

Michal Bednář, DiS., nar. 12. 12. 1982  
Bezdičkova č. p. 1175  
530 03 Pardubice, Bílé Předměstí

Pardubice 22. 5. 2024

Magistrát města Pardubic  
stavební úřad  
Štrossova 44  
530 21 Pardubice  
**Ke sp. zn.: SÚ 127200/2023/Šp**

### **Odvolání proti územnímu rozhodnutí č. j.: MmP 41929/2024, ze dne 22. 3. 2024**

Dne 22. 3. 2024 vydal stavební úřad Magistrátu města Pardubic (dále jen „stavební úřad“) pod č. j.: MmP 41929/2024 **územní rozhodnutí**, vyvěšené na úřední desce úřadu dne 25. 3. 2024, **kterým** na základě žádosti žadatele Rezidence Sakařova s.r.o., IČO 11668270, se sídlem Semtín 97, 533 53 Pardubice 19 (dále jen „žadatel“) ze dne 25. 9. 2023, **povoluje** podle § 79 a 92 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu (dále jen „vyhláška“), **umístění stavby: „Novostavba rodinného domu „Sakařova I“, Pardubice I - Bílé Předměstí“** na pozemcích parc. č. 864/66, 864/67, 865/6, 865/8, 880/10 v k. ú. Pardubice (dále také „stavba RD“)

Proti rozhodnutí stavebního úřadu č. j.: MmP 41929/2024, ze dne 22. 3. 2024 (dále jen „napadené rozhodnutí“) se podle § 81 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“)

#### **o d v o l á v á m**

a odvolacímu orgánu navrhuji, aby napadené rozhodnutí pro jeho nesprávnost a rozpor s právními předpisy zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání a rozhodnutí. Odvoláním z následujících důvodů napadám celou výrokovou část napadeného rozhodnutí a současně i odůvodnění napadeného rozhodnutí.

Tímto odvoláním se z níže uvedených důvodů podle § 149 odst. 7 správního řádu současně

#### **o d v o l á v á m**

také **proti obsahu závazného stanoviska** Magistrátu města Pardubic, odboru hlavního architekta, oddělení územního plánování (dále také „OHA“), vydanému jako orgánem územního plánování podle § 96b odst. 1 stavebního zákona, dne 16. 8. 2023, pod č. j.: MmP 100467/2023, sp. zn.: OHA/93595/2023/Be (dále také „napadené ZS OHA“), kterým byl stavební záměr žadatele, tedy stavba RD, označen za **přípustný** z důvodů uvedených v odůvodnění výrokové části napadeného ZS OHA.

### **Odůvodnění odvolání proti napadenému rozhodnutí.**

Jsem výlučným vlastníkem pozemkových parcel č. 864/48 a 882/58 a spoluvlastníkem mj. pozemku parc. č. 882/42, dále stavební parcely č. 3929 a výlučným vlastníkem jednotky č. 1175/2 v domě č. p. 1172, 1173, 1174, 1175. Jednotka č. 1175/2 je okrajovým bytem, který má v obvodové stěně směrem na jih umístěna dvě okna z obytných místností v podkroví. Na pozemcích parc. č. 864/48 a 882/58 stojí stavba zahradního domku a je na nich vymezen i prostor, na kterém každý rok umísťujeme na jaře bazén, a tyto pozemky, stejně jako sousedé Karbanovi pozemek parc. č. 864/81 a 882/57, využíváme prakticky celoročně k odpočinku a relaxaci po práci, scházíme se zde s přáteli a intenzivně se zde po svém vyžívají i naše děti.

