

Městský úřad Nové Město na Moravě

odbor stavební a životního prostředí

Vratislavovo náměstí 103,
592 31 Nové Město na Moravě

Č.j.: MUNNMN/112752/2024/45
Záměr: Z/2024/58844

Nové Město na Moravě 30.6.2025

Tel.: 566 598 400
E-mail: lenka.jamborova@meu.nmmn.cz

ROZHODNUTÍ POVOLENÍ STAVBY VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

Výroková část:

Odbor stavební a životního prostředí MěÚ Nové Město na Moravě, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v řízení o povolení záměru přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost, kterou dne 16.12.2024 podal

Byty NOMO s.r.o., IČO 17443113, Maršovská č.p. 710, 592 31 Nové Město na Moravě,

(dále jen "stavebník"), a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona:

I. Podle § 197 a 211 stavebního zákona

p o v o l u j e

stavbu:

bytový dům Pavlovova, Nové Město na Moravě

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 1703/1, 1704/3, 1704/15, 1704/29, 1704/31, 1704/35, 1704/38 v katastrálním území Nové Město na Moravě.

Stavba obsahuje:

- SO.BD - bytový dům; novostavba bytového domu - objekt obsahuje 9 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží, 31 bytů z toho 1 byt 1+kk, 27 bytů 2+kk, 3 byty 3+kk. Bytový dům bude umístěn na pozemcích parc.č. 1704/29, 1704/38; severní stěna objektu bude umístěna souběžně ve vzdálenosti 3,5 m od hranice pozemku parc.č. 1704/1, severovýchodní roh objektu bude umístěn ve vzdálenosti 5,2 m od jižní hranice pozemku parc.č. 1704/1. Celková výška objektu je 29,5 m od +/- 0,00, zastavěná plocha 285,0 m².
- SO.ZP - komunikace a zpevněné plochy; úprava zpevněných ploch, zřízení parkovacích stání v počtu 52, z toho 3 pro imobilní, úprava stání pro odpadní nádoby. Komunikace, zpevněné plochy a parkovací stání budou umístěny na pozemcích parc.č. 1703/1, 1704/31, 1704/35, 1704/3. Z komunikace na pozemku parc.č. 1704/31 bude proveden nový sjezd, který bude sloužit pro 6 parkovacích stání na pozemku parc.č. 1704/29 a 5 parkovacích stání na pozemku parc.č. 1704/31, 1704/35. Stávající parkovací stání před bytovým domem č.p. 1509 budou upravena, pás parkovacích míst bude na jihu rozšířen o 2 parkovací stání. Stávající parkovací plocha přístupná z ul. Mendlova bude upravena, posunuta jižně – touto úpravou přibude 9 parkovacích míst, na severu přibude 15

parkovacích míst, které budou přístupné z ul. Pavlovova. Podél přístupové komunikace na pozemku parc.č. 1704/15 vedoucí k objektu na pozemku parc.č. 1714/2 bude zřízeno celkem 27 parkovacích míst – komunikace a sjezd z komunikace budou rozšířeny. Stávající šterková plocha bez vyznačených parkovacích stání přístupná provizorním sjezdem z ul. Mendlova bude upravena a vznikne zde celkem 13 parkovacích míst. Odvodnění nových ploch bude částečně zajištěno vsakem, částečně spádováním ke stávajícím plochám s odvodněním do stávajících uličních vpustí. Stávající 2 stání na odpadní nádoby budou odstraněny a nahrazeny novými.

- SO.OT - opěrné stěny, terénní úpravy. Úroveň terénu bude upravena v místě zpevněných ploch, přístupový chodník a vjezd budou navazovat na stávající komunikaci a k domu se budou zařezávat do stávajícího terénu. Na rozhraní přilehlého a upraveného terénu bude umístěna opěrná zeď.
- SO.P - přípojka plynu (přeložka). Stávající přípojka bude zrušena. Nová přípojka bude vedena od hlavního řádu na pozemku parc.č. 1705/35 přes chodník před domem, vedle opěrné stěny k severní fasádě k navrhované stavbě bytového domu. Hlavní uzávěr plynu a plynoměr budou umístěny na severní fasádě u vstupu do objektu. Nová délka plynovodní přípojky je 36,0 m, dimenze DN40 PE SDR11.
- SO.V - vodovodní přípojka (zrušení a nová přípojka). Stávající přípojka vody bude zrušena a ve stávající trase bude vedena nová přípojka. Na konci přípojky bude osazena nová vodoměrná šachta. Dále bude přívod vody přiveden do technické místnosti objektu v 1.PP. Celková délka přípojky je 6 m, dimenze DN 63 PE SDR 11.
- SO.S - přípojka splaškové kanalizace (zrušení a nová přípojka). Stávající přípojka bude nahrazena novou přípojkou ve stávající trase. Stávající revizní šachta bude nahrazena novou, do které bude svedena domovní kanalizace. Délka připojení je 4,2 m, dimenze DN 200.
- SO.D - přípojka dešťové kanalizace (nová přípojka, zrušení stávající). Přípojka dešťové kanalizace bude napojena přes stávající revizní šachtu u severozápadního rohu objektu. U navrhovaného objektu bude revizní šachta, před ní retenční nádrž. Délka připojení je 9 m, dimenze DN 150, stávající přípojka u jihovýchodního rohu objektu bude zrušena.
- SO.O - přípojka komunikační sítě PODA. Připojení na síť PODA bude provedeno přes stávající optický kabel přivedený k objektu, na fasádě navrhovaného objektu bude osazena přípojovací skříň.
- SO.T - přípojka komunikační sítě SATT (přeložka). Stávající přípojka bude přesunuta, nové přípojovací místo bude osazeno na východní stěně fasády objektu.
- SO.L - přeložka VO (přeložka tras a svítidel, zrušení svítidla). Svítidlo na pozemku parc.č. 1704/38 bude odstraněno. Bude provedena výměna svítidel na pozemcích parc.č. 1704/35 před navrhovaným bytovým domem, pozemku parc.č. 1704/3 a 1704/30 včetně rozvodů. Svítidla budou umístěna v zeleném pruhu mezi parkováním a chodníkem. Svítidlo na pozemku parc.č. 1703/1 bude přemístěno do zelené plochy.
- Všechny pozemky jsou v katastrálním území Nové Město na Moravě. Přesné vyznačení umístění navrhované stavby je zakresleno v situaci v měřítku 1:500, kterou vypracoval ATELIER 90 s.r.o., Eleonory Voračické 5a, 616 00 Brno, autorizoval Ing.arch. Ladislav Vlachynský, ČKA: 01033.

II. Podle § 228 odst. 1 stavebního zákona

povoluje

výjimku z ustanovení § 7 odst. 2 vyhlášky č. 146/2024, o požadavcích na výstavbu (dále jen vyhlášky č. 146/2024) v tomto rozsahu:

- parkovací stání nebude provedeno jako součást stavby, a to jako provozně neoddělitelná část stavby nebo na pozemku stavby.

III. Podle § 249 odst. 1 stavebního zákona

povoluje

odstranění stavby č.p. 1511 na pozemku parc.č. 1704/29 v katastrálním území Nové Město na Moravě

IV. Stanoví podmínky pro odstranění stavby:

1. Odstranění stavby bude provedeno dle dokumentace D.1.s.1 Technická zpráva – stávající stav a bourací práce 11/2024.
2. Stavebník oznámí předem stavebnímu úřadu termín zahájení bouracích prací název a sídlo stavebního podnikatele, který bude práce provádět.
3. V odstraňovaném objektu se nachází rozvaděč sítě elektronických komunikací společnosti CETIN, a.s.. Před zahájením demolice bude odkryta kabelová trasa před budovou a bude objednáno odborné ukončení kabelu u společnosti CETIN.
4. Před zahájením demolice je nutno odpojit kabelové vedení NN napojené do pojistkové skříně umístěno na fasádě objektu. Žádost o odpojení kabelového vedení bude podána po ukončení stávajícího odběrného místa u dodavatele energie. V dostatečném předstihu (min. 2 měsíce před demolici) bude podána vlastní žádost o odpojení kabelového vedení NN.
5. Před zahájením demoličních prací musí být ukončen odběr zemního plynu a bezpodmínečně demontován plynoměr. Je zakázáno manipulovat s obchodním měřidlem bez vědomí společnosti GasNet s.r.o. Po demontáži plynoměru bude plynovodní přípojka zaslepena zátkou na HUP. Odběrné plynové zařízení, které je v majetku majitele objektu bude odplyněno a demontováno. V prostoru 1 m od plynovodní přípojky bude demolovaná stěna objektu rozebírána ručně za použití ručních nástrojů a s maximální opatrností, nesmí dojít k poškození plynovodní přípojky. Po odstranění zdiva objektu zajistí stavebník ochranu plynovodní přípojky proti poškození, povětrnostním vlivům, neoprávněné manipulaci a to do doby, než bude vybudován nový pilíř HUP/nika.
6. Před zahájením bouracích prací bude uzavřena vodovodní přípojka uzávěrem na vodovodním řadu, demontován fakturační vodoměr VAS a zaslepena vodovodní přípojka v místě demontovaného fakturačního vodoměru VAS. Oprávnění k provedení manipulace se stávajícím uzávěrem vodovodní přípojky na vodovodním řadu, demontáže fakturačního vodoměru VAS ze stávající vodovodní přípojky a zaslepení vodovodní přípojky v místě demontovaného fakturačního vodoměru VAS má výhradní právo VAS. Tyto práce na objednávku a na základě smluvního vztahu s VAS zajistí pracovníci příslušného provozu VAS, Dále bude zaslepena kanalizační přípojka na jejich koncích a bude zabráněno vnikání intravilánových a balastních vod do veřejné oddílné splaškové kanalizace. Zaslepení kanalizačních přípojek VAS nezajišťuje. Z těchto důvodů bude přizván odpovědný pracovník místně příslušného provozu VAS ke kontrole provedení vodotěsného zaslepení kanalizační přípojky na jejím konci.
7. Dokončení odstranění stavby bude ohlášeno stavebnímu úřadu. K ohlášení odstranění stavby stavebník předloží odboru SŽP MěÚ Nové Město na Moravě kopie dokladů o zákonném využití nebo odstranění odpadů. Z dokladů musí být patrné jaký odpad a v jakém množství byl předán oprávněné osobě, identifikační údaje této osoby (název, sídlo, IČO, IČZ) a datum předání odpadů.

V. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoví
případné změny nesmí být provedeny bez předchozího
povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
 - a) Dokončení parkovacích stání mimo lokalitu bytového domu
 - b) Provádění pasportizace sousedního objektu č.p. 1509
 - c) Dokončení výkopových prací pro založení objektu bytového domu
 - d) Dokončení svislých nosných konstrukcí
 - e) Závěrečná kontrolní prohlídka stavby
 - f) Nad rámec stanovených kontrolních prohlídek stavby bude stavební úřad informován o probíhajících kontrolních dnech na stavbě.
4. Stavba bude dokončena do 31.12.2027.

