

Úřad městské části města Brna, Brno-sever

odbor stavební

Bratislavská 70, 601 47 Brno

Spisová značka: STU/04/008851/23/Mrn
Číslo jednací: MCBSev/019226/24
Oprávněná úřední osoba: Ing. Lenka Mrňová, tel.: 545 542 193
E-mail: mrnova.lenka@sever.brno.cz
V Brně: 20.05.2024

Stavebník:

Corrida a.s., Příkop č.p. 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno 2,

Stavba:

Slepá - novostavba bytového domu na pozemcích parc. č. 343/1 k.ú. Zábrdovice, včetně přípojek jednotné kanalizace, vodovodu, horkovodního vedení, el. energie a optického kabelu, kterými jsou dotčeny pozemky parc. č. 339 a č. 376 k.ú. Zábrdovice

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA SPOLEČNÉ POVOLENÍ

Úřad městské části města Brna, Brno-sever, odbor stavební, jako stavební úřad (dále jen „stavební úřad“) příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve znění účinném do 31.12.2023, ve smyslu ustanovení § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“) obdržel dne 24.02.2023 pod č.j. 008851/23 žádost o vydání společného povolení ve věci stavby s názvem „**BD Slepá Brno**“, u které stavební úřad v souladu s ustanovením § 2 stavebního zákona zpřesnil označení „**Novostavba bytového domu na pozemku parc. č. 343/1, včetně přípojek jednotné kanalizace, vodovodu, horkovodního vedení, el. energie a optického kabelu, kterými jsou dotčeny pozemky parc. č. 339 a č. 376 k.ú. Zábrdovice**“ (dále také jen „stavba“), kterou podal Corrida a.s., IČO 24817571, Příkop č.p. 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno 2, kterého zastupoval TPstav Brno s.r.o., IČO 29240191, Holandská č.p. 878/2, Štýřice, 639 00 Brno 39 a kterého na základě doplněné plné moci zastupuje Mgr. Bohuslav Novák, IČO 66248701, Příkop č.p. 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno 2 (dále jen „žadatel“).

Stavební úřad na základě posouzení podle § 94p odst. 1 stavebního zákona a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

s c h v a l u j e s t a v e b n í z á m ě r

na stavbu: „**Novostavba bytového domu na pozemku parc. č. 343/1, včetně přípojek jednotné kanalizace, vodovodu, horkovodního vedení, el. energie a optického kabelu, kterými jsou dotčeny pozemky parc. č. 339 a č. 376 k.ú. Zábrdovice**“ (dále jen „stavba“).

Účastníkem řízení, na něhož se vztahuje rozhodnutí správního orgánu je dle ust. § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu Corrida a.s., IČO 24817571, Příkop č.p. 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno 2.

Dalším účastníkem řízení, na něž se dle ustanovení § 27 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), vztahuje rozhodnutí správního orgánu, jsou Statutární město Brno, Dominikánské náměstí č.p. 196/1, Brno-město, 602 00 Brno 2, Česká republika, Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží č.p. 390/42, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28 a Česká spořitelna, a.s., IČO 45244782, Olbrachtova č.p. 1929/62, 140 00 Praha 4-Krč.

Od 01.01.2024 nabyl účinnosti zákon č.283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „nový stavební zákon“). V přechodném období, tj. do 30.06.2024, ve smyslu ustanovení § 334a odst. 3 nového stavebního zákona, postupuje stavební úřad u záměrů zahájených před účinností zákona podle dosavadních právních

předpisů tedy podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění do 31.12.2023.

Popis stavby:

*Stavebním záměrem je novostavba bytového domu, půdorysného tvaru písmene L, navazující jako dostavba proluky na sousední objekt Slepá 19. Objekt je navržen s jedním podzemním podlažím a sedmi nadzemními podlažími (sedmé podlaží je ustupující), o půdorysném rozměru 12,25-17,50 * 12,00-17,60 m, zastřešeného plochou střechou s úrovní střešní atiky 26,735 m nad úrovní +0,000. Suterén objektu je řešen jako technické zázemí objektu, včetně průjezdu do dvorního traktu, ostatní podlaží obsahují bytové jednotky.*

Z konstrukčního hlediska se jedná o zděnou stavbu z keramických cihelných bloků, založenou na základových pasech, doplněných betonovými tvarovkami zalitých betonem a betonovou deskou s kari sítí. Základové pasy budou podepřeny betonovými pilotami. Nenosné příčky jsou rovněž cihelné. Stropní konstrukce jsou tvořeny betonovými monolitickými deskami, doplněnými SDK podhledem. Schodiště objektu je železobetonové, monolitické. Střešní konstrukce bude opatřena střešní fólií na bázi mPVC, mechanicky kotvenou, vytaženou do svislé roviny na všechny konstrukce vystupující nad rovinu střechy, atika bude zaplechována.

Bytový dům bude vybaven přípojkou jednotné kanalizace, napojené na stávající rozvod jednotné kanalizace uložený v komunikaci v ulici Slepá na pozemku parc. č. 339 k.ú. Zábrdovice, který je již vybaven odbočkou pro tuto přípojku. Přípojka bude provedena z kameniny DN 150 v délce cca 6,63 m a bude ukončena revizní kanalizační šachtou osazenou v průjezdu objektu. Dešťové vody budou likvidovány vsakováním na pozemku stavebníka pomocí dvou vsakovacích objektů, tvořených vsakovacími bloky. Vsakovací objekty budou doplněny retenčními nádržemi pro zpomalení a regulaci odtoku dešťových vod do vsakovacích bloků.

Novostavba bytového domu bude vybavena vodovodní přípojkou napojenou na stávající veřejný vodovod uložený v komunikaci v ulici Slepá na pozemku parc. č. 339 k.ú. Zábrdovice. Přípojka bude provedena z potrubí PE 100 SDR11 v délce 4,6 m, kdy hlavní uzávěr vody bude umístěn ve vodoměrné šachtě situované v rámci průjezdu.

Objekt bytového domu bude vybaven přípojkou horkovodu napojenou na stávající rozvod horkovodu 2x DN 400/560, uložený v komunikaci ul. Merhautova. Horkovodní přípojka bude provedena z potrubí 2x DN 65/160, uložená v komunikaci ul. Merhautova a ul. Slepá a bude ukončena ve výměňkové stanici uvnitř bytového domu.

Objekt bytového domu bude vybaven přípojkou optického kabelu délky 8,1 m napojenou na veřejný rozvod uložený v komunikaci v ulici Slepá na pozemku parc. č. 339 k.ú. Zábrdovice.

Novostavba bytového domu vznášá požadavek na vybudování 25 parkovacích stání –odstavná parkovací stání jsou navržena na zpevněných plochách pozemku stavebníka přístupných v rámci sjezdu na přilehlou komunikaci ul. Slepá.

Katastrální území, parcelní čísla a druh pozemků, na nichž se stavba umísťuje a povoluje

- *pozemek parc. č. 343/1 v k.ú. Zábrdovice: druh pozemku ostatní plocha, způsob ochrany: ochranné pásmo nemovité kulturní památky, památkové zóny, rezervace nem. nár. kulturní památky*

Umístění stavby na pozemku, zejména minimální vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb

Navržený bytový dům je součástí řadové zástavby, řešený jako koncový, umístěný na pozemcích stavebníka:

- *na severní straně při společné hranici pozemku stavby parc. č. 343/1 s pozemkem parc. č. 344 k.ú. Zábrdovice a stavby na něm*
- *na západní straně při společné hranici pozemku stavby parc. č. 343/1 s pozemkem parc. č. 339 a s pozemkem parc. č. 341/1, vše k.ú. Zábrdovice*
- *na jižní při společné hranici pozemku stavby parc. č. 343/1 s pozemkem parc. č. 341/1, vše k.ú. Zábrdovice*
- *Navržená retenční nádrž o velikosti 5 m³ bude umístěna na pozemku parc. č. 343/1 k.ú. Zábrdovice ve vzdálenosti 2,715 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 341/1 a ve vzdálenosti 4,77 m od novostavby bytového domu, vše k.ú. Zábrdovice*

- Navržená retenční nádrž o velikosti 6 m³ bude umístěna na pozemku parc. č. 343/1 k.ú. Zábrdovice ve vzdálenosti 1,00 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 343/4 k.ú. Zábrdovice
- Na pozemku parc. č. 343/1 k.ú. Zábrdovice bude při společné hranici s pozemky parc. č. 341/1, 343/4 a 243, vše k.ú. Zábrdovice vybudováno oplocení z drátěného pletiva výšky 2,0 m. Toto oplocení vyhodnotil stavební úřad v souladu s § 79 odst. 2 písm. f) stavebního zákona jako oplocení do výšky 2 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím a které se nachází v zastavěném území.

Základní údaje o kapacitě

1. NP	ateliér	24,29 m ²
	B.J. 2+kk	117,32 m ²
2. NP	ateliér	24,29 m ²
	B.J. 1+kk	25,11 m ²
	B.J. 1+kk	54,38 m ²
	B.J. 1+kk	88,54 m ²
3. NP	ateliér	24,29 m ²
	B.J. 1+kk	25,11 m ²
	B.J. 2+kk	54,38 m ²
	B.J. 3+kk	88,54 m ²
4. NP	ateliér	24,29 m ²
	B.J. 1+kk	25,11 m ²
	B.J. 2+kk	54,38 m ²
	B.J. 3+kk	88,54 m ²
5. NP	ateliér	24,29 m ²
	B.J. 1+kk	25,11 m ²
	B.J. 2+kk	54,38 m ²
	B.J. 3+kk	88,54 m ²
6. NP	ateliér	24,29 m ²
	B.J. 1+kk	25,11 m ²
	B.J. 2+kk	54,38 m ²
	B.J. 3+kk	88,54 m ²
7. NP	B.J. 4+kk	156,44

Území dotčené vlivy stavby:

Jako území dotčené vlivy stavby vymezil stavební úřad plochu pozemků pro stavbu – pozemek parc. č. 343/1 (ostatní plocha) a pozemky parc. č. 344, č. 347, č. 346, č. 349, č. 348, č. 351, č. 350, č. 353, č. 352, č. 355, č. 354, č. 357, č. 356, č. 358/4, č. 359/3, č. 358/4, č. 359/3, č. 361, č. 363, č. 360, č. 362, č. 365, č. 364, č. 367, č. 366/1, č. 243, č. 343/4, č. 336, č. 371/2, č. 370, č. 341/1, č. 340, č. 337, č. 308/2 vše k.ú. Zábrdovice.

Stanoví podmínky pro umístění stavby:

1. Stavba bude umístěna v souladu s ověřenou projektovou dokumentací, která obsahuje situační výkres C.3 – Koordinační situační výkres v měřítku 1:200 se zakreslením stavebního pozemku, požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb.

Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval a ověřil Ing. Tomáš Pivnička, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby ČKAIT 1004723, případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavbu bude provádět, dle ust. § 160 odst. 1 stavebního zákona stavební podnikatel. Před zahájením prací bude na stavebním úřadě doložen výpis z obchodního rejstříku nebo živnostenský list dodavatele s předmětem podnikání „Provádění staveb, jejich změn a odstraňování“.
3. V průběhu provádění stavebních prací dodržte zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.
4. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy, týkající se bezpečnosti práce, techn. zařízení a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi i osob nepatřících ke stavbě (nařízení vlády č. 362/2005 Sb., o bližších požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na pracovištích s nebezpečím pádu z výšky nebo do hloubky, a nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na

bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích, zákon č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci), a zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, v platném znění).

5. Pro stavbu mohou být použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, které mají takové vlastnosti, aby po dobu existence stavby byla při běžné údržbě zaručena požadovaná mechanická pevnost a stabilita, požární bezpečnost, hygienické požadavky, ochrana zdraví a životního prostředí, bezpečnost při užívání, ochrana proti hluku, úspora energie a ochrana tepla. Doklady o ověření požadovaných vlastností použitých výrobků je povinen stavebník přiložit k žádosti o vydání kolaudačního souhlasu.
6. Zhotovitel stavby je povinen dle § 157 odst. 1 stavebního zákona vést na stavbě stavební deník.
7. Stavební práce nesmí narušit stabilitu nosných konstrukcí okolních staveb a objektů.
8. Dle ust. § 18c odst. 2 písm. c) vyhl. č. 503/2006 Sb., se stanoví termín pro dokončení stavby, a to do **dvou let od nabytí právní moci tohoto rozhodnutí**.
9. Dle ust. § 152 odst. 3 stavebního zákona jsou stavebníci povinni zajistit, aby na stavbě byla k dispozici ověřená projektová dokumentace.
10. V případě dotčení (i v případě dotčení ochranných pásem) podzemních nebo povrchových zařízení technických sítí projednejte následný postup prací se všemi dotčenými správci těchto zařízení.
11. Při výstavbě nesmí dojít ke znečištění nebo poškození komunikačních ploch (chodník, sjezd, komunikace). Pokud by během výstavby došlo k případným závadám, tak je investor povinen neprodleně informovat Brněnské komunikace a.s. a uníčit nápravu dle jejich podmínek.
12. Toto stavební povolení neopravňuje provádět jakýkoliv zásah v chodníku nebo komunikaci, ani na ně skládat věci jako lešení, kontejner, stavební materiál. V předstihu 30 dní předem si musíte požádat o rozhodnutí - zvláštní užívání komunikací pro umístění kontejneru na suť u příslušného silničního úřadu (ÚMČ u místních komunikací, MMB OD u komunikací zařazených do seznamu ZÁKOS). O vyměření místních poplatků dle vyhlášky m. Brna č. 26/2023 jste povinni požádat ÚMČ Brno-sever, silniční správní úřad.
13. Po dobu realizace je nutné eliminovat dopady na životní prostředí (zejména zvýšená prašnost), které jsou vyvolány jak vlastními pracemi na realizaci díla, tak i provozem vozidel stavby.
14. Zařízení staveniště bude na pozemcích investora.
15. Před zahájením stavby stavebník umístí na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby „STAVBA POVOLENA“ a ponechá jej tam do dokončení stavby.
16. Vzhledem k rozsahu stavby byl plán kontrolních prohlídek omezen na dvě kontrolní prohlídky:
 - hrubá stavba
 - závěrečná kontrolní prohlídka.
17. Dodržte podmínky závazných stanovisek dotčených orgánů a vlastníků technické infrastruktury:
 - **Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje**, závazné stanovisko č.j. KHSJM 35966/2020/BM/HOK ze dne 27.10.2020
V souladu s § 77 zákona č. 258/2000 Sb. váže KHS JmK vyslovený souhlas na splnění této podmínky:
 18. Před uvedením stavby do užívání bude provedeno měření hluku z maximálního provozu všech zdrojů hluku (technická místnost, garážová vrata, apod.) prokazující nepřekročení limitů hluku upravených nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, pro chráněné vnitřní prostory staveb, pro dobu denní a noční. Výsledky měření hluku budou předloženy na KHS JmK k posouzení.
 - **Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje**, závazné stanovisko č.j. MMB/0191450/2023/Tvrz ze dne 27.04.2023 (platnost 2 roky od jeho vydání)
Závazné stanovisko se vydává za předpokladu splnění níže uvedené podmínky:
Záměr „0276-BD Slepá, Brno“, dotčené pozemky parc. č. 343/1 a 342, k.ú. Zábrdovice, obec Brno, kde připojením stavby na síť technické a dopravní infrastruktury bude dotčen pozemek par. č. 339 k.ú. Zábrdovice, obec Brno, bude umístěn v souladu s částí předložené dokumentace pro vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení, zpracované Ing. Tomášem Pivníčkou k datu 01/2020 a 02/2020, ověřených výkresů, které jsou přílohou tohoto závazného stanoviska. Jakékoliv změny výše uvedeného záměru mající vliv na skutečnosti, které jsou posuzovány OÚPR MMB musí být znovu předloženy k posouzení.
 - **Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí, Oddělení ochrany a tvorby životního prostředí**, stanovisko č.j. MMB/0192977/2023/SLUD ze dne 18.04.2023
 - **z hlediska ochrany ovzduší** dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění:

Jako zdroj tepla pro vytápění objektu a přípravu TUV bude sloužit výměňková stanice napojená na soustavu centrálního zásobování tepelnou energií. Jedná se o systém vytápění a přípravu TUV, který je v místě provozu bezemisní. Případné dodatečné změny vytápění, spočívající v instalaci spalovacího zdroje tepla, by bylo nutné předložit ke schválení na OŽP MMB.

Za činnost, při které může docházet ke znečišťování ovzduší, lze v souladu s § 2 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění, považovat možnou zvýšenou prašnost vyvolanou stavebními pracemi. Prachové částice představují na většině území města Brna velmi problematickou škodlivinu, která může mít negativní vliv na lidské zdraví anebo životní prostředí. Referát ochrany ovzduší OŽP MMB proto vyžaduje, aby s přihlédnutím k charakteru prováděných prací byla dodržována níže uvedená technická a organizační opatření k omezení prašnosti:

- S přihlédnutím k charakteru prováděných stavebních prací a povětrnostním podmínkám bude prováděno kropení vzniklých prašných ploch stavenišť. Pro tyto účely bude na staveništi zajištěn dostatek vody.
- Bude prováděna pravidelná kontrola čistoty dotčených komunikací v okolí staveniště a v případě způsobeného znečištění bude bezodkladně prováděna jejich očista. Provedená čištění komunikací bude pověřená osoba stavby zaznamenávat do stavebního deníku.
- Bude prováděna kontrola čistoty vozidel opouštějících staveniště a v případě zjištěného znečištění budou vozidla důkladně očištěna.
- Stavební materiály jemných frakcí (do 4 mm) budou skladovány na takových místech a takovým způsobem, aby nedocházelo k jejich roznosu do okolního prostředí vlivem větru.
- Pro přepravu sypkých stavebních materiálů budou využívány uzavíratelné kontejnery, nebo bude sypký náklad důkladně zaplachtován.
- Plochy určené k následným vegetačním úpravám budou osázeny v co nejbližším vhodném agrotechnickém termínu.

Původní závazné stanovisko Referátu ochrany ovzduší OŽP MMB č.j. MMB/0425073/2020/KROR ze dne 07.10.2020, vydané ke stavební činnosti, se tímto ruší. Stavební činnost není ve smyslu zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění, samostatně považována za stacionární zdroj znečišťování ovzduší.

- **z hlediska odpadového hospodářství a hydrogeologie** dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech: Předložená projektová dokumentace obsahuje kapitolu nakládání s odpady vzniklými v rámci realizace stavby (maximální produkovaná množství a druhy odpadů při výstavbě a jejich likvidace), dle příslušné přílohy vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů.

Zeminy vytěžené během realizace této stavby mohou být využity k terénním úpravám a zásypům na této stavbě za předpokladu, že budou použity v přirozeném stavu a nebudou kontaminovány (S 2 odst. 1 písm. e) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění). Průběžná evidence odpadů včetně doložení způsobu nakládání (využití, odstranění) musí být původcem odpadů vedena v rozsahu ustanovení S 94 zákona o odpadech.

Sběrné nádoby na komunální odpad budou umístěny v I.PP. OŽP MMB upozorňuje na povinnosti vlastníka objektu dle vyhlášky č. 29/2022, o stanovení obecního systému odpadového hospodářství statutárního města Brna. Je nutné zajistit v den svozu přistavení sběrných nádob na komunální odpad na svozové stanoviště a po provedeném svozu zajistit tentýž den úklid těchto nádob na stále stanoviště (např. správcem objektu nebo jinou pověřenou osobou).

- **z hlediska ochrany přírody a krajiny** dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a z hlediska ochrany a tvorby zeleně: Při realizaci stavby je nutné dodržet ČSN 839061 Vegetační úpravy — ochrana stromů, porostů a ploch pro vegetaci při stavebních činnostech, ČSN 839021 Technologie vegetačních úprav v krajině — rostliny a jejich výsadba a ČSN 839031 Trávníky a jejich zakládání. Ke kácení dřevin rostoucích mimo les je dle S 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, a s charakteristikou dle S 3 vyhlášky 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení, ve znění pozdější změny, nutné povolení orgánu ochrany přírody, na základě žádosti vlastníka. Dle obecně závazné vyhlášky č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna je orgánem k povolování kácení dřevin příslušný úřad městské části města Brna, tj. ÚMČ Brno-sever. Realizace sadových úprav musí být provedena odbornou zahradnickou firmou k termínu závěrečné prohlídky stavby před vydáním kolaudačního souhlasu. Následná údržba nově vybudované zeleně musí být investorem zajištěna tak, aby nedošlo k její devastaci a případnému úhynu rostlinného materiálu.

- **Magistrát města Brna, Odbor investiční,** stanovisko č.j. MMB/0553513/2022 ze dne 07.02.2024 (platnost 1 rok od jeho vydání)

2. Koordinace výkopových prací

OI MMB zařadí stavbu do koordinačního harmonogramu výkopových prací ve městě Brně a požaduje splnění těchto podmínek:

2.1 Při projednávání a provádění stavby budou dodržena ustanovení vyhlášky 8/2009.

- 2.2 Výkopové práce na veřejném prostranství nesmí být realizovány v zimním období, tj. od 16.12. kalendářního roku do 14.2. následujícího kalendářního roku
- 2.3 Stavba bude koordinována s těmito dalšími stavbami zařazenými v harmonogramu:
- FTTH_L3_Brno_021, ul. Slepá, investor Vodafone Czech Republic a.s., realizace 2024
 - Televizní kabelové rozvody Brno-Veverí, ul. Merhautova, investor Vodafone Czech Republic a.s., realizace 2024
- 2.4 Stavebník podá na OI MMB žádost o souhlas k záboru veřejného prostranství pro výkopové práce dle čl. 5 vyhlášky 8/2009 nejpozději 30 dnů před zahájením užívání veřejného prostranství
- 2.5 Stavebník předá na Odbor městské informatiky Magistrátu města Brna zaměření skutečného provedení stavby
3. Vodohospodářská infrastruktura
- 3.1 Bude respektováno vyjádření provozovatele vodohospodářské infrastruktury společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. zn. 721/26050/2020/MMA ze dne 25.11.2020 (platnost prodloužena vyjádřením zn. BVK/20572/2022 ze dne 14.11.2022)
- 3.2 Budou respektována ochranná pásma vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů
- 3.3 Požadujeme respektovat ustanovení „Městských standardů pro kanalizační zařízení“ a „Městských standardů pro vodovodní síť“ a v nich uvedené normy, včetně ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení
- 3.4 Zásobování vodou bude zajištěno novou vodovodní přípojkou, která bude napojena na vodovod pro veřejnou potřebu DN 80 LI v ul. Slepá
- 3.5 Splaškové vody budou odváděny novou splaškovou kanalizační přípojkou, která bude zaústěna do jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu DN 300 KAM v ul. Slepá
- 3.6 Dešťové vody budou likvidovány na pozemku stavebníka
- 3.7 Hodnoty znečištění vypouštěných odpadních vod do kanalizace pro veřejnou potřebu musí odpovídat povoleným limitům stanoveným Kanalizačním řádem pro statutární město Brno
4. Veřejné osvětlení
- 4.1 Bude respektováno vyjádření obstaravatele veřejného osvětlení společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost (dále TSB)
- 4.2 Z hlediska ochranného pásma veřejného osvětlení požadujeme respektovat ustanovení „Městských standardů pro veřejné osvětlení města Brna“
- 4.3 Při projektování a realizaci stavby bude dodržena ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení

➤ **Magistrát města Brna, Majetkový odbor**, vyjádření č.j. MMB/0061718/2022 ze dne 01.03.2022 Souhlasí a současně upozorňuje:

- Zásah do pozemku bude projednán a odsouhlasen se správcem, společností Brněnské komunikace, a.s. Stanovené podmínky musí být splněny
- Horní stavba a založení stavby bytového domu bude provedeno na pozemku stavebníka, konstrukce nebudou žádnou svojí částí (podzemní ani nadzemní) zasahovat do pozemku statutárního města Brna
- Vyjádření za vlastníka sousedních pozemků p.č. 336, 343/4, 243, 370, vše k.ú. Zábrdovice je z titulu svěřeni plně v kompetenci MČ Brno-sever (článek 26 a článek 75 Vyhlášky města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna

MO MMB upozorňuje rovněž na tyto povinnosti:

- Držitel licence na rozvod tepelné energie je povinen zřídit věcné břemeno (služebnost dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník) umožňující využití cizí nemovitosti nebo její části v souladu s ust. § 76 odst. 7 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů v platném znění (energetický zákon), pokud toto oprávnění nevzniklo ze zákona
- Smlouva o zřízení věcného břemene – zřízení služebnosti ke služebným pozemkům statutárního města Brna bude uzavřena prostřednictvím Odboru investičního MMB, Kounicova 67a, 601 67 Brno

➤ **Magistrát města Brna, Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství**, závazné stanovisko č.j. MMB/0052622/2023 ze dne 01.02.2023

Pro provedení stavby vodního díla se podle ust. § 15 odst. 3 vodního zákona současně se stanoví tyto podmínky a povinnosti:

1. Stavba vodního díla bude provedena podle projektové dokumentace ověřené příslušným úřadem pod názvem „Bytový dům Slepá, Brno“ (část D. 1.4.3 — Dešťová kanalizace včetně zasakovacího zařízení, část D. 1.4 — TPS), kterou vypracoval Ing. Vítězslav Průša, autorizovaný inženýr pro stavby vodního hospodářství a krajinného inženýrství, číslo autorizace ČKAIT 1000688, v měsíci srpnu 2020. Byla předložena „Dohoda o převodu práv a povinností“ ze dne 25. 1. 2021 mezi investory na projektové

dokumentaci - ze společnosti Developerský projekt Slepá s.r.o. na společnost Corrida a.s. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení příslušného úřadu.

2. Při provádění stavby vodního díla je nutno dodržet předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.
3. Při provádění stavebních prací stavebník dodrží příslušné obecné závazné vyhlášky města Brna.
4. Při provádění stavby musí být dodrženy požadavky dotčeného orgánu:
Odboru životního prostředí MMB, stanoviska pro společné územní a stavební řízení č.j. MMB/0421625/2020/SLOT ze dne 12. 10. 2020, závazného stanoviska hlediska nakládání s odpady č.i. MMB/ 0427521/2020/Rezh ze dne 8. 10. 2020, souhlasného závazného stanoviska referáty ochrany ovzduší č.j. MMB/0425073/2020/KROR ze dne 7. 10. 2020:

Z hlediska ochrany ovzduší:

- Po celou dobu provádění stavebních prací bude s ohledem na povětrnostní podmínky prováděno kropení vzniklých prашných ploch stavenišť (zejména v době suchého a větrného počasí).
- Bude prováděna pravidelná kontrola čistoty dotčených komunikací v okolí stavenišť a v případě způsobeného znečištění bude bezodkladně prováděna jejich důkladná očista. Provedená čištění budou zaznamenány do stavebního deníku.
- Sypké stavební materiály budou skladovány na vyhrazených místech a takovým způsobem, aby nedocházelo k roznosu do okolního prostředí (např. vlivem větru).
- Pro přepravu sypkých stavebních materiálů budou využívány uzavíratelné kontejnery, nebo bude sypký náklad důkladně zaplachtován.
- Staveniště budou obsluhovat pouze vozidla, která splňují emisní normu EURO III a vyšší.

Z hlediska odpadového hospodářství:

- Budou dodržena ustanovení platné legislativy v odpadovém hospodářství.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny a z hlediska ochrany a tvorby zeleně:

Při realizaci stavby je nutné dodržet ČSN 839061 Vegetační úpravy — ochrana stromů, porostů a ploch pro vegetaci při stavebních činnostech a ČSN 839031 Travníky a jejich zakládání.

Brněnské vodárny a kanalizace a.s. stanoviska pro společné povolení - souhlasného stanoviska s podmínkami zn. 721/026050/2020/MMa ze dne 25. 11. 2020 a zn. BVK/18498/2021 ze dne 2. 9. 2021: Dešťové vody nebudou odváděny do kanalizace pro veřejnou potřebu, ale budou likvidovány na pozemku investora vsakem.

5. Používané mechanizační prostředky musí být v dobrém technickém stavu a musí být dodržována preventivní opatření k zabránění případným úkapům či únikům ropných látek.
6. Hodnoty znečištění vypouštěných odpadních vod nesmí překročit limitní hodnoty Kanalizačního řádu platného pro statutární město Brno.
7. Pozemek dotčený stavbou bude po ukončení stavby uveden do původního stavu, resp. do stavu umožňujícího jeho nerušené užívání.
8. V průběhu stavby smí být místní komunikace pojížděny vozidly, jejichž celková hmotnost nepřesahuje mez povolenou místním dopravním značením.
9. Ke kontrolní prohlídce příslušného úřadu bude předložen provozní řád retenčně vsakovacího zařízení vsaku 1 a vsaku 2, odlučovačů ropných látek (včetně provozního deníku), na základě kterých budou předmětná zařízení následně provozována.
10. Před zahájením prací zajisti stavebník vytyčení všech případných podzemních vedení na staveništi ve spolupráci s jejich správci a splní podmínky zabezpečení těchto sítí, zejména o zahájení stavebních prací budou jednotliví správci dotčených vedení prokazatelně informováni, stavebník dohodne s nimi způsob dohlídek a kontroly dotčených zařízení.
11. Stavebník bude dbát, aby při provádění nepoškodil sousední nemovitosti a aby nedocházelo k nadměrnému hluku a znečištění okolí stavby, ničení zelené, poškozování majetku a k nepořádku.
12. Při realizaci stavby budou zachovány volné přístupové komunikace (zajištěn průjezd pro požární vozidla), popř. nástupní plochy k zajištění účinného a bezpečného zásahu požárních jednotek při hašení požáru a zásahových pracích.
13. Podle ustanovení § 115 odst. 1 stavebního zákona lze dokončenou stavbu vodního díla užívat jen na základě kolaudačního souhlasu. Stavebník požádá vodoprávní úřad o vydání závazného stanoviska ke kolaudačnímu souhlasu. K žádosti o toto závazné stanovisko žadatel připojí: kopii závazného stanoviska, plnou moc v případě zastupování, dokumentaci skutečného provedení stavby s uvedením změn (došlo-li ke změnám) a způsobu jejich schválení, geodetické zaměření skutečného provedení stavby včetně polohopisných souřadnic Y, X v systému S-JTSK, vypracovaný provozní řád retenčně vsakovacího zařízení - vsaku 1 a vsaku 2, odlučovačů ropných látek, včetně dokladů o proškolení obsluhy (podle ČSN 759010 a TNV 759011 a vyhlášky č. 216/2011 Sb., o náležitostech manipulačních řádů a provozních řádů vodních děl), doklad o likvidaci odpadu z odlučovače ropných látek oprávněnou organizací, doklad o zkoušce těsnosti nádrží odlučovačů ropných látek, doklad o těsnosti potrubí, certifikáty použitých materiálů a výrobků, zápis o kontrole křížení inženýrských sítí před záhozem, doklad o nakládání se stavebním odpadem, doklad o předání a převzetí stavby (byl-li pořízen) a jiné doklady potřebné pro vydání kolaudačního souhlasu

➤ **Dopravní podnik města Brna, a.s.,** vyjádření zn. 10828/2021/5040 ze dne 07.06.2021

Sdělujeme Vám naše stanovisko:

- Ulici Merhautovou jsou vedeny naše tramvajové a autobusové linky MHD. Součástí ulice je rovněž naše tramvajová trať. Po celou dobu výstavby musí být na těchto linkách a tratích zachován plynulý a bezpečný provoz v plném rozsahu
 - Stavební nebo jiná činnost v prostoru komunikace s provozem MHD musí být prováděna tak, aby byla zachována minimální průjezdná šíře 3,5 m.
 - Nezbytné dotčení dopravy, návrh dopravních opatření při realizaci stavby a projekt přechodného dopravního značení projednejte v dostatečném předstihu s pracovníky Odboru přípravy provozu — pan Chudáček tel. 543171415 nebo e-mail pchudacek@dpmb.cz.
 - V důsledku prováděných prací a staveništního provozu nesmí být poškozeno nebo narušeno tramvajové těleso, trakční vedení a ostatní zařízení DPMB, a.s. Místa výkopových prací musí být staticky zabezpečena (důkladně zapažena), bezpečnostně označena a vybavena příslušným dopravním značením. Výkopové práce je nutno provádět mimo dopravní špičku.
 - Minimálně 14 dní před zahájením prací v blízkosti kolejiště musí investor stavby požádat o předání staveniště a projednání konkrétních podmínek realizace se správcem tramvajové tratě — Trať ED - Bc. Richter, Dis., MBA, tel. 543172211, mob. 603899064 nebo e-mail vrichter@dpmb.cz.
 - Přechod horkovodu přes těleso tramvajové trati v ulici Merhautově bude realizován vhodnou bezvýkopovou technologií, přičemž hloubka uložení ocelové chráničky DN 600, resp. vzdálenost jejího vrchního okraje od temene kolejnice bude minimálně 2,5 m.
 - Při provádění prací nesmí dojít ke ztrátě stability tramvajového tělesa ani jinému ohrožení nebo omezení tramvajové dopravy.
 - Otevřené výkopy a startovací jámy protlaku musí být prováděny ve vzdálenosti minimálně 2.0 m od pojezdné hrany přilehlé kolejnice tramvajové trati. V této souvislosti upozorňujeme, že výkopy musí být řádně zajištěny a zapaženy.
 - V místě křížení tramvajové trati požadujeme provádět výškové zaměření jednotlivých temen kolejnic pro ověření stability tramvajového tělesa a vyloučení případných poklesů jak nad samotným protlakem, tak i 10 m vpřed a 10 vzad.
 - Podmínky geodetického zaměření nivelety kolejí (počet a vzdálenost příčných řezů, četnost jednotlivých měření) budou stanoveny správcem tramvajové trati. Provedení geodetického zaměření bude zaznamenáno ve stavebním deníku stavby.
- Všechny vyhodnocené protokoly o měření nivelety kolejí budou neprodleně předány na středisko Trať ED.
- Při zjištění poklesu kolejnicových pasů je nutno zastavit další práce a okamžitě informovat výše uvedené pracovníky DPMB, a.s. S těmito pak bude dohodnut další postup.
- Po ukončení stavebních prací musí být stavba protokolárně předána správcem tramvajové tratě DPMB a.s. s dokladem o konečném zaměření nivelety obou kolejí po ukončení prací na protlaku a opakované po 3 měsících.
 - Z důvodu zajištění bezpečnosti tramvajové dopravy je nutné předem projednat snížení rychlosti tramvají na max. 20 km/hod. přes realizované protlaky pod tramvajovým tělesem. Jedná se o úsek cca 5 m před a 5 m za osou příčně prováděného protlaku, celkově tedy na úseku cca 10 m u každého protlaku.
 - Při zjištění poškození tramvajového tělesa stavebními pracemi (případný pokles nivelety koleje) nebo staveništním provozem zajistí investor neprodleně jeho opravu.
 - V případě zjištění poškození tramvajového tělesa stavebními pracemi nebo staveništním provozem investor neprodleně odstraní vzniklé škody.
 - Veškeré případné montážní a opravné práce na tramvajovém tělese musí provést kvalifikovaná a odborná firma s patřičným oprávněním pro práce na tramvajové trati. Práce na tramvajovém tělese musí být provedeny v souladu se směrnici T08 DPMB a.s. (Provozně technické podmínky tramvajových tratí).
 - V důsledku prováděných prací nesmí být tramvajové těleso znečišťováno nebo poškozováno.
 - V prostoru stavby budou průběžně čistěny žláby kolejnic a tramvajové těleso.

