

Krajský úřad Středočeského kraje
odbor územního plánování a
stavebního řádu
Zborovská 11
150 21 Praha 5

prostřednictvím:

Městského úřadu Havlíčkův Brod
stavebního úřadu
Havlíčkovo náměstí 57
580 61 Havlíčkův Brod

Datovou sbíránkou

V Brně dne 7. 6. 2023

K č.j.: MHB_ST/320/2023/soch
K JID: 46798/2023/muhb

Záměr: „Studentské koleje Vysoké školy polytechnické, Jihlava“ na pozemcích parc. č. 3007/9, 3007/12, 3019/1, 3019/2, 3020/1, 3020/2, 3020/3, 5861/1, 5861/8 v k.ú. Jihlava

Žadatel: Vysoká škola polytechnická Jihlava, IČO: 71226401, se sídlem: Tolstého 1556/16, 586 01 Jihlava

zastoupena **Mgr. Martinem Láníkem, advokátem**, IČO: 66245036, se sídlem Italská 1274/8, 120 00 Praha 2, ev. č. ČAK 1775

Účastníci: a) **Eva Smrčková**, nar. 16. 6. 1963, bytem: Fritzova 4640/20, 58601 Jihlava
b) **Jiří Smrčka**, nar. 17. 1. 1958, bytem: Fritzova 4640/20, 58601 Jihlava
c) **Stanislava Beranová**, nar. 1. 8. 1959, bytem: Fritzova 1514/22, 586 01 Jihlava

všichni zastoupeni **Mgr. Stanislavem Smrčkou, advokátem**, IČO: 06710620, se sídlem: Jakubské náměstí 580/4, 602 00 Brno, ev. č. ČAK 17998

Věc: **Odvolání proti rozhodnutí**

Přílohy:

- Článek z Jihlavských listů „O stavěcích a bořících“ vč. snímku facebooku hejtmana

I. Předmět podání

Městský úřad Havlíčkův Brod, stavební úřad, vydal rozhodnutí ze dne 15. 5. 2023, č.j. **MHB_ST/320/2023/soch, JID: 46798/2023/muhb** (dále jen „**Rozhodnutí**“), kterým mimo jiné schválil shora uvedený záměr.

Proti Rozhodnutí tímto všichni výše uvedení účastníci (Eva Smrčková, Jiří Smrčka a Stanislava Beranová) podávají v zákonné lhůtě každý sám za sebe

o d v o l á n í ,

a to v celém jeho rozsahu.

Tato odvolání účastníků rovněž *mimo jiné* výslovně směřují proti následujícím závazným stanoviskům použitým jako podklad Rozhodnutí:

- veškerá závazná stanoviska vydaná Krajským úřadem Kraje Vysočina a Magistrátem města Jihlavy
- koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Kraje Vysočina, Krajského ředitelství, ze dne 26. 5. 2022, č.j. **HSJI- 1063-3/P-2022**
- závazné stanovisko Policie České republiky, Krajského ředitelství policie Kraje Vysočina, ze dne 17. 3. 2022, č.j. **KRPJ-31538-2/ČJ-2022-160706**

II. Odvolací důvody

Účastníci svá odvolání odůvodňují následovně:

A) Statické ohrožení budov účastnic

Nejzásadnější výhrada účastníků vůči záměru směřovala a směřuje ke statickému ohrožení budov účastnic č.p. 4640 a 1514 (část obce Jihlava) na ulici Fritzoava v Jihlavě zakládáním záměru, které podpořili mimo jiné vyjádřením autorizovaného inženýra Ing. Zdeňka Havelky a statickým posudkem statika Ing. Lukáše Kozumplíka.

Záměr se dle projektové dokumentace a Rozhodnutí má zakládat na vrtaných pilotách o průměru **900 mm**, které se mají opírat o skalní podloží. Těchto pilot má být několik desítek. Zároveň má dojít k odtěžení skalní horniny v místech podsklepení záměru. Uvedené činnosti budou zdrojem vibrací a rázů, které se budou přenášet do budov účastnic a mohou je staticky poškodit. Tyto budovy účastnic tvoří dvojdomek z 20. let minulého stolení, jeho konstrukce je poplatná své době, tedy nemá žádné významné ztužující prvky (např. betonový věnec). S uvedeným statickým ohrožením účastníci nesouhlasili a žádali, aby byly před vydání Rozhodnutí provedeny průzkumy a na základě nich přijata opatření, která by chránila statiku budov účastnic.

Stavební úřad k těmto výhradám na **str. 33 a 34** Rozhodnutí uvedl, že výstavba nemůže být vyloučena pouze s odkazem na možnost ohrožení statiky okolních staveb, v řízení shromážděné podklady vylučují zásadní statické narušení objektů v ulici Fritzoava vlivem výstavby záměru a z principu opatrnosti stanovil podmínky **31. až 32.** ve výkroku II. Rozhodnutí.

Účastníci namítají, že uvedené konstatování o nemožnosti vyloučení výstavby z důvodu ohrožení statiky budov účastnic nenachází oporu v právní úpravě. Naopak povinností stavebního úřadu je dle § 94o odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „StZ“), je ověřit v rámci společného řízení, zda projektová dokumentace v odpovídající míře řeší obecné požadavky na výstavbu.

Takovým požadavek stanovuje § 18 odst. 1 vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009Sb., o technických požadavcích na stavby, podle kterého se musí stavba zakládat takovým způsobem, aby nebyla ohrožena stabilita jiných staveb.

Tedy dle právní úpravy je povinností stavebního úřadu zkoumat, zda záměr může ohrozit stabilitu budov účastnic. Účastníci zdůrazňují, že nepřípustné je podle této úpravy pouhé **ohrožení stability, nikoliv pouze její narušení**. Pokud stavební úřad dospěje k závěru, že stabilita může být ohrožena a uvedená rizika se nepodaří vyloučit, nemůže záměr v navrhované podobě povolit.

Zároveň právní úprava nestanovuje, že by bylo zapovězeno pouze zásadní statické ohrožení budov účastnic, jak nesprávně dovozuje stavební úřad. Stavební úřad ani žádný z podkladů Rozhodnutí předloženými žadatelem ostatně nestanovují, co rozumějí zásadními statickým ohrožením. Takovou kategorii neznají ani stavební předpisy, které nestanovují, kdy je snad statické ohrožení přípustné. Stavební předpisy totiž zapovídají ohrožení stability bez dalšího.