Žadatel původně na stejném pozemku navrhoval umístění stavby bytového domu, také se třemi NP a také s okny a balkony směrem na sever, tedy směrem k mým shora uvedeným nemovitostem, jen s tím rozdílem, že je dříve stavba bytového domu nyní nově označována a napadeným rozhodnutím povolena jako rodinný dům, ačkoliv úprava původního bytového domu je evidentně jen účelová, protože III. NP není podkrovím, aby se jednalo o rodinný dům se dvěma nadzemními podlažními a podkrovím, jak to stanoví § 2 písm. a) bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění (dále jen „vyhláška o OTP“). V souvislosti s tvrzením o tom, že se o rodinný dům nejedná, se odkazují na obsah ČSN 73 4301 – *Obytné budovy*, která v čl. 3.2.5 stanoví, že **podkrovím je** přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšímu stavebními konstrukcemi určený k účelovému využití a dále na obsah ČSN ISO 6707-1, 73 0000 – *Pozemní a inženýrské stavby – Terminologie – Část 1: Obecné termíny*, která v čl. 4.2.2 stanoví, že podkrovím je místnost nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou, kterou dle čl. 5.2.23 je střecha, jejíž sklon je větší než 10° (přibližně 15%). Na základě shora uvedených skutečností mám za to, že se v posuzovaném případě nejedná o podkroví, ale jde o plnohodnotné III. NP, a stavba je tak bytovým, a ne rodinným domem.

Výrok č. I. napadeného rozhodnutí obsahuje údaj o tom, že se stavba RD umísťuje mj. i na pozemek parc. č. 865/8 v k. ú. Pardubice, který je ve vlastnictví Statutárního měst Pardubice, ale v napadeném rozhodnutí není ani zmínka o tom, na základě jakého právního titulu je stavba na tomto pozemku navržena, resp. napadeným rozhodnutím umísťována, když se navíc jedná o veřejnou zeleň, a když je tento pozemek navíc podmínkou č. 2. výroku č. II. napadeného rozhodnutí vymezen a určen k umístění stavby, a z veřejného prostranství tím v rozporu s Územním plánem města Pardubice vzniká podle § 2 odst. 1 písm. b) stavebního zákona stavební pozemek. Napadené rozhodnutí sice v souvislosti s tím obsahuje podmínku č. 19., dle které má být předložen souhlas k provedení stavebního záměru podle § 184a stavebního zákona, který musí být vyznačen na situačním výkresu projektové dokumentace, ale až k žádosti o stavební povolení, na základě čehož mám za to, že právo umístit stavbu RD na pozemcích, které žadatel nevlastní, nebylo v územním řízení prokázáno.

Součástí výroku č. I. napadeného rozhodnutí je rozhodnutí o tom, že v rámci umístění stavby RD bude odstraněna stavba chodníku a stavba oplocení, což je skutečnost, která koresponduje s podmínkou č. 2. pro umístění stavby, dle které má být v rámci umístění stavby odstraněno oplocení a chodník, aniž by kde v napadeném rozhodnutí bylo upřesněno, **o jaký chodník a jaké oplocení se jedná**, na jakém pozemku jsou tyto stavby umístěny, ani jak bude dál řešena navazující část chodníku na pozemku parc. č. 865/8 v k. ú. Pardubice, který nyní slouží a je využíván chodci k přístupu k bytovému domu na st. p. č. 5293 a 5262 v k. ú. Pardubice. Z hlediska práva stavbu chodníku a oplocení odstranit je jistě na místě otázka, zda s ohledem to, kdy byly tyto stavby postaveny a po jakou dobu jsou veřejností užívány, nebylo právo k jejich umístění a právo k jejich užívání městem Pardubice vydrženo. Napadené rozhodnutí navíc neobsahuje důkaz o tom, že má žadatel zákonné právo tyto stavby odstranit ať už z titulu, že je jejich vlastníkem nebo toto právo zákonnou cestou získal nebo mu ze zákona náleží. K této otázce blíže viz další část odůvodnění tohoto odvolání.

Ve výroku č. I. napadeného je v části obsahující určení prostorového řešení stavby uvedeno, že má stavba RD nejdelší rozměry **11,13 x 16,23 m**, ale v napadeném ZS OHA je uvedeno, že objekt je navržen o maximálních rozměrech **22,41 x 16,23 m**, aniž by v napadeném rozhodnutí nebo v napadeném ZS OHA byl tento rozpor nebo tyto evidentně rozdílné údaje nějak vysvětleny. Dále je v této části výroku č. I. napadeného rozhodnutí uvedeno, že komunikace kolem **bytového domu** je umístěna na parc. 865/6 v k. ú. Pardubice, ačkoliv předmětem řízení a rozhodnutí ve věci by měl být a zřejmě je stavba rodinného domu, a aniž by bylo určeno, jaké kategorie, ve smyslu ustanovení § 2 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, je komunikace napadeným

rozhodnutím na tomto pozemku umístěná, když ale tento pozemek není jediným, na kterém je napadeným rozhodnutím umístěna, přesto zde ten další stavbou komunikace dotčený pozemek uveden není.