Do průjezdného průřezu tramvajové tratě, jehož základní (minimální) rozměr je 1 750 mm od osy krajní koleje (tj. cca 1 m od krajní kolejnice), nesmí zasahovat žádné části staveb, ohrad, mechanismů, zařízení, stavebního materiálu, dopravního značení apod. a to ani dočasných a přenosných — viz. ČSN 28 03 18 Průjezdné průřezy tramvajových tratí, kapitola 5, která je závazná ve smyslu příslušných ustanovení vyhlášky č. 177/1995 Sb. v platném znění (Stavební a technický řád drah). Tato vzdálenost se v obloucích rozšiřuje až o 1 m. v závislosti na poloměru konkrétního oblouku.

Veškeré případné montážní a opravné práce na tramvajovém tělese musí provést kvalifikovaná a odborná firma s patřičným oprávněním pro práce na tramvajové trati. Práce na tramvajovém spodku

a svršku musí být provedeny v souladu se směrnici T-08 DP MB a.s. (Provozně technické podmínky tramvajových tratí).

Veškeré náklady spojené s montážními pracemi či opravou tramvajového svršku a spodku budou hrazeny z finančních prostředků investora.

- Při umístění všech zařízení stavby musí být dodrženy minimální vzdálenosti od stávajících trakčních vedení a zařízení DPMB. a.s. dle příslušných ČSN.
- V případě zřízení těžkého přemostění nesmí dojít ke zvýšení nivelety vozovky.
- Stavební nebo jinou činnost v blízkosti trolejového vedení před zahájením prací projednejte a provádějte dle realizačních podmínek stanovených správcem trolejového vedení středisko Energetická síť (trolejové vedení) — Ing. Puk, tel. 543175110, mob. 724488317 nebo e-mail ntpuk@dpmc.cz.
- Při použití mechanizace musí být dodrženo ochranné pásmo trolejového vedení 1.5 m od živých částí pod napětím, přičemž za živou část se považuje i část převěsu končící druhou izolací.
- V průběhu stavby musí být zajištěn přístup na staveniště pro provádění údržby a oprav tramvajové trati (i pro externí dodavatele DPMB. a.s.), ke kabelové trase i k ostatním technickým zařízením DPMB, a.s.

➤ **Technické sítě Brno, a.s.**, vyjádření zn. TSB/00229/2024 ze dne 09.01.2024 (platnost 1 rok)

S akcí souhlasíme za předpokladu splnění následujících podmínek:

- před započítím výkopových prací bude vytýčena trasa kabelu VO. Objednávku na vytyčovací práce je třeba zaslat alespoň 14 dní předem na adresu našeho pracovníka podatelna@tsb.cz. Vytyčovací protokol bude předložen při kolaudaci
- při vjíždění mechanismů mimo veřejné komunikace požadujeme na kabely VO položit silniční panely
- před zahájením prací přizvete 10 dní předem pracovníka TSB, a.s. (tel. 604 223 466) na předání staveniště, při kterém bude sepsán protokol o stavu předávaného povrchového zařízení VO a budou dohodnuty další podmínky provozu VO po dobu stavby. Po skončení přizvete opět technika TSB, a.s. ke zpětnému převzetí zařízení VO. Tento protokol bude předložen při kolaudačním řízení
- zahájení vlastních prací musí být oznámeno správci VO písemně
- s kabelovým vedením AYKY 4x35, které je cca 30 let staré, není přípustné manipulovat, protože je kabel po manipulaci zdrojem častých poruch VO. V případě, že bude trasa výkopů vedena tak, že bude kabel VO obnažen 5 a více metrů, požadujeme provést výměnu celého kabelového pole VO na náklady investora. Tato podmínka bude upřesněna při provádění stavebních prací. Kontaktní osoba - telefon 545 424 033, 604 223 466.
- startovací jámy provádět min. 0,5 m od hrany základu stožárů VO (min 1m od stožáru VO)
- investor ručí za stabilitu stožárových základů a tím za svislost stožárů VO ve vymezeném rozsahu staveniště po dobu 2 roků
- požadujeme dodržovat ustanovení normy ČSN 73 60 06 — Prostorové uspořádání sítí technického vybavení
- výkopové práce v blízkosti našeho zařízení je třeba provádět ručně a se zvýšenou opatrností
- odkryté vedení VO musí být řádně zabezpečeno proti poškození. Před záhozem kabelů musí být přizván ke kontrole správnosti uložení a neporušenosti izolace kabelů zástupce naší společnosti (oznámít alespoň jeden den předem). Volejte na tel. 604 223 466
- z kontroly bude pořízen zápis, který bude sloužit jako doklad ke kolaudačnímu řízení
- veškerá poškození našeho zařízení budou odstraněna na náklady investora stavby
- na opravy je třeba vystavit objednávku, kterou adresujete na vedoucího provozu TSB, a.s. pana Pijáka (tel. 545 424 036), rovněž tak při nutnosti demontáže a znovumontáže stávajících stožárů VO. Dojde-li k poškození kabelu VO, bude na základě vyjádření pracovníků provozu TSB, a.s. vyměněno celé kabelové pole mezi stožáry VO, není dovoleno provést opravu kabelovou spojkou
- jakékoliv poškození kabelů a zařízení VO ihned oznamte na dispečink TSB, a.s. telefon 800 100 312)
- poškození zařízení VO, které nebude nahlášeno TSB, a.s., bude posuzováno a řešeno jako škoda na veřejně prospěšném zařízení
- budeme přizváni ke kolaudačnímu řízení

➤ **Brněnské komunikace a.s.**, vyjádření č.j. BKOM/10928/2021 ze dne 11.05.2021 (platnost do 11.11.2023, prodlouženo do 10.1.2025)

Vzhledem k zásahům do komunikačních ploch a předpokládanému zatěžování v průběhu stavby (pojezd vozidel staveništní přepravy, manipulace se stavebním materiálem, atp.), a vzhledem ke stavebnímu stavu těchto ploch požadujeme po ukončení stavby celoplošnou předlažbu chodníku v celé šířce a délce pozemku investora. Upozorňujeme, že výměnu poškozených kusů dlažby a obrubníků hradí investor na vlastní náklady.

Uliční prostor nebude využíván pro ZS a skládku stavebního materiálu.

Upozorňujeme, že pokud dojde k nutnosti stavebního záboru komunikačních ploch, popř. Záboru z důvodu bezpečnosti, musí být tento zábor realizován na základě rozhodnutí o zvláštním užívání komunikace, který vydá příslušný silniční správní úřad a na protokolárně předaných plochách od zástupce naší společnosti

Brněnské komunikace a.s. Z důvodu právní jistoty a finančního krytí možných budoucích škod na komunikaci způsobených žadatelem o ZUK, je před vydáním souhlasného stanoviska k rozhodnutí o ZUK uzavírána s žadatelem dohoda o složení kauce.

Při výstavbě nesmí dojít k poškození a znečištění komunikačních ploch, případné závady je investor povinen odstranit dle podmínek společnosti Brněnské komunikace a.s. na vlastní náklady.

Trasa staveništní dopravy bude vedena ul. VMO a dále Merhautova, Slepá s tonáží vozidel max. do 26 tun. Obecné realizační podmínky jsou následující:

1. Stavba v tělese pozemní komunikace může být realizována pouze na základě rozhodnutí o zvláštním užívání komunikace (dále jen ZUK) vydaného příslušným silničním správním úřadem dle Zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, v platném znění.
2. Před podáním žádosti o vyjádření k ZUK a k uzavírce předložte návrh přechodného dopravního značení k posouzení našemu koordinačnímu pracovišti — paní Vlasta Jágerová, jagerova@bkom.cz
3. Staveniště musí být protokolárně převzato od společnosti Brněnské komunikace a. s. (dále BKOM) před zahájením stavebních prací. Při předání staveniště budou doloženy následující doklady:
 - povolení stavby dle stavebního zákona
 - rozhodnutí o ZUK
 - harmonogram stavebních prací
 - situace s vyznačenými plochami včetně okótovaného rozsahu zabraných ploch.
4. Akce bude v dostatečném předstihu na vhodném místě označena informativní tabulí s uvedením názvu a sídla firmy, kvůli jejíž činnosti je uzavírka nebo zvláštní užívání komunikace povoleno, důvod uzavírky nebo zvláštního užívání komunikace, datum zahájení a ukončení akce, jméno a telefonní kontakt na odpovědnou osobu za organizování akce.
5. V případě uzavírky komunikace podejte informaci o skutečném zahájení a ukončení uzavírky na Emailovou adresu: hejmalickova@bkom.cz.
6. Objízdné trasy při úplné uzavírce komunikace musí být s ohledem na stavební stav komunikací před odsouhlasením Policií ČR a MMB — OD potvrzeny příslušným technikem správního střediska BKOM.
7. Pokud dojde v souvislosti s realizací stavby k odstranění zábradlí, na kterém je umístěno reklamní zařízení, požadujeme Ještě před jeho odstraněním. kontaktovat zástupce BKOM - 603 198 189, email: mocickova@bkom.cz. Reklamní zařízení se nesmí likvidovat, je majetkem třetí osoby na základě nájemního vztahu.
8. Výkopové práce, zásypy rýh, obnovu konstrukčních vrstev komunikace, obnovu a ochranu silniční vegetace požadujeme provádět v souladu s příslušnými normami a technickými předpisy vztahujícími se k prováděnému dílu (zejm. ČSN, ČSN EN, TP a TKP staveb pozemních komunikací).
9. Vytěžená zemina musí být plynule odvážena nebo skladována mimo profil veřejné komunikace v celém průběhu stavby, nebude-li správcem stanoveno jinak.
10. Bude dodržena ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení. Podzemní kabelové vedení vyřazované z provozu musí být odstraněno, trubní vedení může být ponecháno pouze v případě prokazatelné technické či dopravně-organizační nemožnosti Jeho vyjmutí. Šachty apod. musí být odstraněny vždy, a to až k povrchu technické sítě.
11. Zásyp rýh bude hutněn po vrstvách tl. max. 20 - 30 cm. Veškerá technologie pažení výkopu musí být před záhozem z pozemku vyjmuta. Práce na realizaci konstrukčních vrstev nesmí být zahájeny bez doložení zkoušek hutnění zásypů a statické zatěžovací zkoušky v úrovni pláně. U všech zkoušek (zásypy, pláň, konstrukční vrstvy,..) bude přítomen zástupce BKOM, který určí místo zkoušky při místním šetření. Termín konání zkoušek bude zástupci BKOM sdělen s dostatečným předstihem. Veškeré zkoušky musí provádět zkušební laboratoř s příslušnou způsobilostí a měření bude doloženo protokolem. Únosnost pláň vozovky, parkoviště a sjezdu musí být dle požadavku PD, avšak min. $E_{def2}=45\text{MPa}$. Únosnost pláň chodníku a cyklostezky dle požadavku PD, avšak min. $E_{def2}=30\text{MPa}$.
12. Veškeré napojení na původní konstrukci asfaltové vozovky nebo chodníku musí být provedeno prořezáním styčných spár a následným zalitím modifikovanou asfaltovou zalivkou.
13. V případě, že obnova komunikace nebude dokončena v termínu do 30.11., požadujeme realizovat provizorní konstrukci v rýze. Definitivní obnova komunikace v předepsané konstrukci bude realizována po 28. 2. následujícího roku. Do data definitivní obnovy a následného předání společnosti Brněnské komunikace a.s. bude údržba zajišťována investorem stavby. Provizorní konstrukce bude před realizací odsouhlasena zástupcem BKOM.
14. Prováděním výkopů nesmí být narušen kořenový systém stávajících stromů. V případě zásahu do keřových porostů kontaktujte správce silniční zeleně BKOM, tel. 532 144 319.
15. Pokud dojde v souvislosti s realizací stavby k odkrytí zařízení ve správě BKOM (kabely SSZ, objekty odvodňovacího systému komunikace aj.), požadujeme před jejich zpětným zakrytím přizvat ke kontrole pověřeného zástupce BKOM.
16. Do uličních vpustí nesmí být vylévány ani smetány žádné zbytky stavebních hmot. Před začátkem stavby musí být provedeno ověření průtočnosti stávajících uličních vpustí v obvodu staveniště. Na základě výzvy stavebníka/zhotovitele minimálně tři týdny před zahájením stavby provede kontrolu

- BKOM na své náklady (tel. 532 144 268). Po ukončení stavby musí stavebník/zhotovitel provést opětovnou kontrolu průtočnosti na vlastní náklady.
17. Požadujeme při výkopových pracích odkládat vykopaný sytký materiál na geotextilii tak, aby bylo zabráněno přímému styku vytěženého materiálu s plochou zeleně.
 18. Vytěžený stávající materiál musí být na základě vytěžovacího protokolu zpracovaného při předání staveniště proti potvrzení předán v provozních hodinách do skladu BKOM. Materiál musí být ve skladu ukládán dle pokynů skladníka: např. betonová dlažba paletována, kamenné krajníky skládány do figur, kamenná dlažba a obrubníky skládány (případně sypány) na určené místo. Po odevzdání veškerého určeného materiálu je nutno požádat o vystavení „Vyúčtování vytěženého materiálu“.
 19. Po ukončení stavebních prací v termínu stanoveném v ZUK musí být obnovena a upravená komunikace protokolárně předána zpět do správy BKOM s následujícími doklady:
 - příslušné doklady o zabudovaných prvcích a protokoly zkoušek dle realizovaných konstrukčních vrstev komunikace zhotovené způsobilou laboratoří
 - doklad o průtočnosti ul. vpusti po ukončení stavby (tel.: 532 144 268)
 - doklady o ovladatelnosti armatur správců sítí
 - geodetické zaměření stavby (nově budovaných objektů komunikace, inž. sítí a jiných objektů na veřejném prostranství) dle „směrnic“ (info BKOM tel. 532 144 329)
 - rozsah obnovy komunikací v digitální podobě pomocí programu EZA včetně ploch, kde byl přechod realizován protlakem nebo v silniční zeleni (kontakt na středisko pasportu při BKOM tel.: 532 144 362, e-mail: chlup@bkom.cz)
 - jiné doklady požadované správcem komunikace z důvodu prověření kvality realizované stavby.
 20. Podmínkou pro zahájení přejímky Je obnovení původního dopravního značení a vyklizení staveniště a přilehlých ploch.
 21. Záruční lhůta na provedené práce bude sjednána podpisem předávacího protokolu na dobu min. 48 měsíců od data zpětného předání BKOM do správy. Záruční lhůta se vztahuje I na komunikaci nad přechodem inženýrských sítí prováděným bezvýkopovou technologií.
 22. U staveb realizovaných převážně v travnatých plochách silniční zeleně požadujeme zajistit min. 12-ti měsíční údržbu osetých ploch (6 x pokos, odplevelování, zálivka). Výsadba dřevin bude mít záruční lhůtu po dobu údržby v délce 36 měsíců a bude zahrnovat zálivku, odplevelování, tvarování, pěstební rez, doplnění mulče a shrabání listů.
- **GasNet s.r.o., zastoupený GasNet Služby s.r.o.,** stanovisko zn. 5002725029 ze dne 06.12.2022 (platnost 24 měsíců od dne vydání odeslání)
- Při realizaci uvedené stavby budou dodrženy podmínky pro provádění stavební činnosti:
- (1) Před zahájením stavební činnosti bude provedeno vytyčení trasy a přesné určení uložení PZ. Vytyčení trasy provede příslušná regionální oblast ZDARMA. Formulář a kontakt naleznete na <https://www.gasnet.cz/cs/ds-vytyceni-pz/>, lze využít QR kód, který je uveden v tomto stanovisku. Při podání žádosti uvede žadatel naši značku (číslo jednací) uvedenou v úvodu tohoto stanoviska a sdělí termín zahájení a ukončení stavby. O provedeném vytyčení trasy bude sepsán protokol. Přesné určení uložení PZ (sondou) je povinen provést stavebník na svůj náklad.
BEZ VYTYČENÍ TRASY A PŘESNÉHO URČENÍ ULOŽENÍ PZ STAVEBNÍKEM NESMÍ BÝT VLASTNÍ STAVEBNÍ ČINNOST ZAHÁJENA. VYTYČENÍ POVAŽUJEME ZA ZAHÁJENÍ STAVEBNÍ ČINNOSTI V OCHRANNÉM A BEZPEČNOSTNÍM PÁSMU PZ. PROTOKOL O VYTYČENÍ MA PLATNOST 2 MĚSÍCE.
 - (2) Stavebník je povinen stavebnímu podnikateli prokazatelně předat kopii tohoto stanoviska. Převzetí kopie stvrdí stavební podnikatel stavebníkovi svým podpisem a zápisem do stavebního deníku. Pracovníci provádějící stavební činnosti budou prokazatelně seznámeni s polohou PZ, rozsahem ochranného pásma a těmito podmínkami
 - (3) Bude dodržena mj. ČSN 73 6005, TPG 702 01, TPG 702 04, TPG 700 03, zákon č.458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, případně další předpisy související s uvedenou stavbou.
 - (4) Při provádění stavební činnosti v ochranném pásmu PZ vč. přesného určení uložení PZ je stavebník povinen učinit taková opatření, aby nedošlo k poškození PZ nebo ovlivnění jejich bezpečnosti a spolehlivosti provozu. Nebude použito nevhodného nářadí, zemina bude těžena pouze ručně bez použití pneumatických, elektrických, bateriových a motorových nářadí.
 - (5) V případě použití bezvýkopových technologií (např. protlaku) bude před zahájením stavební činnosti provedeno úplné obnažení PZ v místě křížení na náklady stavebníka. Technologie musí být navržena tak, aby v místě křížení nebo souběhu s PZ byl dostatečný stranový nebo výškový odstup od PZ, který zajistí nepoškození PZ během prací a to s ohledem na použitou bezvýkopovou technologii a všechny její účinky na okolní terén. V případě, že nemůže být tato podmínka dodržena, nesmí být použita bezvýkopová technologie.
 - (6) Odkrytá PZ budou v průběhu nebo při přerušení stavební činnosti řádně zabezpečena proti jejich poškození.
 - (7) Poklopy uzávěrů a ostatních armatur na PZ, vč. hlavních uzávěrů plynu (HUP) na odběrném plynovém zařízení udržovat stále přístupné a funkční po celou dobu trvání stavební činnosti.
 - (8) Bude zachována hloubka uložení PZ (není-li ve stanovisku uvedeno jinak).

- (9) Stavebník je povinen neprodleně oznámit každé i sebemenší poškození PZ (vč. drobných vrypů do PE potrubí, poškození izolace, signalizačního vodiče, výstražné fólie, markeru atd.) na telefon 1239.
- (10) Před provedením zásypu výkopu a v průběhu stavby bude provedena kontrola dodržení podmínek stanovených pro stavební činnosti v ochranném pásmu PZ. Povinnost kontroly se vztahuje i na PZ, která nebyla odhalena. Kontrolu provede příslušná regionální oblast (formulář a kontakt naleznete na <https://www.gasnet.cz/cs/ds-vytyceni-pz/>, lze využít QR kód, který je uveden v tomto stanovisku). Při žádosti uvede žadatel naši značku (číslo jednací) uvedenou v úvodu tohoto stanoviska. Kontrolu je třeba objednat min. 5 dnů předem.
Předmětem kontroly je také ověření dodržení stanovené odstupové vzdálenosti staveb, které byly povoleny v ochranném a bezpečnostním pásmu PZ.
- (11) O provedené kontrole bude sepsán protokol. Bez provedené kontroly nesmí být PZ zasypána. Stavebník je povinen na základě výzvy provozovatele PZ, nebo jeho zástupce doložit průkaznou dokumentaci o nepoškození PZ během výstavby nebo provést na své náklady kontrolní sondy v místě styku stavby s PZ.
- (12) Plynárenské zařízení a plynovodní přípojky budou před zásypem výkopu řádně podsypány a obsypány, bude provedeno zhutnění a bude osazena výstražná fólie žluté barvy, to vše v souladu s předpisem provozovatele distribuční soustavy „Zásady pro projektování, výstavbu, rekonstrukce a opravy“, který naleznete na <https://www.gasnet.cz/cs/technickedokumenty/> a v souladu s CSN EN 12007-1-4, TPG 702 01, TPG 702 04.
- (13) Neprodleně po skončení stavební činnosti budou řádně osazeny všechny poklopy a nadzemní prvky PZ.
- (14) Pokud stavebník nedodrží podmínky stanovené tímto stanoviskem bude činnost stavebníka vyhodnocena provozovatelem PZ jako narušení ochranného nebo bezpečnostního pásma PZ a budou z toho vyvozeny příslušné důsledky.
- **CETIN, a.s.**, vyjádření č.j. 839169/22 ze dne 21.11.2022 (platnost do 21.11.2024)
dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací společnosti CETIN a.s.:
- (I) Na Žadatelem určeném a vyznačeném Zájmovém území se vyskytuje SEK společnosti CETIN a.s.;
- (II) Společnost CETIN a.s. za podmínky splnění bodu (III) tohoto Vyjádření souhlasí, aby Stavebník a/nebo Žadatel, je-li Stavebníkem v Zájmovém území vyznačeném v Žádosti, provedl Stavbu a/nebo činnosti povolené příslušným správním rozhodnutím vydaným dle Stavebního zákona;
- (III) Stavebník a/nebo Žadatel, je-li Stavebníkem, je povinen
- (i) Dodržet tyto níže uvedené podmínky, které byly stanoveny POS, tak jak je tento označen ve Všeobecných podmínkách ochrany SEK
- Dbát zvýšené opatrnosti při práci, aby během stavby nedošlo k poškození SEK
 - ii. řídit se všeobecnými podmínkami ochrany SEK, které jsou nedílnou součástí Vyjádření
- (IV) Pro případ, že bude nezbytné přeložení SEK, zajistí vždy takové přeložení SEK její vlastník, společnost CETIN a.s. Stavebník, který vyvolal překládku SEK je dle ustanovení § 104 odst. 17 Zákona o elektronických komunikacích povinen uhradit společnosti CETIN a.s. veškeré náklady na nezbytné úpravy dotčeného úseku SEK, a to na úrovni stávajícího technického řešení;
- (V) Pro účely přeložení SEK dle bodu (4) tohoto Vyjádření je Stavebník povinen uzavřít se společností CETIN a.s. Smlouvu o realizaci překládky SEK.
- **Teplárny Brno, a.s.**, stanovisko zn. 13490/2021/TB ze dne 28.05.2021
Nemáme námitek při dodržení následujících podmínek:
1. Při návrhu a realizaci akce obecně budou respektována příslušná ustanovení zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění (Energetický zákon), zejména pak ochranné pásmo tepelných sítí TB, které činí půdorysně 2,5 m na obě strany od okraje tepelného vedení
 2. Budou dodržena příslušná ustanovení prostorové normy ČSN 73 6005
 3. V místech křížení podzemních kabelových rozvodů s horkovodní přípojkou budou kabely uloženy do samonosných chrániček s přesahem 1 m do ochranného pásma horkovodu
- **EG.D, a.s.**, vyjádření zn. R11708-27016377 ze dne 26.06.2020
Souhlasíme s provedením výše uvedené akce v ochranném pásmu zařízení distribuční soustavy při splnění těchto podmínek:
1. Technický způsob připojení, způsob měření el. energie a výše podílu na úhradě nákladů ECD spojených s připojením a se zajištěním požadovaného rezervovaného příkonu pro nová odběrná místa dle příslušných ustanovení zákona č. 458/2000 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek v platném znění je stanoven na základě již uzavřené Smlouvy o připojení k distribuční soustavě č. 9001674340.
Technický způsob připojení je třeba zahrnout do územního řízení. Souhlas se stavebním povolením je vázán na uzavření Smlouvy o připojení (podpis a zaplacení 1. splátky podílu Žadatele)
 2. V místě vjezdu na pozemek požadujeme u podzemního kabelového vedení NN provedení dodatečné mechanické ochrany kabelu v souladu s ČSN 33 2000-5-52 a PNE 341050. Stávající kabelové vedení bude uloženo do plastových půlených chrániček AROTI 10 (pro NN), s přesahem min. 1 m na obě strany vjezdu a s hloubkou uložení dle ČSN 73 6005 - Prostorové uspořádání technického vybavení. Dále budou ke stávajícímu kabelovému vedení NN připoloženy rezervní chráničky AROTI 10 (pro NN) s hloubkou uložení min. 1 m. Rezervní chráničky budou uloženy do těsné blízkosti stávajícího

kabelového vedení, budou z obou stran opatřeny typizovanými zátkami a budou řádně zapískovány. Nové chráničky budou geodeticky zaměřeny. Uvedené úpravy na kabelovém vedení NN provede na náklady investora stavby některý ze zhotovitelů firem E.ON Distribuce, a.s. s působností v oblasti RS Brno (seznam zhotovitelů níže). Vámi vybraného zhotovitele s působností v oblasti RS Brno zkontaktujte v dostatečném předstihu, min. 2 měsíce před zahájením výkopových prací. Vybraný zhotovitel provede předepsanou mechanickou ochranu kabelového vedení dle požadavku E.ON včetně geodetického zaměření a protokolárně předá příslušnému technikovi RS Brno. Investorem stavby bude řádně vyplněn a všemi uvedenými orgány podepsán „Protokol o provedení ochrany distribučního kabelového vedení E.ON“ (viz příloha). Tento protokol bude nedílnou součástí dokumentace ke kolaudačnímu řízení

3. V případě, že přes kabely distribuční sítě bude přejížděno těžkými mechanismy a vozidly, požadujeme provedení provizorního panelového přejezdu v úseku, kde se nachází kabelové vedení, bude prozatímní panelový přejezd překrývat stávající kabely minimálně 1m na obě strany, či požadujeme u podzemního kabelového vedení NN provedení dodatečné mechanické ochrany kabelu v souladu s ČSN 33 2000-5-52 a PNE 341050. Stávající kabelové vedení bude uloženo do plastových půlených chrániček AROTI IO (pro NN), s přesahem min. 1 m na obě strany vjezdu a s hloubkou uložení dle ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání technického vybavení. Dále budou ke stávajícímu kabelovému vedení NN připojeny rezervní chráničky AROTI 10 (pro NN) s hloubkou uložení min. 1 m. Rezervní chráničky budou uloženy do těsné blízkosti stávajícího kabelového vedení, budou z obou stran opatřeny typizovanými zátkami a budou řádně zapískovány. Nové chráničky budou geodeticky zaměřeny.

Uvedené úpravy na distribučním kabelovém vedení provede na náklady investora stavby některá ze zhotovitelů firem E.ON Distribuce, a.s. (ECD) s působností v oblasti RS Brno (seznam zhotovitelů výše).

Vámi vybraného zhotovitele s působností v oblasti RS Brno zkontaktujte v dostatečném předstihu, min. 2 měsíce před zahájením výkopových prací.

Vybraný zhotovitel provede předepsanou mechanickou ochranu kabelového vedení dle požadavku E.ON včetně geodetického zaměření a protokolárně předá příslušnému technikovi RS Brno.

4. V ochranných pásmech (dále jen OP) zařízení distribuční soustavy budou při realizaci uděleného souhlasu dodrženy podmínky dle S 46 odst. 8 zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění, kde se konstatuje, že v OP těchto zařízení je zakázáno pod písmeny
 - c) provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu těchto zařízení nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob
 - d) provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k těmto zařízením.
5. Zakreslení trasy podzemního vedení, vyskytujícího se v zájmovém území, do všech vyhotovení prováděcí dokumentace a jeho vyznačení dobře viditelným způsobem přímo v terénu. Jedná se zejména o místa křížení či souběhu trasy vedení s trasou pohybu mechanizace, s trasou vedení výkopů a podobně tak, aby pracující na staveništi byli o hranicích ochranného pásma trvale informováni
6. Objednání přesného vytýčení distribuční sítě (trasy kabelu) v terénu a to nejméně 14 dnů před zahájením prací v blízkosti podzemního kabelového vedení. V případě, že nebude možné trasu kabelu bezpečně určit pomocí vytyčovacího zařízení, je investor zemních prací povinen pro jednoznačné stanovení jeho polohy provést na určených místech a v nezbytném rozsahu ruční odkrytí kabelu podle pokynů zaměstnanců ECD. Vytýčení kabelů VN, NN zajistí Ivana Peclová Zelinková, tel.: 54514-1244, email: ivana.zelinkova@eon.cz. Vytýčení sdělovacího vedení zajistí Lukáš Toman, tel.: 54514-2930, email: lukas.toman@eon.cz
7. Provádění zemních prací v ochranném pásmu kabelového vedení výhradně klasickým ručním nářadím bez použití jakýchkoli mechanismů s nejvyšší opatrností, nebude-li provozovatelem zařízení stanoveno jinak
8. Vhodné zabezpečení obnaženého kabelu (podložení, vyvěšení, ...), aby nedošlo k jeho poškození poruchou nebo nepovolanou osobou a označení výstražnými tabulkami, bude provedeno podle pokynů pracovníka ECD. Další podmínky pro zabezpečení našeho zařízení si vyhražujeme při vytýčení nebo po jeho odkrytí
9. Vyřešení způsobu provedení souběhů a křížení výše zmíněné akce s rozvodným zařízením musí odpovídat příslušným ČSN
10. Prizvání zástupce ECD (p. Jaroslava Baráka, tel.: 545 14 2391) ke kontrole křížovek a souběhů před záhozem výkopu. O kontrole bude proveden zápis do montážního nebo stavebního deníku. Při nedodržení této podmínky budou poruchy vzniklé na zařízení odstraňovány na náklady investora stavby
11. Po dokončení musí stavba z pohledu ochrany před provozními a poruchovými vlivy distribuční soustavy odpovídat příslušným normám, zejména PNE 33 3301, PNE 33 3302, PNE 34 1050, ČSN EN 50 341-1, PNE 33 0000-1, ČSN EN 50 522, ČSN EN 61 936-1, ČSN 73 6005
12. Po dokončení stavby připomínáme, že v OP distribučního zařízení je dále zakázáno:

- a) zřizovat bez souhlasu vlastníka těchto zařízení stavby či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož i uskladňovat hořlavé a výbušné látky
 - b) provádět bez souhlasu jeho vlastníka zemní práce
 - c) u podzemního vedení vysazovat trvalé porosty a přejíždět vedení mechanizmy o celkové hmotnosti nad 6t.
13. V projektové dokumentaci a při stavbě budou respektovány podmínky uvedené ve vyjádření č. 26026255 s platností do 21.06.2022 o existenci a zařízení distribuční soustavy ve vlastnictví a provozování ECD a podmínkách práce v jeho blízkosti
14. Veškerá stavební činnost v OP distribučního a sdělovacího zařízení bude před jejím zahájením konzultována s příslušným správcem zařízení (kontakty na správce zařízení jsou uvedeny v závěru tohoto vyjádření), který stanoví bezpečnostní opatření pro práce v OP příslušného rozvodného zařízení dle platné ČSN EN 50 110-1
- **EG.D, a.s.**, vyjádření zn. B6941-26241028 ze dne 13.04.2023 (platnost do 13.04.2025)
jste povinni dle zákona č. 309/2006 Sb. a nařízení vlády č. 591/2006 Sb. učinit veškerá opatření, aby nedošlo ke škodám na výše uvedeném zařízení, na majetku nebo na zdraví osob elektrickým proudem, zejména tím, že zajistíte
1. Objednání přesného vytyčení distribuční sítě (trasy kabelu) v terénu, a to nejméně 14 dnů před zahájením prací v blízkosti podzemního kabelového vedení. V případě, že nebude možné trasu kabelu bezpečně určit pomocí vytyčovacího zařízení, je investor zemních prací povinen pro jednoznačné stanovení jeho polohy provést na určených místech a v nezbytném rozsahu ruční odkrytí kabelu podle pokynů zaměstnanců EG.D, a.s. (dále jen EGD). Vytyčení kabelů VN, NN zajistí Ivana Zelinková, tel.: 54514-1244, mail: ivana.zelinkova@egd.cz.
 2. Provádění zemních prací v ochranném pásmu kabelového vedení výhradně klasickým ručním nářadím bez použití jakýchkoli mechanismů s nejvyšší opatrností, nebude-li provozovatelem zařízení stanoveno jinak.
 3. Výkopové práce v blízkosti nadzemního vedení budou prováděny tak, aby nedošlo k narušení stability podpěrných bodů a uzemňovací soustavy nebo nebyl jinak ohrožen provoz zařízení a bezpečnost osob. Zároveň požadujeme dodržovat platná ustanovení norem ČSN EN 50 110-1 a PNE 33 3302, zvláště pak minimální dovolené vzdálenosti od vedení.
 4. Při provádění stavebních prací nesmí dojít k poškození a znepřístupnění zařízení distribuční soustavy.
 5. Ohlášení jakéhokoliv poškození distribučního a sdělovacího zařízení na telefonním čísle Nonstop linky EGD 800 22 55 77.
18. Stavby zařízení staveniště podléhající umístění nebo povolení stavby musí být povoleny před zahájením stavby. Stavby zařízení staveniště podle § 103 odst. 1 písm. e) bod 1. stavebního zákona (stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují obytné ani pobytové místnosti...) nevyžadují ohlášení stavby ani stavební povolení, vyžadují podle § 96 odst. 2 písm. a) stavebního zákona územní souhlas. Podle § 104 odst. 1 písm. g) stavebního zákona stavby zařízení staveniště, neuvedené v § 103 odst. 1 písm. e) bod 1, vyžadují ohlášení stavby a podle § 96 odst. 2 písm. b) stavebního zákona vyžadují územní souhlas.
19. Během provádění stavby dodržte volný průjezd pro požární, sanitní a pohotovostní vozidla. Podzemní hydranty nesmí být zastavovány materiálem, zabezpečte možnost plynulého odvozu odpadů. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy, týkající se bezpečnosti práce, technických zařízení a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi i osob nepatřících ke stavbě.
20. **Stavbu lze užívat podle § 119 odst. 1 stavebního zákona jen na základě kolaudačního souhlasu.**
Po dokončení stavby a splnění podmínek rozhodnutí požádá stavebník v souladu s ust. § 122 stavebního zákona o vydání kolaudačního souhlasu v souladu s § 18i na formuláři dle přílohy č. 12 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, v platném znění, včetně příloh:
- zápis o předání a převzetí dokončené stavby, prokazující soulad s obecnými technickými požadavky na výstavbu
 - dokumentace skutečného provedení stavby, došlo-li v průběhu realizace k odchylkám proti ověřené projektové dokumentaci
 - geodetické zaměření skutečného provedení stavby
 - doklady o výchozích revizích instalací a rozvodů v objektu (revize elektra, vody, kanalizace, topného systému...)
 - závazné stanovisko dotčených orgánů (KHS JmK,...)
 - doklady prokazující shodu vlastností použitých výrobků s technickými požadavky na stavby
 - doklad o řádné likvidaci odpadu ze stavby
 - doklad o funkčnosti zařízení autonomní detekce a signalizace požáru + revize hasícího přístroje

- revize hromosvodu
 - vyjádření správců dotčených inženýrských sítí (byli-li dotčeni) o převzetí neporušeného majetku
 - případně další potřebné doklady prokazující způsobilost užívání stavby
21. Podmínky pro užívání stavby dle § 115 odst. 1 stavebního zákona:
- Podle ust. § 126 stavebního zákona lze stavbu užívat jen k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu.
 - Podle ust. § 154 stavebního zákona je vlastník stavby je povinen udržovat stavbu po celou dobu její existence; uchovávat stavební deník po dobu 10 let od vydání kolaudačního souhlasu, popřípadě od dokončení stavby, pokud se kolaudační souhlas nevyžaduje; uchovávat po celou dobu trvání stavby dokumentaci jejího skutečného provedení, rozhodnutí, osvědčení, souhlasy, ověřenou projektovou dokumentaci, popřípadě jiné důležité doklady týkající se stavby.