5. Stavba bude prováděna dodavatelsky. V souladu s ustanovením § 160 odst. 2 písm. c) stavebního zákona je stavebník povinen oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění stavby, název a sídlo podnikatele, který bude stavbu provádět, a změny v těchto skutečnostech oznámit stavebnímu úřadu.
6. Při provádění stavby je třeba si počínat tak, aby bylo co nejméně omezeno a rušeno užívání sousedních pozemků nebo staveb a aby nebyla způsobena škoda vlastníkům sousedních pozemků nebo staveb, zejména dbát, aby nedocházelo k neodůvodněnému omezení práv vlastníků sousedních pozemků nebo staveb, k ohrožení zdraví a života osob, k poškozování majetku a ničení zeleně, k nepořádku na staveništi apod. Při provádění stavby nesmí být také nad míru přípustnou znečišťováno životní prostředí a přilehlé komunikace, okolní zástavba nesmí být nad přípustnou míru obtěžována hlukem, prachem a vibracemi. Současně také nesmí dojít k znečišťování terénu, povrchových a podzemních vod ropnými a jinými látkami. Po skončení prací je stavebník povinen uvést okolí stavby do původního nebo náležitého stavu.
7. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci, zejména příslušná ustanovení zákona č. 309/2006 Sb., o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a jeho prováděcího předpisu, tj. nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništi a dbát na ochranu zdraví a života osob na staveništi.
8. Staveniště musí odpovídat požadavkům ustanovení § 14 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu. Stavební činnost bude uskutečňována tak, aby vzhledem k okolní zástavbě byly veškeré její negativní vlivy sníženy na minimum. Práce, jejichž hlučnost by přesahovala 50 dB, nebudou prováděny v době od 21 hodin do 7 hodin.
9. V souladu s ustanovením § 166 odst. 1 stavebního zákona musí být na stavbě veden stavební deník. Nad rámec údajů dle přílohy č. 12 vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb budou ve stavebním deníku pravidelně zaznamenávány výsledky monitoringu sousedního objektu č.p. 1509.
10. Při provádění stavby budou dodrženy podmínky vyjádření města Nové Město na Moravě ze dne 24.2.2025 č.j. MUNNMN/106944/2024-1, tj. zejména:
 - Stavbou budou dotčeny místní komunikace – vozovky s povrchem z živичné směsi a chodníky z betonové dlažby. Minimálně 7 dní před zahájením stavebních prací bude na odboru správy majetku města MěÚ Nové Město na Moravě ohlášeno užívání veřejného prostranství – zpevněné plochy komunikace a veřejná zeleň. Investor také podá v dostatečném předstihu před zahájením stavby (min. 30 dnů) na odbor dopravy a vnitřních věcí MěÚ Nové Město na Moravě žádost o povolení uzavírky místní komunikace.
 - Pokud budou komunikace v důsledku stavebních prací znečištěny, popř. poškozeny musí být neprodleně uvedeny do původního, nebo předem dohodnutého stavu. Stavební uspořádání bude řešeno tak, aby se zabránilo stékání srážkových vod z pozemku žadatele na místní komunikaci a jejímu případnému znečišťování a nesmí dojít ke zhoršení odtokových poměrů při místní komunikaci. Dále nesmí být stavebními pracemi omezeno užívání místních komunikací (sklady materiálu apod.) mimo udělené povolení užívání veřejných prostranství.
 - Denně po skončení prací musí být okolí pracoviště uklizeno a zabezpečeno tak, aby nedocházelo ke znečištění okolí zbytky stavebního materiálu, odpadu, výkopku apod.
 - Komunikace ve správě místních komunikací budou vybudovány a opraveny z materiálu dle nových standardů veřejného prostranství, které jsou zveřejněny na webových stránkách města. Povrchy parkovišť a chodníků budou provedeny z rozebíratelného materiálu.
 - Inženýrské sítě včetně chráničků budou v komunikacích a na jiných pozemcích v zastavěném území ve vlastnictví města Nové Město na Moravě uloženy tak, aby při následné rekonstrukci povrchů komunikací nebo zřizování nových komunikací (předpokládaná hloubka konstrukce komunikací do 52 cm) nevznikly městu v souvislosti s jejich rekonstrukcí nebo zřizováním další náklady např. na přeložky kabelů apod., tj. nad trasami připravovaných rozvodů včetně objektů na nich musí být možné bez dalších ochranných opatření a nákladů ze strany města zřídit novou komunikaci. Všechny pracovní spáry v živичné směsi budou prořizovány a zality asfaltovou zálivkou.
 - V místě plánované stavby se nachází zemní kabelové vedení a světelné body veřejného osvětlení ve správě a majetku města. Před zahájením bude kabel veřejného osvětlení vytýčen TS službami s.r.o. Správce veřejného osvětlení písemně stanoví podmínky dotčení a případného přemístění zařízení v majetku a správě města.

- Na pozemku parc.č. 1703/1 se nachází pingpongový stůl v majetku a správě města. V případě, že stavební činností bude dotčena část pozemku, na kterém se stůl nachází, bude po dohodě se správcem dětských hřišť a sportovišť přemístěn.
 - Stavbou bude dotčena zeleň v majetku a správě města. Minimálně 7 dní před zahájením stavebních prací bude na odboru správy majetku města MěÚ Nové Město na Moravě požádáno o povolení zvláštního užívání veřejného prostranství – ploch veřejné zeleně. Veřejná zeleň bude uvedena do původního stavu včetně zhutnění a osetí kvalitním travním semenem.
 - Na pozemku parc.č. 1704/3 se nacházejí dva mladé stromy (cca 5-6 let staré) vysázené v rámci náhradní výsadby. V rámci stavby budou stromy přesazeny a v případě, že přesazení nebude možné, bude další postup projednán se správcem zeleně. Další dva stromy vysázené v rámci náhradní výsadby se nacházejí na pozemku parc.č.1703/1 v případě, že stavební činností bude nutné tyto stromy odstranit, bude se postupovat stejně jako v případě stromů na pozemku parc.č. 1704/3. Při realizaci stavby bude zachováno ochranné pásmo kořenového systému dřevin tj. 2,5 m od paty kmene. Pokud to z nějakého důvodu není technicky možné, budou výkopové práce prováděny výhradně ručně, a to s ohledem na skutečnost, že v tomto případě nebude dodrženo ochranné pásmo dřevin, jejich kořenového systému.
 - Po ukončení stavebních prací bude dle vyhlášky města č. 2/2015 o digitální technické mapě města provedeno zaměření skutečného provedení stavby ověřené autorizovaným zeměměřičským inženýrem (AZI) (výškového i polohopisného stavu). Zaměření bude předáno na oddělení informatiky MěÚ Nové Město na Moravě. Součástí zaměření skutečného stavu bude výkres ve formátech DGN a PDF, technická zpráva ve formátu DOCX, seznam souřadnic ve formátu TXT, tabulka s výměrami nově vzniklých zpevněných ploch členěná dle druhu a materiálu. Pro aktualizaci dopravní a technické infrastruktury ve vlastnictví města bude předán samostatný soubor změnové dokumentace s vymezením odvozených prvků dopravní infrastruktury (obvod a osa komunikace, ochranné pásmo atd.) – soubor bude zpracován podle obsahu přílohy č. 1 vyhlášky DTM ve verzi výměnného formátu aktuálně nasazené na IS DMVS/IS DTM (Informačním systému Digitální technické mapy státu) a samostatné soubory změnové dokumentace se zpracovanými prvky technické infrastruktury – soubory budou členěny jednotlivě dle příslušných skupin prvků dle přílohy č. 1 DTM (rDTI v portálu IS DMVS), a to v členění dle dotčených subjektů (SUBJ) – soubor bude zpracován dle obsahu přílohy č. 1 vyhlášky DTM ve verzi výměnného formátu aktuálně nasazené na IS DMVS/IS DTM. Pro pasportizaci údajů objekty, které nejsou součástí DTM, ale jsou součástí pasportu komunikací, zeleně a dalších bude předán v samostatném výkrese passport.dgn, v němž bude každý z jevů zpracován jako samostatná vrstva.
11. Při provádění stavby budou dodrženy podmínky vyjádření Policie ČR, DI Žďár nad Sázavou ze dne 5.2.2025 č.j. KRPJ-126391-6/ČJ-2024-161406-DING tj. zejména:
- Parametry připojení (křižovatky) musí zajistit bezpečný a plynulý pohyb směrodatného vozidla.
 - Parametry připojení (sjezdy) musí umožňovat vozidlům plynulé odbočení z komunikace a výjezd na ni.
 - Každé jednotlivé připojení musí disponovat dostatečnými rozhledovými poměry (úprava zeleně, odstranění stromů, úprava terénu apod.) a v rozhledu nesmí být žádné překážky, a to včetně oplocení a vjezdové brány/vrat, které by tvořily překážku ve smyslu příslušné ČSN.
 - Rozhledové poměry křižovatek a dopravně významných sjezdů musí být v souladu s ČSN 73 6102 (Projektování křižovatek na pozemních komunikacích).
 - Rozhledové poměry sjezdů musí být v souladu s ČSN 73 6110 (Projektování místních komunikací).
 - Rozhledové poměry a parametry parkovacích stání musí splňovat podmínky ve smyslu ČSN 73 6056 (Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel).
 - Způsobilost připojení je třeba zachovat a udržovat po celou dobu jejich existence.
12. Při provádění stavby budou dodrženy všeobecné podmínky ochrany sítě elektronických komunikací dle vyjádření společnosti CETIN, a.s. ze dne 24.10.2024 č.j. 291703/24, tj. zejména:
- Před zahájením jakýchkoliv zemních prací na stavbě bude vytýčena trasa sítě elektronických komunikací (SEK) na terénu. S vytýčenou trasou SEK budou seznámeny všechny osoby, které budou anebo by mohly provádět na stavbě zemní práce.