Účastníci jsou proto přesvědčeni, že pokud stavební úřad dospěl na **str. 33 až 34** Rozhodnutí ke skutkovému závěru, že budovy účastnic mohou být staticky ohroženy, měl řízení o žádosti žadatele přerušit a vyzvat žadatele k odstranění nedostatku týkajících se založení stavby a jejího vlivu na stabilitu okolní výstavby, protože podklady pro rozhodnutí věci nebyly kompletní. Pokud tak nepostupoval a záměr povolil, zatížil Rozhodnutí závažnou vadou, která ve svém důsledku významně ohrožuje budovy účastnic.

Z dosavadních podkladů rozhodnutí zřetelně plyne, že zakládáním záměru - vrtáním několika desítek pilot a těžením horniny v místě podsklepení záměru, budou budovy účastnic v různé intenzitě negativně staticky ohroženy. Konkrétně účastníci odkazují na následující dokumenty obsažené ve správním spise a na jejich závěry:

1. Inženýrskogeologický průzkum

Zpráva inženýrskogeologického průzkumu zpracovaná RNDr. Stanislavem Březinou dne **6. 12. 2021** základové poměry v místě záměru kvalifikuje jako **složitě**.

2. Projektová dokumentace

Původní projektová dokumentace žadatele vliv realizace záměru na stabilitu budov účastnic vůbec neřeší, **a není proto kompletní**.

3. Vyjádření Ing. Havelky

Z vyjádření autorizovaného inženýra Ing. Zdeňka Havelky ze dne **20. 6. 2022** plyne, že budova č.p. 4640 (část obce Jihlava) může být zakládáním záměru staticky ohrožena.

4. Vyjádření projektanta záměru

Ve svém vyjádření ze dne **11. 7. 2022** projektant záměru dovozuje z vyjádření Ing. Havelky, že budovy účastnic **prý nespádnou** (sic!).

5. Dodatek k vyjádření projektanta záměru

Z dodatku k vyjádření projektanta záměru ze dne **16. 8. 2022** plyne, že budovy účastnic **budou prý případně narušeny jenom v menší míře než zásadní**. Zároveň připouští možnost přenosu drobných otřesů skalním podložím na stávající objekty.

6. Statický posudek

Vzhledem k uvedeným rizikům pro statiku budov účastnic plynoucím z uvedených podkladů a rovněž vzhledem k tomu, že dokumenty žadatele uvedené v předchozích bodech byly činěny bez znalosti stavu budov účastnic, předložili účastníci stavebnímu úřadu statický posudek pro posouzení vlivu zemních prací při zakládání záměru na budovy účastnic ze dne **23. 9. 2022** zpracovaný statikem **Ing. Lukášem Kozumplíkem**, IČO: 05952913, se sídlem: Elišky Machové 21, 616 00 Brno, číslo autorizace ČKAIT 1007217 (dále jen „**Statický posudek**“).

Ze Statického posudku mimo jiné plyne, že budováním základů záměru vznikají „**nezanedbatelná rizika pro statiku budov účastnic, která se nesmějí přehlížet**“. Při současné neznalosti přesnějšího průběhu skalního podloží v celé lokalitě, nelze s jistotou říct, jak velký vliv samotné vrtání pilot záměru bude mít. Geologický průzkum předložený žadatelem je **prý nedostatečný**, neboť se omezuje pouze na oblast samotného záměru, aniž by řešil okolí výstavby. Ohrožení budov účastnic statistik spatřuje rovněž v rozpojování a těžbě obtížně těžitelných hornin v místě podsklepení záměru. I z tohoto důvodu by bylo vhodné průzkumem zpřesnit průběh skalního podloží.

Proto statistik navrhuje provedení průzkumů a opatření, které by vyloučily jinak hrozící výrazné znehodnocení budov účastnic zakládáním záměru, a to mj.:

- dodatečný průzkum pro určení průběhu jednotlivých vrstev zemin a hornin i směrem k budovám účastnic, geofyzikální průzkum metodou ERT a MRS, dodatečné vrty směrem k budovám účastnic
- provedení zkušební piloty za současného měření vibrací u základů (či na povrchu) budov účastnic, a to samozřejmě před realizací záměru, aby se tyto naměřené hodnoty zohlednily při samotném návrhu či optimalizaci založení novostavby
- vypracování projektové dokumentace pilotového založení odbornou osobou s autorizací IG00 (Geotechnika) řešící hloubky pilot, optimalizaci na piloty menšího průměru a vhodnou technologii vrtání

Nutné je tak odmítnout závěry Rozhodnutí na **str. 33** v druhém odstavci, ve kterých se stavební úřad ztotožnil se závěry zpracovatele stavebně konstrukčního řešení záměru – Ing. Felixe, že nelze zdokumentovat průběh geologických vrstev a skalního podloží, a proto by absence relevantních vstupů vedla pouze k dohadu budoucí situace, nikoliv k jednoznačnému závěru vlivu zakládání záměru na stávající objekty. Ing. Kozumplík totiž předložil konkrétní návrhy průzkumů, které by uvedené zjistily.

Proč tyto návrhy Statického posudku stavební úřad ignoroval, jakkoliv nevysvětlil. Účastníci tak namítají, že stavební úřad vzal v potaz pouze závěry plynoucí z podkladů předložených

žadatelem, zatímco závěry plynoucí ze Statického posudku pominul a ani nevysvětlil, proč je nepovažoval za relevantní. Uvedené je vadou Rozhodnutí, resp. mu předcházejícího řízení.

Statik ve Statickém posudku dále mimo jiné uvádí, že „[p]ři výraznějších pohybech v základech (ať už větší vibrace nebo nerovnoměrné poklesy) by hrozilo významné znehodnocení nosné konstrukce domu. Jako kritické se jeví relativně subtilní zděné sloupky mezi okny z čelní strany domu v kombinaci s ocelovými nosníky, které tyto pilíře zatěžují a přenášejí uskočenou fasádu vrchního patra. Další citlivou částí je klenbový strop do ocelových nosníků „I“ nad sklepem.

Z výše vypsaného je zřejmé, že rázy a vibrace, které by se přes skálu přenesly do konstrukce rodinné domu, by mohly tento dům výrazně znehodnotit. S největší pravděpodobností by nedošlo k úplnému kolapsu nosné konstrukce, avšak různé poruchy by mohly výrazně zkrátit životnost této staré ale dobře zachovalé stavby.

