

Adresáti:



Zastupitelstvo Města Nové Město na Moravě

Vratislavovo nám. 103

592 31 Nové Město na Moravě

MĚSTSKÝ ÚŘAD NOVÉ MĚSTO na Moravě okres Žďár nad Sázavou		1 Uklád znak
Došlo: 25. 04. 2025	Č.jednací	Žpracovatel KVV
Počet listů/příloh: 2025		Pořadové č.

V Novém Městě na Moravě dne 24.4.2025

Vážené zastupitelky, vážení zastupitelé,

rádi bychom, abyste byli seznámeni s námitkami proti stavebnímu záměru „bytový dům Pavlova, Nové Město na Moravě“, které jsme podali v rámci stavebního řízení č.j. Z/2024/58844.

Naším hlavním zájmem je ochrana kvality života obyvatel v této oblasti a udržení dlouhodobě funkčního a vyváženého prostředí pro všechny.

Věříme, že je možné v této záležitosti vést otevřený dialog a společně najít takové řešení, které bude vycházet vstříc jak rozvojovým záměrům, tak potřebám místních obyvatel. Naší prioritou je spolupráce a dosažení konsensu, který bude reflektovat zájmy všech dotčených stran.

S pozdravem

za obyvatele domu Pavlova 1508, 1510, 1512

Městský úřad Nové Město na Moravě

odbor stavební a životního prostředí

Vratislavovo náměstí 103

592 31 Nové Město na Moravě

č. j. Z/2024/58844

Námitky proti stavebnímu záměru

Níže uvedení účastníci řízení tímto podávají

n á m i t k y

proti stavebnímu záměru „**bytový dům Pavlovova, Nové Město na Moravě**,” (dále jen „*záměr*“) na pozemcích p. č. 1703/1, 1704/3, 1704/15, 1704/29, 1704/31, 1704/35, 1704/38 v k. ú. Nové Město na Moravě, stavebníka Byty NOMO s.r.o., IČO 17443113, sídlem Maršovská 710, 592 31 Nové Město na Moravě, a současně též prozatímní vyjádření k podkladům pro vydání rozhodnutí.

1. Námitky

1.1. Dopravní zátěž po umístění záměru

Účastníci mají za to, že záměr nepřiměřeně zasáhne do jejich práv, neboť umísťování záměru zatíží nepřiměřeným způsobem dopravu v jeho okolí. Záměr má být umístěn v již nyní dopravně extrémně vytižené lokalitě. Jednak jsou poddimenzovány parkovací kapacity, kdy okolí záměru je užíváno jak pro parkování uživatelů okolních nemovitých věcí, tak návštěvníky přilehlé nemocnice a dalších zdravotnických zařízení, jako jsou stomatologická ambulance a neurologická ambulance na ulici Žďárská, i osob přivádějících děti do mateřské školy. Zadruhé je průjezd ulicí Pavlovova vysoce frekventovaný, kdy tato slouží pro průjezd vozidel i z ulice Mendlova či Purkyňova.

Umístění záměru bude nutně provázeno značným množstvím nákladní dopravy. Tato, v již nyní dopravně vytižené lokalitě, bude nutně znamenat extrémní zátěž pro plynulost provozu. S ohledem na frekvenci dopravy potom bude ohrožena i bezpečnost účastníků silničního provozu, kdy na ulici Pavlovova, kde z důvodu parkujících aut je již nyní průjezd komplikovaný a nepřehledný, bude projíždět značné množství nákladních i jiných automobilů. Je přitom zcela jisté, že takovéto navýšení dopravy povede ke zvýšenému riziku dopravních nehod, což znamená ohrožení osob nacházejících se v okolí záměru, tedy i účastníků a uživatelů jejich nemovitých věcí.

Umístění záměru tak zasáhne do práva účastníků na svobodu pohybu a na ochranu zdraví.

V případě, že by měl být záměr povolen, navrhuji účastníci, aby byla stavebníkům uložena povinnost omezit nákladní dopravu k a od záměru na pracovní dny mezi 8:00 a 14:00, tedy na dobu, kdy již lze předpokládat, že nebudou přiváděny další děti do mateřské školy a skončí nejhorší ranní dopravní „špička“ v okolí záměru a do doby, než začne odpolední „špička“, aby byl zásah do jejich práv limitován alespoň částečně.