- Pět pracovních dní před zahájením prací na stavbě je stavebník povinen oznámit společnosti CETIN zahájení prací. Písemné oznámení bude zasláno na adresu elektronické pošty POS.
 - Stavebník je povinen zabezpečit a zajistit SEK proti mechanickému poškození (např. umístěním silničních betonových panelů nad trasou SEK). Do doby, než bude zajištěna ochrana SEK proti poškození, nesmí být trasa SEK přejížděna vozidly, stavební mechanizací apod. Při přepravě vysokých nákladů nebo při pojíždění stroji pod nadzemním vedením SEK je stavebník povinen prověřit, zda výška nadzemního vedení SEK je dostatečná a umožňuje spolehlivý a bezpečný způsob přepravy nákladu či průjezdu vozidel či mechanizace.
 - Při provádění zemních prací v blízkosti SEK je stavebník povinen postupovat tak, aby nedošlo ke změně hloubky uložení nebo prostorového uspořádání SEK. V místech, kde SEK vystupuje ze země do budovy, rozvaděče, na sloup apod. je stavebník povinen vykonávat zemní práce se zvýšenou mírou opatrnosti, výkopové práce v blízkosti sloupů nadzemního vedení SEK je stavebník povinen provádět v takové vzdálenosti od sloupu nadzemního vedení SEK, která je dostatečná k tomu, aby nedošlo nebo nemohlo dojít k narušení stability sloupu nadzemního vedení SEK. Stavebník je povinen zajistit, aby jakoukoliv jeho činností nedošlo bez souhlasu a vědomí společnosti CETIN a) ke změně nivelety terénu, b) k výsadbě trvalých porostů, c) ke změně rozsahu a změně konstrukce zpevněných ploch. Pokud došlo k odkrytí SEK, je stavebník povinen SEK po celou dobu odkrytí náležitě zabezpečit proti prověšení, poškození a odcizení.
 - Zjistí-li stavebník při provádění prací rozpor mezi údaji v projektové dokumentaci a skutečností, je povinen bezodkladně přerušit práce a oznámit zjištěný rozpor na adresu elektronické pošty POS. Stavebník není oprávněn pokračovat v pracích do doby, než získá písemný souhlas POS s pokračováním prací.
 - Byla-li na stavbě odkryta SEK je stavebník povinen 3 pracovní dny před zakrytím SEK písemně oznámit POS zakrytí SEK a vyzvat ho ke kontrole před zakrytím. Stavebník není oprávněn provést zakrytí do doby, než získá písemný souhlas POS se zakrytím.
13. V zájmovém území stavby se nachází telekomunikační síť a zařízení společnosti PODA a.s. Při provádění stavby budou dodrženy podmínky vyjádření ze dne 25.10.2024 č.j. VO/2024/364, tj. zejména:
- Při realizačních pracích je nutné dbát na existenci telekomunikačního zařízení a nepoškodit je.
 - Při provádění výkopových prací musí být dodržena prostorová norma ČSN 73 6005.
 - Před zahájením zemních prací bude provedeno vytýčení telekomunikačního zařízení. Vytýčení zajistí pověřený pracovník PODA.
 - Telekomunikační zařízení nesmí být pojížděno těžkými mechanismy a v jeho ochranném pásmu nesmí být ukládán materiál staveniště. Výkopové práce v ochranném pásmu telekomunikačního zařízení budou provedeny ručně.
 - Při odkrytí HDPE trubek je nutné vedení zabezpečit proti prohybu a prověšení. Odkrytí telekomunikačního zařízení bude odhlášeno firmě PODA. Před záhozem provedených zemních prací bude přizván zástupce firmy PODA ke kontrole.
 - V místech nové zpevněné plochy – parkoviště bude podzemní telekomunikační vedení ochráněno uložení do betonového žlabu TK2. U nových zpevněných ploch nebude nad vedením umístěn betonový základ obrubníku.
14. Při provádění stavby budou dodrženy podmínky vyjádření VAS, a.s. ze dne 27.3.2025 č.j. VASZR-10143/2025-Še, tj. zejména:
- Minimálně 30 dní před zahájením realizace stavby bude přizván odpovědný pracovník místně příslušného provozu VAS, který zajistí demontáž stávajícího rušeného podzemního hydrantu č. 589 včetně šoupěte na stávajícím vodovodním řádu, výměnu podzemního hydrantu č. 589 včetně šoupěte na stávajícím vodovodním řádu, výškovou úpravu uzávěru vodovodní přípojky pro nemovitost č.p. 70 a dodávku nových kanalizačních poklopů zhotoviteli stavby.
 - Před zahájením realizace stavby bude provedeno vytýčení trasy zařízení ve správě VAS. Vytýčení vodovodu na objednávku zajistí dispečink VAS, vytýčení kanalizace ve správě VAS na objednávku zajistí pracovníci provozu VAS. Za vytýčení vodovodních a kanalizačních přípojek nacházejících se v zájmovém území stavby je v souladu s § 3 odst. 3 zákona č. 274/2001 Sb., v platném znění zodpovědný jejich majitel – majitel pozemku či stavby připojené na vodovod a kanalizaci neprokáže-li se opak.

- V rámci realizace stavby bude respektováno ochranné pásmo vodovodu ve správě VAS v souladu s § 23 odst. 3 zákona č. 274/2001 Sb., v platném znění – 1,5 m, kanalizace ve správě VAS v souladu s § 23 odst. 3 zákona č. 274/2001 Sb., v platném znění – 1,5 m, vodovodních přípojek v souladu s ČSN 75 5411, článek 4.4 – 1,5 m, kanalizačních přípojek v souladu s ČSN 75 6101, článek 6.1.13 – 0,75 m.
 - Při křížení inženýrských sítí bude dodržen úhel křížení v rozmezí 90 – 60°, minimální svislá vzdálenost v souladu s ČSN 73 6005, zemní kabelové rozvody budou uloženy do chráničky.
 - V zájmovém území stavby nesmí být po ukončení stavby v ochranném pásmu zařízení ve správě VAS včetně vodovodních a kanalizačních přípojek provedeny terénní úpravy, při nichž by došlo ke snížení a navýšení terénu v rozporu s § 23 odst. 5 písm. d) zákona č. 274/2001 Sb., v platném znění, v rozporu s ČSN 75 5401, ČSN 75 5411, ČSN 75 6101 a ČSN 73 6005.
 - Poklopy ovládacích prvků vodovodu a kanalizace ve správě VAS (hydranty, šoupata, uzávěry vodovodních přípojek, armaturní šachty na vodovodu a kanalizační šachty) musí být osazeny do nové nivelety upraveného terénu a musí být trvale volně přístupné. Navržené obrubníky musí být umístěny mimo ovládací prvky vodovodu a kanalizace ve správě VAS.
 - Ke kontrole dodržení podmínek vyjádření bude přizván odpovědný pracovník místě příslušného provozu VAS. O kontrole bude sepsán zápis.
 - Před zahájením realizace stavby vodovodní přípojky bude s VAS uzavřena smlouva na dodávku pitné vody. K provedení odbočení s uzávěrem z vodovodního řadu a k osazení vodoměru má výhradní právo VAS. Tyto práce na objednávku a na základě smluvního vztahu zajistí pracovníci provozu VAS. V případě, že montážní práce vodovodní přípojky nebude provádět VAS, bude přizván odpovědný pracovník místně příslušného provozu VAS k tlakové zkoušce potrubí vodovodní přípojky a ke kontrole provedených obsypů potrubí vodovodní přípojky. O výsledcích kontrol bude sepsán zápis. Po ukončení realizace vodoměrné šachty bude kontaktován odpovědný pracovník, který zajistí kontrolu provedených prací z hlediska BOZ. O kontrole bude sepsán zápis. VAS bude předložena kopie protokolu tlakové zkoušky vodovodní přípojky podepsaná zástupcem VAS, geodetické zaměření trasy vodovodní přípojky v listinné podobě i v prostředí MicroStation (data v souřadném systému S-JTSK ve formátu DGN) před provedením obsypu a zásypu potrubí, kopie formulářů o odstranění závad a opravená projektová dokumentace vodovodní přípojky podle skutečného provedení.
 - Před zahájením realizace stavby kanalizační přípojky bude uzavřena smlouva s VAS na odvádění splaškových vod.
 - K provedení odbočení má výhradní právo VAS. Tyto práce na objednávku a na základě smluvního vztahu zajistí pracovníci provozu VAS. Montážní práce kanalizační přípojky VAS nezajišťuje. Z těchto důvodů bude přizván zodpovědný pracovník místně příslušného provozu VAS ke kontrole provedených podsypů potrubí, montáže, těsnosti kanalizační přípojky. O kontrole bude sepsán zápis. VAS bude předloženo geodetické zaměření trasy kanalizační přípojky v listinné podobě i v prostředí MicroStation (data v souřadném systému S-JTSK ve formátu DGN) před provedením obsypu a zásypu potrubí, kopie formuláře o odstranění závad a opravená projektová dokumentace kanalizační přípojky podle skutečného provedení.
15. V zájmovém území stavby se nachází STL plynovody OC DN 100, OC DN 150 a STL přípojky. Při provádění stavby budou dodrženy podmínky vyjádření společnosti GasNet Služby, s.r.o. ze dne 21.5.2025 č.j. 5003321165 a ze dne 27.2.2025 č.j. 5003259225, tj. zejména:
- Bude respektováno ochranné pásmo plynárenského zařízení – 1 m na obě strany od potrubí.
 - V ochranném pásmu plynovodů a přípojek budou veškeré práce prováděny výhradně ručním způsobem. Veškeré stavební práce musí být prováděny tak, aby v žádném případě nenarušily bezpečný provoz plynárenských zařízení a plynovodních přípojek.
 - K plynovému zařízení bude těleso komunikace (zpevněné plochy) umístěny v souladu s ČSN 73 6005, tab. B1. Po odtěžení stávající konstrukce bude podstatně sníženo krytí stávajícího plynovodu a přípojek. Proto je vyloučeno použití těžké mechanizace (zejména válců s trny, zemních fréz apod.) přímo nad potrubím. Zemní práce nesmí být prováděny do větší hloubky než 40 cm nad povrchem stávajícího plynárenského zařízení. Nad plynovodem musí být zachován (obnoven) obsyp pískem min. 20 cm a výstražná fólie vše v souladu s TPG 702 01. Konstrukci

vozovky (konstrukci jejího zpevněného povrchu) je nutné přizpůsobit reálné hodnotě krytí plynárenského zařízení.