7. Elaborát doc. Podolky

V reakci na Statický posudek nechal žadatel vypracovat panem doc. Dr. Ing. Lubošem Podolkou vyjádření z **ledna 2023** hodnotící stavebně konstrukční část projektu záměru a Statický posudek. V celém obsáhlém dokumentu se doc. Podolka věnuje dopadům zakládání záměru na budovy účastnic **v jedné jakkoliv neodůvodněné větě**, ve které připouští, že vlivem výstavby na nemovitostech účastnic může dojít „*k drobným poruchám nepodstatného rázu*“ (viz závěr na **str. 25**).

Doc. Podolka jakkoliv nevysvětluje, jak dospěl k závěru, že se bude jednat toliko o drobné poruchy budov účastnic, když zejména nezná charakteristiky podloží směrem od záměru k budovám účastnic. Rovněž nevysvětluje, co si pod takovými poruchami budov účastnic představuje. Doc. Podolka budovy účastnic nikdy nenavštívil a nemá k nim ani plány.

Doc. Podolka na **str. 23** rovněž nepovažoval podklady pro vydání Rozhodnutí za kompletní, protože doporučoval požádat zpracovatele inženýrskogeologického průzkumu o dodatečné vyjádření o očekávané těžitelnosti zastižených zemin a hornin, které se musí odtěžit při hloubení základů záměru. Uvedené nechal stavební úřad v Rozhodnutí bez jakékoliv reakce.

8. Reakce na elaborát doc. Podolky

Účastníci předložili stavebnímu úřadu stručnou reakci statika Ing. Lukáše Kozumplíka ze dne **17. 4. 2023** k vyjádření doc. Podolky a navrhli její provedení coby důkazu. Ing. Kozumplík v něm trvá na svých závěrech o rizicích zakládání záměru pro okolní zástavbu. Poukazuje, že mezi ním, doc. Podolkou a Ing. Felixem panuje shoda, o přenosu vibrací v různé intenzitě ze zakládání záměru do okolních staveb. Rovněž uvedl, že vzhledem ke složitým základovým poměrům v místě záměru a neznalosti širších souvislostí však nelze spolehlivě určit, jaký konkrétní vliv bude mít zakládání záměru na stávající zástavbu.

Ve světle uvedeného závěru statika je tak čirou *spekulací*, že poruchy budov účastnic budou prý případně pouze drobné a nepodstatného rázu (viz **str. 25** vyjádření doc. Podolky).

Ing. Kozumplík pak s doc. Podolkou souhlasí, že je potřeba upřesnit očekávanou těžitelnost zemin a hornin, neboť při zakládání záměru hrozí odbourávání pevné skalní horniny v rozsahu **83 – 178 cm**, které by mohlo vést k mnohem většímu přenosu rázů a vibrací do okolí. Následně by měl dle statika projektant přijít s návrhem, jak bude horninu rozpojovat a těžit s ohledem na okolní zástavbu. Doc. Podolka a Ing. Kozumplík se tedy v tomto ohledu shodují, že podklady pro

posouzení zakládání záměru a jeho vlivu na okolní zástavbu nebyly kompletní. Účastníci proto žádali, aby byly podklady v tomto ohledu doplněny.

Stavební úřad však uvedené ignoroval a bez dostatečných podkladů Rozhodnutí vydal.

Z uvedených podkladů 1. až 8. tak jednoznačně plynou rizika, které zakládání záměru představuje pro statiku okolní zástavby, dle Statického posudku dokonce nezanedbatelná. Pokud stavební úřad při takových skutkových zjištěních tato rizika dále nezkoumal a záměr povolil, postupoval nezákonně.

Nadto účastníci namítají, že stavební úřad ve svém Rozhodnutí upřednostnil odborné podklady předložené žadatelem, která tyto rizika pro budovy účastnic popisují jako méně významná (ovšem stále je bez výjimky připouštějí) a na nich založil své závěry. Proč stavební úřad stejnou váhu nepřiznal i Statickému posudku, v něm navrhovaným průzkumům a opatřením a dalším podkladům předloženým účastníky, jakkoliv nevyložil.

Rovněž stavební úřad nevyložil, proč v důkazní situaci, kdy podklady předložené žadatelem a účastníky popisují různou intenzitu ohrožení okolní zástavby (*drobné poruchy nepodstatného rázu* dle doc. Podolky vs. *výrazné znehodnocení budov účastnic zakládáním záměru* dle Ing. Kozumplíka) si např. nevyžádal stanovisko jím ustanoveného odborníka a jednostranně důvěřoval podkladům žadatele. *Nota bene* pokud se Statický posudek věnuje vlivům zakládání záměru na budovy účastnic nekomplexněji, a nikoliv pouze několika jakkoliv neodůvodněnými větami jako odborné podklady předložené žadatelem.

Účastníci v uvedeném spatřují nepřipustnou libovůli stavebního úřadu, který pominul při hodnocení důkazů bez jakéhokoliv odůvodnění zohlednit podklady, které pro povolení záměru vyznívají více negativně a které žádají náročnější průzkumy a opatření, zejména Statický posudek. V této souvislosti poukazují, že „[z]ásada volného hodnocení důkazů neznamená, že by bylo rozhodujícímu orgánu dáno na výběr, které z provedených důkazů vyhodnotí, a které nikoli, a o které opře skutkové závěry, a které opomené“ (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 11. 2009, č. j. 5 As 29/2009-48). Rozhodnutí proto nemůže pro jeho nezákonnost obstát.

Účastníci dále nesouhlasí s tím, že uvedené nedostatky Rozhodnutí a postupu stavebního úřadu by mohly zhojit podmínky 31. až 32. ve výkroku II. Rozhodnutí.

Nelze totiž záměr povolit, a teprve pak se zabývat tím, jsou-li splněny podmínky stanovené zákonem pro jeho povolení. Otázka přípustnosti a realizovatelnosti povolované stavby musí být závazně vyřešena ve společném řízení tak, aby po právní moci rozhodnutí o povolení záměru mohlo být započato s realizací záměru na základě tohoto pravomocného společného povolení.