1.2. Ohrožení statiky okolních objektů a přilehlé technické infrastruktury

Zejména s ohledem na absenci řádného stavebně historického průzkumu, a to nejenom v místě budovy, ale i na pozemcích, která mají sloužit jako parkovací stání, a tedy na nich mají také být provedeny zemní práce, nelze zjistit, zda provádění záměru nenaruší statiku okolních budov a technickou infrastrukturu nacházející se v okolí záměru.

Vzhledem k rozsahu záměru, lze očekávat, že jeho umísťování i odstraňování současné stavby budou provázet zemní a jiné práce, které budou produkovat vibrace a otřesy. Tyto mohou ohrozit jak statiku okolních budov, tedy i nemovitých věcí ve vlastnictví účastníků, ale i technickou infrastrukturu. To může ohrozit dodávky do nemovitých věcí účastníků a v krajním případě, např. při narušení plynovodu, i ohrožení okolí záměru, tedy i nemovitých věcí účastníků a uživatelů okolních staveb.

Aby bylo možné vycházet ze skutkového stavu, o němž nejsou důvodné pochybnosti, mají účastníci za to, že by bylo nutné zpracovat znalecký posudek, který by prokázal či vyvrátil, že umístění všech stavebních objektů nezpůsobí ohrožení statiky okolních budov a nenaruší technickou infrastrukturu v okolí záměru, což by (v např. případě plynovodu, jeho případného narušení a hrozícího výbuchu) znamenalo ohrožení okolí záměru, tedy i nemovitých věcí účastníků a zdraví či života jejich uživatelů či dalších osob nacházejících se poblíž záměru.

Vzhledem k tomu, že v současnosti nelze z podkladů pro vydání rozhodnutí dostatečně zjistit, že umístění záměru nepředstavuje riziko pro jeho okolí, mají účastníci za to, že by nepřiměřeným způsobem mohlo ohrozit jejich vlastnické právo a právo na ochranu zdraví.

1.3. Imise

Účastníci mají za to, že bude v míře nepřiměřeném místním poměrům způsobovat imise, které se budou dostávat i do nemovitých věcí účastníků.

Jedná se zejména o imise prachové, a to při výstavbě záměru, ale i o imise hlukové a pachové. Vzhledem k rozsahu záměru, blízkosti záměru a nemovitých věcí účastníků lze vznik prachových emisí produkovaných v míře nepřiměřené místním poměrům očekávat z pravděpodobností hraničící s jistotou. Projektová dokumentace přitom nestanovuje konkrétní opatření, která by zabraňovala vzniku těchto emisí, resp. jejich vnikání do nemovitých věcí účastníků, ale v zásadě pouze deklaruje jejich potřebu. Konkrétní opatření, jako např. protihlukové či protiprachové ohraničení staveniště, případně vodní clona navržené nejsou.

V bezprostředním okolí záměru je přitom značné množství staveb pro bydlení, mezi nimiž jsou i nemovité věci účastníků.

V neposlední řadě bude záměr působit též světelné imise, neboť záměr je značně vysoký a z PD (např. z části B.10 e)) se zdá, že jsou uvažovány i práce v nočních hodinách. V takovém případě by se ale záměr stal jakýmsi „majákem“ produkujícím světelné imise do okolí.

Vznik emisí a jejich pronikání do nemovitých věcí účastníků by tak nepřiměřeně zasáhl do jejich vlastnického práva.

V případě, že by mělo dojít k povolení záměru navrhuji účastníci, aby došlo alespoň k minimálnímu omezení zejména hlukových imisí, bylo omezeno provádění hlučných prací na pracovní dny v období od 7:00 do 19:00 hodin.

1.4. Narušení dopravní infrastruktury

Část záměru spočívající v parkovacích stáních a příjezdové komunikaci k těmto stáním má být umístěna na části pozemku p. č. 1704/15, tam, kde navazuje na pozemek p. č. 1704/36.

V současnosti slouží pozemek p. č. 1704/36 a na něj navazující část pozemku p. č. 1704/15 jako chodník umožňující přístup k přilehlé mateřské školce a k ulicím Dukelská a U Jatek.

V případě provedení záměru v podobě zachycené v PD by tento bezpečný průchod přestal existovat bez náhrady. Namísto trasy pro pěší, zejména pro děti chodící do mateřské školy, by vznikala příjezdová cesta k parkovacím stáním.