O d ů v o d n ě n í

Dne 24.02.2023 pod č.j. 008851/23 obdržel stavební úřad žádost o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení (dále jen „společné povolení“) podle § 94l stavebního zákona na stavbu nazvanou „BD Slepá Brno“, u které stavební úřad v souladu s ustanovením § 2 stavebního zákona zpřesnil označení „Novostavba bytového domu na pozemku parc. č. 343/1 a č. 342, včetně přípojek jednotné kanalizace, vodovodu, horkovodního vedení, el. energie a optického kabelu, kterými jsou dotčeny pozemky parc. č. 339 a č. 376 k.ú. Zábrdovice“ (dále jen „stavba“), podanou stavebníkem, kterým je **Corrida a.s., IČO 24817571, Příkop č.p. 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno 2**, kterého zastupoval TPstav Brno s.r.o., IČO 29240191, Holandská č.p. 878/2, Štýřice, 639 00 Brno 39 a kterého na základě doplněné plné moci zastupuje Mgr. Bohuslav Novák, IČO 66248701, Příkop č.p. 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno 2 (dále jen „stavebník“).

Stavební úřad posoudil obsah a přílohy žádosti a dospěl k závěru, že daná žádost nemá náležitosti uvedené v § 94l odst. 2 stavebního zákona a vyhlášky č. 499/2006 Sb. Proto bylo řízení opatřením č.j. MCBSev/013651/23 ze dne 05.04.2023 přerušeno a stavebník byl vyzván k doplnění:

- doplnil souhlas vlastníka pozemku parc. č. 341/1 k.ú. Zábrdovice k užití sousedního pozemku k provedení stavby (dle výkresu Řez A-A je sousední pozemek dotčen výkopovými pracemi)
- aktualizoval závazná stanoviska dotčených orgánů vyžadovaná zvláštním právním předpisem ve vztahu k předložené projektové dokumentaci (část doložených stanovisek a vyjádření je vydaná k bytovému domu s 23 bytovými jednotkami, v části předložené projektové dokumentace se hovoří o 17 bytových jednotkách a 6 nebytových jednotkách, závazné stanovisko MMB OÚPR postrádá svou textovou část, vyjádření E.GD je expirované apod.)
- uvedl do souladu předloženou žádost o vydání společného povolení s předloženou projektovou dokumentací ve věci bytových a nebytových prostor (v žádosti se hovoří o 23 bytových jednotkách, v části předložené projektové dokumentace se hovoří o 17 bytových jednotkách a 6 nebytových jednotkách)
- uvedl do souladu, zpřesnil, popř. doplnil předloženou projektovou dokumentaci (část projektové dokumentace řeší bytový dům o 23 bytových jednotkách, v části předložené projektové dokumentace se hovoří o 17 bytových jednotkách a 6 nebytových jednotkách atd.), a to i ve vztahu k předloženému světlotechnickému posudku
- doplnil plán kontrolních prohlídek
- zpřesnil, popř. doplnil předloženou projektovou dokumentaci ve věci vlivu novostavby bytového domu na sousední objekt na pozemku parc. č. 344 k.ú. Zábrdovice, především ve vlivu na základové konstrukce sousední nemovitosti
- zpřesnil, popř. doplnil předloženou projektovou dokumentaci ve věci stavebně konstrukční části, týkajících se nevyhovujících posouzení některých konstrukcí a doplnil posouzení navržených základových konstrukcí
- případně doplnil další podklady plynoucí z doplnění žádosti

K doplnění byla určena lhůta do 30.09.2023. Dne 06.09.2023 stavební úřad obdržel odvolání plné moci pro TPstav Brno, s.r.o., Holandská 878/2, 639 00 Brno a současně obdržel novou plnou moc pro Mgr. Bohuslava Nováka, Příkop 4, 602 00 Brno. Podáním ze dne 20.09.2023 č.j. 038982/23 požádal stavebník o prodloužení lhůty a stavební úřad opatřením č.j. MCBSev/039669/23 ze dne 26.09.2023 prodloužil stavebníkovi lhůtu pro doplnění dokladů pro vydání rozhodnutí do 31.12.2023. V této lhůtě stavebník

požadované podklady doplnil. Stavební úřad poté opatřením č.j. MCBSev/004917/24 ze dne 05.02.2024 oznámil zahájení společného řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně podle ustanovení § 94m odst. 3 stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání, protože jsou mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru, a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a dotčené orgány svá závazná stanoviska.

Ze strany účastníků byly v rámci řízení uplatněny následující námitky:

- dne 01.03.2023 pod č.j. 008421/24 obdržel stavební úřad námitky účastníka řízení, které v zákonné lhůtě podalo Statutární město Brno, Městská část Brno-sever, zastoupené starostou MČ Brno-sever Mgr. Martinem Malečkem, Bratislavská č.p. 251/70, 601 47 Brno-sever, Zábrdovice.
- dne 06.03.2024 pod č.j. 008960/24 obdržel stavební úřad námitky, které podal Ing Miloš Pospíšil, Drápelova 641/24, 644 00 Brno
- dne 06.03.2024 pod č.j. 009069/24 obdržel stavební úřad námitky, které podali Mgr. Emanuel Humplík Pinto a Ing. Jiří Humplík, Merhautova 439/24, 613 00 Brno
- dne 06.03.2024 pod č.j. 009075/24 obdržel stavební úřad námitky účastníků řízení, které v zákonné lhůtě podali Mgr. Tomáš Mañas, Bratří Čapků 386/18, Brno, Mgr. Bc. Marija Šupicová, Slepá 18, 613 00 Brno, Mgr. Lukáš Cafourek, Slepá 18, 613 00 Brno, Bc. Walter Pisk, Slepá 919/14, 613 00 Brno, Bc. Kateřina Pisková, Běhounská 4, Brno, Ing. Zdenka Bůřilová Podešvová, Ph.D., Jílkova 2586/118, 615 00 Brno, zastoupeni na základě plné moci Mgr. Lucií Stejskalovou, Heršpická 5, 639 00 Brno
- dne 07.03.2024 pod č.j. 009330/24 obdržel stavební úřad námitky, které v zákonné lhůtě podala Ing. Marie Chalupníková, Jindřichova 2077/11, 616 00 Brno, zastoupená na základě plné moci Mgr. Ondřejem Lakomým, Lidická 26, 602 00 Brno
- dne 24.04.2024 pod č.j. 015664/24 obdržel stavební úřad doplnění odůvodnění námitek účastníků řízení, které v zákonné lhůtě podali Mgr. Tomáš Mañas, Bratří Čapků 386/18, 602 00 Brno, Mgr. Bc. Marija Šupicová, Slepá 777/18, 613 00 Brno, Mgr. Lukáš Cafourek, Slepá 777/18, 613 00 Brno, Bc. Walter Pisk, Slepá 777/18, 613 00 Brno, Bc. Kateřina Pisková, Běhounská 115/4, 602 00 Brno, Ing. Zdenka Bůřilová Podešvová, Ph.D., Jílkova 128, Brno, zastoupeni na základě plné moci Mgr. Lucií Stejskalovou, Heršpická 5, 639 00 Brno

Stavebník spolu s žádostí předložil projektovou dokumentaci pro společné povolení, kterou vypracoval a ověřil Ing. Tomáš Pivnička, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby ČKAIT 1004723, v souladu s vyhláškou č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, včetně požárně bezpečnostního řešení stavby, statického posouzení návrhu a průkazu energetické náročnosti budovy.

Žádost byla doložena těmito závaznými stanovisky, stanovisky a vyjádřeními:

- Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, závazné stanovisko č.j. MMB/0191450/2023/Tvrz ze dne 27.04.2023 (platnost 2 roky od jeho vydání)
- Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí, Oddělení ochrany a tvorby životního prostředí, stanovisko č.j. MMB/0192977/2023/SLUD ze dne 18.04.2023
- Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí, Oddělení odpadového hospodářství a hydrogeologie, závazné stanovisko č.j. MMB/0427521/2020/Rezh ze dne 08.10.2020
- Magistrát města Brna, Odbor památkové péče, závazné stanovisko č.j. MMB/0323521/2020/P/zs
- Magistrát města Brna, Odbor investiční, stanovisko č.j. MMB/0030621/2024 ze dne 07.02.2024 (platnost 1 rok)
- Magistrát města Brna, Majetkový odbor, vyjádření č.j. MMB/0061718/2022 ze dne 01.03.2022
- Magistrát města Brna, Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství, rozhodnutí č.j. MMB/0003782/2023 ze dne 03.01.2023
- Magistrát města Brna, Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství, závazné stanovisko č.j. MMB/0052622/2023 ze dne 01.02.2023
- Úřad městské části města Brna, Brno-sever, č.j. MCBSev/040966/21 ze dne 13.10.2021
- Úřad městské části města Brna, Brno-sever, rozhodnutí č.j. MCBSev/044683/21 ze dne 09.11.2021 (platnost 1 rok)

- Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje, závazné stanovisko č.j. KHSJM 35966/2020/BM/HOK ze dne 27.10.2020
- Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje, závazné stanovisko č.j. KHSJM 18892/2023/BM/HOK ze dne 03.04.2023
- Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, závazné stanovisko č.j. HSBM-2510-3/2023 ze dne 28.04.2023
- Povodí Moravy, s.p., stanovisko zn. PM-46671/2022/5203/Ka ze dne 31.10.2022 (platnost 2 roky)
- Brněnské komunikace a.s., vyjádření č.j. BKOM/23474/2020 ze dne 05.11.2020 (platnost do 11.11.2023 prodloužená do 10.01.2025)
- Brněnské komunikace a.s., vyjádření č.j. BKOM/10928/2021 ze dne 11.05.2021 (platnost do 11.11.2023 prodloužená do 10.01.2025)
- Dopravní podnik města Brna, a.s., vyjádření zn. 10828/2021/5040 ze dne 07.06.2021
- EG.D, a.s., vyjádření zn. B6941-26241028 ze dne 13.04.2023 (platnost do 13.04.2025)
- EG.D, a.s., zn. R11708-27016377 ze dne 26.06.2020
- Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., zn. BVK/20572/2022 ze dne 14.11.2022 (platnost 1 rok od data odeslání)
- Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., zn. BVK/00385/2024 ze dne 08.01.2024 (platnost 1 rok od data odeslání)
- GasNet, s.r.o. zastoupený GasNet Služby, s.r.o., stanovisko zn. 5002725029 ze dne 06.12.2022 (platnost 2 roky)
- CETIN, a.s., vyjádření č.j. 839169/22 ze dne 21.11.2022 (platnost do 21.11.2024)
- Teplárny Brno, stanovisko zn. 13490/2021/TB ze dne 28.05.2021
- Technické sítě Brno, a.s., vyjádření zn. TSB/00229/2024 ze dne 09.01.2024 (platnost 1 rok)
- Smlouva o připojení k distribuční soustavě č. 9001752461
- Souhlas dle § 184a
- NIPI Bezbarierové prostředí o.p.s., stanovisko zn. 115200022 ze dne 23.03.2020
- Průkaz energetické náročnosti budovy
- Stanovení radonového indexu pozemku
- Geodetické zaměření
- Inženýrsko geologický průzkum
- Odborný světloteknický posudek
- Hluková studie
- Plán kontrolních prohlídek

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Posouzení vyvolané změny v území

Stavebník doložil v souladu s ustanovením § 96b stavebního zákona závazné stanovisko OÚPR MMB, ze kterého vyplývá, že záměr je z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování přípustný.

Záměrem je dostavba proluky bytovým domem navrženého při ulici Slepá, obec Brno. Stávající průjezd do vnitrobloku bude zachován, a to díky navrženému průjezdu novostavbou BD. Na zpevněných pojízdných plochách vznikne 25 parkovacích míst, a to včetně bezbariérových stání, další plochy budou pochozí a pozemek bude dále členěn soustavou opěrných stěn. Ve dvorní části bude vybudována terasa, ze které bude umožněn přístup z BD k parkovacím a odstavným plochám. Kompenzaci vůči nezbytným parkovacím a odstavným plochám v jihozápadní části pozemku parc. č. 343/1 k.ú. Zábrdovice budou tvořit zelené pergoly, zatravněná plocha bude určena pro pobytovou rekreaci obyvatel domu, která bude osázena okrasnou zelení a doplněna místy k sezení.

Bytový dům bude součástí blokové struktury a nezpevněná část jeho disponibilních pozemků ve vnitrobloku bude sloužit pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel. Zpevněné plochy jsou navržené

v nezbytném rozsahu k zajištění parkování bytového domu s výjimkou zachování stávajícího historického dopravního napojení pozemku parc. č. 357 k.ú. Zábrdovice z ulice Slepá.

Stavba bytového domu bude umístěna v ploše SO, tj. ve smíšené ploše obchodu a služeb, kde objekty tvořící blokovou strukturu, obsahující funkci bydlení jsou přípustné. Část pozemku stavby je součástí plochy BO, tj. plochy všeobecného bydlení. Tato část pozemku je určena ke každodenní rekreaci obyvatel bytového domu.

Navrhovaný záměr novostavby bytového domu koresponduje s regulativy funkčních ploch SO a BO, a proto je z hlediska funkčního využití v území přípustný.

Objekt je navržen s jedním podzemním podlažím a sedmi nadzemními podlažími (sedmé podlaží je ustupující), o půdorysném rozměru 12,25-17,50 * 12,00-17,60 m, zastřešeného plochou střechou s úrovní střešní atiky 26,735 m nad úrovní +0,000. Uliční fasáda je tvořena francouzskými okny doplněnými zábradlím, dvorní fasáda je doplněna balkony. Ve stabilizovaných funkčních plochách je míra stavebního využití pozemků dána zejména stávajícím stavem zástavby v předmětné funkční ploše. Při povolování jak výstavby v prolukách, tak nástaveb a přístaveb stávajících objektů nesmí objem povolované stavby narušit charakter okolní zástavby daný převládajícími půdorysnými rozměry staveb, počtem nadzemních podlaží a způsobem zastřešení. Bytový dům bude napojen průjezdem na komunikaci ulice Slepá, přičemž zůstane zachováno stávající dopravní napojení sousedního pozemku parc. č. 357 k.ú. Zábrdovice. Parkování je řešeno na pozemku stavby. Za bytovým domem v dvorním traktu je navržena terasa, zpevněné pojezdové a pochozí plochy. Ze stávajícího urbanistického řešení zástavby v dotčené funkční ploše, tj. rozlohy a podlažnosti jednotlivých staveb vůči disponibilním pozemkům k nim přináležejícím, je zřejmé, že bytový dům z této struktury nevybočuje. Bytový dům odpovídá svým rozsahem a hmotou stávajícímu charakteru zástavby v území. Okolní objekty jsou historické budovy i objekty moderního vzhledu a v bezprostřední blízkosti již obdobný bytový dům je již vybudován. Navrhovaný bytový dům svými parametry se nevymyká charakteru okolní zástavby stávajících velmi různorodých staveb.

Záměr nenaruší charakter okolní zástavby, nezhorší podmínky pro využívání sousedních nemovitostí a neměl by být zdrojem negativních vlivů.

Stavební úřad podle § 90 odst. 1 stavebního zákona posoudil, zda je stavební záměr v souladu s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů:

- ▶ Stavba vyhovuje obecným požadavkům na využívání území stanovenými vyhláškou č. 501/2006 Sb. Pozemek svými vlastnostmi (velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry) umožňuje umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a je dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci.
- ▶ **Nakládání s odpady** – běžný komunální odpad bude skladován v uzavíratelných nádobách na dotčeném pozemku, ve stanovených intervalech odvážen oprávněnou a způsobilou firmou. Pro nádoby na odpady je před objektem vyhrazen prostor.
- ▶ **Nakládání s odpadními vodami** - je řešeno přípojkou jednotné kanalizace, napojené na stávající rozvod jednotné kanalizace uložený v komunikaci v ulici Slepá na pozemku parc. č. 339 k.ú. Zábrdovice, který je již vybaven odbočkou pro tuto přípojku. Přípojka bude provedena z kameniny DN 150 v délce cca 6,63 m a bude ukončena revizní kanalizační šachtou osazenou v průjezdu objektu.
- ▶ **Nakládání s dešťovými vodami** – Veškeré dešťové vody z areálu a střechy objektu budou svedeny areálovou dešťovou kanalizací do vsaku v areálu. Dešťové vody budou likvidovány vsakováním na pozemku stavebníka pomocí dvou vsakovacích objektů, tvořených vsakovacími bloky. Vsakovací objekty budou doplněny retenčními nádržemi pro zpomalení a regulaci odtoku dešťových vod do vsakovacích bloků. Předložená projektová dokumentace obsahuje výpočet, kterým je ověřeno že navržená vsakovací nádrž je dostačující.
- ▶ Stavba bytového domu není sama o sobě **zdrojem hluku, prachu, zápachu, kouře, vibrací apod.**
- ▶ Objekt bude opatřen ochranou před bleskem.
- ▶ **Vytápění a příprava TUV** – bytový dům bude vybaven novou přípojkou horkovodu, ukončenou výměňkovou stanicí o výkonu 90 kW, vytápění je navrženo podlahové. Příprava TUV bude zajištěna v rámci zásobníku teplé vody o objemu 750 l, umístěného v technické místnosti v suterénu
- ▶ **Parkování v klidu:** Novostavba bytového domu vznáší požadavek na vybudování 25 parkovacích stání –odstavná parkovací stání jsou navržena na zpevněných plochách pozemku stavebníka přístupných v rámci sjezdu na přilehlou komunikaci ul. Slepá.
- ▶ **Záměr z hlediska vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb** – podle § 2 této vyhlášky je stavba bytového domu specifikována. Bytový

dům je řešen s bezbariérovým přístupem ke vstupu do objektu, všechny prostory užívané osobami s omezenou schopností pohybu a orientace budou označeny Mezinárodním symbolem přístupnosti.

► **Stanovení radonového indexu pozemku dle požadavku § 98 odst. 2 zák. č. 263/2016 Sb., o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího záření (atomový zákon)**, ve znění pozdějších předpisů – předložená projektová dokumentace je řešena v souladu s požadavky § 98 odst. 2 zák. č. 263/2016 Sb., o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího záření (atomový zákon), stavebník předložil protokol o stanovení radonového indexu pozemku, v rámci které byl pozemek parc. č. 343/1 k.ú. Zábrdovice komplexně zařazen do kategorie nízkého radonového indexu pozemku.

► **Dokumentace splňuje obecné technické požadavky na stavby v souladu s vyhláškou č. 268/2009 Sb.** Stavba je navržena v souladu s normovými hodnotami tak, aby účinky zatížení a nepříznivé vlivy prostředí, kterým je vystavena během výstavby a užívání při řádně prováděné běžné údržbě, nemohly způsobit náhlé nebo postupné zřícení, popřípadě poškození kterékoliv její části nebo přilehlé stavby, změny konstrukce, které by mohly narušit stabilitu stavby, které by vedly ke snížení trvanlivosti stavby, ohrožení provozuschopnosti sítí technického vybavení v dosahu stavby apod. Stavební konstrukce a stavební prvky jsou navrženy v souladu s normovými hodnotami tak, aby po dobu plánované životnosti stavby vyhověly požadovanému účelu a odolaly všem účinkům zatížení a nepříznivým vlivům prostředí, a to i předvídatelným mimořádným zatížením, která se mohou vyskytnout při provádění i užívání stavby. Světla výška navržených místností splňuje požadavky § 10 odst. 5 písm. b) vyhlášky č. 268/2009 Sb. V obytných a pobytových místnostech je navrženo denní a umělé osvětlení, dostatečné přirozené nebo nucené větrání a vytápění s možností regulace vnitřní teploty.

► **Pro záměr byly vypracovány zásady požární ochrany stavby** – požárně nebezpečný prostor nepřesahuje hranici pozemků stavebníka do volného prostoru a přesah požárně nebezpečného prostoru je tady vyhovující.

V požárně nebezpečném prostoru neleží žádné požární otevřené plochy jiných PÚ, ani volné sklady.

Pro zásobování vnější požární vodou bude využit požární hydrant na veřejné vodovodní síti. Přístupová komunikace je stávající, zpevněná a průjezdná a vyhoví požadavkům pro příjezd jednotek PO.

Bytový dům bude v rámci suterénu vybaven 3x PHP s práškovou hasící schopností 21A, 1xPHP CO₂55B. Prostory bytového domu budou vybaveny vnitřními odběrnými místy – ta jsou umístěna v prostoru domovní chodby. Ve vstupní části každé bytové jednotky, popř. ateliéru bude instalováno zařízení detekce a signalizace požáru.

► **Bytový dům bude napojen na technickou infrastrukturu v rámci přípojek jednotlivých sítí – jednotná kanalizace, vodovod, horkovod, elektrické energie a optického kabelu.**

Stavební úřad hodnotil vliv navrhované stavby na sousední stavby, zda nedojde ke zhoršení podmínek pro jejich využívání při zachování kvality prostředí. Ta je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku, čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím a kvalitou zeleně, nízkými emisemi pachu a prachu, osluněním apod.

Z hlediska charakteru stávající zástavby respektuje záměr stávající území. Záměr podstatně nemění stávající využití území ani stávající vzhled a nenarušuje charakter dotčené lokality.

Navrhovaný záměr není zdrojem závad nebo vlivů, které by dle charakteru lokality byly neslučitelné s pohodou v lokalitě samotné nebo v jejím okolí, což je zárukou toho, že sousedním nemovitostem se podmínky pro jejich využívání nezhorší s ohledem na míru přípustnou stávajícím poměrům.

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal podanou žádost a přiložené podklady, dále ověřil, zda je dokumentace úplná, přehledná a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu a zda je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem. Žádost projednal s účastníky řízení i dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními právními předpisy. Navrhovaná stavba je v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, s technickými požadavky na stavby, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, s požadavky zvláštních právních předpisů, se stanovisky a závaznými stanovisky dotčených orgánů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení. Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí. V daném řízení stavební úřad postupoval v souladu s ust.

§ 51 a § 52 správního řádu. K provedení důkazů použil všech důkazních prostředků, které byly vhodně ke zjištění stavu věci, a které nebyly provedeny v rozporu s právními předpisy.

Stavebník předložil projektovou dokumentaci vypracovanou autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby v souladu s vyhl.č. 499/2006Sb, včetně požárně bezpečnostního řešení a stavebně konstrukčního řešení.

Stanovení okruhu všech účastníků řízení:

- podle § 94k písm. a) stavebního zákona
Corrida a.s., Příkop č.p. 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno 2
- podle § 94k písm. b) stavebního zákona obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn
- Statutární město Brno, Městská část Brno-sever, zastoupené starostou MČ Brno-sever Mgr. Martinem Malečkem, Bratislavská č.p. 251/70, 601 47 Brno-sever, Zábrdovice,
- podle § 94k písm. c) a d) stavebního zákona
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova č.p. 1929/62, 140 00 Praha 4-Krč
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí č.p. 196/1, Brno-město, 602 00 Brno 2,
Česká republika, Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží č.p. 390/42, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28
- podle § 94k písm. e) stavebního zákona
Vlastník pozemku parc. č. 344 k.ú. Zábrdovice a stavby na něm
Vlastník pozemků parc. č. 347 a č. 346 k.ú. Zábrdovice a stavby na něm
Vlastník pozemků parc. č. 349 a č. 348 k.ú. Zábrdovice a stavby na něm
Vlastník pozemku parc. č. 351a spoluvlastník pozemku parc.č. 350 k.ú. Zábrdovice a stavby na něm
Spoluvlastníci pozemku parc. č. 350 k.ú. Zábrdovice a stavby na něm
Vlastníci pozemků parc. č. 353 a č. 352 k.ú. Zábrdovice a stavby na něm
Vlastníci pozemků parc. č. 355 a č. 354 k.ú. Zábrdovice a stavby na něm
Vlastníci pozemků parc. č. 357 a č. 356 k.ú. Zábrdovice a stavby na něm
Vlastníci pozemků parc. č. 358/4, č. 359/3, č. 358/4 a č. 359/3 k.ú. Zábrdovice a stavby na nich
Vlastníci pozemků parc. č. 361, č. 363, č. 360 a č. 362 k.ú. Zábrdovice a staveb na nich
Vlastníci pozemku parc. č. 365 k.ú. Zábrdovice a spoluvlastníci pozemku parc. č. 364 k.ú. Zábrdovice a stavby na něm
Spoluvlastník pozemku parc. č. 364 k.ú. Zábrdovice a stavby na něm
Vlastník pozemků parc. č. 367 a č. 366/1 k.ú. Zábrdovice a stavby na něm
Vlastník pozemků 243, č. 343/4, č. 336, č. 371/2 a č. 370 k.ú. Zábrdovice a staveb na nich
Vlastníci pozemků parc. č. 341/1 a č. 340 k.ú. Zábrdovice a stavby na něm
Vlastníci pozemku parc. č. 337 k.ú. Zábrdovice a stavby na něm
Vlastníci pozemku parc. č. 308/2 k.ú. Zábrdovice a stavby na něm
Vlastníci věcného práva k pozemkům parc. č. 358/4 a č. 359/3 k.ú. Zábrdovice
Vlastník věcného práva k pozemkům parc. č. 367 a č. 366/1 k.ú. Zábrdovice a stavby na něm
Vlastníci věcného práva k pozemkům parc. č. 341/1 a č. 340 k.ú. Zábrdovice a stavby na něm

Při stanovení okruhu účastníků stavební úřad vycházel z následujících úvah:

Účastníky správního řízení dle ust. § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu je v řízení o žádosti žadatel a další osoby, na které se pro společenství práv nebo povinností s žadatelem musí vztahovat rozhodnutí správního orgánu.

Stavební úřad nezjistil další osoby, které by mohly být tímto rozhodnutím dotčeny ve svých právech nebo povinnostech.

Vypořádání se s námitkami účastníků řízení

Dne 01.03.2023 pod č.j. 008421/24 obdržel stavební úřad námitky účastníka řízení, které podalo Statutární město Brno, Městská část Brno-sever, zastoupené starostou MČ Brno-sever Mgr. Martinem Malečkem, Bratislavská č.p. 251/70, 601 47 Brno-sever, Zábrdovice

Účastník řízení podává ke stavebnímu záměru tyto námitky:

1. *nesouhlas s umístěním a vybudováním novostavby na pozemcích parc. č. 343/1 a č. 342 k.ú. Zábrdovice*
2. *nesouhlas s umístěním oplocení na hranici s pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 343/4 a p.č. 343/8 k.ú. Zábrdovice*

Odůvodnění námitek:

Ad. 1. umístěním stavby novostavby a vybudování oplocení dojde k zamezení příjezdu a přístupu k pozemkům ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 343/4 a p.č. 343/8, k.ú. Zábrdovice

Ad. 2. není řešeno dopravní napojení ke stavbě na pozemku p.č. 343/8 a k pozemku p.č. 343/4 k.ú. Zábrdovice

Stavební úřad stanovil okruh účastníků v souladu se stavebním zákonem a správním řádem. V rámci definičních znaků jednotlivých účastníků řízení nezjistil žádné definiční znaky podavatele námitek, kterými by byl zajištěn přístup k pozemkům podavatele např. věcným břemenem chůze a jízdy. Z tohoto důvodu je tato námitka irelevantní, neboť se jedná o záležitost občanskoprávního charakteru, kterou stavební úřad neřeší.

Stavební úřad k této námitce uvádí, že oplocení na pozemku parc. č. 343/1 při společných hranicích s pozemky parc. č. 341/1, 343/4 a 243 vše k.ú. Zábrdovice stavební úřad vyhodnotil v souladu s § 79 odst. 2 písm. f) jako stavbu opěrné zdi do výšky 1 m nebo oplocení do výšky 2 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím a které se nachází v zastavěném území či v zastavitelné ploše, tj. jedná se činnost, která nevyžaduje ani územní souhlas, popř. rozhodnutí o umístění stavby. Vlastnické právo stěžovatele s vlastnickým právem stavebníka na sebe vzájemně působí a v moci práva je pouze zamezit vzniku extrémní nevyváženosti práv vlastníků sousedních pozemků. Obecná společenská potřeba na úpravě vzájemných vztahů vlastníků pozemků proto vyžaduje právní úpravu, kterou v poměrech věci představuje zejména stavební řád, resp. ty jeho části, které obsahově upravují sousedské právo veřejnoprávní metodou.

Dne 06.03.2024 pod č.j. 008960/24 obdržel stavební úřad námitky, které v zákonné lhůtě podal Ing. Miloš Pospíšil, Drápelova 641/24, 644 00 Brno. Obdobné námitky ve stejný den pod č.j. 009069/24 podali Mgr. Emanuel Humplík Pinto a Ing. Jiří Humplík, Merhautova 439/24, 613 00 Brno, všichni spoluvlastníci pozemku parc. č. 345 k.ú. Zábrdovice a stavby na něm.

Tímto nesouhlasíme s plánovaným rozsahem stavby BD Slepá, která má dosahovat výšky téměř 27 m, což výrazně převyšuje okolní zástavbu, přičemž součástí výstavby má být také zřízení 25 parkovacích míst ve vnitrobloku, zjevně pro potřeby nově budovaných bytových jednotek.

Domníváme se, že takto rozsáhlá stavba nepřiměřeným způsobem bude nejen v průběhu samotných stavebních prací, ale i po svém dokončení narušovat již tak přetíženou spodní část ulice Slepá. Tato část ulice (od křižovatky s ulicí Merhautova) tvoří pouze několikametrový úsek s úzkou obslužnou komunikací, která dle našeho názoru není dostatečná pro budoucí každodenní využívání dalších přinejmenším několika desítek automobilů (a to minimálně s ohledem na počet budovaných parkovacích stání, nehlédě na další související provoz, ať už půjde o návštěvy, rozvozní služby atd.). Rovněž není vhodná pro přinejlepším několikaměsíční využívání těžkou stavební technikou (samotná stavba má trvat dva roky), která bude nepřiměřenými imisemi obtěžovat nejen sousedy, ale s ohledem na charakter komunikace hrozí také její poničení, a to včetně okolních staveb. Výstavbou takového rozsahu dojde k nepřiměřenému zatížení obslužné komunikace a jejího okolí. Z důvodu očekávaných nepřiměřených imisí (hluku a prachu) bude bytovým jednotkám, jejichž okna směřují do ulice Slepá, prakticky znemožněno jakékoliv větrání, což bude mít zásadní negativní vliv na kvalitu a komfort bydlení, přičemž s ohledem na následné zvýšení dopravního zatížení lze očekávat, že tento nepříznivý stav bude do značné míry přetrvávat i po dokončení stavby. Související diskomfort je ještě zdůrazněn u bytových jednotek umístěných ve zvýšeném přízemí.

Zároveň důrazně nesouhlasíme s případným snížením kapacity parkovacích míst na dotčeném úseku ulice Slepá v důsledku plánované výstavby BD Slepá. Parkovací místa narozdíl od výstavby slouží ve veřejném zájmu k parkování všech, přičemž je třeba konstatovat, že v minulosti již v této části ulice došlo ke zrušení několika parkovacích stání, kterých v okolí není rozhodně nadbytek.

Rovněž se domníváme, že zamýšlená výstavba bude mít negativní vliv na životní prostředí a kvalitu bydlení v okolí, neboť zjevně dojde k pokácení několika vzrostlých stromů a namísto volného vnitrobloku s plnohodnotnou zelení bude zbudováno betonové parkoviště, což je naprosto v rozporu s původním účelem vnitrobloků a tím, jak by v současné době velmi horkých letních měsíců měly být koncipovány. Tímto také ztratíme jediný výhled do zeleně, který máme a který má prokazatelně uklidňující účinky, a je nejen pro nás velice důležitý. Skoro úplná absence zeleně v kombinaci s betonovou zástavbou povede k omezování generování dostatku vzdušné vlhkosti a v konečném důsledku i vzniku deště, neboť vznikne další městský tepelný ostrov. Přitom vysoké teploty zhoršují nejen kvalitu životního prostředí, ale ovlivňují i psychiku a produktivitu člověka. S ohledem na neustále stoupající teplotu v městské zástavbě, což je v Brně (a zejména jeho centru) jasně doložitelný fakt, tímto budeme napřímo zasaženi nejen my, ale i všichni sousedé. Především v letních měsících se v důsledku horkého počasí obáváme diskomfortu při běžných činnostech v domácnosti a ještě většího narušení možnosti plnohodnotného spánku, který je zásadní pro regeneraci organismu. Aktuální stav zeleně ve vnitrobloku demonstruje náhled z aplikace Google Maps.