- Při vysazování stromů a okrasných dřevin bude dodržena od stávajícího plynárenského zařízení vzdálenost min. 1 m na obě strany, měřeno od obrysu kořenového balu k obrysu plynárenského zařízení.
- Křížení a souběh inženýrských sítí s plynovodním zařízením musí být v souladu s ČSN 73 6005, tab. 1 a 2. Budované objekty (např. šachty, vpusti, dopravní značky, sloupy atd.) musí dodržet od stávajícího zařízení světlostou vzdálenost dle ČSN EN 12 007, TPG 702 04, čl. 14.4 a 14.6 – minimálně 1 m, tj. nesmí zasahovat do ochranného pásma zařízení – plynovodu.
- Při provádění stavby budou dodrženy podmínky pro provádění stavební činnosti v ochranném pásmu plynárenského zařízení.
- Za stavební činnosti se považují všechny činnosti prováděné v ochranném pásmu plynárenského zařízení a plynovodních přípojek (tzn. i bezvýkopové technologie a terénní úpravy) a činnosti mimo ochranné pásmo, pokud by takové činnosti mohly ohrozit bezpečnost a spolehlivost plynárenského zařízení a plynovodních přípojek (např. trhací práce, sesuvy půdy, vibrace apod.).
- Před zahájením stavební činnosti bude provedeno vytyčení trasy a přesné určení uložení plynárenského zařízení a plynovodních přípojek. Vytyčení trasy provede příslušná provozní oblast. O provedeném vytyčení bude sepsán protokol. Přesné určení uložení plynárenského zařízení a plynovodních přípojek je povinen provést stavebník na svůj náklad. Bez vytyčení trasy a přesného určení uložení plynárenského zařízení a plynovodních přípojek stavebníkem nesmí být vlastní stavební činnosti zahájeny. Vytyčení plynárenského zařízení a plynovodních přípojek je považována za zahájení stavební činnosti.
- Bude dodržena mj. ČSN 73 6005, TPG 702 04, zákon č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, případně další předpisy související se stavbou.
- Pracovníci provádějící stavební činnosti budou prokazatelně seznámeni s polohou plynárenského zařízení a plynovodních přípojek, s rozsahem ochranného pásma a s podmínkami pro provádění stavební činnosti v ochranném pásmu plynárenského zařízení a plynovodních přípojek.
- Při provádění stavební činnosti včetně přesného určení uložení plynárenského zařízení je stavebník povinen učinit taková opatření, aby nedošlo k poškození plynárenského zařízení a plynovodních přípojek nebo ovlivnění jejich bezpečnosti a spolehlivosti provozu. Nebude použito nevhodného nářadí, zemina bude těžena pouze ručně bez použití pneumatických, elektrických, bateriových a motorových nářadí.
- Odkryté plynárenské zařízení a plynovodní přípojky budou v průběhu nebo při přerušení stavební činnosti řádně zabezpečeny proti jejich poškození.
- V případě použití bezvýkopových technologií (např. protlaku) bude před zahájením stavební činnosti provedeno úplné obnažení plynárenského zařízení a plynovodních přípojek v místě křížení na náklady stavebníka. V případě, že nebude tato podmínka dodržena, nesmí být použita bezvýkopová technologie.
- Stavebník je povinen neprodleně oznámit každé i sebemenší poškození plynárenského zařízení nebo plynovodních přípojek (včetně izolace, signalizačního vodiče, výstražné fólie atd.).
- Před provedením zásypu výkopu bude provedena kontrola dodržení podmínek stanovených pro stavební činnost, kontrola plynárenského zařízení a plynovodních přípojek. Kontrolu provede příslušná provozní oblast. Povinnost kontroly se vztahuje i na plynárenské zařízení, které nebylo odhaleno. O provedené kontrole bude sepsán protokol. Bez provedené kontroly nesmí být plynárenské zařízení a plynovodní přípojky zasypány. V případě, že nebude podmínka dodržena, je stavebník povinen na základě výzvy provozovatele plynárenského zařízení a plynovodních přípojek nebo jeho zástupce doložit průkaznou dokumentaci o nepoškození plynárenského zařízení a plynovodních přípojek během výstavby nebo provést na své náklady kontrolní sondy v místě styku stavby s plynárenským zařízením a plynovodními přípojkami.
- Plynárenské zařízení plynovodní přípojky budou před zásypem výkopu řádně podsypány a obsypány těženým pískem, bude provedeno zhutnění a bude osazena výstražná fólie žluté barvy vše v souladu s ČSN EN 12007-1-4, TPG 702 01, TPG 702-04.
- Neprodleně po skončení stavební činnosti budou řádně osazeny všechny poklopy a nadzemní prvky plynárenského zařízení a plynovodních přípojek.

- Poklopy uzávěrů a ostatních armatur na plynárenském zařízení a plynovodních přípojkách vč. hlavních uzávěrů plynu (HUP) na odběrném plynovém zařízení budou udržovány stále přístupné a funkční po celou dobu trvání stavební činnosti.
 - Případné zřizování staveniště, skladování materiálů, stavebních strojů apod. bude realizováno mimo ochranné pásmo plynárenského zařízení a plynovodních přípojek.
 - Bude zachována hloubka uložení plynárenského zařízení a plynovodních přípojek.
 - Při použití nákladních vozidel, stavebních strojů a mechanismů bude případný přejezd přes plynárenské zařízení a plynovodní přípojky zabezpečen uložení panelů v místě přejezdu plynárenského zařízení.
16. V zájmovém území stavby se nachází síť komunikačního vedení v majetku SATT, a.s. Při provádění stavby budou dodrženy podmínky vyjádření ze dne 4.10.2024, tj. zejména:
- Pro ochranu komunikační sítě budou dodrženy podmínky ustanovení § 18 zákona č. 324/1990 Sb., o vyznačení inženýrských sítí, ČSN 73 6005 pro prostorové uspořádání sítí, § 87 a § 46 zákona č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů a § 102 zákona č. 125/2005 Sb., o elektronických komunikacích.
 - Před zahájením stavby bude provedeno vytýčení komunikačního vedení pracovníkem SAT, a.s. V případě změny druhu povrchu, bude nový povrch v ochranném pásmu rozebiratelný pro případné opravy nebo rekonstrukce. Kontrole sítě před záhozem bude potvrzena zápisem do stavebního deníku pracovníkem SATT, a.s.
 - Ochranné pásmo komunikačního vedení činí 0,5 m od okraje rozvodu nebo zařízení na každou stranu. Veškeré práce prováděné blíže než 1,5 m od komunikačního vedení budou prováděny ručně. Při odrytí kabelu je nutné jej chránit proti prověšení nebo poškození nepovolanou osobou a přizvat pracovníka SATT, a.s. Nad komunikačním vedením nebudou zřizovány skládky a zařízení, které by k němu znemožňovalo přístup. Při zahrnování výkopu je nezbytné zabezpečit ochranu komunikačního vedení proti prověšení vlivem sesedání zeminy a to pomocí U-profilu a dále zhutňováním zeminy při zahrnování výkopu. Komunikační vedení bude opětovně zapáskováno a opatřeno výstražnou fólií. V případě rekonstrukce povrchu dodrží stavebník ČSN 73 6005 min. krytí sdělovacích kabelů: v chodníku min. 0,4 m pod povrchem, ve vozovce min. 0,9 m po povrchem ve volném terénu min. 0,6 m pod povrchem.
17. V zájmovém území stavby se nachází podzemní vedení VN, distribuční trafostanice VN/NN, podzemní vedení NN společnosti EG.D, s.r.o. Při provádění stavby budou dodrženy podmínky vyjádření ze dne 12.11.2024 č.j. J13947-27138021, tj. zejména:
- V ochranných pásmech zařízení distribuční soustavy budou při realizaci stavby dodrženy podmínky dle § 46 odst. 8 zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění, kde se konstatuje, že v ochranných pásmech 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.
 - Trasa nadzemního i podzemního vedení vyskytujícího se v zájmovém území bude zakreslena do všech vyhotovení prováděcí dokumentace a vyznačena 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.
 - Přesné vytýčení distribuční sítě (trasy kabelu) bude objednáno nejméně 14 dnů před zahájením prací v blízkosti podzemního kabelového vedení. V případě, že nebude možné trasu kabelu bezpečně určit pomocí vytýčovacího zařízení, je investor zemních prací povinen pro jednoznačné stanovení jeho polohy provést na určených místech a v nezbytném rozsahu ruční odkrytí kabelů podle pokynů zaměstnanců EG.D s.r.o. (EGD).
 - Zemní práce v ochranném pásmu kabelového vedení budou prováděny výhradně klasickým ručním náradím bez použití jakýchkoliv mechanismů s nejvyšší opatrností, nebude-li provozovatele zařízení stanoveno jinak.
 - Obnažený kabel bude vhodně zabezpečen (podložení, vyvěšení, ..) tak, aby nedošlo k jeho poškození poruchou nebo nepovolenou osobou. Označení výstražnými tabulkami bude provedeno podle pokynů pracovníka EGD. Další podmínky pro zabezpečení zařízení budou stanoveny při vytýčení nebo po odkrytí zařízení.
 - Souběhy a křížení akce s distribučním zařízením bude odpovídat příslušným ČSN normám.

- Zástupce EGD bude přizván ke kontrole křižovatek a souběhů před záhozem výkopu. O kontrole bude proveden zápis do montážního nebo stavebního deníku.
 - Veškerá stavební činnost v ochranném pásmu distribučního a sdělovacího zařízení bude před jejím zahájením konzultována s příslušným správcem zařízení, který stanoví bezpečnostní opatření v ochranném pásmu příslušného rozvodného zařízení dle platné ČSN EN 50 110-1.
 - Veškerá práce s mechanizací, jejichž části se za provozu mohou přiblížit k vodičům v ochranném pásmu nadzemního vedení VN a výkopové práce v ochranném pásmu podzemního vedení VN je nutno provádět za beznapětového stavu vedení. Vypnutí bude objednáno nejméně 25 kalendářních dnů předem. Práce s mechanizací v ochranném pásmu VVN je nutno provádět za beznapětového stavu vedení. Vypnutí bude objednáno nejpozději do 10 dne předchozího měsíce.
18. Po dokončení stavby požádá stavebník o vydání kolaudačního rozhodnutí a k žádosti předloží doklady dle § 232 stavebního zákona.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Byty NOMO s.r.o., Maršovská č.p. 710, 592 31 Nové Město na Moravě
Město Nové Město na Moravě, Vratislavovo náměstí č.p. 103, 592 31 Nové Město na Moravě

Odůvodnění:

Dne 16.12.2024 podal stavebník žádost o povolení výše uvedené stavby, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru.

Podklady žádosti:

- Projektová dokumentace, kterou vypracoval .
 - ID dokumentace SR00X00CKE8E
- Stanovisko Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru dne 18.11.2024 č.j. MO 950337/2024-1322
- Stanovisko KHS Kraje Vysočina Žďár nad Sázavou ze dne 19.11.2024 č.j. R/2024/59281/2
- Stanovisko odboru SŽP MěÚ Nové Město na Moravě ze dne 26.11.2024 č.j. MUNMNM/110139/2024/3
- Stanovisko Policie ČR, DI Žďár nad Sázavou ze dne 5.2.2025 č.j. KRPJ-126391-6/ČJ-2024-161406-DING
- Koordinované závazné stanovisko HZS Kraje Vysočina Žďár nad Sázavou ze dne 3.1.2025 č.j. HSJI-4493-3/ZR-2024
- Rozhodnutí Agentury ochrany přírody a krajiny, Správy CHKO Žďárské vrchy Žďár nad Sázavou ze dne 19.2.2025 č.j. SR/0178/VA/2024-8
- Vyjádření města Nové Město na Moravě ze dne 24.2.2025 č.j. MUNMNM/106944/2024-1 a ze dne 16.6.2025 č.j. MUNMNM/25150/2025-1
- Vyjádření vlastníků technické infrastruktury ke způsobu napojení na technickou infrastrukturu
- Vyjádření vlastníků technické infrastruktury o existenci podzemních vedení v zájmovém území stavby.

Stavební úřad vyrozuměl o zahájení řízení známé účastníky řízení a dotčené orgány. Současně podle § 189 odst. 1 stavebního zákona určil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky. Současně v souladu s ustanovením § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) poskytl účastníkům řízení možnost seznámit se s podklady pro vydání rozhodnutí ve lhůtě do 5 dnů od uplynutí lhůty k podání námitek účastníků řízení a stanovisek dotčených orgánů. Ve vyrozumění o zahájení řízení stavební úřad poučil účastníky o způsobu doručování jednotlivých písemností v řízení, o to s ohledem na skutečnost, že se jedná o řízení s velkým počtem účastníků, kdy vyrozumění o zahájení řízení se účastníkům podle § 182 písm. a), b) a c) doručuje jednotlivě, ostatní písemnosti se doručují jednotlivě pouze žadateli a obci na

jejímž území má být záměr uskutečněn a dotčeným orgánům. Ostatním účastníkům se písemnosti doručují veřejnou vyhláškou, přičemž účastníci podle § 182 písm. d) se ve vyrozumění o zahájení řízení identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí.