Účastníci dříve stavebnímu úřadu předložili rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 4. 2014, č.j. 1 As 12/2012-135, na jehož závěry tímto znovu poukazují (zdůraznění přidáno účastníky):

„[21] Tyto závěry nemohou být zvráceny podmínkou č. 12 stavebního povolení a případným postupem podle § 118 stavebního zákona upravujícím řízení o změně stavby před jejím dokončením. Jestliže již v rámci stavebního řízení vyplynuly nejasnosti a rizika ohledně založení plánované stavby a jejího vlivu na stavby již existující, bylo třeba tyto nejasnosti odstranit a rizika eliminovat již před vydáním stavebního povolení, resp. zpracováním projektové dokumentace. Odložení tohoto postupu až do fáze realizace stavby nedává žádný rozumný smysl a je v rozporu s požadavkem stavebního zákona, aby již před vydáním stavebního povolení byl ověřen soulad stavby s

obecnými požadavky na výstavbu. Tvrzení (nijak nedoložené) osoby zúčastněné na řízení I), že podmínku č. 12 stavebního povolení dodržela a že vypracovaný znalecký posudek potvrdil nezávadnost stavby a jejích základů, je proto pro posouzení věci irelevantní. Řízení o změně stavby před jejím dokončením pak má být skutečně – jak trefně poznamenal krajský soud – spíše výjimkou z pravidla, nikoliv standardním řešením situací, jejichž možný vznik byl pravděpodobný již v průběhu stavebního řízení a které mohly a měly být vyřešeny již ve stavebním povolení. V opačném případě by se ze stavebního řízení a stavebního povolení stala neformální a nezavazující procedura, jejímž jediným smyslem by bylo umožnit stavebníkovi co nejrychleji začít stavět bez ohledu na dodržení či nedodržení veřejnoprávních limitů.

[22] Nejvyšší správní soud tedy ve shodě s krajským soudem uzavírá, že bylo povinností stavebního úřadu vyzvat stavebníka k odstranění nedostatků týkajících se založení stavby a jejího vlivu na stabilitu okolní výstavby [§ 111 odst. 1 písm. b) a odst. 3 stavebního zákona ve spojení s § 18 odst. 1 vyhlášky č. 268/2009 Sb.]. Pokud tak stavební úřad neučinil, vydal stavební povolení na základě nedostatečně zjištěného skutkového stavu, čímž porušil § 3 a § 50 odst. 3 správního řádu. Pokud žalovaný tuto nezákonnost neodstranil v odvolacím řízení, porušil § 89 odst. 2 správního řádu. Nejvyšší správní soud považuje za nutné korigovat právní názor krajského soudu pouze v jednom směru. Způsob, jakým budou vyjasněny otázky poddolování stavebního pozemku a vlivu stavby na stabilitu okolní výstavby, je plně v režii stavebního úřadu jako odborného orgánu. Zda k tomu stavebníkovi předepíše provedení geologického průzkumu nebo bude požadovat realizaci jiných posudků, rozborů a průzkumů, je na jeho odborném posouzení. S krajským soudem proto nelze soublasit v tom, že na předmětné otázky je schopen odpovědět pouze a jedině geologický průzkum.

Protože i v nynější věci vyvstaly nejasnosti a rizika ohledně zakládání záměru a jeho vlivu na okolní výstavbu (viz výše, zejména ve Statickém posudku), nemohl stavební úřad nad nimi zavřít oči, ocitovat svévolně pouze odborné závěry žadatele bagatelizující rizika a stanovit několik vážných podmínek, které nadto nejsou způsobitelné budovy účastnic ochránit (viz dále).

Zákonný postup dle citovaného rozsudku kasačního soudu měl spočívat v tom, že stavební úřad měl řízení přerušit a vyzvat dle § 94l odst. 6 StZ žadatele k odstranění nedostatků založení záměru a jeho vlivu na stabilitu okolní zástavby.

Pokud stavební úřad tyto závěry Nejvyššího správního soudu v Rozhodnutí odmítá s ohledem na odlišné skutkové okolnosti (poddolování) a s tím související rizika, je nutné zdůraznit, že citované rozhodnutí má zobecňující charakter a nevztahuje se jen k záměrům v poddolovaných územích. Ostatně i záměr v nynější věci, stejně jako ve věci řešené soudem, se má zakládat v místě **složitých základových poměrů** (viz Zpráva inženýrskogeologického průzkumu zpracovaná RNDr. Stanislavem Březinou dne 6. 12. 2021).

Účastníci opět připomínají, že stavební úřad v Rozhodnutí ani jiný jeho podklad nevyložily, jaká konkrétní rizika plynou pro budovy účastnic, pokud hovoří o méně zásadních poruchách. Rovněž závěr o charakteru těchto vad mohl stavební úřad přijmout pouze protože nezohlednil zejména Statický posudek, ale vyšel selektivně z podkladů od žadatele.

Stavební úřad ve výroku II. Rozhodnutí stanovil následující podmínky, které mají údajně chránit statiku budov účastnic:

- **podmínka 30:** provedení pasportu stávajících budov při ulici Fritzoava včetně budov účastnic
- **podmínka 31:** prohlídka těchto budov po provedení první piloty, srovnání se stavem při pasportizaci a oznámení výsledku stavebnímu úřadu
- **podmínka 32:** provádění monitoringu stavby a okolní zástavby, přítomnost geotechnika, případná konkrétní opatření navrhnutá prováděcí firmou a jejím geotechnikem

K podmínce 30 účastníci uvádějí, že pasportizaci považují v souladu s doporučením Ing. Kozumplíka a Ing. Havelky za *samozřejmost*.

Ovšem toto opatření je samo o sobě pro ochranu budov účastnic nedostatečné. Pokud totiž v důsledku realizace skutečně dojde k narušení jejich statiky, bude již pozdě a vzniklou škodu budou moci vymáhat pouze soukromoprávní cestou po škůdci. Škůdce se ovšem bude přirozeně bránit, že postupoval dle pravomocného úředního povolení, tedy že škodu nezavinil a nejednal protiprávně.

Pokud by se stavební úřad spokojil pouze s uvedeným, odepřel by poskytnutí ochrany věcných práv účastníků, ke kterým je zákonem v tomto řízení povolán a zároveň by popřel smysl své existence, neboť jeho hlavním úkolem je hájit veřejný zájem, jímž je především bezpečnost výstavby.

Podmínka 31 opět řeší již nastalou situaci, a nepůsobí tak preventivně – pokud k poškození budov v rámci realizace záměru při vrtání první piloty dojde, bude již pozdě. Taková metoda pokus/omyl není vzhledem k chráněným zájmům (bezpečnost výstavby) možná. Zároveň stavební úřad nepočítá vůbec s tím, co by činil, pokud by k poškození okolní zástavby při vrtání první nebo některé další piloty došlo.

Účastníci v této situaci připomínají, že ve Statickém posudku statik Ing. Kozumplík navrhoval provedení zkušební piloty (vrtu) za současného měření vibrací u základů (či na povrchu) budov před realizací záměru, aby se tyto naměřené hodnoty zohlednily při samotném návrhu či optimalizaci založení záměru (např. zmenšením průměru pilot, nebo přechodem na plošné základy, nebo úpravou technologie vrtání).