Výrok č. I. napadeného rozhodnutí obsahuje podle § 9 odst. 1 písm. c) vyhlášky údaj o umístění stavby RD na *pozemcích* tak, že, cit.: „*Severní hranice parcely (s pozemky parc. č. 864/81 a č. 864/48), 3,556 m od jižní hranice parcely (s pozemkem parc. č. 865/8), 3,468 m od západní hranice parcely (s pozemkem parc. č. 880/10) a 11,28 m od východní hranice parcely (s pozemkem st. parc. č. 5293) - min. odstup od sousední stavby bytového domu 11,03 m = výška navrhovaného objektu.*“ – konec citace. Z výše citovaného však nevyplývá, resp. není zde určeno, v jaké vzdálenosti od severní hranice parcely a jaké konkrétně se stavba RD umístuje a není zde ale ani v jiné části napadeného rozhodnutí uvedeno, jaká je výška sousedního bytového domu na st. p. č. 5293 v k. ú. Pardubice, aby tak bylo možné zjistit, která z protilehlých stěn je ta vyšší a dle toho potom určit, zda je dodržena tzv. sklopná vzdálenost dle § 25 odst. 4 vyhlášky o OTP, když údaj o výšce navrhovaného objektu 11,03 m k posouzení této otázky zcela jistě nestačí.

Výrok č. II. napadeného rozhodnutí obsahuje, lépe řečeno, by měl obsahovat, podmínky pro umístění stavby, ačkoliv naprostá většina z nich jsou podmínky pro provedení stavby, a dokonce některé z nich jsou jako podmínky pro provádění stavby i označeny, a napadené rozhodnutí díky tomu obsahuje náležitosti, které však do územního rozhodnutí ze zákona nepatří.

Podmínkou č. 1. výroku č. II. napadeného rozhodnutí, kterým jsou stanoveny podmínky pro umístění stavby, je stanoveno, že stavba RD bude umístěna **v souladu s grafickou přílohou rozhodnutí, která obsahuje výkres současného stavu území v měřítku katastrální mapy se zakreslením stavebního pozemku, požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb, která je součástí dokumentace pro územní rozhodnutí**, ačkoliv přílohou napadeného rozhodnutí je zmenšená a nečitelná kopie koordinálního situačního výkresu v měřítku 1:250 a kopie situace se zákresem parkovacích stání na pozemcích parc. č. 864/66 a 864/67 v k. ú. Pardubice bez uvedení měřítka. Přílohu napadeného rozhodnutí tedy tvoří nečitelné kopie koordinálního situačního výkresu, které ale nemohou nahradit náležitosti, které má napadené rozhodnutí dle § 9 odst. 1 vyhlášky mít, a navíc tato příloha není v souladu s § 9 odst. 8 vyhlášky, díky čemuž nemá napadené rozhodnutí předepsané náležitosti.

Podmínkou č. 9. napadeného rozhodnutí je stanoveno, že budou dodrženy podmínky z vyjádření Úřadu městského obvodu Pardubice I, odboru dopravy a životního prostředí, ze dne 11. 9. 2023, č.j. ÚMOI/5347/2023/TAJ/Kř, kdy pod bodem 14. je stanoveno, že **bude uvnitř objektu zajištěn dostatečný prostor pro umístění nádob na komunální odpad pro potřeby uživatelů/vlastníků bytových jednotek**. A protože není upřesněno, co je považováno za vnitřek objektu, jistě důvodně mohu mít za to, že nádoby na odpad musí být umístěny uvnitř stavby RD, ale ve skutečnosti tomu tak není, protože prostor pro ukládání nádob na komunální odpad je v dokumentaci vymezen při hranici s pozemkem parc. č. 864/81 v k. ú. Pardubice, tedy co neblíže zahrady u našeho domu, s čímž jsme od počátku vyjádřili zásadní nesouhlas. Má-li být dle shora citované podmínky umístěn uvnitř objektu, není dle mého pochyb o tom, že tak, jak je tento prostor navržen a napadeným rozhodnutím povolen, není s touto podmínkou v souladu.