Rozsah zamýšlené výstavby s ohledem na výše uvedené může přinést negativní změny v místě bydlení a jeho nejbližším okolí. Je zde také předpoklad zatížení nepřiměřenou hlučností a prašností. Všechny výše uvedené námitky vedou také ke snížení tržní ceny nemovitostí a stejně jako snížení výnosu z nájemného u bytů 439/4, 439/5, 439/15, 439/16, 439/17 a 439/107, protože nájemné (stejně jako zájem o byt) je vyšší u bytu s výhledem do zeleně než bez něj, stejně tak u bytů, které budou zatíženy zvýšenými imisemi ze stavby a následného zesíleného provozu na spodní části ulice Slepá. Tímto dochází k naprosto jednoznačnému zásahu do vlastnických práv nejen osob podatelů námitek.

Dle stavebního zákona § 94n odst. 3 osoba, která je účastníkem řízení podle § 94k písm. c) až e) může uplatňovat námitky proti projednávanému stavebnímu záměru, dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavebního záměru nebo požadavkům dotčených orgánů, pokud jimi může být přímo dotčeno jeho vlastnické nebo jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě..... Účastník řízení ve svých námitkách uvede skutečnosti, které zakládají jeho postavení jako účastníka řízení, a důvody podání námitek. Dle § 94n odst. 4 námitky stavební úřad posoudí na základě

obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo technických norem, pokud taková námitka nepřesahuje rozsah jeho působnosti.

Stavební úřad vymezil okruh účastníků řízení, kteří by mohli být přímo dotčeni na svých právech a povinnostech společným povolením bytového domu. Přímým dotčením lze nepochybně rozumět především dotčení stíněním, hlukem, pachem, prachem, zápachem, kouřem vibracemi, světlem apod. Imisemi se obecně rozumí činnosti, kterými se zasahuje do cizího vlastnického nebo jiného práva nad míru přiměřenou poměrům. Výše uvedení vlastníci pozemku parc. č. 345 k.ú. Zábrdovice a stavby na něm nebyli vymezeni v okruhu účastníků řízení tohoto společného povolení, neboť stavební úřad vyhodnotil, že povolením stavebního záměru projednávanými v rámci řízení o společné povolení stavby nejsou vlastnická či jiná práva těchto osob dotčena nad míru přiměřenou poměrům. Stavební úřad rovněž neobdržel žádný podnět, kterým by se výše uvedení hlásili o svá práva jako účastníci tohoto řízení. Současně není z této námítky zřejmé, jakým způsobem jsou v této námítce dotčena práva a povinnosti podavatele těchto námitek.

Nicméně obdobné námitky byly ze strany účastníků podány dne 06.03.2024 a stavební úřad se k nim vyjádřil.

Dne 06.03.2024 pod č.j. 009075/24 obdržel stavební úřad námitky účastníků řízení, které v zákonné lhůtě podali Mgr. Tomáš Maňas, Bratří Čapků 386/18, Brno, Mgr. Bc. Marija Šupicová, Slepá 386/18, 613 00 Brno, Mgr. Lukáš Cafourek, Slepá 386/18, 613 00 Brno, spoluvlastníci pozemků parc. č. 337 a č. 308/2 k.ú. Zábrdovice a staveb na nich, Bc. Walter Pisk, Slepá 919/14, 613 00 Brno, Bc. Kateřina Pisková, Běhounská 4, Brno, spoluvlastníci pozemku parc. č. 308/2 k.ú. Zábrdovice a stavby na něm a Ing. Zdenka Bůřilová Podešvová, Ph.D., Jílkova 2586/118, 615 00 Brno, spoluvlastník pozemků parc. č. 341/1 a č. 340 k.ú. Zábrdovice a stavby na něm, všichni zastoupeni na základě plné moci Mgr. Lucií Stejskalovou, Heršpická 5, 639 00 Brno. Toto podání bylo dne 24.04.2024 pod č.j. 015664/24 doplněno.

Nesoulad záměru s ÚPmB a prováděcím předpisem StZ

Největší výtky ze strany Námitkujících směřuje vůči objemu Stavebního záměru (a z toho vyplývajícím negativním dopadům na okolí) a vůči způsobu, jak využívá a exploatuje vnitroblok. Dle Námitkujících dané odporuje ja Územnímu plánu města Brna (dále též jen „**ÚPmB**“), tak prováděcím právním předpisům k zákonu č. 183/2006 Sb. (dále též jen „**Stavební zákon**“ nebo „**StZ**“).

ÚPmB plochu, kde se má Stavební záměr realizovat, řadí mezi *p l o c h y s t a b i l i z o v a n é*, tedy území, kde by se měl dodržet charakter zástavby. Stejně tak pasáže ÚPmB v rámci IPP věnované povolování výstavby v prolukách **příkazují nenarušit charakter okolní zástavby a nezhoršit podmínky pro využívání sousedních nemovitostí.**

Vyhláška o obecních požadavcích na využívání území č. 501/2006 Sb. (§ 20 odst. 1) umožňuje umístit stavební záměry **s ohledem na charakter území a tak, aby nezhoršovaly kvalitu prostředí a hodnotu území** (§20 odst. 1) a vyžaduje, aby vzájemné odstupy staveb splňovaly požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, ..., státní památkové péče, ..., požadavky na denní osvětlení a oslunění a na **zachování kvality prostředí** (§25 odst. 1).

Námitkující jsou přesvědčeni, že **charakter zástavby ulice Slepé je nezpochybnitelně a jasně dán jednak převažujícími maximálně pětipodlažními budovami a jednak zeleným vnitroblokem.**

Dotčený vnitroblok se sice v průběhu let různě měnil a částečně zastavoval, ale zelené a nezastavěné jádro a jeho podstata zůstala stejná. To pomáhá udržovat mikroklima této oblasti, stejně jako vytváří pozitivní dojem vzdušnosti obytného území se zelení.

Do této charakteristické podoby vstupuje Stavební záměr, resp. Zejména jeho část zpevněných ploch ve vnitrobloku, která v rámci tohoto vnitrobloku (ani jiného v blízkosti) nemá obdoby. To, co má zde území tvořit a naplňovat tak i cíle územního plánování, jak stanoví Stavební zákon, jsou plochy zeleně.

Lze také plně odkázat na schválenou Územní studii Merhautova – Francouzská z r. 2011 (dále i jen „**Územní studie**“). Ta dotčené území plně proponuje funkci zeleně a rekreaci, kdy veškeré případné parkovací plochy jasně situuje pod zem. S tímto náhledem, který byl aprobován pořizovatelem územně plánovací dokumentace v rámci města Brna, a tedy garantována jak jeho správnost a řádnost, tak i to, o co by mělo být usilováno, je v příkrém protikladu s tím, co je nyní předkládáno v rámci Stavebního záměru. Jinak řečeno – pokud územní studie splňuje úkoly a cíle územního plánování (což splňuje, jinak by nemohla být schválena) – pak to, co jí odporuje, musí být rovněž v rozporu s danými úkoly a cíli územního plánování.

Nelze zapomínat ani na to, že se stále nalézáme ve stabilizované ploše, kde každé vymykání se je abnormalitou, a ne jen až takové, které se vymyká výrazně, ba excesivně. **Tedy zde naopak má stavební úřad stávající charakter území chránit.** Ostatně i Magistrát města Brna ve svém rozhodnutí sp. zn. **OUSR/MMB/0176193/2018** ze dne 10.7.2018 ke stabilizovaným plochám uvádí, že tento fakt jejich další stavební využití „**do značné míry limituje**“. Tomu však i odporuje bezprecedentní rozsah vydlážděných ploch ve vnitrobloku.

V kontextu charakteru území je nutno zároveň zásadně poukázat na **zcela nevhodnou výšku stavebního záměru a nezapadání do arch. hodnot okolí.**

Ulici Slepou přetíná ulice Merhautova, která představuje nejen páteřní komunikaci, ale zároveň jednu u nemnoha brněnských tříd, kde se po obou stranách nachází architektonicky a urbanisticky ucelená a kompaktní zástavba, navazující na sebe jak hmotově tak funkčně. Námitkující zdůrazňují, že navíc s celou řadou architektonicky hodnotných staveb. Severní část ulice Slepá leží v Černých Polích, v jednom z architektonicky nejvýznamnějších zahradních vilových měst města Brna (s vilou Tugendhat – památkou zapsanou v seznamu UNESCO). Jižní (zde řešená slepá) část ulice Slepá se nachází v Zábrdovicích. Pokud celou severní stranu této části ulice Merhautovy tvoří hodnotná meziválečná architektura s hned pěti architektonicky ceněnými stavbami – namátkou jmenujme

nárožní bytový nájemní dům Černopolní 213/1 a nájemní bytový dům Merhautova 926/5 (autor obou Zikmund Kerekes, kód BAM C303, resp. C304), nájemní dům Merhautova 928/7 (autor Endre Steiner, kód BAM C305), pak zástavbu celé jižní strany ulice Merhautovy zase tvoří jednotná uliční řada reprezentativních secesních domů historizující formy s četnými štíty, věžičkami a arkýři, včetně význačných urbanistických prvků, jakým jsou nárožní domy Merhautova 24 / Slepá 20 a Merhautova 26 / Slepá 22, které jsou v blízkosti Stavebního záměru.

O obou uličních řadách Merhautovy ulice jako svého druhu referenční a vzorové uliční městské zástavbě lze prohlásit, že ač každá z jiného časového období (severní strana je převážně z meziválečného období, zatímco jižní je historizující architekturou secesní), každá z nich tvoří architektonicky jednotný, ucelený a kompaktní celek, citlivě respektující na sebe navazující stavby i stavební koncept širšího okolí.

Bezprostředně naproti spodní (slepé) části ulice Slepá se nachází funkcionalistický nájemní dům Merhautova 931/13g (autoři Zikmund Kerekes, Heinrich Blum, 1932, BAM C306), s památkově chráněnými uličními fasádami, citlivě renovovanými podle návrhu brněnského ateliéru architekta prof. Ing. arch. Petra Hruši. Tedy ateliéru, jenž je i autorem stavby bytového domu č.p. 919 – Rezidence Slepá (dále též jenž „**Rezidence Slepá**“), která je do území vnesena promyšleně a citlivě a dokáže pohledově nerušit architektonický ráz této uliční řady.

Pozemky Stavebního záměru dále patří do části B památkové zóny Brno, tzn. v území, dotvářejícím charakter památkové zóny s nižší koncentrací kulturních památek, avšak s památkově hodnotnými objekty a urbánními prvky s charakteristickým urbanismem, které vyžaduje přiměřenou ochranu, a jenž má být v hlavních rysech zachováno a dále zhodnocováno. Opatření obecné povahy č. 3/2021 o prohlášení památkové zóny Brno a určení podmínek ochrany pro část B stanovuje, že nová výstavba a změny dokončených staveb **nesmí narušovat architektonické, výtvarné a urbanistické hodnoty** okolní zástavby a musí přiměřeně **respektovat charakter a měřítko památkově hodnotné zástavby, objemové proporce staveb, urbanistickou stavbu** a prostorově uspořádání památkové zóny a **dotvářet celek souborů kontextuální architektonickou tvorbou ve formě a měře odpovídající památkovému významu a specifickým jednotlivých částí památkové zóny.**

Do výše uvedeného urbanisticky citlivě řešeného a architektonicky hodnotného území má nyní doslova vpadnout fádni a na první pohled skoro „co nejlevnější“ Stavební záměr „bez větší invence“, který je - co se samotného návrhu bytového domu týče - řešen zcela nevhodně jak proporčně (zejména výškově), tak způsobem zastřešení, barevnosti fasády, fádnoti fasády nebo dalšími aspekty, přestože projektová dokumentace opakovaně vehementně deklaruje, že „respektuje stávající charakter zástavby v území“ (STZ, část B.1 písm. b)) nebo „je v souladu s charakterem v území“ (STZ, část B.2.2).

Námítající k tomu zejména uvádějí, že Stavební záměr nijak nekoresponduje nejen s bezprostředně nejbližší zástavbou, ale ani s širším relevantním okolím. Stavební záměr má dosahovat výšky po atiku téměř **27 metrů**. Tuto výšku stavebník obhajuje odkazem na již realizovanou stavbu Rezidence Slepá, která se nachází na konci protilehlé uliční řady. Rezidence Slepá však byla postavena na severní straně spodního konce ulice Slepá v místě, kde se původně nacházely sportovní plochy a zeleň a nebylo tak zapotřebí jakkoli řešit odstupové vzdálenosti vůči sousedním objektům (soliterní rodinný dům leží jižně od Rezidence a negativní imise zastíněním tak nevznikají). Dle územního rozhodnutí stavebního úřadu ÚMČ Brno-sever, ze dne 16.7.2014, má Rezidence Slepá výšku po atiku **22,3 m** nad úroveň podlahy 1. NP. Stavební záměr je tedy celkem **o téměř 5 m vyšší!** Rezidence Slepá dle citovaného územního rozhodnutí má sice také 7 nadzemních podlaží, ale už **poslední dvě podlaží (6. a 7.) jsou ustupující** (a navazují na střechu přilehlého domu Slepá č.p. 777) – to znamená, že do území a do kontaktu se sousední stavbou vstupují citlivěji. Lze uzavřít, že architektonické řešení Rezidence Slepá je do ulice zasazeno promyšleně, respektuje své bezprostřední okolí, přičemž její poslední dvě ustupující podlaží stavbu z ulice dále opticky celkově zmenšují, i přestože je bytový dům postaven na terénním zdvihu a mohl by tedy působit rušivěji, což se však neděje.

V souvislosti s námitkou k výšce Stavebního záměru Námítající zdůrazňují, že šířka této části ulice činí cca necelých 15 m (měřena vzdálenost mezi protilehlými domy), což z této ulice činí **jednu z nejužších** v širokém okolí. Dostatečně široká uliční řada s dostatečnými odstupy (např. severní část ulice Slepá za křižovatkou s Merhautovou) bezpochyby snese vyšší bytové domy, tak tomu ale není v úzké ulici, která se nachází na jižním konci ulice Slepá. Dle Námítajících osmipodlažní (pohledem z uliční části) výškový dům do takto úzké ulice **nepatří**.

Tento svůj závěr dokládají rovněž přehledem, vzešlým ze srovnání vzájemné vzdálenosti protilehlých bytových domů v nejbližších (ergo referenčních) ulicích:

Z výše uvedeného srovnání vychází, že **ve většině ulic je „uliční“ vzdálenost mezi souvislou zástavbou bytových domů výrazně vyšší i při často nižším počtu nadzemních podlaží a celkové výšce objektů** (srovnání lze ověřit online měřením vzdálenosti např. v aplikaci Nahlížení do KN či místním šetřením). Navrhovaná výška Stavebního záměru jak vzhledem ke stísněným odstupovým vzdálenostem původních bytových domů v předmětné koncové části ulice Slepá, tak i vzhledem k urbanistickému řešení a poměrům v bezprostředním okolí, se jeví jako zjevný a nežádoucí exces z výškové úrovně domů a je tak v rozporu s charakterem území.

Námítající si zde dovoluují připomenout i další rozpory Stavebního záměru s Územní studií, která pro uliční frontu (Slepá II.) počítá s dostavbou objektů se smíšenou funkcí v uliční frontě s **výškovou hladinou** zástavby **III.-IV.** podlaží a se **sedlovou** střechou. Nic z toho Stavební záměr nesplňuje, čímž opět dokazuje, jak je vzdálen optima, které by mělo pro toto území být směrodatné.

Ostatně i **připravovaný nový územní plán reguluje výšku zástavby v této funkční ploše s tím, že pro ni stanovuje výškovou úroveň 6-16 m.** Stavební záměr tuto nejvyšší přípustnou výšku (16 m) překračuje o **více než 10 metrů (!)**.

Námítající jsou proto přesvědčeni, že navrhovaná výška Stavebního záměru je **neakceptovatelná** pro nesplnění obecných požadavků na využití území, konkrétně pokud jde o požadavky urbanistické a architektonické. Z téhož

důvodu také rozporují a budou rozporovat i kladné stanovisko Odboru památkové péče MMB, kdy dle Námitkujících nesplňuje Stavební záměr nároky památkové zóny Brno.

Projektová dokumentace (B.2.2 b) uvádí, že stavební záměr je navržen s respektem ke stávající kompozici okolní zástavby bytových domů. Cílem architekta bylo navrhnout stavbu, která má moderní dispozici a zároveň vnějším vzhledem neruší okolní zástavbu. Námitkující odmítají obecné proklamace o tom, že dům vnějším vzhledem neruší okolní zástavbu. Přesný opak je pravdou. Kromě výše uvedeného Stavební záměr sousedí in concreto se stavbou Slepá 778/19. Ta je historizujícím objektem se zdobeným arkýřem na fasádě, je zakončena sedlovou střechou, na které je umístěna secesní věžička. Stavební záměr má namísto toho střechu plochou, přitom převyšuje hřeben sedlové střechy sousedního domu č.p. 778 o více než 5 metrů (věžičku, kterou nelze chápat jako určující výškovou hladinu budovy, pak o téměř 3 metry!).

Pokud sama STZ uvádí, že už jen reklama na obchodním domě, který by zde případně musel stavebník vystavět, aby byl v souladu s obsahem funkční plochy dle ÚPmB, „by mohla poškozovat charakter území“, pak Námitkáři tvrdí, že pak o to více musí charakter území osmipodlažní Stavební záměr v předkládané podobě.

Navrhovaný objekt počtem podlaží a stavebním objemem odporuje charakteru předmětné lokality a je zdrojem závad nebo vlivů, které jsou dle charakteru dotčené lokality neslučitelné s pohodou v lokalitě samotné nebo v jejím okolí. Objekt narušuje charakter okolní zástavby počtem nadzemních podlaží a zhoršuje podmínky pro využívání okolních nemovitostí.

Z těchto důvodů mají Námitkující oprávněně za to, že **není věcně správné ani kladné závazné stanovisko Odboru územního plánování a rozvoje MMB** (dále též jen „**OÚPR MMB**“) ze dne 27.4.2023, což však bude v případě, že se během řízení nezmění a že bude vydáno vyhovující rozhodnutí Stavebního úřadu, předmětem odvolání Námitkujících.

I když Námitkující (jak bude podáno hned níže) nezastávají názor, že Stavební záměr je realizací v proluce, pokud by přesto takto k němu správní orgány přistupovaly, pak musí aplikovat i **závazné ustanovení ÚPmB u indexu podlažní plochy**, že u výstavby v prolukách nesmí objem povolované stavby zhoršit podmínky pro využívání sousedních nemovitostí. A přesně toto Stavební záměr vůči nemovitostem Námitkujících způsobem, jak popsáno v těchto námitkách, činí a tedy odporuje i ÚPmB v tomto aspektu.

Rozporování posouzení Stavebního záměru v proluce, popř. nedodržení nároků na zastavění případné proluky
Stavebník v projektové dokumentaci opakovaně uvádí, že plánuje zástavbu **proluky** bytovým domem.

Námitkující k tomu předně rozporují, že se **skutečně jedná o proluku ve smyslu stavebních předpisů. Nejde totiž o nezastavěný prostor nacházející se mezi souvislou stavební zástavbou.** Jedná se o volný pozemek na konci uliční řady slepé části ulice, kde **dosud žádná stavba nestojí a ani nestála.** Přitom skutečnost, zda se v daném konkrétním případě jedná či nejedná o proluku, má zásadní význam pro další posouzení splnění požadavků na umístění staveb.

Námitkující tak uvádějí, že se na dle nich o proluku nejedná.

Na záměr se tak **uplatní § 25 odst. 1** vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, který stanoví požadavky na vzájemné **odstupy staveb**. Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.

Podle **§ 25 odst. 4** uvedené vyhlášky **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 (...).** Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístované v prolukách.

Tento požadavek však záměrem navrhovaná stavba o výšce cca 27 m zejména vůči bytovému domu Slepá 777/18, nacházejícího se naproti („přes ulici“) cca 14,8 m od hranice předmětného pozemku parc. č. 343/1, nesplňuje (výška navrhovaného domu jej přesahuje téměř 2x).

I pokud by Námitkující připustili (aniž tak tímto činí, viz výše jejich tvrzení, že se o proluku nejedná), že předmětný pozemek je prolukou, dodávají, že i při posuzování zástavby v proluce je třeba považovat za zásadní posouzení vzájemných odstupů staveb a vlivu Stavebního záměru na zastínění okolních budov. Podstatná je návaznost výše zmíněného ustanovení § 25 odst. 4 vyhl. č. 501/2006 Sb., na ustanovení § 12 odst. 5 vyhl. č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, které stanoví, že při doplňování stávající souvislé zástavby výstavbou v prolukách (...) se posuzuje vliv na stínění okolních budov porovnáním se stavem **při úplné souvislé zástavbě, zejména s výškovou úrovní zástavby a půdorysným rozsahem.** V této souvislosti Námitkující považují za zcela zásadní vadu projektové dokumentace studii osvětlení, která jako model stavu úplné souvislé zástavby uvažuje nově navržený objekt s výškou 27 m (k tomu viz níže v samostatné kapitole).

Pokud by Stavební úřad přesto považoval Stavební záměr za stavbu v **proluce**, pak **pro** zástavbu proluk však platí určitá pravidla, k nimž si Námitkující dovolu citovat z rušícího rozhodnutí odvolacího Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, č.j. JMK 87539/2010, sp. zn. S-JMK 87539/2010/OÚPSŘ ze dne 12.8.2010 (obdobně konstatováno však i v rámci rozhodnutí OÚSŘ MMB č.j. MMB/0372087/2010 ze dne 4.11.2010), kde se vyjadřuje k prolukám:

Pro výklad odborného pojmu uvedeného v konkrétním právním předpisu je nutno vycházet ze záměru a cíle daného ustanovení a vysvětlit, za jakým účelem je dané ustanovení v předpise uvedeno a ochrana jakých zájmů je tímto ustanovením sledována. Cílem ustanovení vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění a vyhlášky č. 268/2009 Sb., o

technických požadavcích na stavby (viz § 12 odst. 5 a § 26 odst. 7 této vyhlášky), ve kterých je pojem „proluka“ uveden, je umožnit doplnění stávající souvislé zástavby vhodným objektem při respektování všech urbanistických a architektonických zásad a zároveň zajistit vhodné podmínky pro vnitřní prostředí staveb a rovněž zajistit nerušené užívání sousedních staveb a pozemků. Stavební zákon ani jeho prováděcí vyhlášky sice pojem „proluka“ nedefinují, avšak norma ČSN 73 4301 – čl. 4.3.4 uvádí: „Prolukou se rozumí dočasně nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě, který je určen k zastavění. Pro nezastavěné nároží (např. při blokové zástavbě) lze použít termín rohová proluka“. Pojem „stávající souvislá zástavba“ je nutno v daném kontextu chápat jako zástavbu v zásadě řadovou, tzn. že jednotlivé stavby mají štítové zdi (jak to konstrukční řešení umožňuje) těsně u sebe, objekty navazují jeden na druhý. ... Stavba umístěná do proluky, na kterou se vztahuje ustanovení § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění, což znamená, že pro ni neplatí odstupy mezi stavbami pro bydlení, musí být doplněním stávající souvislé zástavby. Musí být hmotově určena sousedními stavbami, v čemž tkví smysl ustanovení o proluce, včetně proluky nárožní, musí se jednat o doplnění celku o v zásadě stejnorodou část. Předpokladem je přítomnost navazujících objektů, které nějakým způsobem předem determinují objem, výšku a půdorys nové zástavby. KrÚ dále připomíná, že kladná stanoviska dotčených orgánů a institucí, která žadatel opatřil, byla pouze jedním ze základních předpokladů pro vydání kladného rozhodnutí ve věci. Stavební úřad však musí v řízení zkoumat řadu dalších otázek, zejména komplexně posoudit vlivy a účinky stavby na okolí a dbát o vyváženou ochranu práv žadatele na umístění a následně povolení stavby, jakož i oprávněného zájmu vlastníků sousedních nemovitostí na zachování pohody bydlení a optimálního využití svých pozemků. Tomuto úkolu stavební úřad v územním rozhodnutí nedostál.“

Shodně potvrdil **Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu i** v rozhodnutí č. j. JMK 91583/2015, sp. zn. S – JMK 60673/2015 OÚPSŘ ze dne 14.7.2015.

Z výše uvedeného se Námitkujícím podává, že Stavební záměr dosavadní řadovou zástavbu „doplňuje“ o (co do výšky a co do zastavění vnitrobloku) část nestejnorodou, která má negativní dopady zejména na sousední a protilehlé objekty a jejich obyvatele.

V prováděcích předpisech ke stavebnímu zákonu je pojem „proluka“ užíván s cílem umožnit doplnění stávající souvislé zástavby vhodnou stavbou při respektování všech urbanistických a architektonických zásad. Což má platit rovněž pro vnitrobloky. Urbanismus lokality je však jednoznačně postaven na zeleném charakteru vnitrobloku. Stejně tak i ÚPmB (viz regulace IPP) zakazuje narušit charakter okolní zástavby a zhoršit podmínky pro využívání sousedních nemovitostí, kdy masivním zatláčením vnitrobloku dochází k porušení charakteru okolní zástavby. Stejně tak Stavební záměr zhorší podmínky pro využívání nemovitostí Námitkujících (viz dále námitky ke kvalitě bydlení apod.).

Pokus Stavební úřad řádně a komplexně posoudí vlivy a účinky Stavebního záměru na okolí a bude dbát o vyváženou ochranu práv Stavebníka na umístění a následně povolení stavby, jakož i oprávněného zájmu vlastníků sousedních nemovitostí na zachování pohody bydlení a optimálního využití svých pozemků, pak Stavební záměr v současné podobě (zejména výšce) nemůže obstát a nemůže být ani stavebně povolen.

Bylo by chybou, pokud by se vřezující mřížkou ve vztahu ke Stavebnímu záměru a jeho splňování právních nároků měl stát jen jeden jediný objekt, a to ještě navíc Rezidence Slepá. Va je zde novostavbou s určitými specifiky – jednak neudává signifikantní měřítko celé části této ulice (ta je dána všemi ostatními, dříve postavenými objekty) a jednak je umístěna tak, že nemá zde probírané negativní vlivy na protilehlé budovy (za Rezidencí Slepá není žádná další budova, které by tato stínila, nebo by vytvářela stísněný pocit).

Námitkující odmítají, aby Stavebník si z Rezidence Slepá vzal jen aspekty a parametry, které jsou pro něj výhodné, a opomíjel i další charakteristiky, které naopak mluví proti Stavebnímu záměru (neomezování oslunění a osvětlení, neparkování na povrchu, nepůsobení stísněně, absence pohledových imisí do protilehlých obytných místností). Rezidence Slepá má nezpochybnitelně architektonické kvality (znovu uvedme, že autorem je renomovaný a odbornou i laickou veřejností respektovaný architekt prof. Petr Hruša), pracuje s hmotami a výškovými návaznostmi, je vystavěn na zvolna se v ulici zvyšujícím terénu, ale zejména je jeho uliční fasáda „uskočená“ o více než metr a půl od uliční čáry, přičemž k uliční čáře zasahují pouze předsumuté terasy. Jde tak o svého druhu svébytný solitérní a do území promyšleně a citlivě zasazený objekt, který navíc pohledově neruší architektonický ráz této uliční řady. Namísto toho Stavební záměr je prostým kvádrem do písmene L, jehož jedinou prací s hmotou je odskočené poslední podlaží, a naopak o dvě podlaží převyšuje hlavní hmotu sousedního domu.

V následujících námitkách budou Námitkující vytykat zásahy do kvality prostředí/pohody bydlení, kdy u všech námitek současně uplatňují, že

stavebník nedodržuje ani § 76 odst. 2 StZ, který žádá, aby „Každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, je povinen být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb.“ Dané dopady do kvality prostředí/pohody bydlení neshledávají Námitkující jako šetrné.

dle názoru Námitkujících stavebník porušuje §152 odst. 1 StZ, který jej povazuje, aby při přípravě stavby měl na zřeteli i šetrnost k sousedství. Na základě namítavých dopadů do kvality prostředí/pohody bydlení neshledávají Námitkující, že by měl stavebník při přípravě stavby šetrnost k sousedství na zřeteli.

Námitky narušení kvality prostředí/bydlení a pohody bydlení – námitky vad posouzení oslunění a osvětlení a nedodržení norem oslunění a osvětlení

Navrhovaná výška Stavebního záměru je neakceptovatelná zejména také vzhledem k obecným požadavkům na využití území, pokud jde o požadavky hygienické, požadavky na oslunění nebo na zachování kvality prostředí a životního prostředí.

Jedním z nejdůležitějších předpokladů zdravého a příjemného bydlení je dostatek slunce a denního světla (ostatně srov. Znamé rčení „Kam nechodí slunce, tam chodí lékař“). Dostatek denního osvětlení je pro člověka velice podstatný: mj. určuje totiž biologický rytmus celého organismu. Počínaje návykem na bdění a spánek, přes ovlivnění aktivity či pozornosti při práci, působí na pohodu nebo únavu a ospalost, až po změnu tělesné teploty lidského organismu nebo dopady se vznikem depresí. Pro Námitkující 1 a 2 a 3 je podstatné takové osvětlení vnitřního prostoru, jež zachová jak zrakovou pohodu, tak subjektivní pohodu plynoucí z pocitu osvětlení prostoru denním světlem, kdy dané prostory užívají nejenom pro bydlení, ale ke své práci, popř. u dětí přípravě do školy. Vše výše uvedené se přímo propisuje i do pohody bydlení, resp. kvality prostředí. Jsou tři důvody, proč se dává přednost osvětlení denním světlem před osvětlením umělým: zdravotní (viz výše), ekonomické (náklady na umělé osvětlení a na topení, když přímý sluneční svit obytné místnosti nejen osvětluje, ale i prohřívá) a ekologické (umělé osvětlení vyžaduje uměle vytvořenou energii).

Projektová dokumentace {STZ v části B.1 h)} uvádí, že zastínění sousedních budov je minimální a je ověřeno studií zastínění, která je přílohou PD. Tou je Studie Posouzení vlivu stavby na denní osvětlení obytných místností a proslunění bytů okolních budov (AUTOR Mgr. Dana Klepalová, srpen 2021) – dále též jen „Studie“.

Tvrzení stavebníka, že zastínění sousedních budov je minimální, je zcela nepravdivé a v rozporu s ověřitelnými daty. Studie je vadná, neboť vychází z nesprávných výchozích dat.

§12 odst. 5 vyhl. č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby (OTP) stanoví, že při doplňování stávající souvislé zástavby výstavbou v prolukách (...) se posuzuje vliv na stínění okolních budov porovnáním se stavem **při úplné souvislé zástavbě, zejména s výškovou úrovní zástavby a půdorysným rozsahem.**

Studie bere jako **model úplné souvislé zástavby** dle § 12 odst. 5 OTP objekt s výškou +27,0 m od úrovně ulice v místě novostavby s tím, že tato výška odpovídá výšce protějšího domu č. p. 919 (Rezidence Slepá), a dále s tím, že také v okolí navrhované stavby je řada domů již upravena nástavbami a přístavbami, takže výšková úroveň je v území dost různorodá, ale trend zvyšování domu je evidentní. Studie taktéž uvádí, že dle informací projektanta je plánována nástavba na sousedním domě č.p. 778.

V prvé řadě je nutno uvést, že dle informací Námitkujících vlastníci domu č.p. 778 od záměru nástavby upustili, tedy s tímto nelze dále ve Studii pracovat či tím obhajovat zvolenou výšku úplné souvislé zástavby a je třeba mezi relevantní výšky brát současnou výšku této budovy.

Zároveň je **model úplné souvislé zástavby proveden chybně.** Pro model úplné souvislé zástavby totiž nelze svévolně zvolit „nejvyšší“ stavbu v okolí, ale právě úplnou souvislou zástavbu. Tou je dle Námitkujících třeba rozumět zejména bezprostředně okolní stavby, v prvé řadě stavbu, k níž bude Stavební záměr přiléhat, případně též další výškové referenční stavby, které v zástavbě typově **převažují**. Takovou stavbou je se Stavebním záměrem bezprostředně sousedící pětipodlažní bytový dům Slepá č.p. 778, případně pětipodlažní domy přes ulici: Slepá č.p. 777, 776 a 440. Ty jsou onou převažující zástavbou, určující dosavadní charakter zástavby a odpovídající mj. připravovaným výškovým regulativům nového územního plánu města Brna, tak doporučené výškové regulaci již zmiňované Územní studie.

Ostatně sám Stavební úřad při povolení výjimky pro denního osvětlení pro Stavební záměr (č.j. MCB-Sev/025019/23 ze dne 13.6.2023), **jasně konstatoval, že „naproti novostavbě bytového domu je situována souvislá zástavba pětipodlažních řadových bytových domů“. Pokud tedy Stavební úřad při posouzení osvětlení vychází ze souvislé zástavby pětipodlažních domů, pak tak musí činit i model úplné souvislé zástavby!**

Námitkující tak odmítají, aby jako výchozí báze pro vymodelování úplné souvislé zástavby byla zvolena taková stavba, která je jedinou takového druhu zde (ergo netvoří požadovanou charakteristickou zástavbu, která je dána tím, co v lokalitě převažuje, nikoli jednou stavbou). Takový přístup označují za účelový, kterémužto proto by nemělo být poskytnuto zastání ze strany Stavebního úřadu. Navíc Stavební záměr i tak převyšuje výšku Rezidence Slepá, kdy se snaží si z Rezidence Slepá vzít víceméně jen jí výšku, zatímco jiné její kvality, které Rezidence Slepá umožňuje „nerušit“ jiné a lépe zapadnout do místa, postrádá a nereflektuje. Za model úplné souvislé zástavby nelze zvolit účelově jen jednu – svého druhu v území dosud stále soliterní – stavbu a vztáhnout se bez dalšího jen k některým jejím parametrům, které se investorovi „hodí“ (např. právě k její výšce). Tento postup by měl za následek absurdní stav, kdy by touto „salámovou“ metodou mohly být postupně a bez jakékoli regulace v podstatě donekonečna (samozřejmě za podmínky dalších volných stavebních pozemků) navyšovány stavby i v území, které je však – a to Námitkující opět připomínají – stabilizované. Tak tomu ale není a být nejen nemůže, ale s ohledem na zásady a cíle územního plánování ani být nemá.