V uvedené podmínce Rozhodnutí dále není jakkoliv přiblíženo, jak a hlavně v jakém místě má být první pilota provedena. Dle této podmínky budou vyhodnocovány vlivy zavrtávání první piloty mj. na budovy **Fritzova 12 a 22**, které o sebe dělí cca **115 m**, viz snímek z www.mapy.cz:



Pokud bude první pilota provedena např. v místě záměru východně v blízkosti budovy Fritzově 12, nemusí se destruktivní vliv zakládání projevit na budovách účastnic vzdálených celých **cca 100 m** na západ. Budovy na této ulici sice jsou přibližně stejně staré, ale každá má svá technická specifika a nedostatky. Tedy (ne)poškození jedné budovy, nevypovídá nic o vlivu na ostatní budovy. Rovně charakteristiky podloží a jeho skladby nemusí být a opět velmi pravděpodobně

nebudou homogenní v různých zkoumaných místech. Vzhledem k nedostatečným zjištěním o průběhu podloží směrem od záměru k domům na ulici Fritzoza je možné pouze odhadovat, jaké podloží se kde nachází a jaký bude vliv první piloty v určitém místě.

Stavební úřad vágním vymezení této podmínky nechal na libovůli žadatele, jak a kde konkrétně provede první pilotu. Žadatele může místo a způsob provedení navrhnout tak, aby se například vlivy projevíly omezeně. Následná pilotáž pak vůbec nemusí odpovídat svými vlivy první pilotě.

Účastníci si rovněž kladou otázku, co by následovalo, pokud by naopak došlo k poškození statiky budov účastnic v důsledku vrtání první či některé další piloty. Společné povolení již bude vydané, a žadatele proto bude moct pokračovat ve výstavbě. Stavební úřad toto povolení nebude moci sám odklidit. Účastníci nebudou mít k dispozici žádnou obranu (např. opravný prostředek). Obranu měli pouze v rámci společného řízení, ve kterém se stavební úřad odmítl zabývat nejasnostmi a riziky zakládání záměru a tyto problematické otázky odložil až do fáze realizace záměru, aby byla výstavba pro žadatele *levná a snadná*.

Takové nezákonné řešení proto účastníci důrazně odmítají.

Podmínka 32 je rovněž zcela vágní. Co si má čtenář Rozhodnutí představit pod předepsaným *monitoringem* bez bližšího upřesnění, je záhadou. Zejména není zřejmé, kdo jí má provádět, jak často, jakými postupy atd. Uvedená podmínka tak má čistě formální charakter, který zřejmě naplní i povšední obhlídka staveb na ulici Fritzoza např. z projíždějícího auta konstatováním, že domy stojí.

Přítomnost geotechnika při provádění pilotáže opět v úplnosti nerespektuje opatření, které navrhoval statik ve Statickém posudku. Ten mimo jiné žádal, aby při nynějších složitých základových podmínkách osoba s autorizací IG00 (Geotechnika) zpracovala projektovou dokumentaci pilového založení záměru. Ta by řešila hloubky pilot, optimalizaci na piloty menšího průměru a vhodnou technologii vrtání. Jedná se opět o otázky, které by měly být vyřešena před povolením záměru.

Všeříkající je rovně opatření spočívající v tom, že si dodavatel stavebních prací žadatele má *eventuálně* vymyslet vlastní konkrétní opatření pro provádění prací, která bude dodržovat. Uvedené názorně ilustruje, jak stavební úřad rezignoval na ochranu statiky budov účastnic, a nechal ji na libovůli žadatele, resp. jeho smluvního partnera. Řešení takto zásadních otázek nemůže stavební úřad volně delegovat na třetí osobu až do fáze provádění záměru. Účastníci se k těmto případně navrženým opatřením nemohou vyjádřit a ani se o nich zřejmě vůbec nedozví.

Lze proto učinit dílčí závěr, že podmínky stanovené stavebním úřadem jsou pro ochranu okolní zástavby nedostatečné a zcela vágní. Předně však otázka zakládání záměru a jeho vlivu na stabilitu okolní výstavby nemůže být vůbec řešena teprve v rámci podmínek Rozhodnutí, resp. až při samotné realizaci záměru. Uvedené zakládá nezákonnost Rozhodnutí.

B) Závazná stanoviska a další akty vydané podjatými osobami

Účastníci stavebnímu úřadu před vydáním Rozhodnutí sdělili, že všechna závazná stanoviska a další správní akty založené ve správním spise vydané Krajským úřadem Kraje Vysočina a Magistrátem města Jihlavy jsou **nezákonná**, protože je vydaly osoby, u kterých byla pravomocně shledána nadkritická míra rizika systémová podjatosti. V případě osob tvořících vysočinský krajský úřad se tak stalo rozhodnutím Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 15. 11. 2022, č.j.

MMR-68816/2022-83. V případě osob tvořících Magistrát města Jihlavy se tak stalo rozhodnutím Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 14. 12. 2022, **č.j. 151188/2022/KUSK** (ve znění opravného rozhodnutí ze dne 11. 1. 2023, **č.j. 005713/2023/KUSK**) potvrzeným rozhodnutím ministerstva ze dne 1. 3. 2023, **č.j. MMR-15026/2023-83.** Proto jsou tato závazná stanoviska a další správní akty pro účely vydání Rozhodnutí nepoužitelná.

K uvedenému na **str. 60 až 62** Rozhodnutí stavební úřad sdělil, že osoby mimo stavební úřad se nijak nepodílí na rozhodování. V tomto společném řízení rozhoduje havlíčkobrodský stavební úřad, který je nestranný. Námitku podjatosti dotčených orgánů nadto nevznesl ani jeden z účastníků řízení a nyní ji ani vznášet nemůže.

Uvedené v první řadě popírá závaznou povahu závazného stanoviska. Závaznost závazného stanoviska, se projevuje v tom, že „obsah závazného stanoviska je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu, čímž je naznačen vztah závazného stanoviska a rozhodnutí. Závazné stanovisko představuje jeden z podkladů pro vydání rozhodnutí, který je „navíc“ závazný. V jeho případě se neuplatňuje zásada volného hodnocení důkazů podle § 50 odst. 4. Správní orgán, který vede řízení, není oprávněn závazné stanovisko sám zrušit, změnit, ale ani jej extenzivně interpretovat.“ (Potěšil, L., Hejč, D., Rigel, F., Marek, D.: Správní řád. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, 916 s., komentář k § 149).