Podmínkou č. 10. napadeného rozhodnutí stavební úřad stanovil, že budou dodrženy **podmínky z rozhodnutí** Úřadu městského obvodu Pardubice I, odboru dopravy a životního prostředí, ze dne 25. 5. 2021, č.j. ÚMOI/2154/21/ODŽ/31/Kav-6, ačkoliv ze zákona takovou podmínku stanovit nemůže, protože vymáhání podmínek v tomto rozhodnutí stanovených náleží správnímu orgánu, která jej vydal, a ne stavebnímu úřadu. Z tohoto důvodu je tato podmínka nezákonná. V souvislosti s tím však nelze přehlédnout, že je citovaným rozhodnutím stanoveno, že **šíře sjezdů bude 3,5 m**, ale ve skutečnosti tomu tak není, protože sjezd č. 1. na parcelu je široký **3,863 m** a sjezd č. 2. na

parcelu okótován v přiložené situaci není. Plocha sjezdů má být dle této podmínky upravena jako bezprašná, což dle mého betonová zatravnovací dlažba nezaručuje. Dále zde stavební úřad stanoví, že vrata zabezpečující vjezd na pozemek se nesmí otvírat směrem do místní komunikace, ačkoliv **o vratech není v napadeném rozhodnutí ani zmínka**. Obdobně tomu tak je i v případě požadavku, že sjezdy budou řešeny jako bezbariérové, dle vyhlášky č. 398/2009 Sb., kterou se provádí obecné technické požadavky zabezpečující užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, ačkoliv o tom, že by tato podmínka byla splněna a jak a čím, není v napadeném rozhodnutí ani zmínka.

Stavební úřad se v rámci vypořádání se s námitkami zabývá otázkou souladu stavby RD s požadavky dle vyhlášky o OTP a k tomu na str. 28 ale i na straně 33 uvádí, že podle ustanovení § 21 odst. 1 vyhlášky o OPT odstavná a parkovací stání pozemků staveb pro bydlení musejí být umístěna ve skutečné docházkové vzdálenosti do 300 m, je-li to technicky možné a že **navržený záměr tento požadavek splňuje, parkování je navrženo v podzemních podlažích ve stavbě**, což je ale v rozporu s tím, jak je stavba RD z hlediska umístění parkovacích stání navržena.

V rámci vypořádání námitek stavební úřad uvádí, že navržený záměr **posoudil v souladu s cíli a úkoly územního plánování a dospěl k závěru**, že záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a § 19 stavebního zákona a že umístěním navrhovaného záměru nedojde ke zhoršení kvality prostředí a hodnot území a že při posouzení souladu s cíli a úkoly územního plánování stavební úřad vycházel ze závazného stanoviska orgánu územního plánování č.j. MmP 100467/2023 ze dne 15. 8. 2023, ačkoliv mu posuzování této ze zákona nenáleží a ačkoliv napadené ZS OHA není podkladem pro úvahy a závěry stavebního úřadu ale samostatným podkladem pro vydání rozhodnutí ve věci. Stavební úřad tím tak překročil svoje pravomoci a závěry, ke kterým tak dospěl jsou v rozporu se zákonem.

V rámci vypořádání námitek stavební úřad v odůvodnění napadeného rozhodnutí uvádí, že Podle ustanovení § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. 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 (pozn.: tzv. „sklopná vzdálenost“) a že navržený záměr tento požadavek splňuje. Stavební úřad při tom ale přehlédl, že podle tohoto ustanovení se obdobně určují odstupy staveb pro bydlení od staveb nebytových, a s tím už ale navrhovaný stavební záměr v souladu není, protože v tzv. sklopné vzdálenosti bytového domu na st. p. č. 5293 v k. ú. Pardubice s oknem z obytné místnosti v protilehlé stěně je navržena stavba komunikace a parkoviště. Stejně tomu tak je v případě stavby parkovacích stání na pozemcích parc. č. 864/66 a 864/67 v k. ú. Pardubice, která jsou rovněž navržena v tzv. sklopné vzdálenosti sousedních bytových domů s okny z obytných místností situovaných v protilehlé stěně. Stavba RD je tedy navržena v rozporu s ustanovením § 25 odst. 4 vyhlášky o OTP.