V průběhu zahájeného řízení obdržel stavební úřad rozsáhlé námítky účastníků řízení. V souladu s ustanovením § 190 odst. 4 stavebního zákona stavební úřad umožnil stavebníkovi vyjádřit se k podaným námítkám. Do spisu projednávané věci byly následně doloženy nové doklady včetně vyjádření stavebníka k podaným námítkám. Stavební úřad proto opakovaně poskytl účastníkům opatřením ze dne 30.5.2025 č.j. MUNMNM/112752/2024/42 lhůtu pro seznámení se s podklady pro vydání rozhodnutí ve lhůtě do 5 dnů ode dne doručení tohoto opatření.

V souladu s ustanovením § 182 stavebního zákona stavební úřad do okruhu účastníků zahrnul žadatele, město Nové Město na Moravě, vlastníky pozemků, na kterých má být záměr uskutečněn (vlastníky pozemků parc.č. 1703/1, 1704/3, 1704/15, 1704/29, 1704/31, 1704/35, 1704/38 v katastrálním území Nové Město na Moravě) a osoby, které mají k těmto pozemkům jiné věcné právo, vlastníky sousedních pozemků a staveb na nich (pozemků parc.č. 1704/34, 1704/30, 1704/14, 1704/13, 1704/9, 1704/20, 1704/27, 1704/1, 1716/1, 1704/36, 1703/3, 3010/1, 3010/20 v katastrálním území Nové Město na Moravě) a vlastníky technické a dopravní infrastruktury, která se v zájmovém území nachází. Práva a právem chráněné zájmy ostatních osob nemohou být projednávaným záměrem přímo dotčeny.

V průběhu zahájeného řízení obdržel stavební úřad obsáhlé námítky účastníků řízení – vlastníků pozemků a staveb na nich, konkrétně pozemku parc.č. 1704/30, 1704/9, 1704/13, 1704/34, 1704/27, 1704/1, 1717/13 v katastrálním území Nové Město na Moravě. Stavební úřad zde uvádí, že námítky podaly i osoby, které nejsou účastníky řízení – jednalo se o celkem 11 osob. Dle názoru stavebního úřadu tato skutečnost nemá vliv na rozhodování stavebního úřadu.

Vzhledem ke skutečnosti, že podané námítky proti záměru výstavby bytového domu jsou velice rozsáhlé a zpravidla se opakují ve všech podáních, stavební úřad je pro přehlednost rozčlenil do samostatných bodů.

Nedostatek parkovacích míst v lokalitě (odstavňných stání): v této námítce účastníci poukazují na nedostatečný počet parkovacích stání v lokalitě, který se dle jejich názoru realizací záměru ještě zhorší. Účastníci uvádějí, že v lokalitě je v současné době 256 bytových jednotek a konstatují, že při použití koeficientu stupně automobilizace dle ÚP Nové Město na Moravě 1,5 na bytovou jednotku by v lokalitě mělo být celkem 384 parkovacích stání, přičemž v lokalitě je v současné době k dispozici pouze 201 parkovacích stání. Účastníci dále napadají počet nově vzniklých parkovacích stání, kdy dle jejich názoru ze stávajících nezakreslených podélných stání jsou navržena příčná stání. Účastníci dále požadují, aby stavebník zřídil 1,5 parkovacích stání na každou plánovanou bytovou jednotku v navrhovaném domě a aby tato stání byla skutečně nová, nikoliv upravená stávající stání. Účastníci rovněž nesouhlasí se zřízením vyhrazeného rezidentního parkování a odkazují na usnesení Zastupitelstva města 19/13/ZM/2025 Dispozice s majetkem – převod práv a povinností „Vybudování parkovacích míst na ul. Pavlovova“, kdy požadují, aby město nepovolilo vybudování parkovacích stání na svých pozemcích.

Stavební úřad námítku zamítá. Výpočet počtu parkovacích stání pro navrhovaný objekt byl projektantem proveden podle normy ČSN 73 6110 s použitím stupně automobilizace dle ÚP Nové Město na Moravě a dle tohoto výpočtu byla potřeba počtu parkovacích stání celkem 52 ks. Dle projektové dokumentace bude celkem 6 parkovacích stání zajištěno pod bytovým domem a 46 parkovacích stání na pozemcích města v okolí stavby. Projektová dokumentace předpokládá, že úpravami parkovacích stání v lokalitě vznikne 62 parkovacích stání, z toho 5 parkovacích stání pro tělesně postižené. Výpočet počtu parkovacích stání byl proveden za použití stupně automobilizace 1,5 z ÚP Nové Město na Moravě. Dle metodického doporučení MMR „Požadavky na počet parkovacích stání ve vazbě na územně plánovací dokumentaci“ od 1.7.2024 není použití výpočtu podle normy ČSN 73 6110 možné. Pokud územní plán obsahuje stanovení stupně automobilizace, pak se jedná ve smyslu § 324 stavebního zákona o část územně plánovací dokumentace podle starého stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů), která nemůže být jeho součástí, která se nepoužije a při nejbližší změně územního plánu musí být vypuštěna. Z tohoto důvodu vyzval stavební úřad projektanta, aby doplnil dokumentaci o výpočet počtu parkovacích stání dle vyhlášky č. 146/2024 Sb., o obecných požadavcích na stavby (dále jen vyhláška č. 146/2024 Sb.). Dle nového výpočtu je pro nový bytový dům základní potřeba parkovacích stání 16 s tím, že navýšení na 1,5 násobek nelze použít. Nicméně stavebník navržený počet parkovacích stání dle dokumentace bude realizovat. Stavební úřad není oprávněn požadovat po stavebníkovi, aby vyřešil dopravní situaci v celé lokalitě bytových domů.

Stavební úřad v řízení posuzuje pouze konkrétní záměr a případné další navýšení budovaného počtu parkovacích stání by muselo vzejít z jednání mezi stavebníkem a městem.

Námítka týkající se skutečného počtu nově zřízených parkovacích stání není dle názoru stavebního úřadu konkrétní. Dle pasportu místních komunikací, jehož výřez byl doplněn do spisu projednávaného záměru, je zřejmé, že se v lokalitě nenacházejí žádná podélná parkovací stání. Pasport místních komunikací je základní evidencí komunikací, vedenou jejich správcem a povinnost mít zpracovaný pasport komunikací pro obec vyplývá ze zákona č. 19/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o pozemních komunikacích“)

Ze snímku ortofotomapy dané lokality je patrné, že obyvatelé této lokality k odstavení svých osobních automobilů využívají i komunikaci podél chodníku, což nelze považovat za oficiální parkovací stání. Dle názoru stavebního úřadu je nutné při výpočtu nově vzniklých parkovacích stání vycházet z pasportu komunikací, nikoliv ze skutečného stavu v území, kdy jsou osobní automobily odstavovány na komunikacích, nezpevněných plochách apod.

Stavební úřad dále uvádí, že k žádosti o povolení záměru byl v souladu s § 187 odst. 2 stavebního zákona předložen souhlas vlastníka pozemku se zřízením parkovacích stání – souhlas byl vyznačen na zastavovací situaci. Stavebnímu úřadu nepřísluší zasahovat do pravomocí a rozhodování vlastníka dotčeného pozemku – města Nové Město na Moravě. Další námítky a požadavky účastníků řízení týkající se problematiky parkování v dané lokalitě zcela spadají do kompetence města Nové Město na Moravě.

K problematice parkování v dané lokalitě stavební úřad dále uvádí, že výstavby bytového domu předpokládá etapizaci, kdy v první etapě budou zřízena nová parkovací stání (vyjma parkovacích stání před plánovaným bytovým domem) a teprve následně výstavba vlastního bytového domu.

Problematika nevyhovujícího komína. Účastníci upozorňují na nevyhovující stavebně technický stav komína, který již neslouží svému účelu. Účastníci uvádějí, že na jeho zachování není nezbytné a současně požadují, aby stavebník jednoznačně písemně určil vlastníka komínu po dokončení stavby.

Stavební úřad námítku zamítá: v řízení o povolení záměru je stavební úřad vázán návrhem žadatele o vydání povolení záměru a záměr pak posuzuje podle příslušných ustanovení stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. Stavebnímu úřadu tedy nepřísluší zasahovat do rozsahu navrhované stavby, pokud záměr splňuje požadavky, které na něj klade stavební zákon. Stavebnímu úřadu rovněž nepřísluší rozhodovat o budoucím vlastníkovi, byť i části stavby. Dle projektové dokumentace jsou stávající komíny tvořeny ze železobetonových prefabrikátů, keramických vložek a železobetonového monolitu. Stavebník ve svém vyjádření k podaným námítkám uvedl, že po odstranění stavby kotelny bude mj. zhodnocen stavebně technický stav komínu, na základě kterého bude rozhodnuto o jeho případném odstranění.

Problematika rozsahu staveniště: dle názoru účastníků bude rozsah staveniště nepřiměřeně zabírat veřejný prostor a parkovací místa v lokalitě. Účastníci požadují, aby zařízení staveniště bylo umístěno na přilehlém nevyužívaném pozemku, kdy dle jejich názoru by toto řešení minimalizovalo zábor veřejných ploch a parkovacích stání. Účastníci dále požadují, aby stavební úřad ve stavebním povolení stanovil podmínky pro provádění hlučných prací, konkrétně v pracovní dny od 8:00 do 18:00 a zákaz hlučných prací o víkendech a státních svátcích.