V případě, že se stavební úřad rozhodl použít pro Rozhodnutí nezákonná závazná stanoviska vydaná podjatými osobami (a neinicioval zejména jejich přezkum), byla tato stanoviska pro výrokovou část jeho Rozhodnutí závazná. Stavební úřad se od těchto stanovisek nemohl odchýlit, korigovat či je extenzivně interpretovat. Úvahy stavebního úřadu o tom, že může svým vlivem kompenzovat nezákonnost těchto aktů, tak nemůžou obstát, protože je byl povinen je bez dalšího respektovat. V případě závazných stanovisek se proto bezesporu jedná o úkony, kterým musel být nutně výsledek nynějšího řízení ovlivnit ve smyslu § 14 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále je „**SŘ**“).

Pokud je účastníkům kladeno stavebním úřadem k tíži, že prý nevznesli námitku podjatosti dotčených orgánů, je uvedené důrazně odmítnout. Účastník b) námitku systémové podjatosti všech osob tvořících jihlavských magistrát a vysočinský krajský úřad, tedy dotčených orgánů, které vydaly závazná stanoviska, vznesl a té bylo rovněž uvedenými rozhodnutími vyhověno.

Nadto v momentě, kdy se účastníci dozvěděli, že je stavební záměr před Magistrátem města Jihlavy povolován, byla již veškerá závazná stanoviska těmito dotčenými orgány vydaná. Účastníci nebyli účastni žádného z postupů, který směřoval k vydání těchto aktů, a ostatně o vedení takových postupů nevěděli. Nemohli proto ani dle § 14 SŘ, v jejich rámci namítat podjatost úředních osob je vydávajících. Tedy vydání těchto aktů nemohli zvrátit vznesením námítky podjatosti.

Jediný prostředkem obrany proti nezákonným závazným stanoviskům tak zůstává jejich napadnutí v rámci tohoto podání, což účastníci rovněž tímto činí.

Dle judikatury kasačního soudu tvrzení o podjatosti úřední osoby vnesené v rámci odvolání nevede k zahájení procesního postupu dle § 14 SŘ, ale je odvolacím důvodem ve smyslu § 89 odst. 2 SŘ, a to i když bylo vzneseno teprve v odvolání. Byla-li by existence podmínek uvedených v § 14 odst. 1 naplněna, šlo by nepochybně o vadu řízení, která by měla vliv na zákonnost vydaného aktu (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 8. 2013, **č. j. 2 As 134/2011-200, 2981/2014 Sb. NSS**). V rámci odvolání mohou odvolatelé napadat nejen obsah závazného stanoviska, ale rovněž i procesní pochybení při jeho vydání, která mohla mít vliv na

zákonnost toho závazného stanoviska (viz Petrmichl, V.: K přezkumu závazných stanovisek v odvolacím řízení správním, Právní rozhledy 5/2017, s. 157).

Účastníci proto opakovaně namítají, že v případě **veškerých** závazných stanovisek a dalších správních aktů vydaných Magistrátem města Jihlavy a Krajským úřadem Kraje Vysočina v přenesené působnosti použitých jako podklad pro Rozhodnutí byly tyto vydány **podjatými osobami**, a jsou pro **nezákonná**. Z této příčiny je proto nezákonné i samotné Rozhodnutí, které je jako závazný podklad aplikuje.

Konkrétně se jedná *zejména* o následující nezákonná závazná stanoviska:

- Magistrátu města Jihlavy, odboru životního prostředí, ze dne 23. 3. 2022, **č.j. MMJ/OŽP/50867/2022-PIT**
- Magistrátu města Jihlavy, odboru životního prostředí, ze dne 28. 3. 2022, **č.j. MMJ/OŽP/46040/2022**
- Magistrátu města Jihlavy, odboru dopravy, ze dne 12. 4. 2022, **č.j. MMJ/OD/68430/2022/PIT**
- Magistrátu města Jihlavy, stavebního úřadu, oddělní památkové péče, ze dne 27. 4. 2022, **č.j. MMJ/SÚ/76697/2022-BuN**
- Magistrátu města Jihlavy, stavebního úřadu, orgánu územního plánování, ze dne 6. 5. 2022, **č.j. MMJ/SÚ/52283/2022-LaT**
- Magistrátu města Jihlavy, odboru životního prostředí, jako vodoprávního úřadu, ze dne 25. 5. 2022, **č.j. MMJ/OŽP/75442/2022-DJa**

A rovněž *zejména* o následující další nezákonné správní akty:

- vyjádření Magistrátu města Jihlavy, odboru životního prostředí, ze dne 21. 3. 2022, **č.j. MMJ/OŽP/46041/2022**
- souhrnné vyjádření Krajského úřadu Kraje Vysočina, odboru životního prostředí a zemědělství, ze dne 11. 4. 2022, **č.j. KUJI 33082/2022**
- rozhodnutí Magistrátu města Jihlavy, odboru dopravy, ze dne 12. 4. 2022, **č.j. MMJ/OD/69896/2022-PIT**

Důvody podjatosti úředních osob, které vydaly výše uvedené akty, spočívají v tzv. *systémové podjatosti* ve smyslu usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 11. 2012, **č.j. 1 As 89/2010 – 119**. Tyto důvody plynou zejména z rozhodnutí uvedených v prvním odstavci tohoto bodu odvolání a z námitky podjatosti účastníka b) ze dne 25. 8. 2022 ve znění jejich doplnění ze dnů 14. 9. 2022 a 25. 10. 2022. Závěry v nich vyslovené se musí nutně vztahovat i na osoby, které vydaly v tomto bodě uvedené akty. Účastníci proto na obsah těchto rozsáhlých dokumentů a jejich přílohy odkazují, pouze ve stručnosti důvody podjatosti pro přehlednost rekapitulují následovně:

- Statutární město Jihlava mělo k žadateli a záměru preferenční přístup při přípravě územní studie **ÚS37 Jihlava – kampus VŠPJ**, kterou nekonceptně přizpůsobilo dříve zpracovanému projektu záměru. Dokonce s žadatelem uzavřelo dohodu ze dne **30. 5. 2022**, ve které se zavázalo postupovat tak, aby studie byla v souladu s dříve zpracovaným projektem záměru. Rovněž město zpracovatele územní studie s ním uzavřenou smlouvou o dílo ze **dne 9. 9. 2021** zavázalo, aby podoba územní studie byla zcela nesystémově podřízena záměru žadatele, nikoliv naopak. Uvedené plyne zejména z obsahu samotné územní studie, uvedených smluv a snímku internetových stránek města (vše založeno ve spise).
- Statutární město Jihlava a Kraj Vysočina jsou v dané věci zainteresovány a mají zájem na výsledku řízení, když se na záměru podílí též finančně, resp. slíbili žadateli poskytnutí významných dotací na realizaci záměru (kraj **90 mil. Kč** a město **45 mil. Kč**).