Z výše uvedeného Námitkujícím nezvratně vadí, že **číselné hodnoty Studie nemohou být pravdivé a nelze z nich vyjít.** Pokud by Studie vycházela ze správné a řádné podoby úplné souvislé zástavby, musela by u domů na severní straně ulice (se sudými čísly orientačními) vycházet lepší čísla oslunění a osvětlení, která by však možná i tak byla podnormová, ale tím pádem by pak rozdíl mezi stavem úplné souvislé zástavby a stavem se Stavebním záměrem byl ještě větší, a to k nevýhodě právě obyvatel.

Pokud by se po dodání Studie se správnými čísly ukázalo výše uvedené, pak Námitkující 1 a 2 připomínají precedentní a stále uznávaný judikát (publikovaný i ve Sbírce rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č. 5/2012) v podobě rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 13.10.2011, č.j. 10 A 138/2010 -101, který konstatuje, že při posuzování vlivu stavby na stavby okolní platí zásada, že obytné místnosti, které normovým hodnotám vyhovují před realizací, musí těmto hodnotám vyhovovat i po realizaci stavby a v obytných místnostech, které již před realizací stavby normovým hodnotám nevyhovují, se nemá po realizaci navrhované stavby tento stav zhoršit. Norma nedává v případě prohloubení současného nevyhovujícího stavu prostor pro posouzení, zda lze toto zhoršení označit za přiměřené, nebo nikoli; zakazuje zhoršení jakékoli. Námitkující tak odmítají žadatelem dodanou Studii a **vyzývají (navrhují) Stavební**

úřad, aby stavebníka vyzval k řádné nápravě (bez níž nejde ve věci meritorně rozhodnout) a pak poskytl účastníkům řízení novou lhůtu na uplatnění námitek, nebo aby sám zadal vypracování nezávislého znaleckého posudku ve věci posouzení osvětlení a proslunění u domů Slepá 18 a 20 a toto důkazně provedl.

Kromě výše uvedeného nejsou výsledné vypočtené hodnoty, uvedené ve Studii na str. 7, str. 9, str. 10 a str. 11, na 3D modelu stávajícího a navrhovaného stavu v nižších podlažích v tištěné podobě ve spisu spolehlivě čitelné. Je však zřejmé, že **model hodnotí stávající a nový stav, přičemž hodnoty „před“ a „po“ se výrazně zjevně neliší, přičemž jsou však normě „nevyhovující“.** Tedy by mělo platit výše uvedené dle rozsudku Městského soudu v Praze č.j. 10 A 138/2010-101. A to o to více, pokud by byl dle Námitkujících předložena řádná studie oslunění/osvětlení se správnými vstupními údaji, kde by pak dopad do oslunění/osvětlení protilehlých domů (rozdíl před a po) dopadl ještě hůře.

U přímo protilehlého bytového domu Slepá č.p. 777 Studie uvádí, že na základě vypočtené doby oslunění dotčených jihozápadních fasád navrhovaná stavba **nebude mít vliv na proslunění bytů v domě č.p. 777, při porovnání s modelem doplněné úplné souvislé zástavby nedochází ke zhoršení nevyhovujícího stavu zejména v nižších podlažích posuzovaných domů.**

Námitkující 1 a 2 výše uvedenému musí oponovat. Dle jejich vlastních měření, provedených v obytných místnostech (směřujících do ulice Slepá) jejich bytů ve 2.NP, resp. 3.NP dne 24.2.2024 (tedy cca 1 týden před dnem 1.březnem, který se považuje za „normativní den“ pro výpočet proslunění a oslunění), byla doba **přímého slunečního svitu v obytných místnostech** jejich bytů do ulice **přes 5 hodin.**

Dle Studie by po realizaci Stavebního záměru doba proslunění v jediných dvou bytových místnostech, tedy v dětském pokoji a obývacím pokoji, byla následující: **v dětském pokoji ve 2.NP domu Slepá č.p. 777 v bytě Námitkujícího 1 v případě jednoho okna bytu ze dvou 1:36 h, tedy v podstatě při hranici s nejnižší normovou hodnotou, v případě obou oken do obývacího pokoje by doba proslunění byla v případě obou oken podlimitní, v případě jednoho okna dokonce výrazně (1:04 h).** V bytě Námitkujícího 2 téhož domu je využití obytných místností zrcadlově obrácené, přičemž vypočtené hodnoty dle studie jsou identické. Platí tedy závěr, že **v dětském pokoji Námitkujícího 2 nebudou v důsledku Stavebního záměru normové hodnoty pro oslunění dokonce splněny vůbec.**

Námitkující 1 zdůrazňuje, že má dvě nezletilé děti ve věku 6 a 9 let, které si v dětském pokoji nejen hrají a odpočívají, ale zejména se zde **připravují do školy** a v rámci volnočasových aktivit vykonávají i zrakově náročné činnosti (kreslení, malba, šití), u nichž normová hodnota rovnoměrnosti denního osvětlení dle ČSN 73 0580-1 (1) nemá být menší než 0,2.

Nikoli nepodstatnou vadou Studie je pak i skutečnost, že nepracuje nijak s **barevností fasády** Stavebního záměru. Ta má totiž dle projektové dokumentace {STZ, B.2.2 b)} být v dominantní ploše červenohnědá (bez udání konkrétního odstínu). Takto zcela nevhodně zvolená tmavá fasáda (Námitkující si nejsou vědomi, že by někde v okolí takovou viděli) **pohlcuje světlo**, resp. jej dobře neodráží, což v kombinaci s výškou Stavebního záměru povede zejména v nižších podlažích domu Slepá č.p. 777, u nichž má dojít realizací Stavebního záměru k nejvíce extrémnímu zastínění a úbytku oslunění, k ještě dalšímu úbytku přirozeného osvětlení, a i na ulici to prohloubí temnější světelné podmínky.

Realizací Stavebního záměru by tak došlo k zásadnímu **zhoršení prosvětlení obytných místností bytů Námitkujících 1 a 2 o 70% - 80% oproti původnímu stavu, což považují za neakceptovatelné.**

Námitkující 3 jako spoluvlastníci bytové jednotky č. 316 v domě Rezidence Slepá namítají vzhledem k dispozici a velikosti bytu 1+kk, že se jedná o jedinou místnost se stavebním otvorem opatřeným oknem, které směřuje do ulice Slepá. Část obytné místnosti, kde je situována odpočinková zóna a především zóna pro práci a studiu se nachází v bezprostřední blízkosti stavebního otvoru s okenní výplní. Námitkující Bc. W. Pisk pracuje jako konzultant v oblasti IT a drtivou většinu pracovní doby realizuje formou tzv „home office“ v tomto bytě. Námitkující zdůrazňuje, že realizací Stavebního záměru dojde ke zhoršení jak vlastní pohody bydlení, tak bude i vzhledem k uvedenému výkonu pracovní činnosti v bytě negativně ovlivněn jeho pracovní výkon a obecně pak zdravé životní/pracovní podmínky.

Potvrdil-li Nejvyšší správní soud (rozsudek 2 As 44/2005 ze dne 2.2.2006), že „pohodou bydlení“ lze rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby **bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů.** Resp. aby byla vytvořena **vhodná atmosféra klidného bydlení**, pak Námitkující konstatují, že **Stavební záměr je o zdravé bydlení a o bydlení vhodné pro všechny kategorie uživatelů připravuje, stejně jako jim trvale bere vhodnou atmosféru klidného bydlení osvětlení a vytápění** (v současnosti zajišťované i přímým slunečním svitem).

V důsledku Stavebního záměru tedy Námitkující namítají zásadní zhoršení pohody bydlení, zdravých životních podmínek mj. pro nezletilé děti Námitkujícího 1 (tzn. zvláště zranitelné skupiny osob), snížení ceny jejich nemovitosti a pro futuro zvýšené a nijak nekompenzované náklady na umělé osvětlení.

Námítka narušení kvality prostředí/bydlení a pohody bydlení – námítka hluku

Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje (dále i jen „KHS JMK“) ze dne 27. října 2020 ke společné dokumentaci ke společnému územnímu a stavebnímu řízení (č.j. KHSJM 35966/2020/BM/HOK) odkazuje na Hlukovou studii č. 2008S92 „DOPRAVNÍ PROVOZ NA VEŘEJNÝCH KOMUNIKACÍCH – PROVOZ STACIONÁRNÍCH ZDROJŮ HLUKU – NEPRŮZVUČNOSTDĚLÍCÍCH KONSTRUKCÍ – HLUK ZE STAVEBNÍ ČINNOSTI“ ze dne 16.10.2020, kterou vypracoval Ing. Pavel Berka (dále i jen „**hluková studie**“).

Cílem hlukové studie bylo zjistit míru hlukové zátěže způsobené dopravním (silničním) provozem, provozem stacionárních zdrojů hluku a stavební činnosti v rámci výstavby Stavebního záměru.

Na straně 4 hlukové studie se nicméně uvádí, že jejím cílem je stanovení míry hlukové zátěže objektu a z provozu nově instalovaných zdrojů hluku, po realizaci záměru v rámci akce „Novostavba PO v Bohunicích“. Námitkující tak nemají postaveno na jisto, jakého záměru se vlastně dokument týká, resp. zda všechny údaje se vztahují opravdu ke Stavebnímu záměru a i mezi nimi není nějaká chyba.

Hluková studie dále v bodě 5.1 uvádí, že „vliv dopravy na ulici Slepá lze vzhledem k nízké intenzitě dopravy a skutečnosti, že ulice je slepá, zanedbat“. Námitkující zásadně odmítají tvrzení hlukové studie o nízké intenzitě dopravy v ulici Slepá. Naopak zdůrazňují již nyní neudržitelnou dopravní situaci (k tomu viz níže samostatnou námitku) zejména ve spodní (zde řešené slepé) části ulice Slepá, kde se již nyní stýká řada dopravních proudů. Kromě velmi složitého a nebezpečného obousměrného provozu v zúžené části komunikace podél kolmo parkujících vozidel je v této části též vjezd a výjezd vozidel z areálu hojně navštěvovaného areálu TJ Sokol Brno II (oficiálně 46 stání, ale v realu i více), jakož i vozidel zde sídlících firem, dále vozidel z Rezidence Slepá (66 parkovacích stání) a vozidel vyjíždějících ze stávajícího pozemku parc. č. 343/1 nebo devíti garáží u pozemku parc. č. 367/2. Často sem zajiždějí i zoufalí řidiči pacientů Dětské nemocnice, hledající jakékoli volné parkovací stání.

Hluková studie uvádí, že je zajištěn reálná předpoklad nepřekročení hygienických limitů hluku stanovených nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, pro chráněný venkovní prostor staveb (hygienický limit 60/50 dB).

Hluková studie používá výpočtové body následovně: VB1 – chráněný venkovní prostor navrhované stavby – jižní obvodový plášť (výška 7,5 a 25 m nad terénem); VB2 – chráněný venkovní prostor řešené stavby – severní obvodový plášť; VB3 – chráněný venkovní prostor řešené stavby – západní obvodový plášť. Námitkující k tomu uvádějí, že dle projektové dokumentace, část D.1.1 ASŘ, číslo přílohy D.1.1.12 – Pohledy, je severním obvodovým pláštěm část stavby, která má bezprostředně přiléhat k sousednímu bytovému domu Slepá 19. Pro zjištění a vyhodnocení hluku z dopravy je tedy zcela irrelevantní. **Námitkující 1, 2 a 3 naopak postrádají výpočet hluku pro „uliční“ část stavby – tedy východní obvodový plášť (= naproti bytovému domu Slepá č.p. 777).**

Pokud snad zpracovatel hlukové studie nesprávně označil „uliční“ část navrhované stavby jako „severní obvodový plášť“, ačkoli se dle projektové dokumentace jedná o „východní“ obvodový plášť, pak Námitkující zároveň rozporují nevhodně zvolený výpočtový bod. Ačkoli výpočtové body VB1, VB3, VB4 a VB5 jsou 3,5 m (resp. 7,5 m) nad terénem, VB2 se nachází až ve výšce 25 m nad terénem. Takto zvolený výpočtový bod však dle Námitkujících nemůže podat relevantní informaci o zatížení hlukem z dopravy v nejexponovanějších nižších podlažích jak stavby navrhované Stavebním záměrem, tak staveb sousedících, zejména stavby bytového domu Slepá 777/18, nacházející se naproti navrhovanému výjezdu, který takové výšky 25 metrů vůbec nedosahuje.

Námitkující zároveň namítají zjevný rozpor mezi v hlukové studii vypočtenými hodnotami hluku z dopravy na veřejných komunikacích po realizaci záměru a hodnotami dle aktuální a platné Hlukové mapy 2022. Ze strategické hlukové mapy (2022) pro aglomeraci Brno jednoznačně vyplývá, že např. u bytového domu Slepá 777/18 (naproti výjezdu ze Stavebního záměru) se nachází mezní hodnota hlukového ukazatele pro strategické hlukové mapování L_{dvn} 70 dB, resp. L_n 60 dB, přičemž na hranici bytového domu Slepá 777/18 činí hodnota hluku ze silniční dopravy L_{dvn} 60-65 dB, resp. L_n 50-55 dB.

Vypočtené hodnoty z hlukové studie, a to dokonce pro výhledovou situaci (po realizaci záměru), jsou výrazně nižší než hodnoty strategické hlukové mapy 2022 vztahující se ke stejnému, případně téměř stejnému místu. Námitkující se domnívají, že takto zpracovaná hluková studie je tedy již zastaralá, nepracuje s aktuálními daty a je tedy i zmatečná a nemá relevantní vypovídající a důkazní hodnotu jak o stávajícím, tak o predikovaném hluku z dopravy na předmětné veřejné komunikaci – „slepé“ části ulice Slepá, ať již ve stavu stávajícím, tak ve stavu návrhovém. Hluková studie neposkytuje dostatečný podklad ani pro ji vyslovované závěry a nelze ji tak užít jako podklad pro meritoriální rozhodnutí StÚ.

Z téhož důvodu Námitkující považují za vadné a nepřezkoumatelné i navazující podmíněné závazné stanovisko KHS JMK z roku 2020, resp. i z roku 2023, když vychází z nesprávných podkladů, jak vytknuto výše.

Jak již výše uvedeno, dopravní situace ve zde řešené koncové části ulice Slepá je již v současnosti téměř **neudržitelná**, neboť v úzké spodní části ulice se stýká několik dopravních proudů, pro které tato komunikace již nyní kapacitně nepostačuje.

Námitkující zde opakují, že v místě vjezdu Stavebního záměru je dopravní „uzel“, přes který již nyní projíždějí nejen z/do Rezidence Slepá (66 parkovacích stání), ale i vozidla parkující v areálu TJ Sokol Brno II a další (řidiči rezidenti i nerezidenti, kteří hledají volné parkovací místo). K tomuto dopravně kapacitnímu, již nyní nevyhovujícímu stavu komunikace na hranici dopravní obslužnosti (ne-li za ní) mají přibýt další desítky vozidel Stavebního záměru. Stavební záměr tak stávající stav s kolizními situacemi nijak nezlepší, naopak jen zhorší.

Zhoršení dopravní situace přinese i další „nenápadný“ aspekt Stavebního záměru. Stavebník počítá s průjezdem o šířce 4,1 metru, kdy však v samotném průjezdu jsou dva výstupky zužující šířku průjezdu vždy o dalších 45 cm. Námitkující konstatují, že takový průjezd není způsobilý pro průjezd dvou vozů zároveň, tzn. bude muset docházet k tomu, že vyjíždějící auto bude muset čekat na průjezd protijedoucím vozidlem a shodně i pro vozidla naopak přijíždějící. Takové řešení bude znamenat, že auta vyjíždějící do domu budou blokovat veřejnou komunikaci (silnici), znemožňovat vyjetí aut z parkovacích míst na ulici, stejně jako ohrožovat chodce na chodníku před vjezdem do domu. Problematické bude pak i míjení se v prostoru před vjezdem do domu, kdyby se takto měla míjet dvě vozidla vedle sebe, pro což však na daném místě dle názoru Námitkujících není dostatek prostoru, resp. vyvolá krkolomné výhybné manévry, které nemají místo v rámci řádného provozu na pozemních komunikacích.

Nejen vzhledem k popsané a prokázané fakticky existující dopravní situaci, ale i níže uvedeným důvodům, Námitkující rovněž odmítají, aby vinou realizace Stavebního záměru došlo k jakékoli **redukci počtu současných veřejných parkovacích míst** v této části ulice Slepá.

Z vyjádření správce komunikace, Brněnských komunikací a.s., ze dne 5.11.2020 ovšem vyplývá, že stávající dopravní sjezd do ulice Slepá se stane dopravně významným a že dojde mj. ke zrušení několika stávajících veřejných parkovacích míst, které zasahují do plochy rozhledového trojúhelníku.

Projektová dokumentace v části STZ {díl B.4 c)} skutečnost rušení stávajících veřejných parkovacích míst **neuvádí**, což znamená, že **není úplná a obsahuje vadu**.

Námitkující k výše uvedenému také postrádají vyjádření pracoviště dopravního inženýrství Policie ČR, které by odborně zhodnotilo dopady Stavebního záměru na stávající podobu křižovatky Slepá-Merhautova, zejména, zda nevyvolá nějaká další potřeba úprav a nakolik by byl k případné tíži stávajících obyvatel.

Už nyní je zde (ale i v okolních ulicích, a to ještě během dne nabývá katastrofálních rozměrů vinou blízké Dětské nemocnice) zcela bezprecedentní převis poptávky po parkovacích stáních nad počtem veřejných parkovacích stání. Nepomáhá ani rezidentní parkování. Obyvatelé nejen okolních domů, kteří nemají žádné vlastní parkování, jsou přitom na veřejných parkovacích místech bezprostředně závislí. Námitkující tak nesouhlasí, aby si redukcí parkovacích stání pomohl ke Stavebnímu záměru jen žadatel, zatímco všichni ostatní přijdou o parkovací místa. Jinak řečeno, není fér, aby se redukce parkovacích stání, která je v rozporu se zájmem většiny, děla ve prospěch jen jednoho a na úkor všech sousedů, co zde nemají kde zaparkovat. Jakkoli si možná sice nemohou Námitkující či jiní obyvatelé přímo nárokovat veřejná parkovací stání, neměl by tak činit ani stavebník, kdy ovšem ale žádostí o Stavební záměr s nutností redukce veřejných parkovacích stání tak de facto činí. S touto nevyvážeností Námitkující nemohou souhlasit.

Ač to může znít i absurdně, v současné době už nelze jako pohodové bydlení označit takové, kde člověk nemůže zaparkovat v blízkosti svého bydliště. Ve vztahu k parkovacím místům by Stavební úřad v rámci řízení měl také postavit na jisto, zda kupující jednotek ve Stavebním záměru budou automaticky (resp. povinně) nabývat k bytu/nebytovému prostoru i parkovací místo. To je přitom velmi podstatné: není tedy jisté, že potřeba parkování nových obyvatel bude reálně saturována přímo Stavebním záměrem nebo ti naopak budou využívat parkování mimo pozemek Stavebního záměru, a tím pádem splnění normových počtů parkovacích stání zůstane jen „na papíře“ a noví obyvatelé budou zhoršovat už tak nedobrou parkovací situaci v celé lokalitě, což se pak projeví negativně i na Námitkujících (s mírnou výjimkou Námitkujícího 4), kteří musí spoléhat právě na veřejné parkovací plochy.

Námítka narušení kvality prostředí/bydlení a pohody bydlení – námítka ke kácení dřevin, potlačení zeleně vnitrobloku

Ve vztahu k zeleni Námitkující nejprve uvádějí svou výhradu ke vzájemně si odporujícím tvrzením stavebníka {STZ, B.1 a)}. Stavebník v úvodu pevně konstatuje, že jeho záměrem je parcely jako fungující celek zvelebit s tím, že plánuje provést zástavbu proluky bytovým domem a související zpevněné a zatravněné plochy. Zároveň však deklaruje, že k výstavbě bytového domu je nezbytné vytvořit zpevněné plochy sloužící jako parkování s tím, že „tuto skutečnost bude stavebník kompenzovat zatravněním zbylé (většinové) plochy parcel, která byla doposud zpevněna štěrkem“ a že „na zatravněných plochách budou četně vysázeny vhodně zvolené druhy stromů a okrasné keře. Dále bude blízké okolí parkovacích stání, z hlediska zvýšení estetiky a pohody bydlení, příhodně doplněno o zelené pergoly a míst k sezení a odpočinku pro obyvatele domu“.

O konkrétní výsadbě stromů a okrasných keřích, jejich družích a umístění se však projektová dokumentace nezmiňuje (s výjimkou části B.5 b), která je však opět pouze zcela obecná, ani neobsahuje jakoukoli vizualizaci apod. Z výše uvedeného obecné deklarace bez jakékoli další opory v projektové dokumentaci se lze domnívat, že více než o reálný záměr stavebníka zvelebit dané území jako celek např. ve smyslu již citované kvalitní Územní studie jde spíše o text, mající za cíl vyhovět případným požadavkům Stavebního úřadu a dotčených orgánů (OÚPR MMB, OŽP MMB) na splnění regulativů ÚPmB a dalších požadavků dotčených orgánů, avšak - a to Námitkující zdůrazňují - bez jakékoliv opory v dalších částech projektové dokumentace.

V tomto je tedy projektová dokumentace nedostatečná, zavádějící a nepřezkoumatelná. Námitkující musí trvat na doplnění projektové dokumentace ve výše uvedeném smyslu, aby nabyla právně vymahatelnou kvalitu a deklarace stavebníka se mohly přetavit v obecně vynutitelná ustanovení.

Nadto se však Námitkující důvodně domnívají, že realizace Stavebního záměru je spjata i s **kácením vzrostlých stromů**, o čemž však žádost o vydání společného povolení i projektová dokumentace mlčí. V STZ stavebník jasně uvádí, že se jedná o „nezastavěný stavební pozemek, který je zatravněný bez vzrostlé vegetace. Nepředpokládá se kácení dřevin.“ (část B.1.I) nebo „zásahy do zeleně se nepředpokládají...“ (bod B.6 písm. c)). Ze situačního výkresu PD však jednoznačně vyplývá, že Stavební záměr má stát v místě, kde se v současnosti nachází dospělé stromy.

Stejně tak v místech nové příjezdové cesty od průjezdu Stavebního záměru k místu parkovacích stání při hranici se sousedními pozemky u domu Merhautova 24 – Merhautova 18 stojí vzrostlé stromy, které jsou v kolizi se Stavebním záměrem.

Námitkující se naopak vzhledem k výše uvedenému domnívají, že ke kácení vzrostlých stromů, které dotvářejí příznivé klima v řešeném vnitrobloku, dojde. Navíc za to, že se u vzrostlých jedinců jedná o takové, které dle zákona o ochraně přírody a krajiny ke svému skácení vyžadují povolení příslušného správního orgánu. To však není součástí spisu, tedy tento potřebný podklad zjevně absentuje a bez něho nemůže Stavební úřad meritorně rozhodnout.

Pozemek parc. č. 343/1 v k.ú. Zábrdovice je součástí bývalého areálu Eden, který se nacházel v oblasti velké vnitroblokové zástavby vymezené ulicemi Merhautova, Slepá, Francouzská a Černopolní. Tato oblast, vč. pozemku parc. č. 343/1, je řešena Územní studií, která je platným územně plánovacím podkladem ke změně Územního plánu města Brna a územně plánovací podklad pro pořizovaný nový Územní plán města Brna. Účelem Územní studie bylo především prověřit možnost a regulaci zastavění území uprostřed velkého vnitrobloku.

Dle Územní studie měl být původní areál EDEN, jehož součástí je i předmětný pozemek parc. č. 343/1, využit mj. **pro vícekapacitní, pod terén zapuštěné parkování**, přičemž **nadzemní část měla být plochou vnitroblokovou zeleně (ZR)** – s osazením keřové a stromové kontejnerové zeleně na střešní ploše podzemních garáží. Územní studie předpokládá a

modeluje uvedený vnitroblok tak, že ideálním řešením úpravy zelených ploch by bylo odstranění plotů a dělení a vytvoření kontinuální vnitroblokové bezbariérové zeleně typu (ZR) v celé ploše nezastavěných vnitrobloků.

Stavební záměr nicméně na pozemku parc.č. 343/1 s žádnými podzemními garážemi nepočítá, přičemž namísto vnitroblokové zeleně navrhuje 25 povrchových parkovacích stání. Velká část pozemku má tak být zpevněna a sloužit dále jako zázemí pro parkování a související provoz.

Námítkující musí konstatovat, že Územní studie byla při svém schválení coby ÚPP prověřena i na soulad s úkoly a cíli územního plánování – tzn. pokud v roce 2015 OÚPR MMB jako odborný garant oblasti územního plánování aproboval Územní studii jako správnou a jako budoucí ÚPP, pak slovy stavebního zákona (ve znění účinném k 26.2.2015) rovněž potvrdit, že obsah Územní studie:

- 1) vytvořil předpoklad pro výstavbu a pro 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.
- 2) zajistil předpoklady pro udržitelný rozvoj území a dosáhl obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území
- 3) zkoordinoval veřejné i soukromé záměry v území a ochránil a rozvinul přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.
- 4) ochránil krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.
- 5) splnil úkoly územního plánování dle § 19 StZ (kupř. stanovil urbanistickou koncepci s ohledem na hodnoty a podmínky území; prověřil a posoudil potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí; stanovil urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb; stanovil podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území).

Pokud tedy Stavební záměr není v souladu s Územní studií a v území vnitrobloku jde NAOPAK přímo PROTI ní, pak a contrario musí Námítkující konstatovat, že Stavební záměr:

- 1) nevytváří předpoklad pro výstavbu a pro 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.
- 2) nezajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a nedosahuje obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.
- 3) nezkoordinoval řádně veřejné i soukromé záměry v území a neochránil a nerozvinul přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.
- 4) neochránil krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.
- 5) neplní úkoly územního plánování dle § 19 StZ.

Zatímco tedy Územní studie posuzovala vnitroblok do jeho optimální podoby, o kterou bychom měli všichni usilovat, Stavební záměr ji zcela potírá, a to i k tíži Námítkujících.

Námítkující zde především uvádějí, že jejich bezprostřední okolí trpí deficitem zeleně. „Slepá“ část ulice Slepá je zcela prostá jakékoli zeleně – jedná se o zcela vydlážděnou a vyasfaltovanou plochu. Dito platí silně i pro ulici Merhautovu. Případná uliční zeleň v ostatní (již vzdálenější) části ulice Slepá je jen marginální a přestárlá a nedokáže zcela vyvažovat negativní efekty okolní zástavby. Stejně tak i sousedící vnitrobloky zatím neskýtají příliš zeleně. A do tohoto stavu přichází Stavební záměr se stovkami metrů čtverečních zadlážděných komunikačních a parkovacích ploch (navíc s orientací na jih budou přes den pohlcovat velké množství sluneční energie, kterou v nočních hodinách zase uvolní ve formě tepla) a navíc vykácením zdejších posledních vzrostlých stromů.

Námítkující uplatňují svá práva na kvalitní prostředí a na příznivé životní prostředí. Navrhovaná degradace (a zejména její negativní dopady) nemalé části vnitrobloku se jich dotýká, protože taková plocha vytváří nový tepelný ostrov, dostatečně neabsorbuje dešť (resp. zde pak zasakuje nikoli plošně, ale na jednom místě), neochlazuje (naopak přímo opačně: zvyšuje teplotu), nevytváří příznivé mikroklima v rámci vnitrobloku a jeho okolí, nepřináší žádné blahodárné účinky vzrostlé zeleně (vedle těch přírodního typu ochlazování okolí, absorpce CO₂ a vytváření kyslíku, i ty „subjektivní“ v podobě třeba estetických a obecně psychicky blahodárných). Námítkující mají za to, že je již notorietou, jak se ve velkých sídelních celcích (negativně) projevuje klimatická změna (ostatně to uznává třeba i sám Ústavní soud České republiky – srov. Nález sp. zn. I.ÚS 2956/23 ze dne 10.1.2024 bod 40: „Začtvrté není pochyb, že jde o obecnou otázku ochrany životního prostředí, která zejména v posledních letech v souvislosti s probíhající změnou klimatu a s jejími dopady na společnost nabírá na své naléhavosti.“). Zvyšování teploty vzduchu ve městech působí neblaze na kvalitu života jejich obyvatel, během horkých dní pocítují tepelný diskomfort, dochází ke zhoršování zdravotního stavu (nejčastěji se jedná o úpal, přehřátí nebo vyčerpání z tepla, dochází ale k akutnímu selhání ledvin, zhoršování průběhu kardiovaskulárních a respiračních onemocnění či diabetu) a k nárůstu hospitalizací i úmrtí.

S tím, jak je v procesu rozvoje klimatická změna, jak město Brno se zatím ne zcela dobře na tuto změnu adaptuje (Námítkující navíc žádné adaptační kroky ve svém okolí nevidí, resp. nejbližší tomu je jen ona Územní studie, a to ještě jen, pokud se plně zrealizuje, proti čemuž stojí Stavební záměr) a naopak jak jsou konfrontováni s letními rekordně

tropickými dny nebo nezvykle teplým podzimem nebo jarem (s tím, že takové podoby klimatu budeme zažívat čím dál více), vyžaduje klást pozitiva vnitrobloku v největším českém městě na první místo a tato chránit a nedevalvovat. Vnitrobloky mají nezpochybnitelný a důležitý význam v odolnosti měst proti klimatickým změnám. Zelený vnitroblok je tedy pro obyvatele celého bloku i jeho bezprostředního okolí zdrojem pozitiv a garancí kvalit bydlení. Cokoli, co toto narušuje, pak zasahuje i do práv Námitkujících, a to jakkoli se jedná o soukromý majetek, kdy je ovšem třeba brát v úvahu i ústavněprávní premisu, že majetek zavazuje, což v podmínkách velkoměst lze aktuálně interpretovat právě i tak, že každý musí svým dílem (ego i majetkem) přispět ke zvládnutí stávajícího negativního stavu a případně strpět i omezení z toho vyplývající.

Čím méně bude vnitroblok ochlazovat, o to více se bude přehřívat okolí, kam náleží i bydliště Námitkujících. Přehřívání města obecně je významný faktor, který ovlivňuje především vzrostlá zeleň, kterou nemůže zastoupit žádná menší náhradní výsadba, natož navrhované zelené pergoly. Přitom přehřívání městských prostorů znamená i významnou energetickou zátěž pro okolní stavby (chlazení, klimatizace). Tím, že Stavební záměr poškodí životní prostředí ve smyslu snížení potenciálu mikroklimatu vnitrobloku, dojde ke změně tepelného hospodaření také u okolních budov. Tuto změnu již ale Stavební záměr obyvatelům okolních domů nijak nevynahrazuje, a to ani finančně (např. příspěvkem na zakoupení domácí klimatizace). S ohledem na tyto skutečnosti by měl být Stavební záměr vyhodnocen na principech a metodách EIA, tedy vyhodnocení vlivu na životní prostředí (a to ještě stranou Námitkujících ponechávají, že zelený vnitroblok je domovem druhů ptáků a hmyzu, tedy kácení i zatláždění zde s sebou nesou negativní dopady i do fauny).

V souvislosti s uvedeným Námitkující rovněž poukazují na dokument „**Zásady pro rozvoj adaptací na změnu klimatu ve městě Brně: s využitím ekosystémově založených přístupů**“ v rámci projektu UrbanAdapt, který by měl sloužit jako strategický rámec pro plánování a rozvoj adaptací na změnu klimatu ve městě a jako hlavní analytický a plánovací podklad pro navržení a uplatnění souboru vhodných adaptačních opatření. Mimo jiné byl rovněž podkladem pro dokument Strategie Brno 2050, který představuje základní strategický rozvojový dokument města Brna.

V podkapitole 5.4 Zásad pro rozvoj byla identifikována rizika a dopady pro život ve městě Brně, zejména tedy co se týče zvyšování průměrných ročních teplot, častější krátkodobé výkyvy a četnější extrémy (např. nárůst počtu tropických dní a nocí, vlny horka). Za klíčové riziko pak jsou považovány vlny horka, tepelný ostrov města a nedostatečné zasakování srážkové vody. Zhodnocením očekávaných dopadů změny klimatu vůči dopadům intenzivních srážek (nezasakování) je **městská část Brno-sever výslovně uvedena jako území se zvýšenou zranitelností vůči dopadům klimatických změn. Doporučená opatření jsou mimo jiné revitalizace stávajících a tvorba nových ploch zeleně** (např. parků), které mají snížit rizika spojená s vlnou veder a vytváření tzv. městských tepelných ostrovů (bližší viz podkapitola 8.1 Zásad pro rozvoj). V případě soliterních stromů, stromořadí a travnatých porostů dochází ke snížení teploty přibližně o 0,5-1,5 °C. Námitkující se odkazují i na Přílohu 3: karty adaptačních opatření ve městě (součást Zásad pro rozvoj), kde jsou kvantifikovány užítky stromů ve městě (kupř. snížení nákladů čištění vody v rámci ČOV, snížení emisí NO₂, SO₂, O₃, PM_x, redukce skleníkových plynů, estetické a rekreační užítky).

Ačkoliv Zásady pro rozvoj uvádí, že stromy a stromořadí snižují teplotu přibližně o 0,5-1,5 °C, práce amerických biologů ukázala, že správné množství stromů na správných místech ve městě může snížit teploty až o 5,5 stupně Celsia.

Námitkující se rovněž odkazují na data Ústavu výzkumu globální změny AV ČR, v. v. i., z nichž tato organizace na webové stránce <https://www.climrisk.cz/> ukazuje na simulacích nejnovější generace globálních klimatických modelů (GCM), jaké klimatické podmínky mohou v Zábrdovicích vládnout v dalších letech.

Z dokumentu Strategie Brno 2050 pak vyplývají následující cíle zajištění přírody ve městě:

- Vytvořit a chránit provázaný systém zelené a modré infrastruktury ve městě.
- **Revitalizovat stávající zeleň** a navázat ji na biokoridory.
- **Posílit výsadbu a zakládání nové zeleně** (vč. zelených střech či fasád) a vodovodních ploch.
- Zvyšovat biodiverzitu ve městě.
- Zajistit dostatek parků pro rekreaci.