Stavební úřad námítku zamítá: koordinační situace – související investice + POV, výkres C.4 řeší zařízení staveniště. V technické zprávě, bod B.10 jsou popsány Zásady organizace výstavby, kdy zde projektant deklaruje zejména, že stavba nevyvolá potřebu přechodných lokálních úprav veřejného dopravního režimu v dotčené oblasti, dovoz základních stavebních materiálů nebude jednolitou zátěží, výsledný dopravní ruch vozidla obsluhujících stavbu bude v podstatě homogenní po celou dobu výstavby a že veškeré stavební práce budou prováděny v prostoru hlavního staveniště a dopravně budou napojeny na veřejný dopravní systém. V technické zprávě je dále uvedeno, že během realizace stavby nebudou překročeny hygienické limity hluku stanovené nařízením vlády č. 272/2011 Sb. pro chráněný venkovní prostor a pro chráněné venkovní prostory staveb. Projektant dále v technické zprávě podrobně uvádí výsledné přípustné ekvivalentní hladiny akustického tlaku A v případě stavby v jednotlivých časových obdobích dne a opatření k eliminaci prašnosti a emisí škodlivin při provádění stavby, zejména pak, že je nutné uvést časový harmonogram jednotlivých prací a etap stavby, vyčlenit nejhlučnější pracovní operace – popsat pracovní postup a jejich délku a navrhnout účinná protihluková opatření tak, aby navržený způsob provádění stavby splňoval požadavky nařízení vlády č. 272/2011. Dle ustanovení § 162 odst. 1 stavebního zákona je projektant při projektové činnosti povinen respektovat veřejné zájmy chráněné na základě stavebního zákona nebo jiného právního předpisu, požadavky vyplývající z cílů a úkolů územního plánování a požadavky na výstavbu a jednat v součinnosti s dotčenými orgány. Dle ustanovení § 163 odst. 1 písm. a) stavebního zákona je zhotovitel povinen dbát na řádnou přípravu a provádění

stavby, zařízení nebo terénní úpravy, přitom musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku a šetrnost k sousedství. Stavebnímu úřadu pak nepřísluší nařizovat stavebníkovi, resp. zhotoviteli stavby, aby umístil zařízení staveniště na cizím pozemku odchylně od návrhu projektanta. Každá realizace stavby svým způsobem ovlivňuje okolí. Na stavebníka – zhotovitele pak dopadá povinnost eliminovat negativní vlivy z výstavby na okolí stavby. Stavebník se ve svém vyjádření k podaným uvedl, že zhotovitel stavby bude dbát na podmínky a požadavky platných předpisů a to jak z hlediska hlučnosti, tak i prašnosti. Navíc stavební úřad konstatuje, že účastníci pak ve svých námitkách předjímají, že hlučné stavební práce budou prováděny i o víkendech a svátcích.

Statika okolních budov: účastníci poukazují, že výkopové práce budou prováděny v bezprostřední blízkosti bytového domu č.p. 1509 a stávajícího komína a požadují, aby stavebník zajistil instalaci měřicí techniky k pravidelnému monitoringu vibrací v průběhu stavby. Účastníci požadují, aby byli pravidelně informováni o výsledcích tohoto monitoringu. Účastníci dále požadují, aby stavební úřad stavebníkovi nepovolil provádění hlubokých výkopových prací pro vybudování podzemního podlaží, protože se obávají narušení statiky bytového domu č.p. 1509. Účastníci dále požadují, aby stavební úřad pravidelně kontroloval zápisy ve stavebním deníku a ověřoval soulad s předepsanými bezpečnostními standardy dle ČSN EN 1990. Dále účastníci požadují, aby stavební úřad stavebníkovi uložil povinnost být pojištěn na odpovědnost za škodu způsobenou třetí osobě minimálně ve výši hodnoty bytového domu č.p. 1509 a požadují, aby v případě zjištěných rizikových hodnot měření stavební úřad okamžitě zastavil práce na nařídil provedení korekčních prací.

K námitkám stavební úřad uvádí: v technické zprávě – Stavebně konstrukční část D.2.201 je popsán stávající stav komínu a způsob monitoringu sousední budovy při provádění stavby. Dle bodu 5.1.2 Pasportizace poruch bude před započítím stavební činnosti provedena pasportizace trhlin a poruch sousedních objektů za účasti majitele nebo jeho pověřeného zástupce. Pasportizace trhlin bude provedena formou obhlídky sousedních nemovitostí. Při této prohlídce budou protokolárně zjištěny a zaznamenány stávající poruchy. Na trhliny budou osazeny sádrové terče s vyznačením data provedení. Z důvodu právní jistoty stavební úřad do podmínek povolení záměru nařídil stavebníkovi pravidelný monitoring výše uvedené navržené pasportizace objektu s tím, že o kontrole provedených opatření bude veden pracovní záznam. K požadavku, aby stavební úřad zakázal zřízení podzemního podlaží stavební úřad uvádí, že k tomuto kroku nemá stavební úřad oporu v zákoně. Stavební úřad je v řízení o povolení záměru vázán návrhem žadatele a žádost o povolení záměru a doložené doklady posuzuje podle ustanovení § 193 stavebního zákona tj. zda je záměr v souladu s a) územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území, b) cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydaný územní plán, c) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích předpisů, d) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy, e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu, f) ochranu práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení, které hodnotí a poměřuje ve vzájemných souvislostech.

Projektant v technické zprávě D.2.201 uvádí, že ze statického výpočtu je zřejmé, že navrhované konstrukce projektové dokumentace vyhovují z hlediska mechanické odolnosti a stability. Vzhledem ke skutečnosti, že projektant je povinen zpracovat projektovou dokumentaci v souladu s právními předpisy, nepřísluší stavebnímu úřadu závěry uvedené ve výše uvedené technické zprávě zpochybňovat.

Stavební úřad rovněž není oprávněn nařizovat stavebníkovi, do jaké výše má být při výstavbě pojištěn.

Stavební úřad v řízení o povolení záměru chrání veřejný zájem, záměr posuzuje dle ustanovení § 193 stavebního zákona. Náležitosti výrokové části povolení záměru jsou pak stanoveny v ustanovení § 197 stavebního zákona, kdy ve výrokové části stavební úřad stanoví podmínky, kterými bude zabezpečeno dodržování požadavků podle § 193 odst. 1 stavebního zákona, zejména podmínky k zabezpečení ochrany veřejných zájmů, dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem, a požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu. Nad rámec tohoto ustanovení stavební úřad není oprávněn stanovovat další podmínky.

V této souvislosti stavební úřad odkazuje na ustanovení § 291 stavebního zákona, dle kterého stavební úřady kontrolují plnění povinností vyplývajících ze stavebního zákona, jiných právních předpisů v mezích jejich působnosti a z rozhodnutí a opatření obecné povahy vydaných podle stavebního zákona.

V souhrnné technické zprávě je navržen plán kontrolních prohlídek stavby, jejichž rozsah je dle názoru stavebního úřadu dostačující a plně pokrývá jednotlivé fáze výstavby bytového domu. Nicméně z důvodu právní jistoty si stavební úřad v podmínkách povolení záměru vymínil být informován o všech

probíhajících kontrolních dnech na stavbě. I přes tuto skutečnost stavební úřad konstatuje, že kontrolní prohlídku na stavbě je možné vykonat kdykoliv.

Dopravní cesta ke stavbě, komunikace: účastníci upozorňují na skutečnost, že žádné parkoviště na sídlišti nemá příjezdovou komunikaci, protože komunikace nebyla dosud zapsána do katastru nemovitostí. Dle názoru účastníků bez právně zakotvené příjezdové cesty nelze zajistit legální přístup k plánované stavbě ani k parkovacím místům na sídlišti. Účastníci navrhuji, aby byl stavebníkovi vydán zákaz využívat pro stavbu jedinou příjezdovou komunikaci na sídlišti, která dle jejich názoru parametrově nesplňuje požadavky na průjezd těžké techniky a automobilů s těžkým nákladem, a požadují, aby si stavebník zajistil dopravu na staveniště a ke stavbě mimo veřejný prostor – konkrétně na přilehlém nevyužívaném pozemku, jehož majitelem je . Účastníci se dále obávají, že provozem těžké techniky po stávajících komunikacích na sídlišti dojde k poškození kanalizace, komunikace a statiky okolních budov, upozorňují, že při provádění stavby dojde ke zvýšené prašnosti, hluku a omezení veřejných prostor. Účastníci dále požadují, aby stavební úřad nařídil geotechnický průzkum a instalaci měřících zařízení pro kontrolu stability okolních budov podle stavebního zákona, provedení kamerových zkoušek kanalizace před zahájením stavby a po dokončení stavby.

Stavební úřad připomínky a námitky zamítá: do spisu projednávané věci byl doložen pasport místních komunikací v daném území. Z výřezu pasportu komunikací je zřejmé, že město Nové Město na Moravě jako vlastník a správce místních komunikací v této lokalitě komunikaci eviduje. Jak již stavební úřad výše zmiňoval, není oprávněn nařizovat stavebníkovi, aby si přístup na stavbu zajistil přes soukromý pozemek. Stavebník k žádosti o povolení záměru předložil souhlas města Nové Město na Moravě – vyjádření ze dne 24.2.2025 č.j. MUNNMN/106944/2024-1. V uvedeném vyjádření město Nové Město na Moravě stanovilo mj. podmínky pro užívání komunikací při provádění stavby a nepožadovalo náhradní způsob přístupu na staveniště. Dle vyjádření města Nové Město na Moravě ze dne 16.6.2025 č.j. MUNNMN/25150/2025-1 je zřejmé, že město požaduje řešit zásobování staveniště podle projektové dokumentace. Povinnost provádět stavbu podle ověřené dokumentace pak vyplývá z ustanovení § 163 odst. 2 písm. a) stavebního zákona. K námitce týkající se možného narušení kanalizace v lokalitě a požadavku na provedení kamerové zkoušky před a po dokončení provádění stavby stavební úřad konstatuje, že tento požadavek nevzešel z vyjádření vlastníků a správců kanalizace v zájmovém území a z tohoto důvodu jej nelze nařídít. Rovněž tak geotechnický průzkum komunikace by bylo možné nařídít na základě požadavku jeho vlastníka, tj. města Nové Město na Moravě. Požadavky vlastníka komunikace na její udržování v průběhu provádění stavby byly zahrnuty do podmínek povolení záměru.

Chodníky a pěší infrastruktura: účastníci namítají, že v lokalitě není vyřešena pěší infrastruktura, kdy stávající chodníky na sebe nenavazují a v některých exponovaných místech chodníky nejsou. Účastníci dále namítají, že navržená parkovací stání jsou nekonceptní a jejich umístění se dle jejich názoru v budoucnu může ukázat jako nevhodné. Účastníci dále požadují, aby povolení záměru bylo podmíněno vypracováním ucelené územní studie pro celou lokalitu a aby stavebník realizoval dočasný chodník v lokalitě u trafostanice pro bezpečný pohyb obyvatel během výstavby.

K námitkám stavební úřad uvádí: problematika výstavby komunikace pro pěší spadá do kompetence města Nové Město na Moravě. Záměr výstavby parkovacích stání byl odsouhlasen městem Nové Město na Moravě, které s koncepcí výstavby parkovacích stání vysloвило souhlas. Zde je nutno uvést, že návrh parkovacích stání vycházel ze studie nazvané jako Parkoviště – Pavlovova, situace stavby, kterou vypracoval

Dle ustanovení § 68 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel pořizuje územní studii v případech, kdy je to požadováno územně plánovací dokumentací, z vlastního podnětu, popř. z jiného podnětu. Za jiný podnět lze považovat např. požadavek obce, na jejímž území má být záměr uskutečněn a která v řízení o povolení záměru uplatňuje námitky v rozsahu své působnosti. Rovněž požadavek na vybudování provizorního chodníku v lokalitě u trafostanice by musel vzejít z jednání mezi městem Nové Město na Moravě a stavebníkem a zřízení provizorního chodníku by muselo být součástí projektové dokumentace záměru.