To zásadním způsobem naruší dopravní situaci v okolí záměru a nemovitých věcí účastníků a zároveň to významně zhorší bezpečnostní situaci, kdy namísto bezpečného průchodu vznikne pouze komunikace, po níž by chodci stále museli procházet, ale zároveň by také na ní byl provoz motorových vozidel.

V současné podobě záměru mají účastníci za to, že takovéto narušení dopravní situace zhoršující bezpečnostní situaci by nepřiměřeně zasáhlo do jejich práva na svobodu pohybu a ochranu zdraví.

V případě, že by nedošlo ke změně záměru tak, aby byl doplněn o chodník umožňující bezpečný průchod k pozemku p. č. 1704/36, mají účastníci za to, že žádost o vydání povolení záměru musí být zamítnuta.

1.5. Zásah do práva na příznivé životní prostředí

Účastníci mají za to, že záměr nepřiměřeným způsobem zasáhne do jejich práva na příznivé životní prostředí.

Při umístění záměru má být odstraněna značná část současné vegetace. Navíc dojde k rozšíření zpevněných ploch na úkor zeleně.

Ačkoliv záměr počítá i s výsadbou určité vegetace, tato není v podobě dostatečné na to, aby kompenzovala ztrátu již existující vzrostlé vegetace.

Umístění záměru tak významně naruší životní prostředí v okolí záměru, kdy dojde k odstranění významné části zeleně a jejímu nahrazení o neživé prvky. Jelikož již v současné době není zeleň v okolí záměru a nemovitých věcí účastníků v nikterak velkém rozsahu je jakýkoliv další zásah, který by ji omezoval považovat za nepřiměřený, zvláště pokud lze zvolit řešení záměru, které by do životního prostředí takto významně nezasáhlo (např. umístění parkovacích stání v podzemních podlažích).

Do životního prostředí negativně zasáhne i samotné umísťování záměru, a to produkcí výše uvedených emisí.

Účastníci tak mají za to, že záměr nepřiměřeným způsobem zasáhne do jejich práva na příznivé životní prostředí.

2. Prozatímní vyjádření k podkladům

2.1. Rozpor s územně plánovací dokumentací

Plocha BH

Dle územního plánu Nového Města na Moravě a stanovených způsobů využití pro plochu BH, na níž má být záměr umístěn, stanovuje, že požadovaný počet parkovacích míst pro záměry na této ploše je nutné zajistit nově vzniklými stáními:

„požadovaný počet parkovacích míst (pro funkci občanského vybavení) bude zajištěn novými parkovacími stáními vzniklými zejména v rámci příslušné plochy, popř. v plochách navazujících a k tomu vhodných (využití stávajících parkovacích míst není přípustné)“

Využití stávajících parkovacích míst je dle něj nepřípustné. Účastníci mají za to, že tuto podmínku je nutné vztáhnout i na předmětný záměr, který ale obsahuje jen několik nově vzniklých parkovacích míst, a to pod samotnou budovou a na části pozemku p. č. 1704/15, tam, kde navazuje na pozemek p. č. 1704/36. Ostatní parkovací místa jsou navržena na místech, která již jako parkovací místa slouží.

Účastníci tedy mají za to, že záměr nesplňuje tuto podmínku stanovenou územním plánem NMnM.

Koeficient zeleně

Není jasné, jaké pozemky, resp. jaké části pozemků, byly vzaty v úvahu v části B.1 c) při výpočtu koeficientu zeleně. Dle územního plánu NMnM musí poměr plochy nezastavěné a nezneužívané k velikosti stavebního pozemku být minimálně 0,25. Dle PD má být plocha řešených částí pozemků 800 m². Není ale vůbec jasné, o jaké části, jakých pozemků se má jednat, když stavba má být umístěna na pozemcích, jejichž celková plocha násobně překračuje plochu 800 m².

Výpočet, jenž je součástí PD tak není přezkoumatelný, a nelze z něj nikterak usoudit, zda je či není splněn požadavek na koeficient zeleně dle ÚP NMnM.

Jelikož projektová dokumentace neposkytuje dostatečný podklad pro to, aby bylo možné usoudit, že je v tomto ohledu záměr v souladu s ÚP, nelze než mít za to, že je v této části záměr s ÚP v rozporu. Tedy by jeho povolení bylo v rozporu s ust. § 143 odst. 1 stavebního zákona a jeho posouzení jako souladné s ÚP bylo nepřezkoumatelné.