Uvedené plyne zejména z příslušných usnesení zastupitelstev, materiálů k nim a výsledků hlasování (vše založeno ve spise).

- Současně je záměr významnou stavbou v krajském městě, ke kterému se opakovaně vyjadřovali jak političtí zástupci Statutárního města Jihlavy (např. primátor města Petr Ryška a jeho náměstek Radek Popelka), tak političtí zástupci Kraje Vysočina (např. hejtman kraje Vítězslav Schrek a jeho 1. náměstkyně Hana Hajnová), přičemž mu jednoznačně vyjadřovali podporu a poukazovali na nutnost jeho realizace.
Uvedené plyne zejména z příslušných článků, tiskových zpráv a zápisu ze zasedání (vše založeno ve spise).
- Kraj Vysočina a Statutární město Jihlava jsou veřejně deklarovanými partnery žadatele.
Uvedené plyne zejména ze snímků internetových stránek žadatele a kraje či programového prohlášení rady kraje (vše založeno ve spise).
- Mezi žadatelem a Krajem Vysočina byla uzavřena smlouva ze dne **24. 3. 2009**. V jejím čl. I. byla dojednána spolupráce mezi krajem a žadatelem pro projekty financované resp. kofinancované z prostředků Evropské unie či tuzemských veřejných prostředků (např. prostředků státního rozpočtu či z prostředků národních grantů či fondů) a vzájemná pomoc při řešení organizačních, administrativních, personálních i materiálních problematik týkajících se účastníků smlouvy. Z uvedené smlouvy jasně vyplývá podpora Kraje Vysočina záměru a žadateli. Tato smlouva je založena ve spise.
- Pozemky pro realizaci záměru byly krajem žadateli darovány, jak plyne ze smlouvy o zřízení věcného břemene a darovací smlouvy ze dne **20. 6. 2005** (součástí spisu).

Uvedené okolnosti tak svědčí závěru, že v případě všech zaměstnanců a úředních osob Magistrátu města Jihlavy a Krajského úřadu Kraje Vysočina panuje zcela reálné a bezprostřední podezření, že v důsledku jejich zaměstnaneckého, služebního či obdobného poměru se Statutárním městem Jihlavou, resp. Krajem Vysočina byl jejich postoj při posuzování záměru ovlivněn jinými než zákonnými hledisky, a to i při vydání závazných stanovisek a dalších shora uvedených správních aktů vydaných v přenesené působnosti.

Účastníci doplňují, že tlak politických aktérů k prosazení záměru přetrvává, neboť po pravomocném vyslovení systémové podjatosti osob tvořících Krajský úřad Kraje Vysočina a Statutární město Jihlava hejtman kraje Vítězslav Schrek publikoval v březnu 2023 v Jihlavských listech názorový článek „**O stavěčích a boříčích**“, ve kterém mimo jiné hovoří o záměru a osoby, které proti němu zákonnými prostředky bojí, veřejně dehonestuje jako nekonstruktivní problémisty. Tento článek rovněž zveřejnil na svém oficiálním facebookovém profilu.

Důkazem:

- Článek z Jihlavských listů „O stavěčích a boříčích“ vč. snímku facebooku hejtmana

Účastníci se vzhledem ke všemu výše uvedenému výslovně odvolávají proti v tomto bodu uvedeným závazným stanoviskům a dalším správním aktům vydaným v přenesené působnosti, neboť je vydaly podjaté úřední osoby. Tato závazná stanoviska a další uvedené akty by měly být zrušeny a nahrazeny novými závaznými stanovisky a akty vydanými nepodjatými osobami.

Zároveň účastníci zdůrazňují, že vzhledem k vyličené podjatosti všech úředních osob Krajského úřadu Kraje Vysočina, se nemůžou tyto podjaté úřední osoby podílet na přezkumu, potvrzování či změně napadených závazných stanovisek Magistrátu města Jihlavy.

C) Nepřezkoumatelná závazná stanoviska

Účastníci dále v řízení před stavebním úřadem namítali, že řada závazných stanovisek založených ve správním spise je nepřezkoumatelná pro nedostatek důvodů. S touto argumentací účastníků se stavební úřad v Rozhodnutí jakkoliv nevypořádal a tato nepřezkoumatelná závazná stanoviska pro své Rozhodnutí použil.

Dle § 149 odst. 2 SŘ musí závazné stanovisko obsahovat odůvodnění, ve kterém je dotčený orgán povinen uvést „*důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen.*“

Dle právní věty rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 2. 2020, **č.j. 10 As 275/2018 – 102**, platí, že „*[s]ouhlasné i nesouhlasné závazné stanovisko podle § 149 správního řádu musí být přezkoumatelné; toho lze dosáhnout pouze tehdy, budou-li z něj zjevné důvody, na jejichž základě jej správní orgán vydal. V případě souhlasného i nesouhlasného závazného stanoviska podle § 149 správního řádu je tedy nutné přiměřeně použít ustanovení o obsahu, formě a náležitostech rozhodnutí správního orgánu ve smyslu § 67 a § 68 správního řádu.*“

Účastníci v souladu s uvedeným namítají, že následujícím závazná stanoviska, která použil stavební úřad pro své Rozhodnutí, jsou **nepřezkoumatelná**:

(i) Závazné stanovisko Magistrátu města Jihlavy, stavebního úřadu, oddělení památkové péče, ze dne 27. 4. 2022, **č.j. MMJ/SÚ/76697/2022-BuN**, neobsahuje žádné přezkoumatelné úvahy o tom, proč návrh není v rozporu se sledovanými hodnotami památkové péče v dané oblasti. Omezuje se pouze na konstatování, že tomu tak v jedné nerozvinuté větě: „*Návrh není v rozporu se sledovanými hodnotami památkové péče v dané oblasti.*“ Takováto univerzálně použitelná formulace pro jakékoliv souhlasné závazné stanovisko týkající se libovolného stavebního záměru je z hlediska přezkoumatelnosti zcela nedostatečná.