Řešení odpadového hospodářství navrhované stavebníkem: účastníci považují řešení odpadového hospodářství v lokalitě, které navrhl stavebník, za nedostatečné a uvádějí, že vymezená plocha nepokryje stávající potřebu kontejnerů na odpad. Účastníci požadují, aby stavební úřad podmínil vydání stavebního povolení zajištěním dostatečné kapacity prostor pro odpady, které budou reflektovat potřeby stávajících i budoucích obyvatel lokality, požadují aby navržené řešení odpadového hospodářství bylo v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o odpadech“) a vyhláškou č. 273/2021 Sb., která stanovuje technické požadavky na skladování odpadu a požadují, aby stavební úřad kontroloval, zda skladování odpadu neohrožovalo bezpečnost obyvatel a životní prostředí.

K námitkám stavební úřad uvádí: dle technické zprávy se pro navrhovaný objekt předpokládá umístění nádob na odpad o objemu 2 x 1100 l a 1x 240 l. Dokumentace dále předpokládá úpravu stávajících stání pro odpadní nádoby – dvě stávající stání každé pro 4 nádoby na odpad 1100 l budou nahrazeny dvěma stánkami, z toho jedna pro 6 odpadních nádob 1100 l a jedna pro 10 odpadních nádob 1100 l. Organizace odpadového hospodářství je zcela v gesci města Nové Město na Moravě, resp. Technických služeb, s.r.o. Jmenovaní ve svém vyjádření k záměru s navrženým řešením souhlasili a neměli k navrženému řešení připomínky.

Odpadové hospodářství v průběhu stavby: účastníci požadují, aby v průběhu provádění stavby bylo zajištěno efektivní nakládání s odpady a byl zachován veřejný pořádek i kvalita a zdůrazňují, že během výstavby je nutné zajistit dostatečný počet kontejnerů pro směsný komunální odpad co nejbližší stavenišť a současně co nejdále od bytových domů a veřejného života tak, aby byl minimalizován negativní dopad na kvalitu života obyvatel. Účastníci dále požadují, aby si stavebník zajistil prostory na odpady v rámci staveniště mimo veřejný prostor – konkrétně na přilehlém nevyužívaném pozemku, jehož majitelem je Ing. Gregor.

K námitkám stavební úřad uvádí: v technické zprávě je popsán způsob nakládání s odpady při realizaci stavby, kde je uvedeno, že dodavatel stavby předloží stavebnímu úřadu a příslušnému dotčenému orgánu na úseku odpadového hospodářství před zahájením prací plán likvidace odpadů ze stavby včetně smluvního zajištění likvidace u oprávněných osob. Evidence odpadů bude vedena podle zákona o odpadech a podle vyhlášky o podrobnostech nakládání s odpady. Tato evidence odpadů včetně doložení způsobu nakládání (využití odstranění) bude předložena při kolaudaci stavby. Ve věci zajištění dostatečného počtu kontejnerů pro směsný komunální odpad stavební úřad odkazuje na již výše uvedené, kdy nakládání s komunálním odpadem je v kompetenci Technických služeb. V této souvislosti stavební úřad opětovně konstatuje, že není oprávněn nařizovat stavebníkovi, aby při provádění stavby využíval soukromý pozemek.

Komunikace mezi městem, investorem a občany: účastníci upozorňují, že je nutné při realizaci stavby zajistit efektivní komunikační kanály mezi dotčenými subjekty, tj. mezi obyvateli lokality, městem a stavebníkem. Tyto kanály jsou dle jejich názoru zásadní pro předávání informací o průběhu stavby, hlášení problému spojených se stavbou a poskytování výsledků monitoringu (např. vibrací, prašnosti, dopravních omezení apod.). Účastníci požadují, aby stavebník vytvořil moderní komunikační kanály pro rychlé předávání informací obyvatelům lokality, aby stavebník organizoval měsíční schůzky s obyvateli lokality za účelem informování o průběhu stavby a řešení případných problémů, aby stavebník pravidelně sdílel výsledky monitoringu vibrací, prašnosti a dalších faktorů ovlivňujících lokalitu s obyvateli prostřednictvím komunikačních kanálů a aby zajistil mechanismus pro hlášení problémů ze strany obyvatel (např. poruchy infrastruktury nebo nadměrný hluk) a jejich rychlé řešení.

Stavební úřad tento požadavek zamítá: dle ustanovení § 197 odst. 1 písm. c) stavebního zákona ve výrokové části povolení stavebního záměru stavební úřad stanoví podmínky, kterými bude zabezpečeno dodržování požadavků § 193 odst. 1 stavebního zákona, zejména podmínky k zabezpečení ochrany veřejných zájmů, dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem a požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu. Požadavky na zřízení komunikačního kanálu jsou soukromoprávního charakteru a stavební úřad není oprávněn tuto podmínku zahrnout do podmínek povolení záměru. Rozhodnutí, zda budou požadované komunikační kanály zřízeny je tedy zcela na uvážení stavebníka. Rovněž tak organizace pravidelných informačních schůzek.

Dlouhodobá udržitelnost v lokalitě: účastníci požadují zpracování studie dlouhodobého vlivu stavby na životní prostředí v lokalitě sídliště pod nemocnicí jako nezbytnou podmínku pro vydání stavebního povolení. Dle názoru účastníků by tato studie měla vycházet z principů procesu EIA. Účastníci dále požadují, aby úřad zajistil kontrolu realizace opatření navržených ve studii EIA během výstavby i po jejím dokončení a požadují, aby stavební úřad vyžadoval začlenění prvků zelené infrastruktury jako součást návrhu stavby.

Stavební úřad tento požadavek zamítá: příloha č. 1 k zákonu č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů stanoví okruh staveb, které posouzení podle tohoto zákona podléhají, a to buď zjišťovacímu řízení, nebo vlastnímu posuzování. Jedná se především o stavby, které mohou závažně ovlivnit životní prostředí. Záměr výstavby bytového domu nespadá do okruhu staveb, které by podléhaly min. zjišťovacímu řízení. Požadavek na zpracování studie EIA na projednávaný záměr by tedy byl v rozporu s tímto zákonem. V této souvislosti stavební úřad uvádí, že projektová dokumentace na stavbu bytového domu předpokládá výsadbu zeleně. Tuto část dokumentace nazvanou jako sadové úpravy zpracovala

Požadavek na vydání nového Vyrozumění o zahájení řízení: požadavek na vypracování nového vyrozumění, které bude obsahovat identifikaci účastníků podle § 182 písm. d) stavebního zákona.

Stavební úřad tento požadavek zamítá: ve vyrozumění o zahájení řízení byli účastníci řízení řádně poučeni o způsobu doručování jednotlivých písemností v řízení s velkým počtem účastníků, kdy účastníci podle § 188 stavebního zákona se účastníci podle § 182 písm. d) ve vyrozumění o zahájení řízení identifikují označením pozemku a staveb evidovaných v katastru nemovitostí (ve vyrozumění o zahájení řízení je uveden: vlastníci pozemků a staveb na nich, což je dle názoru stavebního úřadu dostačující)

Zhoršení kvality a pohody bydlení v bytovém domě č.p. 1514: účastník zde namítá, že v případě realizace stavby se znehodnotí výhled z obytných místností v domě č.p. 1514, zhoršení světlosti (pravděpodobně oslunění) a rovněž se obává komplikací při odstávkách vody, elektřiny a datových sítí a upozorňuje na omezení průjezdu v ulici.

Stavební úřad námitku zamítá: k námitce se vyjádřil projektant, který ve svém vyjádření uvedl, že objekt č.p. 1514 se nachází na západ od navrhovaného bytového domu vysokého 29 m ve vzdálenosti 40 m. K zastínění tohoto objektu ani k ovlivnění světelných poměrů pod hodnoty vyžadované příslušnou legislativou nemůže v žádném ohledu dojít. Záměr splňuje požadavek vyhlášky č. 146/2024, § 20 odst. 4. Stavební úřad se s vyjádřením projektanta ztotožňuje. Jak již výše stavební úřad konstatoval, provádění stavby může svým způsobem dočasně negativně ovlivňovat své okolí. Povinnosti zhotovitele stavby jsou zakotveny v ustanovení § 163 odst. 2 stavebního zákona.

Procesní pochybení: účastník namítá, že nebyla projektová dokumentace vložena do evidence elektronických dokumentací, jak stanoví ustanovení § 271 odst. 2 stavebního zákona, a účastníci tedy neměli možnost se pomocí portálu stavebníka seznámit s dokumentací záměru a podklady pro vydání rozhodnutí.

K námitce stavební úřad uvádí: v současné době technický stav Informačního systému stavebního řízení neumožňuje účastníkům nahlížet do dokumentace prostřednictvím portálu stavebníka, resp. nahlížení je možné pouze na stavebním úřadu. Dokumentace záměru byla v době podání vložena do Informačního systému stavebního řízení. V této souvislosti stavební úřad uvádí, že na požádání účastníkům umožnil nahlédnout do spisu a pořídit si kopie písemností.

Absence dobíjecích bodů: účastníci upozorňují s odkazem na ustanovení § 61 odst. 2 vyhlášky č. 146/2024 Sb. na absenci dobíjecích bodů

K námitce stavební úřad uvádí: dle vyjádření projektanta k podaným námitkám budou dobíjecí body pro elektroautomobily umístěny

Nedostatečný stavebně historický průzkum: účastníci namítají, že byl proveden pouze předběžný geologický průzkum, který je dle jejich názoru nedostatečný a že na základě tohoto průzkumu nelze posoudit, zda umístění záměru neohrozí jeho okolí, zejména statiku budov, ale také pozemní komunikace v okolí záměru a technickou infrastrukturu.

K námitce stavební úřad uvádí: k problematice zakládání objektu a stavebně konstrukčnímu řešení se vyjádřil projektant, který ve svém vyjádření uvedl, že stavba bude po celou dobu provádění pod pravidelným dohledem statika. Před odstraněním stávajícího objektu bývalé kotelny bude zdokumentován stav stávajícího sousedního bytového domu a stávajících komínů. Po odstranění stavby kotelny budou statikem zhodnoceny základové poměry v místě navrhované stavby a v případě potřeby bude proveden doplňkový inženýrsko-geologický průzkum a stavebně-technický průzkum, na základě kterého bude rozhodnuto o případném odstranění stávajících komínů. Dále projektant uvádí, že v průběhu provádění mikropilot bude odpovědnou osobou průběžně monitorován stav sousedních objektů – bytového domu, případně komínů. Z vyjádření projektanta vyplývá, že si je stavebník vědom možných rizik při výstavbě bytového domu a jeho snahou je těmto rizikům předcházet. Zde tedy stavební úřad opětovně odkazuje na ustanovení § 163 odst. 2 stavebního zákona, ve kterém jsou uvedeny povinnosti zhotovitele při provádění stavby.

Nedostatečné vyjádření vlastníka technické infrastruktury: účastníci upozorňují, že vyjádření společnosti GasNet, s.r.o., č.j.5003259225 je nedostatečné a odkazují na přílohu tohoto vyjádření.

K námitce stavební úřad uvádí: projektant doložil nové vyjádření společnosti GasNet Služby, s.r.o. a s tímto doplněným podkladem měli účastníci řízení možnost se seznámit.