2.2. Rozpor s požadavky na výstavbu

Dle ust. § 7 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, musejí být parkovací stání pro stavby navržena a provedena. V podstatě jediná nově navržená parkovací stání se nacházejí pod budovou záměru a při pozemku p. č. 1704/15. Veškerá další stání, s nimiž je dle PD počítáno jako s parkovacími stáními pro záměr jsou na místech, která již v současnosti slouží jako parkovací stání.

Účastníci mají za to, že zmíněné ustanovení je nutné vykládat tak, že pro to, aby stavba splňovala požadavky na výstavbu musí dojít k novému navržení parkovacích stání, případně k využití parkovacích stání doposud nevyužívaných. Jelikož ale již nyní je dopravní situace v okolí záměru kritická, kdy současný počet parkovacích stání je zásadně poddimenzován, nelze o žádném z parkovacích stání říci, že by bylo nevyužívané.

Podoba dopravního řešení zachycenou v projektové dokumentaci (dále jen „PD“) v části B.5 tak nepřípustným způsobem dochází k obcházení vyhlášky o požadavcích na výstavbu.

Ad absurdum by tak jedno parkovací stání mohlo sloužit vícero stavbám a tento požadavek na výstavbu by zcela pozbyl významu.

Záměr tak dle účastníků nesplňuje požadavky na výstavbu stanovené v obecně závazných právních předpisech.

2.3. Nedostatečný stavebně historický průzkum

Dle části B.1 d) byl prozatím proveden pouze předběžný geologický průzkum. Další průzkumy, zejména stavebně historický průzkum teprve mají být provedeny.

Vzhledem k rozsahu a charakteru záměru nelze toto považovat za přípustné, neboť zejména bez stavebně historického průzkumu nelze posoudit, zda umístění záměru neohrozí jeho okolí. Mohla by být zejména ohrožena statika přilehlých budov, ale také pozemní komunikace v okolí záměru a jiná technická infrastruktura zásobující okolní stavby, kdy součástí záměru mají být rozsáhlé pozemní práce na vícero místech v okolí záměru.

Právě pro absenci stavebně historického průzkumu nelze zjistit, zda toto nebezpečí nadále nepřetrvává a při umístění záměru by nemohlo dojít k ohrožení okolí záměru.

2.4. Absence dobíjecích bodů

Z části B.5 PD není zřejmé, že by měly být naplněny požadavky kladené ust. § 61 odst. 2 vyhlášky č. 146/2024 Sb. Dle tohoto ustanovení *„Nová stavba pro bydlení a změna dokončené stavby pro bydlení, která má více než 10 parkovacích stání, musí mít instalaci kabelovodů pro každé parkovací místo pro pozdější instalaci dobíjecího bodu pro elektrické vozidlo, jestliže parkoviště takové stavby*

a) je umístěno uvnitř budovy a u změny dokončené stavby se tato změna týká i parkoviště nebo elektrických rozvodů budovy, nebo

b) s budovou fyzicky sousedí a u změny dokončené stavby se tato změna týká i parkoviště nebo elektrických rozvodů parkoviště.“

V případě záměru má být část parkovacích stání fakticky uvnitř budovy a zbytek s ní fakticky sousedí. Dle je tak naplněna hypotéza normy tohoto ustanovení, a záměr musí mít instalaci kabelovodů pro každé parkovací místo pro pozdější instalaci dobíjecího bodu pro elektrické vozidlo. Část B.5 PD se o tomto nikterak nezmiňuje.

Zjevně tedy záměr nesplňuje požadavky kladené tímto ustanovením, a jeho povolení by bylo v rozporu s citovanou vyhláškou za použití ust. § 152 odst. 1 stavebního zákona.

2.5. Nemožnost provedení stavby způsobem

Dle části B.10 c) PD má doprava materiálu na staveniště probíhat automobily, jejichž hmotnost nepřekročí 7,5 t. Účastníci mají za to, že tato podmínka, kterou sice lze kvitovat, není reálně splnitelná.