Jako účastník jsem podáním ze dne 8. 10. 2023 uplatnil společně s dalšími účastníky uplatnil námitky, se kterými se stavební úřad v odůvodnění napadeného rozhodnutí vypořádal následujícím způsobem:

**K námitkám týkajícím se umístění a velikosti stavby a sousedství** stavební úřad v odůvodnění napadeného rozhodnutí uvádí, že:

- ✓ Navržený záměr **posoudil v souladu s cíli a úkoly územního plánování**, ačkoliv mu posuzování záměru z těchto hledisek ze zákona nepřísluší – viz předcházející část tohoto odvolání.
- ✓ Podle ustanovení § 20 odst. 4 vyhlášky O OTP se stavební pozemek vždy vymezuje tak, aby
- ✓ svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.

Stavební pozemek tento požadavek splňuje, umístěním stavby na pozemku budou naplněny i požadavky na vzájemné odstupy staveb, **s čímž ale z výše uvedených důvodů nesouhlasím.**

- ✓ Podle ustanovení § 21 odst. 1 vyhlášky o OTP odstavná a parkovací stání pozemků staveb pro bydlení musejí být umístěna ve skutečné docházkové vzdálenosti do 300 m, je-li to technicky možné. Navržený záměr tento požadavek splňuje, **parkování je navrženo v podzemních podlažích ve stavbě, což se ale nezakládá na pravdě.**
- ✓ Podle ustanovení § 23 odst. 2 vyhlášky o OTP umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemku nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku. Navržený záměr tento požadavek splňuje, **což se nezakládá na pravdě**, díky tomu, že tzv. sklopná vzdálenost zasahuje do sousedních pozemků, nelze na nich dle § 25 odst. 4 vyhlášky o OTP z důvodu, že se v protilehlé stěně navrhované stavby RD nacházejí okna z obytných místností, umístit jakékoliv stavy a stavba RD tak prokazatelně brání zástavbě sousedních pozemků.
- ✓ Podle ustanovení § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. vzájemné odstupy staveb musí splňovat .... . Navržený záměr tento požadavek splňuje, **ale čím konkrétně a co je toho důkazem, to odůvodnění napadeného rozhodnutí ale neobsahuje, a to je tak z tohoto hlediska nepřezkoumatelné.**
- ✓ Podle ustanovení § 25 odst. 4 vyhlášky o OPT ... . Navržený záměr tento požadavek splňuje, **což se ale dle mého názoru nezakládá na pravdě** – viz obsah předcházející části odůvodnění tohoto odvolání.
- ✓ Ve vztahu k výše uvedenému stavební úřad posuzoval, zda záměrem nedojde k narušení pohody bydlení a kvality prostředí. Záměr je situován do současně zastavěného území, převažujícím budoucím účelem užití je bydlení, v blízkosti navržené stavby se nacházejí také převážně objekty užívané k bydlení. Navržená stavba je zařazena mezi přípustné využití hlavní, svou velikostí se nestane žádnou výraznou dominantou v lokalitě, bude doplňovat okolní stavby pro bydlení i zkvalitňovat veřejné prostranství, **což jsou ale závěry naprosto mylné, a navíc neodůvodněné**, když za naprostý nesmysl je nutné považovat tvrzení např. o tom, že ke zkvalitnění veřejného prostranství má dojít tím, že je záměrem likvidováno.
- ✓ Pohoda bydlení, kvalita prostředí – **k tomu stavební úřad opsal z celé řady jiných rozhodnutí obecně platné úvahy a závěry, které nevycházejí z konkrétní situace v místě stavby ani ze situace, kterou realizace záměru objektivně v území vyvolá.**
- ✓ Z posouzení všech předložených podkladů (žádost včetně dokumentace, schválený územní plán města Pardubic, ohledání na místě samém, stanoviska dotčených orgánů) stavební úřad dospěl k závěru, že pohoda bydlení, kvalita prostředí stávající zástavby nebude navrhovanou stavbou narušena. Námitku stavební úřad považuje za nedůvodnou. **S tímto tvrzením stavebního úřadu zásadně nesouhlasím** – blíže k tomu viz předcházející a následující části tohoto odvolání, ze kterých zcela jednoznačně vyplývá, že stavba RD to daného místa nepatří, je po všech stránkách rušivým prvkem, likviduje v rozporu s územním plánem veřejné prostranství, omezuje vlastnická práva vlastníků sousedních nemovitostí a není v souladu s obecnými požadavky zejména na umístění staveb.