Provedení stavby v navrhovaném rozsahu v rámci vnitrobloku, tedy včetně pokácení vzrostlé zeleně, je v rozporu s touto strategií.

Stavebník nepředkládá žádný dokument, který by zhodnotil dopady Stavebního záměru na přírodní prostředí a mikroklima vnitrobloku. Dopad na přehřívání, prašnost a sucho v prostředí vnitrobloku by měly být vyhodnoceny samostatným znaleckým posudkem, který tímto Námitkující – pokud Stavební úřad nedá za pravdu jejich námitkám – navrhuje, aby Stavební úřad nechal vypracovat a následně provedl v řízení důkazně.

Námitkující jsou přesvědčeni, že Stavební záměr přinese jak zhoršení nad obecně akceptovatelnou míru, zak zejména negativní účinky potrvají další desetiletí, ne-li staletí.

Míra stavebního zásahu do vnitrobloku na úkor vzrostlé zeleně a jak neumožňuje plnohodnotnou vzrostlou výsadbu na nezanedbatelné části pozemku, jsou všechno vlastnosti, které se negativně projevují na cenné kvalitě prostředí vnitrobloku.

Námitkující připomínají, že regulativy platného i připravovaného územního plánu přitom upřednostňují zásadně **rekreační funkci vnitrobloku** (kam řadí i dostatek zeleně), kdy případné parkování řeší pouze formou **parkování v podzemních garážích**, zatímco horní část má plnohodnotně sloužit pro výše uvedenou rekreaci. Stavební záměr dle názoru Námitkujících tak nesplňuje nároky ani současného ÚPmB, ani toho připravovaného.

Závěrem jen zbývá dodat, že o to více zarážející jsou tvrzení stavebníka, jak výstavbou nedojde k narušení životního prostředí {bod B.6 písm. a) nebo B.6 písm. b)}.

Námítka negativního finančního vlivu záměru na majetek námítkujících

Povolením záměru, který nekoresponduje s okolní zástavbou a jejím urbanismem, který s sebou nese negativní dopady na oslunění/osvětlení, který přináší nové pohledové imise v dosud zde neobvyklém rozsahu, který zhorší dopravní situaci i možnosti zaparkování pro ostatní obyvatele ulice, který zastavuje vnitroblok a ubírá mu zeleň, má dle Námítkujících i negativní vliv na hodnotu jimi vlastněných nemovitostí. Negativa, která výše Námítkující Stavebnímu záměru vyčítají, s sebou nesou negativní efekty na hodnotu nemovitostí. **Namítají tak dopady do ekonomické hodnoty jimi vlastněných nemovitostí, na jejichž základě jsou také účastníkem řízení.**

Je možné, že třeba v budoucnu na uliční čáře nějaký dům vznikne, ale aby s sebou nenesl nepřiměřené negativní dopady stávající podoby Stavebního záměru do hodnoty vlastnictví Námítkujících, pak musí mít adekvátní proporce, neubírat vnitrobloku zeleň a nést s sebou tolik negativ pro sousedy. Stavební záměr ve stávající podobě (zejména co do podlažnosti, ergo výšky, mírou a způsobem zastavění vnitrobloku) překračuje míru obvyklou poměrům, kterou by měli (museli) Námítkující tolerovat, včetně dopadů na hodnotu svého majetku. Jak již bylo uvedeno výše – je tato část ulice Slepá jejím nejúžším úsekem. Stavba o sedmi (dle Námítkujících osmi) nadzemních podlaží kazí existující pocit alespoň nějaké elementární vzdušnosti tohoto obytného území. Stísnující dojem na zastavění nenapravitelným snížením oslunění/osvětlení bytových jednotek, je něco, co se negativně projeví na hodnotě nemovitosti a co rozhodně bude vnímat i jakýkoli budoucí potenciální zájemce o nemovitosti Námítkujících. Uzavření boční uliční čáry budovou o 27 metrech výšky, do níž se pak mají dívat obyvatelé z protilehlých domů, jimž se zároveň zhorší oslunění jejich obytných i pracovních místností, bude logicky u potenciálních kupujících vzbuzovat požadavky na slevy ceny, resp. nebudou u průměrného zájemce o reality v žádném případě představovat něco, co by tento považoval za klad dané nemovitosti, nebo co by u prodávajícího zjednálo konkurenční výhodu oproti jiným realitním nabídkám.

Pokud by Stavební úřad neměl výše uvedené za prokázané, navrhuji Námítkující, aby nechal vypracovat **znalecký posudek** na zjištění dopadu existence Stavebního záměru na tržní hodnotu nemovitostí ve spolu vlastnictví toho kterého Námítkujícího a tento pak důkazně provedl.

Námítka Námítkujícího 4

Námítkující 4 uplatňuje následující námítky ke Stavebnímu záměru.

Námítkující 4 nejprve namítá, že v předložené projektové dokumentaci Stavebního záměru není řádně zakreslena a řešena situace jediného přístupu k rodinnému domu č.p. 779, který je součástí pozemku p.č. 340, vše v k.ú. Zábrdovice. Jedná se o schodiště z konce ulice Slepá mezi dvěma opěrnými stěnami z kamene.

Námítkující 4 zde především namítá, že **projektová dokumentace neřeší zabezpečení opěrné stěny Námítkujícího v těsné blízkosti základů a obvodové stěny Stavebního záměru, a to jednak „papírově“ v projektu jako takovém (návažnosti, dilatace, ochrana proti zatékání apod.), tak pro dobu fyzické výstavby.**

Námítkující 4 tak požaduje **doplnění projektové dokumentace především o detail styku základů/stěn apod. Stavebního záměru a jeho opěrné zdi** (a to po celé výšce/hloubce, včetně základů). Ze stávající podoby PD nemůže Námítkující plně seznat, zda třeba Stavební záměr nějak nezasahuje přímo do jeho majetku nebo nakolik jej může ohrožovat nebo ovlivňovat (kupř. zatékání). STZ na str. 10 uvádí, že skutečné hloubky základů bytového domu (myšlen je Slepá 19) bude nutno prověřit až sondážními pracemi v rámci výstavby bytového domu – pokud shodné má platit i pro styk Stavebního záměru s opěrnou zdí schodů, pak toto Námítkující 4 odmítá, protože toto má být postaveno jež na jisto v předložené PD, která musí splňovat už nároky i na stavební fázi, jsa předmětem řízení i stavební povolení.

S ohledem na ochranu vlastnictví a vzhledem k tomu, že Stavební záměr má zde být těsně u majetku Námítkujícího 4 musí být rovněž postaveno na jisto, jak zde budou prováděny stavební práce (včetně návrhu opatření k zabezpečení nedotčení majetku Námítkujícího 4). Pro Námítkujícího 4 i další uživatele jím spoluvlastněných nemovitostí, které jsou celoročně obývány, je zcela neakceptovatelná situace, kdy by se započalo s hloubením základů těsně u opěrné zdi a tato byla zcela odhalena a došlo by k ohrožení statiky schodiště (ať už celého nebo jeho části). Námítkující 4 uvádí, že mezi obyvateli jeho rodinného domu jsou i senioři vyššího věku (ročník 1934 a 1936), kteří mají věčné břemeno užívání rodinného domu, a těmto musí být zajištěno bezproblémové a neomezované používání daného schodiště. Shodné platí i pro přístup dalších osob, zejména na případné návštěvy zdravotního personálu v případě náhlé zdravotní příhody (zejména zdravotnická záchraná služba).

Námítkující 4 tak požaduje **doplnění projektové dokumentace především o popis stavebních prací a zajištění stávajících konstrukcí (zejm. opěrných zdí) během samotné případné stavební činnosti.**

Aniž by dále uvedeným chtěl Námítkující 4 jakkoli odsouhlasovat Stavební návrh, požaduje s ohledem na předcházení budoucím sporům **vypracování pasportu opěrných zdí se schodištěm před zahájením stavebních prací a předání jednoho vyhotovení tohoto pasportu Námítkujícímu** (a to vše na náklady Stavebníka).

Námítkujícímu se dále nepodává, jak chce žadatel provádět stavbu, když tato přiléhá přímo na hranici pozemků s pozemky Námítkujícího 4, **aniž by nevyužíval či jinak zasahoval na pozemek parc. č. 341/1 (kupř. lešení), a souhlas s využitím pozemku Námítkujícího žadatel nemá.** Přitom odstavec 1 paragrafu 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb. stanovuje, že „Odstupy musí dále **umožňovat údržbu staveb** a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu“. Stavební záměr tedy místo, aby se budoucím kolizím a zatěžování sousedních pozemků předcházel, zde k tomu nevyhnutelně a přímo směřuje.

Dle odst. 6 § 25 vyhl. č. 501/2006 Sb. je možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu, kdy Námítkující 4 ale namítá, že Stavební záměr není rodinným domem.

Námítkující 4 rovněž namítá, že stavbou na samé hranici bude pro futuro ohrožen vším, co ze Stavebního záměru spadne (ať už úmyslně) – ať už ze stěny nebo střechy nebo dvou teras v 7. NP, které jdou až na samou hranu objektu a

tedy i k pozemku Námitkujícího 4. Přitom pád jakéhokoli i byt' jen středně těžkého předmětu z výšky cca 21,5 metrů, může mít už i smrtelné následky. Stavební záměr není opatřen žádnou ochranou proti takovému působení ba majetek Námitkujícího 4. Námitkující 4 tak nemá postaveno na jisto, že při užívání vlastních pozemků nedojde k úhoně ze strany Stavebního záměru (jakkoli třeba nechtěné), resp. jeho uživatelů skrze právě umožnění vysoké stavby na samé hranici pozemků, přičemž zde nenavazuje žádná stavba na pozemku Námitkujícího 4, a sám Stavební záměr není opatřen jakoukoli ochranou proti pádu předmětů či stavebních dílců apod.

Dle Námitkujícího 4 se z projektové dokumentace rovněž nepodává, jak je zajištěno zabránění **skapávání dešťových kapek** s ohledem na obecné požadavky na výstavbu (§25 odst. 6 vyhl. č. 501/2006 Sb.) vůči jeho pozemku parc. č. 341/1 v k. ú. Zábrdovice.

Odst.1 § 25 vyhl. č. 501/2006 Sb. stanovuje, že „Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky **urbanistické, architektonické, ...**“. Dle názoru Námitkujícího 4 Stavební záměr nově umístěný až na samotnou hranici vzájemných pozemků je urbanisticky sporný, kdy není zakončen žádnou další výstavbou a svou výstavbou nechává vznikat dalším novým negativům k tíži Námitkujícího 4 a dalších uživatelů rodinného domu č.p. 779.

Odst. 1 § 25 vyhl. č. 501/2006 Sb. rovněž stanovuje, že „Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky...**na zachování kvality prostředí**...“. Kvalitu prostředí nemovitosti Námitkujícího 4 naruší **nové pohledové imise**, a to v masívním rozsahu.

Zahrada a její odpočinkové plochy na pozemku parc. č. 341/1 jsou aktivně používány pro rekreaci obyvatel rodinného domu č.p. 779. obyvatelé rodinného domu, a to zejména ti starší (ročník 1934 a 1936) vzhledem ke svému pokročilému věku, užívají zahradu nejen jako hlavní oddechovou a rekreační zónu, ale i jako rehabilitační prostor, kde udržují svou fyzickou kondici, protože je pro ně již obtížné chodit mimo areál rodinného domu. V zahradě je po většinu roku umístěno nekryté posezení, které při pěkném počasí hojně využívají a mohou si odpočinout. Vzhledem k tomu, že ve zbytku zahrady jsou buď záhony nebo ovocné stromky, může se posezení nacházet jen na straně, přivracené k místům Stavebního záměru.

Takové využití je však negativně dotčeno, pokud se odehrává na pozadí nových oken (jen těch je mezi 2. a 7. NP na **dvacet osm**, z toho osmnáct je velkoformátových francouzských oken!), balkónů (těch je mezi 1. a 6. NP na **patnáct**) a teras v 7. NP na západní fasádě BD s přímým výhledem na pozemek (zahradu) rodinného domu.

V současné době **ze žádné z okolních nemovitostí není z takové blízkosti, v takovém kvantitativním rozsahu a tak bezprostředně možné sledovat dění na zahradě RD Námitkujícího 4**, přičemž je nutno znovu připomenout, že tento prostor je hlavním místem na rodinnou rekreaci obyvatel.

Vinou Stavebního záměru a jeho umístění na samou hranici by se zahrada dostala pod soustavný drobnohled desítek obyvatel Stavebního záměru a jejich návštěv. Zahrada však nemá být žádným pomyslným jevištěm pro pozorování ze strany cizích lidí, kdy hrozcím přímým výhledem z balkónů a oken do vnitrobloku by zahrada rodinného domu přestala plnit výše popsany hlavní účel. Námitkující 4 na jediném svém místě rekreace nechce po zbytek života a po další generace být vystaven možnostem potenciálního permanentního sledování dění na své zahradě, což považuje rovněž i za **zásah nad míru přiměřenou poměrům v daném místě**.

Zajištění **kvality bydlení tedy souvisí s minimalizací pohledových imisí**. Z pozemku žadatele zatím žádné významné pohledové imise nenastávaly (z nadhledu vůbec žádné). Změna stavu na trvalé bydlení s 23 jednotkami a o sedmi (dle Námitkujícího 4 osmi) nadzemních podlaží **razantně mění podmínky využití nemovitosti Námitkujícího 4**. Zatímco nyní případné další stavby vidí na nemovitosti Námitkujícího 4 z patřičné dálky a kdy žádná taková stavba nemá tolik pohledových míst a na tolika patrech jako Stavební záměr, je nade vše pochybnost, že prostory zahrady Námitkujícího 4 budou právě ze Stavebního záměru plně vidět, a to nově i z nemalých náhledů, a že nelze po Námitkujícímu 4 požadovat, aby směřem k pozemku žadatele umisťoval nějaké velké neprůhledné zábrany, které by všechny pohledové imise ze sedmi, resp. osmi nadzemních podlaží eliminovaly, když Stavební záměr je situován až na hranici a sám nic nečiní pro zabránění z něj jdoucích imisí – naopak vnitroblok ponechává dlažbě (která věc zhoršuje, protože nemá žádné odstíňující efekty) a na hranici s pozemkem Námitující 4 nerezervuje žádné plochy pro jakoukoli rostlou zeleň, natož vzrostlé stromy.

V odkazem na právní názor NSS (rozsudek 2 As 44/2005 ze dne 2.2.2006) je Námitkující 4 přesvědčen, že **Stavební záměr jej ve vztahu k relaxační a klidové (privátní) roli zahrady novými pohledovými imisemi připravuje o vhodnou atmosféru klidného bydlení**.

Námitkující se tedy domnívá, že by měly být dostatečně vzaty v potaz zejména následující faktory, které mají na pohledové imise vliv a které zde doposud nebyly:

- z bytového domu bude vidět na celé nemovitosti Námitkujícího 4
- bytový dům vytváří zcela nové výškové hladiny, odkud bude vidět na nemovitosti s rekreačním prostorem, kde Námitkující 4 a další obyvatelé rodinného domu tráví svůj volný čas
- podlaží jsou osazena pochůznými a pobytovými **terasami a balkony**
- balkony jsou osazeny skleněným zábradlím, tedy plně průhledným

Přeci jen se stále nalézáme ve stabilizované ploše, kde každé vymykání se je abnormalitou a ne až takové, které se vymyká výrazně, ba excesivně. **Tedy zde naopak má stavební úřad stávající charakter území chránit**. Ostatně i Magistrát města Brna ve svém rozhodnutí sp. zn. **OUSR/MMB/0176193/2018** ze dne 10.7.2018 ke stabilizovaným plochám uvádí, že tento fakt jejich další stavební využití „**do značné míry limituje**“.

Dle Námitkujícího 4 u tohoto aspektu pohledových imisí není dodržen ani § 76 odst. 2 StZ, který závazně stanovuje: „Každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, je povinen být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb.“

V rozhodnutí OÚSR MMB/0394842/2018 z 31.10.2018 nabádal nadřízený orgán k řádnému posouzení pohledových imisí při změně status quo:

Je možné naznačit, že realizací záměru mají vzniknout prostory určené a priori k trávení volného času a odpočinku v různých výškových úrovních, výhled z těchto ploch by byl neomezený a bylo by tak možné bezděčně i cíleně pohledem registrovat okolní dění. Je na stavebním úřadu, aby dále zhodnotil do jaké míry je tato situace v území za současného stavu shodná, či se mu blíží, tedy zda jsou takové prvky a jejich četnost v místě běžné. Stavební úřad dospěl k závěru, že nedojde k podstatné změně v odstupu nové přístavby a objektu původní tělocvičny, o čemž lze důvodně pochybovat, neboť ze situačních výkresů lze zjistit, že západní stěna nové přístavby bude o cca 28 m blíže ke stávám v ulici Komárovská a navíc tato původní stavba jistě nebyla opatřena venkovními terasami.

I v našem případě Stavební záměr s sebou přináší zcela nové pozorovací (a to i pobytová) místa, které pak mají výhled na sousední parcely, který **zde vůči nemovitostem Námitkujícího 4 doposud vůbec nebyl a není ani zde v lokalitě obvyklý či běžný** (srov. Absence balkonů a teras v okolí, kdy není obvyklé, aby každý byt měl buď terasu nebo větší balkon, jak to ovšem Stavební záměr má), což Námitkující 4 činí také předmětem své námitky.

Dané by se mělo posoudit též prismatem rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30.7.2013, č.j. 4 As 97/2013-40, o němž se Námitkující 4 domnívá, že na posuzovanou situaci adekvátně dopadá, když říká, že **vlastník nemovitosti má právo na to, aby sousední stavební úpravy (v daném případě balkóny – terasy), jež umožňují ve vysoké míře zasahovat do dlouhodobě zavedené úrovně soukromí v daném místě, nebyly realizovány**, a to bez ohledu na to, zda došlo ke konkrétním zásahům do práva souseda na soukromí, či nikoliv. Rozhodující je skutečnost, že stavba terasy svým vysokým potenciálem způsobovat zásahy nad míru přiměřenou poměrům narušila zavedený a sousedem legitimně očekávaný rozsah soukromí.

S ohledem na výše uvedené se do kvality prostředí budou balkony a terasy propisovat také rizikem nových míst hluku, odkud všude může proudit hluk, a to od více jak 60 či více osob, co mají objekt obývat. Právě mj. oba partnery (existence takové množství balkonů/teras a počtu obyvatel v rámci jednoho objektu) s sebou přináší nad míru přiměřenou poměrům v daném místě zvýšení hlukové zátěže vůči sousedícím pozemkům Námitkujícího 4.

Kvalita prostředí a pohoda bydlení zasahováním pohledovými imisemi budou negativně zasaženy i **umístěním parkovacích stání do vnitrobloku a v bezprostřední blízkosti zahrady Námitkujícího 4**: takto bude na pozemku stavebníka následně čilý ruch v souvislosti s užíváním aut – kolem pozemku Námitkujícího 4 (a na dohled jeho RD) budou chodit snad všichni řidiči a posádky aut při odchodu z domu nebo naopak příchodu k němu. A všichni tito budou moci – vinou absence efektivního oddělení od bezprostředně sousedících pozemků – vhlížet do zahrady Námitkujícího 4, kdy takový provoz zde zatím vůbec nebyl. Jakkoli má žadatel povinnost řešit parkování pro své jednotky, nemá se tak dít na úkor sousedů a jejich pohody bydlení.

Za obtěžující element, zde dosud absentující, považuje Námitkující 4 rovněž **noční světelné imise od potkávacích světel a brzdových světel vozidel**, která se zde budou v noci pohybovat: právě v nočních hodinách se takové světelné imise (u vozidel právě logicky se silným světelným výkonem ve smyslu motto: „vidět a být viděn“) budou zvláště negativně projevovat i vůči nemovitostem Námitkujícího 4 (zejména RD) a působit tak rušivě, když vnitroblok má být naopak místem klidu (včetně světelného).

Námitkující 4 postrádá také vyjasnění ohledně **veřejného osvětlení vnitrobloku**. Ačkoli Stavebník silně využívá prostor vnitrobloku, kam osazuje 25 parkovacích stání, a Námitkující 4 tak má oprávněně za to, že zde bude nemalá frekvence pěších, tak přesto PD nijak neřeší noční osvětlení těchto míst. Přitom nepřiměřené osvětlení se může negativně dotknout i kupř. obyvatel domu č.p. 778, kteří dnes z vnitrobloku nemají světelné emise a nešíří se odsud světelný smog. Jakkoli Námitkující 4 preferuje temné (ve smyslu umělého osvětlení nedegradované, zejména ne pak trvalého nebo jasného) okolí, má stejně tak za to, že „nesvětelné“ řešení vnitrobloku nelze vnímat jako bezpečné, když se zde po stejných komunikacích budou pohybovat jak pěší, tak vozidla, což znamená v noční době může být krajně nebezpečné. Námitkující 4 tak prosí o vyjasnění a garanci, že zde tedy buď nikdy nebude žádné veřejné osvětlení nebo – v případě, že takovou garanci nelze dát či ji stavebník dát nechce – aby bylo postaveno na jisto, jaké osvětlení ve vnitrobloku bude) zejména umístění a výška stožárů nebo přízemní/zápuštné osvětlení, směřování světel – dopady, míra intenzity, teplota chromatičnosti).

Námitkující 4 rovněž namítá zvýšení **imisí prachu a hluku** vzhledem k bezprostřednímu umístění jak obslužné **komunikace pro parkovací stání, zak samotných 25 parkovacích míst ve vnitrobloku**. Bezprostředně (bez jakéhokoli ochranného pásu!) situuje žadatel k zahradnímu pozemku Námitkujícího 4 veškeré parkování pro celý bytový dům. I přesto zde stavebník nenavrhuje žádné efektivní (vizuální, hlukové, zplodinové) oddělení od bezprostředně sousedících pozemků. Námitkující 4 tak uvádí, že Stavební záměr svým provozem (vjezdy, výjezdy aut, pohyb osob) navýší prachovou a hlukovou zátěž zahrady rodinného domu Námitkujícího 4. V současné době se na místě budoucí komunikace a parkovacích míst nacházejí vzrostlé stromy, které jsou součástí vnitroblokové zeleně. Představa, že za současným plotem bude už jen vydlážděná plocha na celou (!) šířku pozemku žadatele, je pro Námitkujícího 4 neakceptovatelná a představující citelný zásah do kvality prostředí. I zde tak znovu platí: jakkoli má žadatel povinnost řešit parkování pro své jednotky, nemá se tak dít na úkor sousedů a jejich pohody bydlení, tzn. má dané primárně řešit podzemním parkováním, jak předpokládá i Územní studie.

Námitkující 4 dále namítá, že masa Stavebního záměru, projevující se na skoro 18 (!) metrech společné hranice neprostupnou a neprůhlednou zdí s výškou 24 metrů a sedmi (dle Námitkujícího 4 osmi) nadzemními podlažími,

s sebou přináší úbytek oblohové složky a vznik zatím zde neprezentního pocitu stísněnosti. Námitkujícímu 4 se nepodává, jakou kvalitu bude mít rekreace či jiná obvyklá činnost na zahradě, děje-li se na pozadí takové jednodité stavební masy, resp. doslova pod ní. I památná Berlínská zeď měla průměrnou výšku 3,6 metru – zde se bavíme o více jak 6,5 násobku! Ve stabilizované ploše by taková „zákoutí“ ve prospěch jen jednoho účastníka (stavebníka) a na úkor jiného účastníka (Námitkujícího 4) neměla být připuštěna.

I když Námitkující 4 (jak už uvedeno výše) nezastává názor, že Stavební záměr je realizací v proluce, pokud by přesto takto k němu správní orgány přistupovaly, pak ÚPmB u indexu podlažní plochy závazně stanovuje, že u výstavby v prolukách nesmí objem povolované stavby zhoršit podmínky pro využívání sousedních nemovitostí. A přesně toto Stavební záměr vůči nemovitostem Námitkujícího 4 činí.

I v návaznosti na výše uvedené namítá Námitkující 4, že Stavební záměr obyvatelům rodinného domu a uživatelům zahrady u rodinného domu snižuje kvalitu prostředí/bydlení a pohodu bydlení a zhoršuje podmínky dosavadního využívání, a v důsledku toho snižuje i hodnotu jím spoluvlastněných nemovitostí.

Spíše už jen marginálit, leč i tak na vyjasnění, je v PD vyznačená realizace nového plotu z drátěného pletiva, která jde i podél jižní stěny Stavebního záměru. Má tomu Námitkující 4 rozumět tak, že vedle 24 metrů vysoké jižní zdi bude ještě stát dvoumetrový plot?

Ostatní námitky

Vzhledem k tomu, že bylo oznámeno zahájení řízení, mají Námitkující za to, že celá projektová dokumentace by měla být plně perfektní a kompletní. Už jen zbežným náhledem lze však zjistit, že kromě konkrétních výhrad k nedostatkům a vadám projektové dokumentace, uvedeným v předchozím textu námitek, obsahuje i další nepřesnosti, případně není dostatečně konkrétní, ačkoli detailní informace o konkrétním řešení jsou zcela nezbytné jak pro ochranu veřejných zájmů, tak zejména pro posouzení ze strany účastníků řízení. Toto platí o to více u takto rozsáhlého stavebního záměru a u typu povolení, o jehož vydání stavebník žádá (společné povolení, tedy jak územní rozhodnutí, tak stavební povolení, když druhé jmenované musí dostatečně podrobně v úrovni konkrétního stavebnětechnického řešení).

Ve výkresové části postrádají Námitkující plnohodnotné zanesení (celých) sousedních domů (včetně strany s domy se sudými č.o. a RD Námitkujícího 4) pro porovnání výšek, návaznosti apod. Bez daného nelze účinně uskutečnit námitky, ani objektivně posoudit Stavební záměr.

Námitkující dále fatálně postrádají jakýkoli (nadto i přezkoumatelný) výpočet IPP rozhodné funkční plochy. Bez daného nelze řádně uplatnit práva účastníků řízení a přezkoumat předloženou projektovou dokumentaci, natož Stavební záměr povolit.

Ve vztahu k IPP Námitkující rovněž rozporují nahlížení na nejspodnější podlaží jako na podzemní. Polomělym navýšením části terénu, aby zezadu byl vstup do 1. NP, když zbytek objektu je nad terénem nejsou opodstatněným, aby toto podlaží bylo hodnoceno jako podzemní. Námitkující zde zároveň připomínají, že od toho se odvíjí i posuzování ze strany jiných dotčených orgánů (včetně stanoviska hasičů nebo OPP MMB) – je-li tedy na první podlaží nahlíženo špatně jako na podzemní, projevuje se to i v nesprávnosti navazujících dokumentů. S ohledem na úroveň ulice a faktu, že 1.PP u sousedních objektů jsou vždy snížena a zapuštěna pod úroveň ulice (srov. Kupř. Slepou 19), mělo být dané uliční podlaží uvažováno jako podlaží nadzemní, a to bez ohledu na to, zda je ze zadní strany domu částečně pod úroveň umělého terénu. Případnou další argumentaci uplatní Námitkující pak případně v odvolání proti závaznému stanovisku OÚPR MMB.

Námitkující postrádají jakýkoli doklad (nadto i objektivní a přezkoumatelný) toho, že Stavební záměr coby bytový dům splňuje Kvantitativní parametry na funkční plochu Smíšenou obchodu a služeb (SO), stanovující, že stavby pro bydlení jsou přípustné v rozsahu do 50% výměry funkční plochy, když v ploše se jeví, že většina stave je určena pro bydlení, tzn. princip smíšené plochy není dodržován.

STZ v části B.1 a) nebo i souhlasné závazné stanovisko OÚPR MMB ze dne 27.4.2023 uvádějí parcelu č. 342 jako stavební, dle katastru nemovitostí však neexistuje.

STZ neobsahuje, jak byla zapracována jednotlivá závazná stanoviska (srov. neakceptovatelné znění bodu B.2.1 písm. e)).

Jak se však podává z výkresové části PD nebo ze strany 22 a 23 STZ, nemají v těchto patrech byty v 2. NP parametry 1+kk, nýbrž obsahují více místností, a v 3. NP zase zcela jiné dispozice bytů. Ve výše uvedených dokumentech tak Námitkující nalézají tři zcela odlišné údaje o tom, jaké byty jsou na 2. a 3. NP!

Dle Námitkujících je tím pádem i špatně počet obyvatel, s nimž pak stavebník kalkuluje na str. 37 STZ v rámci výpočtu splnění norem parkování. Stavebník počítá s 42, správně by dle Námitkujících mělo být nejméně 43 a možná i více.

Navíc dle Námitkujících se i ateliéry (zejména jedná-li se o jednotky ubytovacích zařízení) mají počítat do jednotek, které mají vstupovat do výpočtu minimálního počtu stání, což však stavebník nečiní.

Ve vztahu k údajům STZ k parkování, STZ uvádí, že nad normový počet (dle stavebníka 19 míst) se „ke každému ateliéru navíc přidává +6 parkovacích stání“, tedy že Stavební záměr bude mít 25 parkovacích stání. Zároveň však platí, že dvě míst jsou vyhrazena pro použití osobami s omezenou schopností pohybu a orientace. To znamená, že pokud (velkou shodou okolností) se do alespoň dvou jednotek Stavebního záměru nepřistěhují osoby s omezenou schopností pohybu a orientace, pak nebude pro obyvatele Stavebního záměru k dispozici 25, nýbrž jen 23 parkovacích stání, protože dvě budou proponována jen případným osobám s omezenou schopností pohybu a orientace.

Stavební záměr obsahuje i nebytové jednotky v podobě „**ateliérů**“. Stavební zákon takový pojem nezná, kdy však PD by toto měla obsahovat, aby i z navazující povolení rozhodnutí bylo seznatelné, k jakému účelu může být tato nebytová jednotka užitá. V tomto ohledu je tedy PD vadná.

Pouze ze závazného stanoviska OÚPR MMB lze usuzovat, že se má (?) jednat o jednotky ubytovacích zařízení. Minimální velikost hygienického zázemí v takovém prostoru však musí být alespoň 4 m² (§ 44 odst. 2 OTP), kdy ale Stavební záměr tomuto rezervuje pouze 2,68 m².

Dále Námitkujících (zejména dané vytýká Námitkující 4) **postrádají výkres**, který by plnohodnotně zaznamenal boční pohled na kompletní Stavební záměr z pozemku č. 341/1 (a to po celé délce společné hranice), kde by byly vyneseny zejména jeho dům č.p. 779 i celý výškový okótovaný průběh terénu na straně pozemku Námitkujícího 4 a na straně Stavebního záměru a dále také vyneseny výšky plotů na společných hranicích těchto pozemků.

Námitkujícím se nepodává, kdo je stavebníkem – projektová dokumentace zní na jediného investora: Developerský projekt Slepá s.r.o. (tak kupř. Průvodní zpráva), i když oznámení o zahájení společného řízení udává Corrida a.s., kdy se ovšem nejedná o tutéž společnost.

STZ {bod B.6 písm. i)} uvádí, že před započatím stavby je nutné provést skryvku ornice, kdy se ale nepodává, kde tato bude skladovaná, zejména, když zde budou realizovány opravdu nemalé výkopy a skryvky na základy (včetně komunikací). Bez výše uvedeného nemůže zejména Námitkující 4 řádně uplatnit svá účastnická práva.

Námitkující z PD neseznali, kde se budou nacházet skládky materiálu potřebného k výstavbě objektu, popř. i skládky (mezideponie) odpadů nebo zařízení staveniště nebo zásobníky sypkých hmot. Námitkující si nepřejí, aby takové záležitosti byly u hranic s jejich pozemkem (u Námitkujícího 4 min. 10 metrů od hranice pozemku), resp. pod okny jejich bytů (Námitkující 1 a 2 – min. dál jak 10 metrů od uliční stěny jejich domu) a tím byla navýšena prašnost a hluchost v blízkosti jejich bytů.

Námitkující nesouhlasí s těmi pasážemi STZ [kupř. B.1 písm. h)], kde Stavebník uvádí, že „Stavba nebude mít žádný negativní vliv na okolní stavby a pozemky“. Námitkující věří, že výše podali tolik negativních vlivů Stavebního záměru (zvýšení frekvence pěších i aut, hlukových poměrů, počtu míst s pohledovými i světelnými imisemi na dům Slepá č.p. 777 a pobytové místnosti bytů Námitkujících 1 a Námitkujících 2, snížení pohody bydlení Námitkujících), že takovou větu v PD nelze brát jako pravdivou.

Námitkující stejně tak nesouhlasí těmi pasážemi STZ [kupř. B.1 písm. b)], kde Stavebník uvádí, že „se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit“, když tak rozsáhlá část vnitrobloku se intenzivně přemění na vydlážděné parkovací plochy.

Námitkující nesouhlasí ani s těmi pasážemi STZ [bod B.1 písm. h)], kde Stavebník uvádí, že „odtokové poměry v okolí se nezmění“. Jelikož veškerá voda, která by jinak dopadala na stovky metrů čtverečních se svede do dvou vsakovacích míst, nejde dle Námitkujících tvrdit, že se odtokové poměry nezmění.

Dle STZ [bod B.1 písm. h)], „není uvažováno se žádnou zábranou proti vjezdu, tedy **průjezd je volný**“. Ze závazného stanoviska KHS JmK ze dne 27.10.2020 se však podává, že má být před uvedením stavby do užívání „provedeno měření hluku z maximálního provozu všech zdrojů hluku (technická místnost, **garážová vrata**, apod.) prokazující nepřekročení hygienických limitů hluku. Námitkující požadují upřesnit, zda průjezd do vnitrobloku bude skutečně volný či nikoli. Pokud nikoli, zda bude brána, závora či jiné podobné zařízení, které by mohlo být zdrojem hluku.

Závazné stanovisko KHS JmK ze dne 27.10.2020 dále vychází ze skutečnosti, že Stavební záměr obsahuje 21 stání, což je však nepravdivý údaj, kdy tak není postaveno na jisto, zda tento fakt neovlivňuje správnost závazného stanoviska.

Ze závazného stanoviska se ani nepodává, jak KHS JmK posoudila vliv existence ateliérů a zejména jejich „nebytový“ provoz na bytové jednotky.