Nosnost komunikace na ulici Pavlovova nedovoluje průjezd vozidel o vyšší hmotnosti. Pokud by tedy měla doprava na staveniště probíhat po této ulici, je třeba na této podmínce trvat. Nelze si ale představit, že by automobily o hmotnosti max 7,5 t byly s to dostatečně zásobovat staveniště. Vzhledem k tomu, že

záměr má být částečně zhotoven ze železobetonových konstrukcí a např. hmotnost domíchávače betonu činí několik desítek tun.

Účastníci se tak domnívají, že záměr nelze provést způsobem popsáním v projektové dokumentaci.

2.6. Nedostačující vyjádření vlastníka technické infrastruktury

Součástí spisu je vyjádření společnosti GasNet, s.r.o. zn. 5003259225. Toto stanovisko se ale dle ověřené situace, která je jeho přílohou, týká pouze území v ní označeného jako „ŘEŠENÉ ÚZEMÍ“.

Důkaz:

- *emailové sdělení společnosti GasNet, s.r.o. z 23. 4. 2025*

Toto řešené území ale zahrnuje pouze samotnou budovu a její bezprostřední okolí.

Součástí záměru ale není pouze samotná budova, ale též úprava či vytvoření parkovacích stání na dalších místech přilehlých záměru, mimo jiné na pozemku p. č. 1704/3. Dle emailového sdělení společnosti GasNet, s.r.o. se ale těchto pozemků stanovisko netýká. Přitom ale na nich mají být provedeny zemní práce.

V minulosti nebylo možné na pozemcích v okolí záměru provádět zemní práce z důvodu hrozby narušení přenosové soustavy plynu. Toto nebezpečí, jenž může vést k ohrožení okolí, je stále aktuální, a tedy je zapotřebí, aby se provozovatel přenosové soustavy vyjádřil k celému rozsahu záměru.

Jelikož takovéto stanovisko není součástí PD, nelze považovat skutkový stav za dostatečně zjištěný pro vydání povolení záměru.

2.7. Vadné části PD

Část technické zprávy 4. STÁVAJÍCÍ STAV A BOURACÍ PRÁCE je v rozporu se skutečností. Dle této části PD se na pozemku nenachází žádné stavby.

To je zcela nepravdivé, když na místě záměru na pozemku p. č. 1704/29 nachází stavba. I když má dojít k jejímu odstranění, její současná přítomnost je zcela zásadní pro statické posouzení záměru, kdy zcela jistě je třeba odlišně posuzovat stavbu umístěvanou na místě, kde doposud žádná stavba umístěna nebyla, a na místě kde základové poměry byly již ovlivněny v minulosti provedením stavby.

Ve světle existence této stavby se jeví jako nevhodným způsobem provedeno zjištění základových poměrů pomocí tří sond. Tyto sondy ale zjevně nemohly být provedeny na místě zamýšlené stavby, když na tomto místě se v současnosti nachází stavba.

Statické posouzení záměru obsažené v technické zprávě tak nevychází ze skutečného stavu v území a nelze jej použít jako podkladu pro vydání povolení záměru, kdy zvláště u stavby takového významu musí být statické posouzení provedeno o to důkladněji, kdy její případné (částečné) zřícení by ohrozilo široké okolí.

2.8. Procesní pochybení

V průběhu řízení, pokud je účastníkům známo, nebyla projektová dokumentace v rozporu s ust. § 271 odst. 2 stavebního zákona vložena do evidence elektronických dokumentací. Účastníci tak v rozporu s ust. § 272 stavebního zákona neměli možnost se pomocí portálu stavebníka seznámit s podklady pro vydání rozhodnutí.

Účastníkům tak byla omezena jejich práva v probíhajícím řízení, kdy jim bylo významně ztíženo seznámení se s podklady pro vydání rozhodnutí, a tedy i vyjádření k nim.

Účastníci mají za to, že se jedná o vadu řízení, která, nebude-li napravena, bude mít za následek nezákonnost případného povolení záměru.

3. Závěrečný návrh

S ohledem na výše uvedené, mají účastníci za to, že v současné podobě nelze záměr povolit, a tedy navrhuje, aby žádost o vydání povolení záměru byla zamítnuta.

V případě, že by byl záměr povolen, navrhují účastníci, aby byly stanoveny výše uvedené podmínky pro provádění stavby.

Podpisy účastníků řízení jsou uvedeny na samostatném listu, který tvoří nedílnou součást tohoto podání – viz bod 4. Výčet účastníků.