**K námitce týkající se stavby rodinného domu** stavební úřad s odkazem na příslušné normy řešící definici podkroví uzavírá, že navržená stavba rodinného domu tuto definici splňuje a že námitku považuje za nedůvodnou – k tomu z mé strany **viz obsah předcházející části tohoto odvolání.**

**K námitce týkající se likvidace dešťových vod** stavební úřad uvádí, že výpočet rozměrů zaskovacích drenáží je součástí projektové dokumentace, která je autorizována oprávněnou osobou. Námitku stavební úřad považuje za nedůvodnou, **aniž by se s ní ale jakkoliv vypořádal**, když pouhý odkaz na obsah projektové dokumentace bez dalšího objasnění věci a odůvodnění závěru učiněného stavebním úřadem zcela jistě dostatečný není a stavební úřad se tak touto námitkou nevypořádal správně a v nutném rozsahu.

**K námitkám týkajícím se staveb a porostů** na pozemku parc. č. 865/6 stavební úřad uvádí, že v archivu stavebního úřadu nebyla dohledána žádná dokumentace ohledně asfaltové cesty a oplocení pozemku, aniž by ale uvedl, co tato jím tvrzená skutečnost znamená, proč se o ní vůbec zmiňuje, když se jedná o skutečnost v dané věci naprosto irelevantní. Na to potom v odůvodnění napadeného rozhodnutí následuje zbytečně obsáhlá argumentace opírající se o některá ustanovení občanského zákoníku, ačkoliv posuzování této otázky v takovémto rozsahu stavebnímu úřadu ze zákona nepřísluší, proto se i já dál touto otázkou zabývat nebudu a jen zdůrazňuji, že i přesto považuji za neprokázané, že je žadatel vlastníkem stavby chodníku a oplocení, které by měl právo dle napadeného rozhodnutí odstranit a všechno to, co k tomu tvrdí stavební úřad, považuji za liché a bezpředmětné, protože k posuzování této otázky v rozsahu, jak to učinil v odůvodnění napadeného rozhodnutí, není stavební úřad příslušný.

Z obsahu odůvodnění napadeného rozhodnutí vyplývá, že se stavební úřad v podstatě vůbec nezabýval námitkou týkající se toho, že je stavba RD navržena na pozemku, který je veřejným prostranstvím s tím, že byl od nepaměti rozdělen na jednotlivé zahrádky (doloženo fotografií), a že a původní vlastníky bytového domu č. p. 1411 byty v domě nabízel i se zahrádkou a ti, co zde zahrádky roky měli se tak mohli v dobré víře domnívat, že jim toto užívací právo ze zákona náleží. Dále k tomu uvádím, že dle údajů vedených v příslušném katastru nemovitostí je pozemek parc. č. 865/6 svým druhem *ostatní plocha* a způsob jeho využití je *zeleň*. Zeleň podle katastrální vyhlášky je okrasná zahrada, uliční a *sídlištní zeleň*, park a jiná plocha funkční a rekreační zeleně. Parky a veřejná zeleň jsou chráněny podle stavebního zákona a podle téhož zákona je pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání nezastavitelným územím. Na základě této skutečnosti, tedy že se v případě pozemku parc. č. 865/6 jedná o veřejné prostranství, resp. o veřejnou zeleň, mám v námitce za to, že stavbu RD na něm povolit nelze. Že se v těchto svých závěrech a tvrzeních mýlím, o tom mě stavební úřad ani náznakem ale nepřesvědčil i když je pravdou, že se otázkou tohoto záboru či likvidace veřejného prostranství měl zabývat v napadeném ZS OHA i orgán územního plánování.

### **Odůvodnění odvolání proti obsahu napadeného ZS.**

Tímto odvolání se současně podle § 149 odst. 7 správního řádu odvolávám také proti obsahu závazného stanoviska Magistrátu města Pardubic, odboru hlavního architekta, oddělení územního plánování, vydanému jako orgánem územního plánování podle § 96b odst. 1 stavebního zákona, dne 16. 8. 2023, pod č. j.: MmP 100467/2023, sp. zn.: OHA/93595/2023/Be, kterým byl stavební záměr žadatele, tedy stavba RD, označen za přípustný z důvodů uvedených v odůvodnění výrokové části napadeného ZS OHA.