Námitkující – jsou osoby používající chodník u Stavebního záměru a myslí i na své blízké a děti – **postrádají větší zabezpečení výjezdu automobilů z průjezdu**, když v této části ulice zatím není žádný takový větší výjezd z bytového domu, který by křížoval chodník. Doposud zde byla menší vjezdová plocha, nyní se má nově jednat o výjezd z celého parkoviště s několikanásobně zvětšeným počtem parkovacích míst, kdy však všechna auta přejíždí chodník, aniž by byla nějak zvláště zajištěna bezpečnost chodců.

Námitkující žádají prověření, že je **zajištěna operabilita požární vozové techniky** (včetně výškové techniky), a to zejména vzhledem ke stísněným poměrům na konci ulice (úzká komunikace, parkování, výjezd z Rezidence Slepá), kdy novou velkou výškovou výstavbou vzrůstá riziko požárů a potřeby na ně reagovat.

Dle § 29 odst. 2 OTP musí být bytové domy vybaveny **úklidovou komorou** s výlevkou pro úklid společných částí domu. Námitkující takovou místnost dle legend PD nenalezli.

STZ v bodě B.2.1 písm. h) pracuje s údajem, že každý obyvatel Stavebního záměru vyprodukuje 400 kg komunálního odpadu za rok, přičemž celkové množství komunálního odpadu BD má být 2000 kg/rok. Už lehkou matematikou musí každý dojít k závěru, že zde tyto údaje zhora nesedí.

Bod B.6 písm. b) konstatuje, že dojde k zásahu na okolní pozemky a na jejich vegetaci. Z STZ se však nepodává, které okolní pozemky se myslí, což musí být napraveno.

Námitkující prosí vyjasnit nakládání se zeminou/hlinou a předpokládaným množstvím zemních prací. Bod B.8 písm. i) říká, že předpokládané množství zemních prací bude celkem 1700 m³ zeminy, z čehož 1500 m³ bude představovat skryvku půdorysně 1 m od obrysu stavby. V tabulce předpokládaných odpadů v průběhu stavebních prací (str. 44 STZ) se uvádí, že zeminy a kamení bude 300 m³. Námitkující se ptají, odkud se vzal onen rozdíl cca 100 m³ (což představuje cca 12 plně naložených nákladních vozů Tatra 815).

Bod B.8 písm. f) prohlašuje, že stavba bude kompletně realizovaná na pozemku stavebníka a není třeba řešit zábery pro staveniště. První konstatování zjevně není pravda (viz napojení na horkovod nebo sjezd na komunikaci) a i u druhého mají Námitkující pochybnosti o pravdivost (stavebník nebude umisťovat žádné lešení na ulici Slepá?).

Bod B.8 písm. k) garantuje, že během výstavby budou veškerí pracovníci řádně proškoleni, a to s ohledem na vyhlášku č. 363/2005, kdy však tato už od 1.1. 2007 neplatí.

Závěrem pak už jen pár „perliček“. V 1. NP stavebník umisťuje do bytu místnost č. 1.12 s názvem „sauna“, což je asi „kreativní“ řešení místnosti bez oken, kdy však Námitkující nevidí, jak je z takové místnosti třeba odvod vodní páry, když vlhkost stěn a stropu nesmí přesáhnout 10% a atmosférická vlhkost v místnosti nesmí přesáhnout 55% a kdy není vhodné odvádět vzduch z interiérové sauny ven z domu, protože u odtahového otvoru by pak v zimě vzduch kondenzoval a vznikala tu velká vlhkost (navíc u veřejných saun platí, že prohřívárna musí být dostatečně větratelná, což zde není zajistěno), nebo jak je zajištěna protiplísňová ochrana a protipožární ochrana, a odkdy se do saun dává třeba vinylová podlaha a sádrokartonové podhled. Dto platí kupř. pro oddíl B.2.6 STZ (str. 27 STZ), kde stavebník na zámečnické prvky bude používat lazurové nátěry např. Luxol, což je ale barva výhradně na dřevo. V bodě B.4 písm. d) STZ se píše, že v okolí plánovaného záměru vede pěší turistická trasa a místní naučná stezka – Námitkujícím nic z daného není z okolí známo.

Námítky ke stavební fázi

Aniž by tímto námitkující se Stavebním záměrem souhlasili či snižovali váhu svých námitek, jelikož se ve společném řízení však řeší fáze stavební, požadují Námitkující z níže uvedených důvodů, aby pracovní doba na stavbě dle projektové dokumentace [bod B.1 písm. h)], byla nad rámec zde uvedené doby pracovních činností (6:00-22:00 h) závazně určena jako omezená: **jakékoli práce, vydávající hluk a vibrace, slyšitelné i z budov a pozemků Námitkujících, požadují, Námitkující, aby byly prováděny jen v pracovní dny, a to mezi 7:00 až 16:00 hod.** Tento požadavek se týká nejen nejhlučnějších stavebních prací, spojených s pilotáží.

Jak již popsáno výše u Námitkujících jsou dány děti školou povinné nebo výkon práce u domova – vše takové žádá primárně klidné prostředí (pokud by výše uvedené nebylo bráno jako prokázané, navrhuji Námitkující svědecký výsledek Námitkujících 1 a Námitkujícího 3 – Bc. W. Pisk za účelem potvrzení výše uvedeného). Představa, že by i ještě kolem 21. hod. probíhaly hlučné práce (tak dovoluje STZ na str. 11), je neakceptovatelná.

Aniž by tímto Námitkující se Stavebním záměrem souhlasili či snižovali váhu svých námitek, žádají, aby mezi závazné podmínky stavební činnosti bylo dáno, že kolem celého staveniště bude vybudována **protihluková clona** o minimální výšce 2,0 m. Stěna musí být neprůvzdušná s minimální plošnou hmotností 10 kg/m².

Aniž by tímto Námitkující se Stavebním záměrem souhlasili či snižovali váhu svých námitek, žádají, aby mezi závazné podmínky stavební činnosti bylo dáno, že pro stavební činnost typu zařízení staveniště nebo parkovací plochy pro stavební či dopravní mechanismy (tím není myšleno technické napojení na teplovod apod.) nebudou využívána stávající parkovací stání na ul. Slepá (za křižovatkou s Merhautovou), včetně záborů apod.

Aniž by tímto Námitkující se Stavebním záměrem souhlasili či snižovali váhu svých námitek, žádají, aby mezi závazné podmínky stavební činnosti Stavební úřad stanovil **kontrolní prohlídky** Stavebního záměru také při odhalení opěrné zdi u schodů na pozemku parc. č. 341/1 pro Námitkujícího 4 a dále pak co 3 týdny až do vystavení Stavebního záměru alespoň do výšky 1. NP (označení NP dle PD) v rozsahu, kde Stavební záměr jde po hranici pozemků s Námitkujícím 4 a umožnil účast na těchto kontrolních prohlídkách rovněž Námitkujícímu 4 či jím přizvaných odborníkům.

Námitkující v STZ postrádají, jaké konkrétní kroky budou učiněny k **utlumení stavebního hluku**. STZ (str. 35) proklamuje, že „při výstavbě dojde k mírnému zvýšení hluku i prašnosti v těsném okolí parcely stavebníka“. Takový výrok hodnotí Námitkující jako zloha nepravdivý – na stavbě budou zaráženy piloty do 10 m hloubky, hloubit se mají základy, stavět osm podlaží (a to vše v úzké ulici, kde se bude o to více vše rozléhat) a stavebník toto označí za mírné zvýšení hluku i prašnosti a to ještě jen v těsném okolí parcely stavebníka? Námitkující odmítají, aby Stavební úřad aproboval taková znění stavební dokumentace.

Stavebník následně v STZ pokračuje: „Vhodnými prostředky lze tyto negativní vlivy eliminovat“. O jaké prostředky se jedná a jaké budou závazně využity, STZ mlčí, kdy Námitkující požadují, aby Stavební úřad vyzval stavebníka k řádnému doplnění.

Námitkující požadují, aby STÚ mezi závazné podmínky provádění stavby stanovil, že stavební, dopravní a strojní mechanismy apod. nebudou ponechány na volnoběh či zahřívány bez vykonávání práce. Dané je odůvodněno požadavkem na co největší snížení emisí hlukových a exhalačních ze stavební činnosti z pozemků Žadatele vůči nemovitostem Námitkujících.

Pokud Námitkující správně chápou PD, pak napojení na horkovod z ul. Merhautova půjde přímo středem ulice Slepá. To však musí znamenat buď celkové uzavření této části ulice pro jakoukoli dopravu (nejen včetně staveništní, ale zejména všech místních obyvatel a návštěvníků apod., tzn. stovek lidí), nebo zrušení všech parkovacích míst. Námitkující postrádají rozpracování, jak tato fáze bude v realu tedy řešena a zároveň odmítají nést následky takového zásahu do možnosti užívat veřejnou komunikaci (ať už k dopravě či k parkování), která je jediná přístupová k jejich nemovitostem.

STZ v části B.8 písm. m) uvádí, že „při zásobování staveniště bude respektován provoz veřejné dopravy a chodců. Stavbou nebudou vznikat zvláštní dopravní inženýrská opatření.“ Ponechají-li Námitkující stranou, jakou „veřejnou“ dopravu stavebník myslí (do této části ulice MHD nezajíždí a soukromá vozidla nenaplníují definici „veřejné“ dopravy), není přitom nijak uvedeno, jak během realizace Stavebního záměru v uliční čáře a realizace

horkovodu bude řešena jak doprava pěší (zejména pro domy s lichými č.o.), tak automobilizovaná pro vyšší desítky vozidel, pohybujících v obou směrech po příjezdové cestě z areálu TJ Sokol Brno II směr křižovatka Slepá/Merhautova, tedy především rezidentů z domu Rezidence Slepá a vozidel parkujících v areálu TJ Sokol. Nechť je opět zdůrazněno, tato část ulice Slepá je velmi úzkou komunikací, přičemž bezprostředně po výjezdu z areálu TJ Sokol vozidla musí kvůli kolmému parkování na straně domů se sudými orientačními čísly přejet k protější straně ulice, kde však má probíhat dvouletá stavební činnost a doprava spojená se Stavebním záměrem.

Z bodu B.8 písm. o) STZ má čtenář seznat, jaký bude harmonogram nebo dílčí termíny stavby, kdy pro toto je nerozhodné, že stavba bude probíhat „v jedné etapě“. Harmonogram ani dílčí termíny stavby uvedeny nejsou.

STZ v bodě B.8 písm. d) jen zcela obecně udává, že je potřeba „minimalizovat dopady na okolí staveniště z hlediska hluku, vibrací, prašnosti, znečištění komunikací apod.“, kdy se už ale nikde Námitkující nedočtou, co se tím konkrétně myslí. Jak konkrétně bude zabráněno šíření hluku, jak se budou čistit nákladní auta při výjezdu ze staveniště a jak co se stane s použitou vodou se zbytky znečištění a jak bude likvidována, zejména, jak se zabrání jejímu stečení na veřejnou komunikaci, které pak užívají i Námitkující.

Námitkující mají za to, že předložený Stavební záměr v současné podobě hrubě nekoresponduje se zástavbou okolí a má zásadní negativní dopady na své okolí a jeho projektovou dokumentaci je třeba dopracovat a více eliminovat negativní dopady jak Stavebního záměru, tak stavební činnosti na okolí a jeho obyvatele, které nedovolují, aby byl nyní Stavební záměr povolen, a navrhuji, aby Stavební úřad žádost zamítl.

Námitky byly doplněny:

Námitkující podali do nadepsaného společného územního a stavebního řízení, vedeného Úřadem MČ města Brna, Brno-sever, Odborem stavebním (dále též „Stavební úřad“ nebo „StÚ“) ve věci povolení stavby BD Slepá, Brno (dále též „Stavební záměr“), námitky, kdy u některých z nich si přejí doplnit jejich odůvodnění, jak následuje:

Námitkující v námitkách poukázali na to, že je v procesu rozvoje klimatická změna a město Brno se zatím ne zcela dobře na tuto změnu adaptuje a naopak, jak jsou (nejen) Námitkující konfrontováni s projevy teplého počasí, což dokládali tiskovými ohlasy. Zároveň zdůraznili, jaký význam v tomto ohledu mají zelené vnitrobloky a jak se jejich případné zastavování v jejich okolí negativně může propstat do jejich bydlení, ergo práv účastníků řízení.

Důkazní baterii, kterou StÚ předložili v rámci námitek, si Námitkující přejí nyní doplnit (rovněž s návrhem na důkazním provedení, pokud dané nebude StÚ považovat za notorietu, jež netřeba prokazovat), a to následujícími výňatky z médií, které dokládají nestandardními projevy působení počasí (a to včetně města Brna) v nedávné době s tím, že tyto právě svou abnormalitou nejsou pro Námitkující příznivé a že ubírání zeleně v jejich okolí danému ještě více přispívá, resp. o to méně minimalizuje dopady takových klimatických jevů.

K výše uvedenému se na internetu Jiří Malik (ekolog a předseda spolku Živá krajina) vyjádřil následovně:

Současné krásné extrémní počasí není náhodnou událostí, ale projevem změny klimatu, kterou dávají do pohybu různé faktory. Oceány už nejsou schopné absorbovat stále vyšší přísuny tepla, což vede mj. k rozpínání troposféry a nárůstu teplot po celém světě. V roce 2009 došlo k prvnímu bezprecedentnímu průniku extrémně teplého vzduchu od jihu nad severní pól. Tato událost způsobila oslabení až rozpad severského polárního víru během jednoho měsíce a významně zpomalil severský jet stream (rychlé proudy vzduchu v atmosféře udržující stabilní klima), což vedlo k období sucha v letech 2014 až 2019. (<https://w.wiki/9hXK>) Zpomalený jet stream se nad severní polokoulí začal vlnit v obrovských amplitudách, což má za následek dosud nevídané výkyvy v počasí, kdy výdatě od jihu způsobují sucha a vedra (ano, saharský písek na vašem autě), zatímco od severu přináší extrémní chlad a srážky. (<https://w.wiki/9hXL>) Oteplení 0 1,5 stupně jsme měli dosáhnout až v roce 2050, avšak nyní jsme se této hodnotě globálně přiblížili. Česká republika jako vnitrozemský stát se otepluje 2x rychleji. Pokud tedy dnes vědci připouštějí oteplení do konce století o 2,5°C, u nás by naši potomci měli průměrné celoroční teploty vyšší až o 5°C. Letní denní teploty by tím pádem zcela běžně přesahovaly 40°C. Tento bezprecedentně rychlý posun vede k extrémním jevům, jako jsou tropické dny první týden v dubnu, což není anomálie, ale důsledek změny klimatu. Změna klimatu je prakticky výhradně způsobena lidskou činností a emisemi skleníkových plynů, především CO₂. Za můj život (je 62 let) jsme každoročně přidali do atmosféry od cca 14 Gt CO₂ až po současných 41 Gt CO₂. Zářivý příkon Slunce lze zanedbat v porovnání s lidským vlivem na klimatické změny, kterým dominuje i uvolňování metanu a CO₂ z tání kryosféry. Každý kus země, kde odtaje bílý sníh a odkryje tmavou horninu, exponenciálně akceleruje další tání (<https://w.wiki/9hXN>). Každý z nás, stejně jako korporace a průmyslové státy, má svůj podíl na této změně. Zubožená zemědělská půda v sobě nedokáže vázat CO₂ tolik, jak jsme doufali. Emise se počítají, a to je ten zásadní problém, kterému čelíme.

Výše uvedené pak uzavírá všerikajicně: Na palubě Titaniku hraje hudba, stevardi se usmívají a rozdávají paraplička...

A do tohoto stavu přichází stavebník se záměrem zastavení podstatné části vnitrobloku

StÚ vyzval stavebníka opatřením Č.j. MCBSev/012824/23 ze dne 5.4.2023, aby mj. doplnil souhlas vlastníka pozemku parc. Č. 341/1 v k.ú. Zábrdovice k užití jeho pozemku k provedení stavby. Takový souhlas Námitkující ve spisu nedohledali a přesto bylo v řízení pokračováno

Při nahlížení do spisu dne 19.4.2024 bylo mj. zjištěno:

Po poř. č. 38 — 39, kde byla stavebníkovi prodloužena lhůta na dodání podkladů, nenásleduje žádný záznam o tom, že stavebník vyžadované do řízení dodal, přičemž ale bez daného nešlo dle Námitkujících v řízení pokračovat.

Ačkoli námitky Námitkujících byly podány na začátku března t.r. — přehled spisu ani dne 19.4.2024 neobsahuje jejich zaznamenání. Shodně platí i pro uplatněné námitky jiných účastníků řízení

Námitky Námitkujících ze dne 6.3.2024 nejsou fyzicky obsaženy ve spisu. Ve spise je jen jejich první strana a obsah námitek se nachází neznámo kde, když se ve spise zároveň ovšem nenachází Žádný záznam o tom, že by a proč by toto podání mělo být ze spisu vyňato

Stavební úřad se omezil pouze na vyslovení podstaty uplatněných námitek tak, aby byl podchycen jejich obsah. Opakovat již uvedené argumentace totiž může vést k nejasnosti a nesrozumitelnosti rozhodnutí. Znění námitek je v odůvodnění tohoto rozhodnutí již odcitováno.

1. Kvalita bydlení, kvalita prostředí, zhoršení výhledu, narušení soukromí, imise světlem, nesoulad stavebního záměru s § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění.

Ohledně snížení kvality bydlení, tedy snížení kvality prostředí dle § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., (dříve pohoda bydlení) je stavební úřad toho názoru, že vzhledem k tomu, že jde o pojem stavebními předpisy nedefinovaný, není role stavebních úřadů jako hodnotitele narušení či ztráty kvality prostředí nijak jednoduchá. Pokud jde o kritéria hodnocení kvality prostředí, lze říci, že ta se zpravidla odvozují od námitek týkajících se obtěžování světlem, stínem, hlukem, zápachem apod. Při praktické aplikaci se za kvalitu prostředí dá považovat souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby prostředí bylo zdravé a vhodné. Jeho kvalita je pak dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů, osluněním apod. Pro zabezpečení kvality prostředí se zkoumá intenzita jednotlivých činitelů a jeho důsledky. Nejedná se tedy o předpis ani o názor jednotlivce, ale o souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech. Posuzuje je orgán, který řízení vede. Ten by měl posoudit, zda nebudou překročeny limitní hodnoty negativních účinků stanovené právními předpisy, např. intenzita osvětlení, zastínění apod. Všechny takové skutečnosti by měli být v součinnosti s dotčenými orgány posouzeny a měl by být vyvozen závěr, zda lze vůbec v daném případě o kvalitě hovořit. Nezbytným podkladem je též předložená dokumentace stavby. Vlivy na veřejné zdraví (dle závěrů o posouzení vlivů na životní prostředí – obyvatele, závazných stanovisek dotčených orgánů hájící veřejné zájmy) nepovedou ke zhoršení zdravotního stavu obyvatelstva a nebudou ani přinášet sledovatelné narušení faktoru pohody.

Pohoda bydlení, kvalita prostředí - jejíž míra není žádným určitým způsobem (právním předpisem) měřitelná, anebo alespoň porovnatelná tak, jak vyplývá z ust. § 20 odst.1 a ust. § 25 odst.1 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. V tomto případě, kdy vyhláška nevymezuje přesné měřitelné parametry, je nutné vycházet pouze z obecných zásad stavebního zákona a prováděcích vyhlášek k tomuto zákonu, zejména z vyhl. č. 501/2006 Sb., především ve vztahu k § 23, § 24, § 25, z vyhl. č. 268/2009 Sb., především ve vztahu k ust. § 8 odst. 1 a § 10 odst. 1, § 14 odst. 1 vyhl. č. 268/2009 Sb., a to v kombinaci se stanovisky dotčených orgánů a posouzeními všech urbanistických, hygienických, dopravních a ekologických hledisek (např. předložení hygienických a podobných studií, znaleckých a odborných posudků atd.). Stavební úřad rovněž posoudil vztah ustanovení nového občanského zákoníku ke stavebnímu zákonu a předpisům týkajícím se navrhování staveb v těch jejich ustanoveních, jež se dotýkají negativních účinků a vlivů staveb. Jak bylo již uvedeno, mělo by se však jednat o míru dopadu takového negativního účinku empirickým způsobem měřitelnou anebo alespoň porovnatelnou tak, jak vyplývá z výše uvedených ustanovení.

S ohledem na výše uvedené je potřebné doplnit, že „přípustnou mírou“ nebo „mírou přiměřenou daným poměrům“ je potřebné rozumět míru přípustnou podle právních předpisů, včetně příslušných ustanovení nového občanského zákoníku, tedy měřitelnou, porovnatelnou. Sama existence těchto vlivů, pokud tuto míru nepřekračují, může mít sice nějaký negativní vliv na dané prostředí (v podstatě lze konstatovat, že jakákoliv lidská činnost spojená s osidlováním určitého území představuje vždy jakýsi negativní dopad na okolí a každá další zástavba představuje určitou míru vzrůstající zátěže pro stávající obyvatele), z hlediska posuzujícího orgánu je však takováto obecná, empiricky „nepodchytilitelná“ míra negativního dopadu nepřekračující žádný z platných předpisů, právně nevýznamná.

Pohodou bydlení, kvalitou prostředí a životního prostředí v tomto smyslu je souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů resp., aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení. Pohoda bydlení je v tomto pojetí zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku, čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod., pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech. Zjišťuje se, v čem případné porušení pohody bydlení v daném případě spočívá a konkretizuje se intenzita jejího narušení. Především ze strany stavebního úřadu došlo k posouzení, zda nebyly překročeny limitní hodnoty negativních účinků stanovené právními předpisy, což nebylo v územním řízení prokázáno.

Stavební úřad při posuzování, zda je v konkrétním případě pohoda bydlení a kvalita životního prostředí zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba dotknout, a jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky

na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovaných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality.

Z posouzení všech předložených podkladů (žádosti včetně dokumentace, schváleného územního plánu města Brna, ze znalostí místních poměrů, stanovisek dotčených orgánů, doložené studie zastínění) stavební úřad dospěl k závěru, že pohoda bydlení a kvalita prostředí stávající zástavby nebude navrhovanou stavbou narušena. Stavba bude umístěna tak, aby svým vzhledem a účinky na okolí nenarušovala obytné a životní prostředí.

Stavební úřad se pohodou bydlení zabýval v souladu s právním názorem Nejvyššího správního soudu, podle nějž pohoda bydlení představuje souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny věkové kategorie, a aby byla vytvořena atmosféra poklidného bydlení, jež je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí (v daném případě tedy nízkou hladinou hluku, čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi prachů a pachů, osluněním). Po zhodnocení všech v úvahu přicházejících vlivů a činitelů (nízká hladina hluku – bude zajištěna, čistota ovzduší, nízké emisemi prachu a pachů – ovzduší nebude znečištěno nad míru přípustnou v území a normové hodnoty, dostatek zeleně) dospěl stavební úřad k závěru, že navržený záměr tyto parametry splňuje a navrhovanou stavbou nebudou dotčeny chráněné hodnoty předmětného území. Navrhovaná stavba nebude zdrojem znečištění ovzduší. Stavbou a jejím následným provozem nebudou překročeny limitní hladiny hluku ani nedojde ke znečištění životního prostředí (ovzduší, imise a emise) nad míru přiměřenou poměrům dané lokality a ani k překročení imisních limitů vyžadovaných zvláštními právními předpisy (zák. č. 201/2012 Sb.). Záměrem nedojde ke zvýšení dopravní zátěže nad mírou únosnou v předmětném území a provozem dopravy nedojde ke znečištění ovzduší nad míru přiměřenou poměrům v dané lokalitě a ani k překročení přípustných imisních limitů stanovených zvláštními právními předpisy. Záměr je s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, hájících veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů, v souladu. Dotčené orgány ve svých souhlasných závazných stanoviscích vyslovily souhlas s provedením předmětného záměru tak, jak byl vyprojektován. Během následné výstavby jistě dojde k dočasnému nárůstu staveništní dopravy, žadatel bude muset následně před uvedením stavby do provozu, prokázat, že jím navržené stavebně technické řešení stavby a případný hluk vyvolaný provozem stavby nepřesáhne hygienické limity stanovené zvláštními právními předpisy anebo požadavky dotčených orgánů hájících různé veřejné zájmy. Z hlediska požárních předpisů stavba rovněž vyhovuje. Stavba nebude mít žádné zvýšené požadavky na dopravu v území.

Na základě výše uvedeného stavební úřad dodává, že nemůže v situaci, kdy stavebník splní podmínky stanovené právními předpisy na úseku stavebního řádu, jakož i podmínky stanovené dotčenými orgány, reagovat jinak, než stavbu umístit či povolit. Stavební úřad si je vědom, že práh vnímání negativních účinků stavby, je u jednotlivých osob zcela subjektivní a nemusí se ve všech případech shodovat s hranicí, kterou striktně stanoví právní předpisy. Přestože tedy stavba nebo její provoz nepřekračuje limitní hodnoty negativních účinků, může být zdrojem obtěžování „nad míru přiměřenou místním poměrům“, což je však kategorie zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, který s ní pracuje v rámci právní úpravy sousedských práv. Posuzování těchto záležitostí však přísluší soudu, nikoliv stavebnímu úřadu.

Stavební úřad se problematikou kvality prostředí v daném případě zabýval a v součinnosti s dotčenými orgány v tomto řízení posuzoval všechny rozhodné vlivy, které by mohli mít negativní dopad na kvalitu prostředí v okolí navrhované stavby. Součástí spisu jsou souhlasná stanoviska a závazná stanoviska dotčených orgánů chránících veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů, dle ust. § 4 stavebního zákona a nevyplývá z nich jakýkoliv nesoulad se zákonem.

Za imisi pohledem nelze považovat samotnou možnost nahlížet do okna v sousední budově, zejména jde-li o budovu místnou v souvislé zástavbě. Aby bylo možno obtěžování pohledem považovat za imisi, muselo by jít o mimořádnou situaci, při které by bylo soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti. Stavební úřad se ve věci imisí pohledem ztotožňuje s judikaturou 22 Cdo 1629/99 „*těm, kdo mají faktickou možnost nahlížet do cizích oken, nelze zpravidla uložit, aby provedli taková opatření, kterými by tuto možnost vyloučili. Proto je na tom, kdo se cítí být obtěžován pohledem, aby provedl opatření, která by tomuto obtěžování zabránila*“.

Stavební úřad v provedeném řízení postupoval v souladu s ust. § 2 odst. 3 a 4 správního řádu. Šetřil tedy oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu dotýkala, dbal na to, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu. Správním uvážením při posouzení veškerých předložených dokladů došel stavební úřad k závěru, že objem stavby a její užívání vzhledem k jejímu charakteru nezhorší, při splnění podmínek uvedených ve výroku rozhodnutí, podmínky pro užívání sousedních nemovitostí.

Stavební úřad v rámci své pravidelné kontrolní činnosti v dané lokalitě zjistil, že navrhovaný stavební záměr nezhorší kvalitu prostředí a hodnoty v území nad míru přiměřenou místním poměrům, neboť výstavba objektů v této lokalitě je velmi rozmanitá – nároží ulice Merhautová – Slepá je tvořeno historickými secesními budovami jižním směrem přecházející v novodobé stavby. Navrhovaný stavební záměr svým umístěním na pozemku parc. č. 343/1 k.ú. Zábrdovice koresponduje s okolní zástavbou, neboť je navržen naproti objektu na pozemku parc. č. 308/2 k.ú. Zábrdovice, který je realizován v obdobném architektonickém řešení.

2. Nesoulad záměru s ÚPmB, výpočet IPP, územní studie Merhautova-Francouzská z roku 2011, vnitroblok

Závazné stanovisko OÚPR MMB č.j. MMB/0191450/2023/Tvrz ze dne 27.04.2023, které stavební úřad při rozhodování zohlednil, je vydáno v souladu s ust. § 96 stavebního zákona a je podkladem pro vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu podle části třetí hlavy III dílů 4 a 5, § 126, 127, 129 odst. 2 a 3 nebo podle zvláštního zákona závisí na posouzení jím vyvolané změny v území.

Ochranou urbanistických a architektonických hodnot zástavby, popř. mírou stavebního využití vyjádřenou indexem podlažní plochy je pověřen orgán územního plánování, kterým je pro tuto lokalitu OÚPR MMB. Žadatel předložil závazné stanovisko OÚPR MMB a stavební úřad nemá důvod o správnosti souhlasného stanoviska OÚPR MMB pochybovat.

Ve věci závazného stanoviska Odboru územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna stavební úřad konstatuje, že stanovisko je vydáno dotčeným orgánem státní správy a pro rozhodnutí stavebního úřadu je závazné. Vlastník stavby tak má právo stavbu užívat, ale mimo jiná práva má také právo na změnu stavby dle příslušných předpisů. Mezi předpisy, kterými se musí stavebník řídit, patří platný Územní plán města Brna.

Ve věci námitky nesouladu stavebního záměru s budoucím územním plánem města Brna stavební úřad uvádí, že se touto námitkou nebude zabývat, neboť se nejedná o platný právní předpis a soulad stavebního záměru posuzuje pouze s ohledem na platnou legislativu.

Stavební úřad k tomu dodává, že každé území se v čase urbanisticky vyvíjí a proměňuje, a v tomto přirozeném procesu jsou dosloužilé a nevyhovující stavby přestavovány nebo nahrazovány novými. Územní plán v principu neslouží k tomu, aby tlumil stavební aktivity v území nebo konzervoval zástavbu ve svém původním rozsahu a vzhledu, nýbrž k tomu, aby nastavoval pravidla a regulace pro výstavbu novou.

Stavební úřad nemá pravomoc požadovat po stavebníkovi „doložení výpočtu IPP pro předmětnou plochu“. Výpočet IPP je podkladem pro posouzení souladu záměru z hlediska platné územně plánovací dokumentace. Tato kompetence je ustanovením § 96b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, svěřena výhradně orgánu územního plánování. Rovněž výškovou úroveň zástavby z hlediska souladu s územním plánem a cíli územního plánování přísluší posuzovat orgánu územního plánování.

K územní studii Merhautova - Francouzská stavební úřad uvádí, že tato byla schválena dne 26.02.2015 jako územně plánovací podklad pro změnu územního plánu. Její regulační podmínky pro využití pozemků nebyly do územního plánu promítnuty.

Vlastník stavby tak má právo stavbu užívat, ale mimo jiná práva má také právo na změnu stavby dle příslušných předpisů. Mezi předpisy, kterými se musí stavebník řídit, patří platný Územní plán města Brna. Rozhodnutí MMB OÚSR OUSR/MMB/0176193/2018 ze dne 10.7.2018 není podkladem tohoto rozhodnutí – námitka je irelevantní.

Za vnitroblok je považován prostor, který je obklopen blokem obytných a jiných domů, tj. prostor je ohraničen všemi domy, které z tohoto prostoru vytváří vnitroblok. Pojem vnitroblok je v územním plánu města Brna navázán na pojem „blokova struktura“. Ani jeden z těchto pojmů územní plán nedefinuje, i když s nimi spojuje závazné regulativy. V takovém případě je nutné s použitými výrazy nakládat jako s neurčitými právními pojmy, které nejsou obsahově vymezeny. Dle závazného stanoviska MMB OÚPR je zřejmé, že dotčený orgán se výslovně nevěnoval regulativům platnými pro vnitrobloky lze soudit, že posuzovanou plochu pozemku stavebníka za vnitroblok nepovažoval. Domy na ulici Merhautova jsou seskupeny do několika celků, přičemž tyto celky respektují souvislou uliční čáru a společně zřetelným způsobem oddělují uliční prostor od vnitřního prostoru za domy a právě takovým způsobem bývá blokova zástavba definována. Pozemek stavebníka je situován rovnoběžně s ulicí Merhautovou, po celé délce této blokova zástavby ul. Merhautovy, tj. není tu naplněna definice vnitrobloku. Pozemek stavebníka parc. č. 434/1 k.ú. Zábrdovice se svou převážnou částí nachází v ploše smíšené obchodu a služeb, u kterých – pokud obsahují funkci bydlení – je požadováno využití minimálně části vnitrobloku přilehlých k bytovým domům pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel. Bytový dům je v dvorní části v místě 1. NP vybaven terasou s navazující plochou zeleně. Zeleň je dle koordinační situace navržena i na dalších nezpevněných částech pozemku stavebníka.

3. Nevhodná výška stavebního záměru, památková zóna,

Dotčené správní orgány vystupují v zákonech stanovených případech ve správním řízení, popř. i u jiných postupů veřejné správy, jako správní orgány, kterým v daných věcech sice nepřísluší meritorně rozhodovat, ale které výkonem své působnosti a pravomoci poskytují rozhodujícím správním orgánům nezastupitelnou veřejnosprávní součinnost. Jejich posláním je zabezpečovat prostřednictvím svých podkladových aktů, obvykle právě jako závazných stanovisek, či příp. vyjádření k projednávaným věcem, ochranu vždy příslušných veřejných zájmů. Závazné stanovisko je úkon učiněný dotčeným orgánem na základě zákona, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jehož obsah je závazný pro výrokovou část (navazujícího) rozhodnutí správního orgánu. Závazné stanovisko tedy představuje stanovisko dotčeného správního orgánu, jímž tento orgán uplatňuje zájmy, jejichž ochrana mu přísluší. Závazné stanovisko je určeno jinému vykonavateli veřejné správy v procesu vydávání správního rozhodnutí. Jedná se o prezentaci odborného

názoru, který je správní orgán, jemuž je určeno, povinen při dalším vydávání správního rozhodnutí respektovat.

Stavebník spolu s žádostí předložil závazné stanovisko Odboru památkové péče Magistrátu města Brna č.j. MMB/0323521/2020/zs ze dne 05.08.2020. Ve věci závazného stanoviska Odboru památkové péče Magistrátu města Brna stavební úřad konstatuje, že stanovisko je vydáno dotčeným orgánem státní správy a pro rozhodnutí stavebního úřadu je závazné.

Stavební úřad při rozhodování použil jako podklad pro rozhodování studii výškové zónování v Městské památkové rezervaci a jejím ochranném pásmu, která byla schválena dne 27.02.2015. Pozemek stavebníka parc. č. 343/1 k.ú. Zábrdovice je dle této studie zařazen do plochy č. 81 Merhautova, kde je stanovena nejčtenější hodnota výšky budov po hřeben střechy 28,9 m, maximální hodnota výšky 38,8 m, minimální hodnota výšky 3,2 m a průměrná hodnota výšky 20,64 m. Navržený bytový dům je opatřen plochou střechou s úrovní střešní atiky + 26,735 m nad podlahou přízemí. Stavební úřad zde konstatuje, že bytový dům není výškovou stavbou a nepřevyšuje maximální hodnotu výšky.