Zastínění pozemku parc.č. 1704/1 v katastrálním území Nové Město na Moravě: účastník řízení namítá, že výstavbou bytového domu dojde nad míru únosnou k zastínění části pozemku parc.č. 1704/1 v katastrálním území Nové Město na Moravě a tím dojde k znehodnocení pozemku. Vzhledem k umístění objektu téměř na hranici pozemku dojde k negativnímu ovlivnění statických a geologických poměrů

v jeho bezprostřední blízkosti. Účastník dále nesouhlasí se zásahem požárně nebezpečného prostoru ze stavby na tento pozemek.

Stavební úřad námítku zamítá: zmíněný pozemek je v současné době nezastavěný a stavební úřad neeviduje ze strany vlastníka žádný stavební záměr. Požadavky na výstavbu jsou stanoveny v § 137 a násl. stavebního zákona a ve vyhlášce č. 146/2024 Sb., přičemž ani jeden ze jmenovaných předpisů se nezabývá stíněním pozemků, které nejsou pozemky se stavbou. Dle názoru stavebního úřadu nebude stavbou bytového domu znemožněno využití tohoto pozemku pro případnou zástavbu. Součástí projektové dokumentace je i požárně bezpečnostní řešení stavby, na základě kterého bylo vydáno závazné stanovisko HZS Kraje Vysočina Žďár nad Sázavou jako dotčeného orgánu na úseku požární ochrany dne 3.1.2025 pod č.j. HSJI-4493-3/ZR-2024. Dle výkresu D.3 Požárně bezpečnostní řešení, situace požárně nebezpečný prostor nezasahuje na sousední pozemek.

Žádost o zařazení do okruhu účastníků, kterým budou písemnosti v řízení zasílány doporučeně do vlastních rukou:

Žádost stavební úřad zamítá: ustanovení § 188 stavebního zákona přesně stanovuje způsob vedení řízení o povolení záměru a způsob doručování účastníkům řízení. O této skutečnosti byli účastníci ve vyrozumění o zahájení řízení poučeni. Nelze nad rámec stavebního zákona doručovat jednotlivé písemnosti v řízení účastníkům odchýlně od ustanovení § 188 odst. 4 stavebního zákona – tím by došlo jednak k porušení rovnosti účastníků řízení a současně i stavebního zákona jako takového.

Snížení ceny nemovitosti, pohoda bydlení: účastníci namítají, že výstavbou bytového domu dojde ke snížení hodnoty nemovitosti v jejich vlastnictví, negativnímu zásahu do práva na příznivé životní prostředí. Dle jejich názoru bude stavba bytového domu bránit volnému výhledu a bude vytvářen stísněný pocit s hrubým porušením soukromí v bytech.

Stavební úřad námítku zamítá: jak již bylo výše uvedeno, stavební úřad v řízení o povolení záměru posuzuje navrhovaný záměr v souladu s ustanovením § 193 stavebního zákona. Domnívají-li se účastníci, že určité využití okolního pozemku by do budoucna mohlo způsobit snížení tržní hodnoty nemovitosti v jejich vlastnictví, musí svá práva střežit včas, tzn. již v procesu pořizování územního plánu. V této souvislosti dále stavební úřad odkazuje na vyjádření projektanta, který v reakci na podané námítky uvedl, že stavbou bytového domu nedojde k zastínění objektu č.p. 1514 a rovněž nedojde k ovlivnění světelných poměrů pod hodnoty vyžadované příslušnou legislativou.

Stavební úřad přezkoumal žádost podle § 184 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány.

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

Vypořádání s návrhy a námítkami účastníků:

- Viz odůvodnění rozhodnutí.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům pro vydání rozhodnutí nevyjádřili

Posouzení stavebního úřadu:

- Dle PÚR ČR je území dotčené navrhovaným záměrem zahrnuto do specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem. Záměr je v souladu s podmínkami a úkoly stanovenými pro tuto oblast. Záměr nezasahuje do vymezených rozvojových oblastí a rozvojových os republikového významu a rovněž v něm nejsou vymezeny plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury republikového významu.
- Samostatným posuzováním souladu s ZÚR KrV se stavební úřad v tomto případě nezabýval, neboť dne 24.10.2023 nabylo úplné znění ÚP Nové Město na Moravě po vydané změně č. 3, do kterého byly ZÚR KrV zapracovány.
- Pozemky dotčené stavbou jsou dle ÚP Nové Město na Moravě součástí zastavěného území, stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití Plochy bydlení hromadné (BH) s hlavním způsobem využití bydlení v bytových domech. Přípustné jsou mj. bytové domy bez oplocení, veřejná prostranství, zeleň na veřejných prostranstvích, podzemní stavby veřejné technické infrastruktury, přípojky technické infrastruktury. Požadovaný počet parkovacích míst 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). Záměr výstavby bytového domu včetně souvisejících objektů je v souladu s využitím plochy BH. Dle podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu je stanovena výšková regulace zástavby: nejvýše devět nadzemních podlaží a intenzita využití pozemků: koeficient zeleně, tj. poměr plochy nezastavěné a nezpevněné k velikosti stavebního pozemku bude minimálně 0,25; při výpočtu koeficientu lze započítat též výměru zelené střechy, takto smí být nahrazeno max ¼ požadované zeleně na pozemku, či souboru pozemků. Podmínky jsou splněny – bytový dům obsahuje 9 podlaží. Při výpočtu koeficientu zeleně je uvažována plocha řešeného území 800 m². Jedná se o pozemky parc.č. 1704/29, 1704/28 a části pozemků parc.č. 1704/35, 1704/31 v bezprostřední blízkosti navrhovaného bytového domu, plocha zeleně na terénu je 235 m², plocha zelené střechy 128 m² (započítatelných je 50 m²) – koeficient zeleně je splněn. Záměr je v souladu s ÚP Nové Město na Moravě.

- Stavebník v řízení o povolení záměru požádal o povolení výjimky z ustanovení § 7 odst. 2 vyhlášky č. 146/2024 Sb. Žádost odůvodnil následovně: stavebník je vlastníkem pozemku pod navrhovaným objektem a prostorem v těsné blízkosti navrhovaného objektu – u jižní a východní fasády. Ostatní prostranství jsou ve vlastnictví města. Lokalita sídliště je hustě a nekoordinovaně zasíťována technickou infrastrukturou, umístění jakéhokoliv objektu nebo prvku se proto jeví jako složité. S ohledem na omezení pozemku stavebníka jako jsou existence sítí, stávajícího komínu a sousedního bytového domu není možné vybudovat pod navrhovaným objektem podzemní garáž s dostatečným počtem parkovacích stání. Stav veřejného prostoru i stav parkovacích stání v lokalitě je nevyhovující, město projevilo zájem o jejich kultivaci a ochotu spolupracovat se stavebníkem na zlepšení. Návrh počítá s úpravou stávajících zpevněných ploch a návrhem nových i na pozemcích ve vlastnictví města a jejich využitím i pro potřeby parkování obyvatelů nového bytového domu. Stavební úřad uznal důvody žádosti o povolení výjimky za vážné a výjimku z ustanovení § 7 odst. 2 vyhlášky č. 146/2024 Sb. povolil.
- Dle vyjádření společnosti EG.D, s.r.o. je nutná přeložka podzemního kabelového vedení NN. Tato přeložka byla povolena stavebním úřadem MěÚ Nové Město na Moravě rozhodnutím dne 5.2.2025 č.j. MUNMNM/102506/2024/21.
- Součástí stavby je objekt SO.E – přípojka NN. Stávající přípojková skříň na severní fasádě bude zrušena a nová přípojková skříň bude osazena na severní fasádě. Tento objekt nevyžaduje povolení stavebním úřadem.

Stavební úřad posoudil záměr podle § 193 stavebního zákona, a zjistil, že jeho uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

- GasNet Služby, s.r.o., VODÁRENSKÁ AKCIOVÁ SPOLEČNOST, a.s., SATT a.s., PODA a.s., CETIN a.s, vlastníci pozemků a staveb na nich - pozemků parc.č. 1704/34, 1704/30, 1704/14, 1704/13, 1704/9, 1704/20, 1704/27, 1704/1, 1716/1, 1704/36, 1703/3, 3010/1, 3010/20 v katastrálním území Nové Město na Moravě

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru ÚP a stavebního řádu Krajského úřadu Kraje Vysočina v Jihlavě 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 nepřípustné.

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení stavby nenabude právní moci. Povolení stavby pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

Ing. Lenka Jamborová
vedoucí odboru

Toto rozhodnutí musí být zveřejněno na úřední desce po dobu 15 dnů

Současně úřad pro vyvěšení potvrzuje, že tato písemnost byla zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup podle § 25 odst. 2 správního řádu

Vyvěšeno dne

Sejmuto dne

Razítko a podpis osoby, která potvrzuje vyvěšení a sejmutí

Obdrží:

MěÚ Nové Město na Moravě, Vratislavovo nám. 103, 592 31 Nové Město na Moravě se žádostí o vyvěšení veřejné vyhlášky

Žadatel: obec (doručeně do vlastních rukou)

zastoupení pro: Byty NOMO s.r.o., Maršovská č.p. 710, 592 31 Nové Město na Moravě
Město Nové Město na Moravě, Vratislavovo náměstí č.p. 103, 592 31 Nové Město na Moravě

Ostatní účastníci (veřejnou vyhláškou)

EG.D Holding, a.s., Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2

GasNet Služby, s.r.o., Plynářská č.p. 499/1, Zábřovice, 602 00 Brno 2

VODÁRENSKÁ AKCIOVÁ SPOLEČNOST, a.s., Soběšická č.p. 820/156, Lesná, 638 00 Brno 38

SATT a.s., Okružní č.p. 1889/11, Žďár nad Sázavou 3, 591 01 Žďár nad Sázavou 1

PODA a.s., 28. října č.p. 1168/102, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava 2

CETIN a.s., Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

vlastníci pozemků a staveb na nich - pozemků parc.č. 1704/34, 1704/30, 1704/14, 1704/13, 1704/9, 1704/20, 1704/27, 1704/1, 1716/1, 1704/36, 1703/3, 3010/1, 3010/20 v katastrálním území Nové Město na Moravě

Dotčené orgány (doporučeně)

Ministerstvo obrany, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru,
IDDS: hjyaavk

sídlo: Tychonova č.p. 221/1, 160 00 Praha 6-Hradčany

Hasičský záchranný sbor Kraje Vysočina, ÚO Žďár nad Sázavou, IDDS: nttaa7v

sídlo: Ke Skalce č.p. 4960/32, 586 01 Jihlava 1

Krajská hygienická stanice kraje Vysočina se sídlem v Jihlavě, Územní pracoviště Žďár nad Sázavou,
IDDS: 4uuai3w

sídlo: Tolstého č.p. 1914/15, 586 01 Jihlava 1

Krajské ředitelství policie Kraje Vysočina, DI Žďár nad Sázavou, IDDS: x9nhptc

sídlo: Vrchlického č.p. 2627/46, 586 01 Jihlava 1

Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, regionální pracoviště SCHKO Žďárské Vrchy,
IDDS: dkkdkdj

sídlo: Kaplanova č.p. 1931/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414