Z podkladů pro vydání napadené ZS OHA vyplynulo, že OHA vydal ke stejnému stavebnímu záměru dne 4. 4. 2022 podle § 96b odst. 1 stavebního zákona závazné stanovisko, ve kterém dospěl OHA k závěru, že je posuzovaný stavební záměr přípustný. Výroková část tohoto ZS obsahuje údaj o tom, že toto ZS platí dva roky od jeho vydání, tedy že platí do 4. 4. 2024.

Dne 16. 8. 2023 vydal OHA ke stejnému stavebnímu záměru napadené ZS OHA, ve kterém ale neuvádí důvody jeho vydání, když platnost ZS ze dne 4. 4. 2022 ještě neskončila a tento postup je tak v rozporu s ustanovením § 4 odst. 4 stavebního zákona, podle kterého je *dotčený orgán je vázán svým předchozím stanoviskem nebo závazným stanoviskem. Navazující stanoviska nebo navazující závazná stanoviska mohou dotčené orgány v téže věci uplatňovat pouze na základě nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnila podmínky, za kterých bylo původní stanovisko nebo závazné stanovisko vydáno, nebo skutečností vyplývajících z větší podrobnosti pořízené územně plánovací dokumentace nebo podkladů pro rozhodnutí nebo jiný úkon orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu podle tohoto zákona, jinak se k nim nepřihlíží.* Z tohoto důvodu tedy podkladem

pro vydání napadeného rozhodnutí nemohlo ani ze zákona nemělo být závazné stanovisko OHA ze dne 16. 8., 2023, č. j.: MmP 100467/2023, ale závazné stanovisko vydané OHA dne 4. 4. 2022, pod č. j.: MmP 27440/2022. Už jenom z tohoto důvodu je napadené rozhodnutí v rozporu se zákonem a je dán důvod pro jeho zrušení v odvolacím řízení.

Napadené ZS OHA, jako závazné stanovisko ve smyslu ustanovení § 4 odst. 4 stavebního zákona tzv. navazující, ze shora uvedených důvodů nemělo být k totožnému stavebnímu záměru vydáno a stavební úřad k němu ze zákona neměl při rozhodování ve věci přihlížet. OHA k vydání navazujícího závazného stanoviska, tedy napadeného ZS OHA, uvádí, že před změnou v projektové dokumentaci vydal OHA dne 1. 4. 2022 přípustné závazné stanovisko č. j.: MmP 27440/2022, což se ale nezakládá na pravdě, tento den jej OHA pouze vyhotovil, vydáno ze zákona bylo až dnem jeho předání k odeslání, tj. dne 4. 4. 2024, aniž by ale uvedl, o jakou změnu se konkrétně jednalo, aby nebylo pochyb o tom, že k vydání navazujícího závazného stanovisko byl dán zákonný důvod, z tohoto hlediska je tedy napadeného ZS OHA pro absenci důvodů nepřezkoumatelné a tedy nezákonné.

Jediným zjistitelným rozdílem mezi dokumentací, na jejímž základě bylo vydáno ZS ze dne 4. 4. 2022 a navazující napadené ZS OHA ze dne 16. 8. 2023 je skutečnost vyplývající z popisu stavby RD, že původně byla navržena stavba RD o max. rozměrech **15,53 x 12,51** a výškou atiky 10,53 m a po změně dokumentace o max. rozměrech **22,41 x 16,23** m a výškou sedlové střechy v atikách 10,78 m. Jiný rozdíl mezi těmito záměry zřejmý není, a protože údaj o tom, že by se mělo nově jednat o stavbu o max. rozměrech **22,41 x 16,23** m, neodpovídá popisu stavby RD uvedeném v napadeném rozhodnutí a je i na základě dalších podkladů nepochybně nesprávný, mám za to, že k vydání navazujícího ZS nebyl dán zákonný důvod a stavební úřad tak při rozhodování ve věci vycházel v rozporu se zákonem z podkladu, ke kterému přihlížet ani neměl.