Stavebník spolu s žádostí o vydání společného povolení předložil projektovou dokumentaci pro společné povolení, vypracovanou v souladu s vyhláškou č. 499/2006 Sb., jejíž součástí je výkres řezu A-A, z kterého je zřejmá poloha podlahy suterénu vůči upravenému terénu, tj. podlaha suterénu je -2,685 m pod přílehlým upraveným terénem. Tento výškový rozdíl není dodržen v místě dopravního napojení. Stavební úřad má za to, že suterén novostavby bytového domu splňuje definici podzemního patra, neboť převažující část podlaží se nachází níže než 800 mm pod úrovní upraveného terénu.

4. Výstavba v proluce, nesoulad stavebního záměru s § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění

Stavební úřad dále konstatuje, že v ust. § 25 vyhl. 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území v platném znění je uvedeno, že „uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístěvané v prolukách“.

Přestože je pojem „proluka“ užíván v předpisech stavebního práva, stavební zákon jej nedefinuje. V prováděcích předpisech ke stavebnímu zákonu je pojem „proluka“ užíván s cílem umožnit doplnění stávající souvislé zástavby vhodnou stavbou při respektování všech urbanistických a architektonických zásad a zároveň zajistit vhodné podmínky pro vnitřní prostředí staveb, a to jak staveb pro bydlení, tak i staveb nebytových. Definici lze nalézt např. v ČSN 73 4301 Obytné budovy, vyhl. hl. m. Prahy č. 26/1999 Sb. nebo v Naučném slovníku architektury. Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 14.5.2015, č.j. 6 As 37/2015-25 uvádí, že „smyslem proluky je umožnit doplnění stávající souvislé zástavby vhodnou stavbou při respektování všech urbanistických a architektonických zásad a zároveň zajistit vhodné podmínky pro vnitřní prostředí staveb.“ Z rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 29.8.2014, č.j. 5 As 111/2013-31 vyplývá, že v zástavbě rodinných domů se prolukou rozumí též nezastavěný pozemek v souvislé řadě pozemků stávajících rodinných domů včetně volného pozemku na nároží ulic, určený k zástavbě rodinným domem. Z uvedeného je zřejmé, že pojem proluka může mít v zásadě dva významy, a to prostor po dřívější odstraněné zástavbě, nebo záměrně vynechané místo pro budoucí stavbu tam, kde dosud žádná nestála. Je nezbytné dodat, že „při posuzování záměru nelze přihlížet pouze k zástavbě bezprostředně sousedící s umístěvanou stavbou, ale je třeba brát v úvahu také širší okolí stavby. Opačný výklad by v extrému znamenal, že by nebyla vůbec možná dostavba v proluce tvořené dvěma sousedními stavebními pozemky tvořícími „mezeru“ v souvislé řadě domů, protože ani na jednom by nebylo možné umístit stavbu až k hranici druhého z pozemků tvořících proluku.

Z uličního pohledu se v případě realizace stavby stavebníka bude jednat o doplnění uliční fronty, přičemž realizaci umístěvané stavby bude doplněn volný prostor v sevřené zástavbě, jakožto typu řadové zástavby. Sevřená/souvislá zástavba je tvořena jednotlivými domy. Sevřenost/souvislost domů je možno vytvořit buďto přímým navázáním štitových zdí jednotlivých domů, nebo začleněním brány či ohradní zdi – daný pozemek není zastavěn domem v celé šířce a vzniklý volný prostor je zastavěn bránou či ohradní zdí. V každém případě však platí, že celá šířka pozemku je zastavěna, a to alespoň z části domem.

Na stavby umístěvané v prolukách se neaplikují povinné odstupy mezi stavbami a jejich vliv na stínění okolních budov se porovnává se stavem při úplné souvislé zástavbě. Proluku může představovat i téměř jedna chybějící polovina domovního bloku v souvislé městské zástavbě, jestliže je doloženo, že historicky se jednalo o kompletní domovní blok a volné místo vzniklo stržením několika domů. Není žádný důvod vyžadovat, aby taková proluka byla zastavěna stavbou jedinou. (NSS 6 As 37/2015 – 25).

Stavebník spolu s žádostí o vydání společného povolení předložil projektovou dokumentaci pro společné povolení, vypracovanou v souladu s vyhláškou č. 499/2006 Sb., jejíž součástí je koordinační výkres, z kterého je zřejmé, že novostavba bytového domu navazuje na bytový dům č. pop. 778 a respektuje i jeho vystupující dvorní část, neboť novostavba bytového domu je navržena půdorysu tvaru L, zrcadlově orientované vůči společné hranici obou bytových domů. Ve věci výšky stavby se stavební úřad již vyjádřil výše v rámci bodu 3.

Přestože u staveb umístěných do proluky ustanovení o odstupech neplatí, hodnoty denního osvětlení a oslunění se zjišťují jak pro navrhovanou stavbu, tak pro okolní zástavbu. Pro okolní stávající zástavbu se za vyhovující považuje stav stínění, který by byl při úplné souvislé zástavbě. Rozhodující je tedy porovnání hodnot vypočtených pro navrhovanou konkrétní stavbu s hodnotami pro vyhovující stav. Ve studiích denního osvětlení se u proluk vyskytují (kromě případných skutečně „současných“ hodnot, které jsou většinou vzhledem k momentálně volnému prostoru proluky pro okolí výjimečně příznivé) hodnoty platné pro modelovou „úplnou souvislou zástavbu“ a hodnoty platné pro konkrétní umístěvanou stavbu. Zůstávají-li hodnoty zastínění

okolních staveb novou stavbou stejné jako při zastínění modelovou zástavbou, jsou opět vyhovující, mění-li se na nevyhovující, musí se tato skutečnost v závěru studie konstatovat a navrhnout řešení. Vyhláška ukládá posoudit vliv nové stavby na stínění okolních budov porovnáním se stavem při úplné souvislé zástavbě, nestanovuje však, jak s výsledkem „porovnání“ naložit. Rozhodující je individuální posouzení každého konkrétního případu, ve kterém jsou zvažovány všechny známé okolnosti a souvislosti v daném území. Stavebník spolu s žádostí o vydání společné povolení doložil i posouzení proslunění bytů a denního osvětlení okolních obytných budov.

Dle § 159 odst. 2 stavebního zákona projektant ... je povinen dbát právních předpisů a obecných požadavků na výstavbu.... Odpovědnost projektanta za projektovou dokumentaci stavby jako celku tím není dotčena.

Stavební úřad ve výrokové části tohoto rozhodnutí, odstavec II. stanovil podmínky pro provedení stavby. Podmínkou č. 1 je, že stavba bude provedena podle projektové dokumentace ověřené v řízení o vydání společného povolení. Povinností stavebníka je tyto podmínky dodržet. Současně podatel námitek nedoložil žádné relevantní důkazní listiny, kterými by svá tvrzení podložil.

5. Oslunění a osvětlení, vyžádání znaleckých posudků

Podatelé námitek se ve svých námitkách odvolávají na vlastní měření míry proslunění a denního osvětlení v obytných místnostech bytového domu č. pop. 777, které nebylo součástí jejich podání, tj. podatel stanoviska nedoložil žádné relevantní důkazní listiny, kterými by svá tvrzení podložil. Správní orgán přistoupí k ustanovení znalce teprve za situace, kdy úřední osoby správního orgánu, který správní řízení vede, nedisponují potřebnými odbornými znalostmi, a zároveň pokud posouzení daných skutečností nelze opatřit (na základě vzájemné spolupráce podle ustanovení § 8 odst. 2 správního řádu či za použití institutu dožádání podle ustanovení § 13 správního řádu) ani od jiného správního orgánu. Ustanovení znalce k vypracování znaleckého posudku je tedy subsidiárním prostředkem k opatření odborného posouzení, na něž správní orgány vlastními silami, resp. za využití vlastních odborných (personálních) zdrojů, nestačí. Subsidiarita využití odborných znalostí třetí osoby má rovněž aspekt ekonomický, neboť využití vlastních odborných kapacit správních orgánů šetří náklady vynaložené na správní řízení.

6. Námitky ve věci hluku

Dle § 77 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů stavební úřad vždy zajistí, aby záměr žadatele ke stavbě bytového domu, rodinného domu, stavbě pro předškolní nebo školní vzdělávání, stavbě pro zdravotní nebo sociální účely anebo k funkčně obdobné stavbě a ke stavbě zdroje hluku byl z hlediska ochrany před hlukem posouzen příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví. Ke stavebnímu záměru bylo vydáno dne 27.10.2020 pod č.j. KHSJM 35966/2020/BM/HOK a závazné stanovisko ze dne 03.04.2023 pod č.j. KHSJM 18892/2023/BM/HOK. Stavební úřad proto konstatuje, že dotčeným orgánem ve věci posuzování limitů hlučnosti je pověřena Krajská hygienická stanice a stavební úřad nemá důvod o správnosti souhlasného stanoviska KHS JmK pochybovat. Podatel stanoviska nedoložil žádné relevantní důkazní listiny, kterými by svá tvrzení podložil.

Stavební úřad ve výrokové části tohoto rozhodnutí, odstavec II. stanovil podmínky pro provedení stavby. Podmínkou č. 1 je, že stavba bude provedena podle projektové dokumentace ověřené v řízení o vydání společného povolení. Povinností stavebníka je tyto podmínky dodržet.

7. Doprava

Stavební úřad se nejprve zabýval důvodností podané námitky ve věci zvýšení dopravní zátěže a shledal ji jako nedůvodnou, neboť namítané zvýšení dopravního vytížení v ulici Slepá nelze spravedlivě předpokládat a předjímat.

Nad rámec uvedeného stavební úřad upozorňuje, že dopravní poměry v ulici Slepá, tak jak jsou podateli námitek popsány, nemohou jít k tíži žadatele, respektive stavebníka., a tudíž stavební úřad považuje námitku za bezdůvodnou.

Stavební úřad ve věci místní komunikace ul. Slepá konstatuje, že základním principem užívání pozemních komunikací včetně komunikací místních je ve smyslu § 19 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, jeho obecné užívání, tj. že každý smí užívat pozemní komunikace bezplatně obvyklým způsobem a k účelům, ke kterým jsou určeny.

Pozemek stavebníka parc. č. 343/1 k.ú. Zábrdovice je již vybaven stávajícím sjezdem na komunikaci ul. Slepá, který zůstane zachován, nebudou změněny jeho rozměry, ani poloha. Na pozemku stavby budou vybudována parkovací místa pro potřeby bytového domu, která budou na komunikaci ul. Slepá napojena stávajícím dopravním napojením, tzn. výstavba bytového domu nezhoršuje stávající řešení dopravy v klidu v dané lokalitě.

Stavební úřad má dále za to, že prováděním stavby nedojde ke zvýšení dopravní zátěže nad mírou únosnou v předmětném území a provozem dopravy nedojde ke znečištění ovzduší nad míru přiměřenou poměrům v dané lokalitě a ani k překročení přípustných imisních limitů stanovených zvláštními právními předpisy.

8. Kácení dřevin, zeleň vnitrobloku

Řízení o vydání společného povolení je řízením vedeném na základě žádosti stavebníka. Podaná žádost neobsahovala žádné informace vedoucí k povolení kácení dřevin mimo les. Stavební úřad rozhoduje o předmětu uvedeném v žádosti, tzn. nemůže rozhodovat o věci, která není žádostí specifikována. Je povinností stavebníka, aby mohl provést stavební záměr, zajistit si příslušná povolení pro kácení dřevin mimo les. Ve věci vnitrobloku se již stavební úřad vyjádřil v bodě č. 2.

9. Mikroklima, globální oteplování

Stavební úřad si je vědom důsledků globálního oteplování. To však samo o sobě neznamená, že z důvodu budoucích obav o stav mikroklimatu není v současné době možné umisťovat a realizovat stavby. Zákonodárce totiž dosud k takové přísné regulaci nepřistoupil. Z obecných principů ovládajících územní řízení a z principu předběžné opatrnosti pouze vyplývá, že je třeba při rozhodování v území brát tyto skutečnosti do úvahy.

10. Snížení hodnoty nemovitosti

Námítka ve věci snížení hodnoty nemovitosti je námitkou občanskoprávního charakteru. Z usnesení ústavního soudu č.j. I.ÚS 3197/18 ze dne 15.1.2019 je zřejmé, že pokles ceny věci daný sousední zástavbou v mezích územního plánu nepředstavuje zásah do vlastnického práva a trvalou hodnotu věci čl. 11 Listiny nezaručuje. To, jaké budou dopady plánované výstavby na cenu okolních nemovitostí je zpravidla velice obtížné předvídatelné, přičemž je vhodné námitku snížení tržní hodnoty posuzovat nezávisle na pohodě bydlení.

Otázky důsledků staveb na jejich okolí včetně prodejnosti nemovitostí jsou již dány a vyřešeny pro územní řízení v územně plánovací dokumentaci, tudíž v řízení o vydání společného povolení již není pro jejich řešení prostor. Obyvatelé té které obce si proto musí střežit svá práva včas, tj. již v procesu pořizování a schvalování územně plánovací dokumentace, a snažit se tak zasadit o takovou formu zástavby, kterou považují pro sebe za přijatelnou.

Závazné stanovisko OÚPR MMB č.j. MMB/0191450/2023/Tvrz ze dne 27.04.2023, které stavební úřad při rozhodování zohlednil, je vydáno v souladu s ust. § 96 stavebního zákona a je podkladem pro vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu podle části třetí hlavy III dílů 4 a 5, § 126, 127, 129 odst. 2 a 3 nebo podle zvláštního zákona závisí na posouzení jím vyvolané změny v území.

Ochranou urbanistických a architektonických hodnot zástavby, popř. mírou stavebního využití vyjádřenou indexem podlažní plochy je pověřen orgán územního plánování, kterým je pro tuto lokalitu OÚPR MMB. Žadatel předložil závazné stanovisko OÚPR MMB a stavební úřad nemá důvod o správnosti souhlasného stanoviska OÚPR MMB pochybovat.

11. Pasportizace sousedních staveb, stavba na hranici pozemku s opěrnou stěnou souseda

Stavební úřad shledal, že žádost o společné povolení nemá předepsané náležitosti, a proto opatřením č.j. MCBSev/012824/23 ze dne 05.04.2023 vyzval stavebníka, aby zpřesnil, popř. doplnil předloženou projektovou dokumentaci ve věci vlivu novostavby bytového domu na sousední objekt na pozemku parc. č. 344 k.ú. Zábrdovice. Na základě toho stavebník doplnil dodatek č. 2 k technické zprávě D.1.1 a popsal provádění výkopových prací a realizaci podzemního podlaží ve vztahu k sousedním pozemkům.

Stavební úřad ve výrokové části tohoto rozhodnutí, odstavec II. stanovil podmínky pro provedení stavby. Podmínkou č. 1 je, že stavba bude provedena podle projektové dokumentace ověřené v řízení o vydání společného povolení. Povinností stavebníka je tyto podmínky dodržet.

Ve věci pasportizace sousedních budov stavební úřad uvádí, že se jedná o soukromoprávní titul, tzn. věci smluvního vztahu stavebníka a vlastníka předmětného pozemku nebo stavby je stanovení podmínek pro vstup na pozemek jiného vlastníka, termín vstupu na pozemek jiného vlastníka apod.

12. Vady PD

- Stavební úřad v rámci tohoto řízení definoval ve výrokové části tohoto rozhodnutí dispoziční řešení novostavby bytového domu. Stavební úřad ve výrokové části tohoto rozhodnutí, odstavec II. stanovil podmínky pro provedení stavby. Povinností stavebníka je tyto podmínky dodržet a užívat stavbu pouze v souladu s účelem vymezeným v příslušném povolení.
- Doprava v klidu – technická zpráva B uvádí v části B.4.c) výpočet potřebného počtu parkovacích stání. Dle § 159 odst. 2 stavebního zákona projektant ... je povinen dbát právních předpisů a obecných požadavků na výstavbu.... Odpovědnost projektanta za projektovou dokumentaci stavby jako celku tím není dotčena. Stavební úřad ve výrokové části tohoto rozhodnutí, odstavec II. stanovil podmínky pro provedení stavby. Podmínkou č. 1 je, že stavba bude provedena podle projektové dokumentace ověřené v řízení o vydání společného povolení. Povinností stavebníka je tyto podmínky dodržet.
- Velikost hygienického zázemí ubytovací jednotky – předmětem řízení je novostavba bytového domu, podatelé námitek se zde odvolávají na § 44 vyhl. č. 268/2006 Sb., v platném znění, což je část vyhlášky zabývající se stavbou ubytovacího zařízení. Stavební úřad proto tuto námitku považuje za irelevantní.
- Převod práv a povinností stavebníka je věcí soukromoprávního titulu – stavební úřad obdržel od stavebníka dohodu o převodu práv a povinností. Povinností stavebníka je tyto podmínky dodržet.

- Námitku ve věci skládky odpadů, materiálů a veřejného záboru stavební úřad považuje za irelevantní, neboť poloha skládky materiálu na pozemku stavebníka není v dikci stavebního úřadu, povolení záboru veřejného prostranství není předmětem tohoto řízení.
- Úklidová místnost = výkres půdorysu 1. PP definuje místnost č.m. 0.02, jako technickou místnost. Vyhláška č. 268/2006 Sb. v platném znění nedefinuje povinnost pojmenování jednotlivých místností
- Průjezd volný –předložená projektová dokumentace neobsahuje žádnou zmínku o garážových vratech. Dle § 159 odst. 2 stavebního zákona projektant ... je povinen dbát právních předpisů a obecných požadavků na výstavbu.... Odpovědnost projektanta za projektovou dokumentaci stavby jako celku tím není dotčena. Stavební úřad ve výrokové části tohoto rozhodnutí, odstavec II. stanovil podmínky pro provedení stavby. Podmínkou č. 1 je, že stavba bude provedena podle projektové dokumentace ověřené v řízení o vydání společného povolení. Povinností stavebníka je tyto podmínky dodržet.
- Součástí ověřené projektové dokumentace je i požární bezpečnostní řešení, jehož součástí je i řešení příjezdu, přístupu požárních vozidel, tzn. posouzení nově navržených nebo stávajících komunikací, které budou sloužit jako přístupová komunikace pro požární vozidla podle předmětných požadavků předpisů a norem. Stavebník k záměru předložil i závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje, závazné stanovisko č.j. HSBM-2510-3/2023 ze dne 28.04.2023, tj. dotčeného orgánu na úseku požární ochrany, o jehož obsahu a správnosti nemá stavební úřad důvod pochybovat.
- Sauna- instalace technologie sauny není definována stavebním zákonem, a proto nepodléhá povolení režimu. Stavební úřad zde dále uvádí, že z obsahu námítky není zřejmé jakým způsobem jsou dotčena práva podatelů námitek
- Realizace stavby v předem určené době – ve věci hluku se již stavební úřad vyjádřil v bodě č. 6
- Souhlas vlastníka pozemku parc. č. 341/1 k.ú. Zábrdovice – stavební úřad obdržel projektovou dokumentaci, z které bylo zřejmé, že suterén novostavby bytového domu bude realizován se svahováním pozemku parc. č. 341/1 k.ú. Zábrdovice. Stavebník upravil projektovou dokumentaci a zvolil jiný technologický postup, který již nebylo nutné podmínit souhlasem dle § 184a stavebního zákona
- Chronologie spisu – námitka je irelevantní, veškeré dokumenty jsou součástí jak elektronického spisu, tak fyzického spisu. Absence jejich popisu nemůže jít k tíži stavebníka.

Dne 07.03.2024 pod č.j. 009330/24 obdržel stavební úřad námitky které v zákonné lhůtě podala Ing. Marie Chalupníková, Jindřichova 2077/11, 616 00 Brno, spoluvlastník pozemku parc. č. 345 k.ú. Zábrdovice a stavby na něm, zastoupená na základě plné moci Mgr. Ondřejem Lakomým, Lidická 26, 602 00 Brno

Skutečností zakládající mé postavení jako účastníka výše označeného společného řízení je dána vlastnictvím jednotek č. 439/104 a 439/105 v domě č.p. 345, který je součástí pozemku parc.č. 345, vše v k.ú. Zábrdovice, obec Brno.

Z pozice účastníka společného řízení vedeného Odborem stavebním Úřadu MČ Brno-sever pod sp.zn. STU/04613/23/ULB pak prostřednictvím mého právního zástupce uplatňuji následující námitky účastníka daného řízení.

Se záměrem výstavby BD Slepá zásadně nesouhlasím, když navrhovaná stavba svým objemem, výškou a zásahem do klidové části vnitrobloku určeného k volnočasovému a rekreačnímu využití pro obyvatele dané lokality hrubě neodpovídá určenému způsobu využití daného území, vybočuje z limitů pro danou lokalitu a mě, jako vlastníka sousední nemovitosti, by fatálním způsobem poškodila.

Podle stavebního zákona platí, že v územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území. Dále stavební úřad posuzuje také to, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutím dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

Stavební úřady mají povinnost se při rozhodování zabývat i soukromoprávními námitkami účastníků řízení. Typickými námitkami účastníků řízení podle stavebního zákona mohou být obavy z budoucích imisí – odpad, voda, kouř, prach, světlo, stín, hluk, otřesy nebo i obtěžování pohledem. Ještě před zřizováním stavby je také nutné ze strany stavebního úřadu důkladně posoudit, zda stavba neúměrně nenaruší kvalitu bydlení účastníka řízení a posoudit i tzv. „pohodu bydlení“.

V daném případě zejména nesouhlasím s výškou navrhované stavby, kdy stavba převyšuje okolní zástavbu. S neadekvátní výškou pak souvisí další negativní projevy této stavby, jako je zvýšená potřeba parkování.

V mnou vlastněných jednotkách by v důsledku zamýšlené výstavby bytového domu, který bude asi o 8 m vyšší, došlo k zastínění slunce, a tedy výraznému úbytku denního světla. Přitom tyto jednotky byly realizovány právě s ohledem na dobré oslunění. Považuji tímto za negativně dotčenou i pohodu bydlení u daného bytu. Kromě zastínění budou jednotky zatíženy obtěžováním pohledem.

K bytům je navíc připojena terasa a vzhledem k relativně zanedbatelné vzdálenosti plánované stavby dojde k naprosté ztrátě soukromí. Terasa je užívána k rekreaci obyvatel daného domu a měla by mít zachovanou určitou intimitu, kterou po celou dobu měla a kterou by si ale neměl zajišťovat jen uživatel bytu – tedy aby tak činil na úkor svůj, zatímco stavebník si svůj záměr zrealizuje. Vinou stavebního záměru by měl vlastně nechat „degenerovat“ význam a přínosy terasy. Tím, kdo zde bude nově způsobovat pohledové imise, je BD Slepá, nikoli bytové jednotky v mém vlastnictví. V tomto směru odkazuji například na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30.7.2013, č.j.

4 As 97/2013 – 40, ze kterého je zřejmé, že není přípustné, by nově budovaná stavba narušila zavedený a legitimně očekávaný rozsah soukromí sousedů v důsledku svého vysokého potenciálu způsobovat zásahy do jejich soukromí nad míru přiměřenou poměrům.

Jakkoli není přímo na výhled „zákonný“ nárok, přesto zde tvoří signifikantu, a je na něm založena hodnota těchto bytových jednotek. Omezení výhledu, resp. nové dívání se (doslova) do zdi, považují také za záležitost, která se nepochybně zásadním způsobem negativně propíše do hodnoty mých nemovitostí.

Bytové jednotky v mém vlastnictví jsou orientovány právě do **vnitrobloku**, kde stavebník chce realizovat skoro třicet parkovacích stání, což by naprosto degradovalo celý prostor vnitrobloku, který je od svého vzniku vymezen jako klidová a rekreační zóna pro okolní zástavbu. Ve městě, přímo v jeho centru, je důležitá každá zeleň (viz horká léta, klimatická změna, asfalt/dláždění coby rozehříváče okolního prostředí). Představa, že by podstatná část vnitrobloku sloužila ryze na parkování a byla zcela vydlážděna je naprosto nepřijatelná. Požaduje-li Územní plán města Brna, aby vnitrobloky řadové zástavby byly využívány zejména pro rekreaci, pak tato je návrhem stavebního záměru silně potřeno a nemělo by být povoleno. Navrhovaná podoba vlastně neguje účel a význam vnitrobloků v městské zástavbě. Požaduji, aby ve vnitrobloku byla zachována plnohodnotná zeleň (a ta tak plnila své ekologické funkce ku prospěchu všech sousedních obyvatel) a tento nesloužil de facto jen jako velké odstavné parkoviště – navíc vlastně pouze jako soukromé pro jeden dům.

Rovněž nesouhlasím, aby se vinou plánovaného domu snížila kapacita veřejných parkovišť na ul. Slepá – parkování je zde už nyní tragické a jen kvůli soukromým stavebním záměrům by zde nemělo docházet k omezování veřejných stání, která jinak slouží všem.

Konečně ustanovení § 76 odst. 2 stavebního zákona ukládá, aby „Každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, je povinen být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb“, což však v daném případě stavebník nerespektuje a k zájmům sousedů rozhodně šetrný není.

Dle stavebního zákona § 94n odst. 3 osoba, která je účastníkem řízení podle § 94k písm. c) až e) může uplatňovat námitky proti projednávanému stavebnímu záměru, dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavebního záměru nebo požadavkům dotčených orgánů, pokud jimi může být přímo dotčeno jeho vlastnické nebo jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě..... Účastník řízení ve svých námitkách uvede skutečnosti, které zakládají jeho postavení jako účastníka řízení, a důvody podání námitek. Dle § 94n odst. 4 námitky stavební úřad posoudí na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo technických norem, pokud taková námitka nepřesahuje rozsah jeho působnosti.

Stavební úřad vymezil okruh účastníků řízení, kteří by mohli být přímo dotčeni na svých právech a povinnostech společným povolením bytového domu. Přímým dotčením lze nepochybně rozumět především dotčení stíněním, hlukem, pachem, prachem, zápachem, kouřem vibracemi, světlem apod. Imisemi se obecně rozumí činnosti, kterými se zasahuje do cizího vlastnického nebo jiného práva nad míru přiměřenou poměrům. Výše uvedení vlastníci pozemku parc. č. 345 k.ú. Zábrdovice a stavby na něm nebyli vymezeni v okruhu účastníků řízení tohoto společného povolení, neboť stavební úřad vyhodnotil, že povolením stavebního záměru projednávanými v rámci řízení o společné povolení stavby nejsou vlastnická či jiná práva těchto osob dotčena nad míru přiměřenou poměrům. Stavební úřad rovněž neobdržel žádný podnět, kterým by se výše uvedení hlásili o svá práva jako účastníci tohoto řízení. Současně není z této námitek zřejmé, jakým způsobem jsou v této námitce dotčena práva a povinnosti podavatele těchto námitek.

Nicméně obdobné námitky byly ze strany účastníků podány dne 06.03.2024 a stavební úřad se k nim vyjádřil.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

P o u č e n í účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru územního a stavebního řízení Magistrátu města Brna, Malinovského náměstí podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení.

Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci výroku o umístění stavby doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení společného povolení opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci výroku o povolení stavby zašle žadateli jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace a štítek obsahující identifikační údaje o povolené stavbě. Žadatel je povinen štítek před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního souhlasu; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.

Společné povolení má podle § 94p odst. 5 stavebního zákona platnost 2 roky. Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci

Mgr. Eva Ševečková
vedoucí odboru

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů položky 18 odst. 1 písm. b) v celkové výši 10.000,-Kč byl dne 09.05.2024 pod VS 111001051 zaplacen

Obdrží:

účastníci (dodejky)

Mgr. Bohuslav Novák, IDDS: 36xdrhy

místo podnikání: Příkop č.p. 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno 2

zastoupení pro: Corrida a.s., IDDS: fafy2un

sídlo: Příkop č.p. 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno 2

Statutární město Brno, Městská část Brno-sever, zastoupené starostou MČ Brno-sever Mgr. Martinem Malečkem, Bratislavská č.p. 251/70, 601 47 Brno-sever, Zábrdovice

Česká republika, Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, IDDS: 96vaa2e

sídlo: Rašínovo nábřeží č.p. 390/42, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

Česká spořitelna, a.s., IDDS: wx6dkif

sídlo: Olbrachtova č.p. 1929/62, 140 00 Praha 4-Krč

Statutární město Brno, zast. MMB - odbor majetkový, IDDS: a7kbrn

sídlo: Malinovského nám. 3, Brno-město, 601 67 Brno 2

- účastníci řízení podle ust. § 94k písm. e) stavebního zákona (doručuje se veřejnou vyhláškou)
 - Vlastník pozemku parc. č. 344 k.ú. Zábrdovice a stavby na něm
 - Vlastník pozemků parc. č. 347 a č. 346 k.ú. Zábrdovice a stavby na něm
 - Vlastník pozemků parc. č. 349 a č. 348 k.ú. Zábrdovice a stavby na něm
 - Vlastník pozemku parc. č. 351a spoluvlastník pozemku parc.č. 350 k.ú. Zábrdovice a stavby na něm
 - Spoluvlastníci pozemku parc. č. 350 k.ú. Zábrdovice a stavby na něm
 - Vlastníci pozemků parc. č. 353 a č. 352 k.ú. Zábrdovice a stavby na něm
 - Vlastníci pozemků parc. č. 355 a č. 354 k.ú. Zábrdovice a stavby na něm
 - Vlastníci pozemků parc. č. 357 a č. 356 k.ú. Zábrdovice a stavby na něm
 - Vlastníci pozemků parc. č. 358/4, č. 359/3, č. 358/4 a č. 359/3 k.ú. Zábrdovice a stavby na nich
 - Vlastníci pozemků parc. č. 361, č. 363, č. 360 a č. 362 k.ú. Zábrdovice a staveb na nich
 - Vlastníci pozemku parc. č. 365 k.ú. Zábrdovice a spoluvlastníci pozemku parc. č. 364 k.ú. Zábrdovice a stavby na něm
 - Spoluvlastník pozemku parc. č. 364 k.ú. Zábrdovice a stavby na něm
 - Vlastník pozemků parc. č. 367 a č. 366/1 k.ú. Zábrdovice a stavby na něm
 - Vlastník pozemků 243, č. 343/4, č. 336, č. 371/2 a č. 370 k.ú. Zábrdovice a staveb na nich
 - Vlastníci pozemků parc. č. 341/1 a č. 340 k.ú. Zábrdovice a stavby na něm
 - Vlastníci pozemku parc. č. 337 k.ú. Zábrdovice a stavby na něm
 - Vlastníci pozemku parc. č. 308/2 k.ú. Zábrdovice a stavby na něm
 - Vlastníci věcného práva k pozemkům parc. č. 358/4 a č. 359/3 k.ú. Zábrdovice
 - Vlastník věcného práva k pozemkům parc. č. 367 a č. 366/1 k.ú. Zábrdovice a stavby na něm
 - Vlastníci věcného práva k pozemkům parc. č. 341/1 a č. 340 k.ú. Zábrdovice a stavby na něm

dotčené správní úřady

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, IDDS: ybiaiuv

sídlo: Zubatého č.p. 685/1, Zábrdovice, 614 00 Brno 14

Krajská hygienická stanice JmK, IDDS: jaaai36
sídlo: Jeřábkova č.p. 1847/4, Černá Pole, 602 00 Brno 2
Magistrát města Brna, Odbor investiční, IDDS: a7kbrn
sídlo: Kounicova 67, 601 67 Brno
Magistrát města Brna, Odbor památkové péče, IDDS: a7kbrn
sídlo: Malinovského náměstí 3, 601 67 Brno
Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, IDDS: a7kbrn
sídlo: Kounicova 67, Brno-město, 601 67 Brno 2
Magistrát města Brna, Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství, IDDS: a7kbrn
sídlo: Kounicova 67, Brno-město, 601 67 Brno 2
Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí - oddělení odpadového hospodářství a hydrogeologie,
IDDS: a7kbrn
sídlo: Kounicova 67, Brno-město, 601 67 Brno 2
Magistrát města Brna, OŽP - oddělení ochrany a tvorby životního prostředí, IDDS: a7kbrn
sídlo: Kounicova 67, Brno-město, 601 67 Brno 2
Povodí Moravy, s.p., IDDS: m49t8gw
sídlo: Dřevařská č.p. 932/11, Veveří, 602 00 Brno 2
ÚMČ Brno - sever, odbor bydlení, Bratislavská 70, 601 47 Brno
ÚMČ Brno - sever, odbor rozvoje, investic a majetku, Bratislavská 70, 601 47 Brno
ÚMČ Brno-sever, OS - ODISVH, silniční správní úřad, Bratislavská č.p. 251/70, Brno-sever, Zábrdovice,
601 47 Brno 2

ostatní

Brněnské komunikace a.s., IDDS: tk7c8xt
sídlo: Renneská třída č.p. 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno 39
Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., IDDS: c7rc8yf
sídlo: Pisárecká č.p. 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno 3
CETIN a.s., IDDS: qa7425t
sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
Dopravní podnik města Brna, a.s., IDDS: bj6cd4x
sídlo: Hlinky č.p. 64/151, Brno-střed, Pisárky, 603 00 Brno 3
EG.D Distribuce, a.s., IDDS: nf5dxbu
sídlo: F. A. Gerstnera č.p. 2151/6, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice 1
GasNet s.r.o., IDDS: jnnys6
sídlo: Plynárenská č.p. 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2
Technické sítě Brno, a.s., IDDS: 55kgizb
sídlo: Barvířská č.p. 822/5, Zábrdovice, 602 00 Brno 2
Teplárny Brno, a.s., IDDS: d7wgmq5
sídlo: Okružní č.p. 828/25, Lesná, 638 00 Brno 38

k vyvěšení

- ÚMČ Brno-sever, Bratislavská 70, 601 47 Brno

dále obdrží

- oprávněná úřední osoba, spis

Toto sdělení musí být vyvěšeno nejméně po dobu 15 dnů po dni vyvěšení na úřední desce Úřadu městské části města Brna, Brno sever a Úřadu městské části města Brna, Brno Ořešín. Oznámení je doručeno 15. dnem po dni vyvěšení na úřední desce.