Stavba RD byla OHA v napadeném ZS OHA posouzena mj. i z hlediska jejího souladu s Územním plánem Pardubic, dle kterého se pozemek určený pro umístění stavby RD nachází ve stabilizované ploše s rozdílným způsobem využití *BS – Bydlení vícepodlažní sídlištní* a že záměr respektuje toto využití, a tudíž je v souladu s Územním plánem města Pardubice. Na to potom následuje posouzení souladu záměru s cíli a úkoly územního plánování, jak je stanoví § 18 a § 19 stavebního zákona, a OHA k tomu na závěr konstatuje, že je záměr v souladu s charakterem a měřítkem okolní zástavby a opírá se při tom pouze o konstatování, že se navrhovaná zástavba dotčeného pozemku jeví jako vhodná, respektuje uliční čáru, svou výškou a objemem se přizpůsobuje sousedním stavbám, že působí jako přechodový prvek mezi nějakým bytovým domem v Sakařově ulici a řadovými domy v Bezdičkově ulici, které jsou menšího měřítka, a že OHA konstatuje, že návrh je v souladu s charakterem a měřítkem okolní zástavby, ačkoliv o opaku není dle mého názoru pochyb, což ale není zas až tak podstatné, protože OHA při posuzování souladu stavby RD zcela ignoroval níže uvedené územním plánem stanovené regulativy a požadavky.

OHA posuzovaný stavební záměr přezkoumal, navíc zcela nedostatečně, pouze z hlediska požadavků stanovených ÚP pro umístění staveb v konkrétní funkční ploše, a zcela při tom ignoroval závazné regulativy stanovené i v dalších částech *OBEČNĚ ZÁVAZNÉ VYHLÁŠKY Statutárního města Pardubice č. 42/2001 o závazných částech Územního plánu města Pardubice a NÁSLEDNÁ OPATŘENÍ OBEČNĚ POVAHY* (dále jen „OZV“). OHA tak při přezkoumávání stavebního záměru dle § 96b odst. 3 stavebního zákona, nevzal mj. např. vůbec v úvahu, že je záměr navrhován ve stabilizovaném území, a čemž se OHA v odůvodnění napadeného ZS sice zmiňuje, ale jen okrajově, a to podstatné při tom zcela přehlídí. Dle § 3 odst. 3 OZV se ve stabilizovaném území přestavba a změna funkčního využití ploch nepředpokládá a na těchto plochách je **možná pouze dostavba stávajících proluk**, případně změny využití již zkolaudovaných staveb. Navržený záměr však není zástavbou proluky, není zástavbou „mezery“ ani volného prostoru mezi jednotlivými izolovanými stavbami. Stavba RD je navržena jako

samostatně stojící, nejedná se ani o změnu využití již zkolaudované stavby a není tedy pochyb o tom, že záměr není v souladu s ustanovením § 3 odst. 3 OZV. V případě tohoto tvrzení se odkazují na obsah rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové, pobočka Pardubice č. j.: 52A 12/214-49, ze dne 29. 9. 2014, kterým správní soud zamítl žalobu stavebníka a v podstatě potvrdil rozhodnutí stavebního úřadu, kterým byla zamítnuta žádost o umístění stavby bytového domu navrženého za podmínek a to i v detailech srovnatelných s podmínkami, za nichž je nyní navrhováno umístění stavby RD na pozemcích výše citovaných. Mám za to, že se jedná o důvod, pro který nebylo možné posuzovaný záměr označit z hlediska jeho souladu s ÚP za přípustný.

S odkazem na shora uvedené skutečnosti považuji odvolání proti napadenému rozhodnutí i obsahu napadeného ZS OHA a návrh na jejich zrušení za dostatečně odůvodněné.

**Shora uvedené odvolání podávám na základě předchozí dohody a názorové shody s těmito účastníky, kteří se k němu podpisem tohoto podání v celém rozsahu připojují:**

Jméno Příjmení	Datum narození	Adresa	Důvod námitek/ číslo parcelní	Podpis
Michal Bednář	12.12.1982	Bezdičkova 1175 Pardubice 53003	864/48	
MARTIN KARBAN	19.4.1972	BEZDIČKOVA 1175 PARDUBICE 53003	864/81	
PĚTRA KARBANOVA'	13.3.1979	LEDEC E 15 CHOLTICE 53501	864/81	

S pozdravem



Michal Bednář