(ii) Závazné stanovisko Magistrátu města Jihlavy, stavebního úřadu, orgánu územního plánování, ze dne 6. 5. 2022, **č.j. MMJ/SÚ/52283/2022-LaT**, je zase nepřezkoumatelné, neboť v něm zcela schází úvaha o dodržení koeficientu zeleně, který je územním plánem stanoven pro plochy záměru na hodnotu **0,3**. Rovněž se nevypořádává s požadavkem územního plánu, aby byl zachován podíl vzrostlé zeleně. Ohledně těchto otázek proto nelze závazné stanovisko přezkoumat a účastníci s těmito absentujícími úvahami nemohou vést nyní ani žádnou polemiku.

(iii) Koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Kraje Vysočina, Krajského ředitelství, ze dne 26. 5. 2022, **č.j. HSJI- 1063-3/P-2022**, se zase omezuje na prosté konstatování souladu záměru s jím sledovanými právními předpisy, bez jakéhokoli (byť stručného) vysvětlení, z jaké příčiny byl soulad nyní projednávaného záměru s nimi shledán. Jedná se tak o čistě formální odůvodnění bez skutečných důvodů rozhodnutí.

(iv) Závazné stanovisko Policie České republiky, Krajského ředitelství policie Kraje Vysočina, ze dne 17. 3. 2022, **č.j. KRPJ-31538-2/ČJ-2022-160706**, pak neobsahuje ani pasáž, která by byla formálně označena jako odůvodnění, pouze v lze něm seznat doušku, že pokud „*budou výše uvedené podmínky splněny, lze konstatovat, že návrh odpovídá obecným požadavkům na bezpečnost a plynulost provozu na pozemních komunikacích.*“ Uvedené bezesporu nedostojí požadavku přezkoumatelnosti správního aktu.

Účastníci připomínají, že i nepřezkoumatelnost závazného stanoviska je formou jeho nezákonnosti, která jej činila pro účely rozhodování stavebního úřadu nepoužitelným. Pokud stavební úřad tyto vady (navzdory výslovného upozornění účastníků) ignoroval a nepřezkoumatelná závazná stanoviska použil pro své Rozhodnutí, zatížil ho rovněž vadou nepřezkoumatelnosti z vyložených důvodů.

Účastníci se proto výslovně odvolávají i proti v tomto bodu uvedeným závazným stanoviskům pro jejich nepřezkoumatelnost. Ta by měla být nahrazena novými závaznými stanovisky.

D) Rozpor záměru s územním plánem

Účastníci dříve v řízení před stavebním úřadem namítli, že nebylo prokázáno, že je záměr v souladu s územním plánem. Konkrétně s jeho požadavkem na dodržení koeficientu zeleně a na zachování podílu vzrostlé zeleně. Stavební úřad tuto argumentaci zcela pomínil.

Dle jihlavského územního plánu se v plochách, ve kterých je umístěn záměr, stanovuje koeficient zeleně v hodnotě **0,3**. Podmínkou využití této plochy je rovněž zachování stávajícího podílu vzrostlé zeleně.

Závazné stanovisko orgánu územního plánování stran uvedeného neobsahuje žádnou úvahu, a je proto **nepřezkoumatelné** (viz výše). Účastníkům je tak znemožněno tyto absentující úvahy podrobit kritickému zkoumání. V dosavadním řízení proto nebylo prokázáno, že je záměr v souladu s územním plánem, a Rozhodnutí je proto nezákonné.

Žadatel na str. 6 Souhrnné zprávy pro účely výpočtu koeficientu zeleně do svého výpočtu zahrnuje nesprávně pouze pozemky ve svém vlastnictví, ačkoliv má být záměr dle Rozhodnutí realizován i na pozemcích jiných vlastníků.

Uvedené nemůže obstát, protože územní plán na str. 8 textové části definuje, že koeficientem zeleně je hodnota „*minimálně požadovaného podílu ploch zeleně (jejich horizontálního průmětu do půdorysu) k disponibilním pozemkům stavebního záměru a k ploše současně.*“ Tedy nerozlišuje, v čím vlastnictví se nacházejí disponibilní pozemky. Žadatelova metoda dovedená do absurdních důsledků by znamenala, že pokud by žadatel záměr stavěl pouze na pozemcích ve vlastnictví jiného (např. na základě souhlasu dle § 184a StZ), koeficient zeleně by byl roven **1**, a k žádnému dotčení zeleně by tak jeho záměrem vůbec nedošlo. Takový výklad je zjevně zcela neudržitelný.

Žadatelův nesprávný výpočet bez jakéhokoliv odůvodnění převzal stavební úřad i ve výroku I. str. 2 Rozhodnutí.

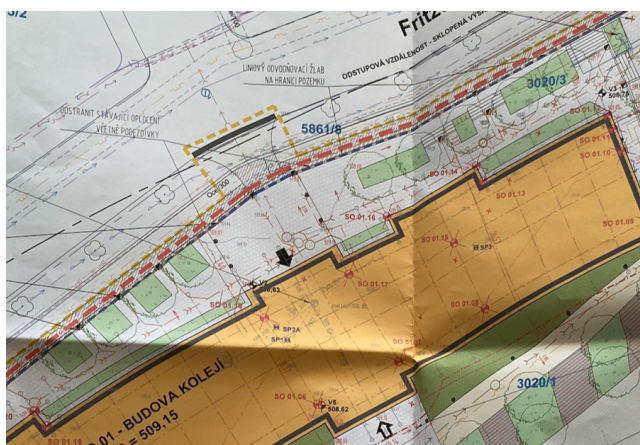
Nutno zdůraznit, že uvedený postup požitý žadatelem při výpočtu mu umožnil pominout pozemek **parc. č. 3007/9** v k.ú. Jihlava, který je majetkem České republiky, a na kterém má být dle Rozhodnutí realizováno zpevněné parkoviště a komunikace. Žadatel tímto ve svůj prospěch zkreslil jím prezentovaný výpočet koeficientu zeleně.

Do výpočtu koeficientu zeleně žadatel ve svém výpočtu rovněž nezapočítává pozemky ve vlastnictví Statutárního města Jihlavy **parc. č. 5861/8 a 5861/1** v k.ú. Jihlava, ačkoliv dle Rozhodnutí na nich má být záměr částečně realizován. Účastníci připomínají, že na těchto pozemcích má být realizováno nové dopravní napojení, má dojít k předláždění přilehlého chodníku v ulici Fritzova minimálně v polovině šířky chodníku a předlážděn bude chodník po křižovatku s třídou Legionářů (**Objekt záměru SO 02**). Rovněž na nich má k přeložení veřejného osvětlení (**Objekt záměru SO 13**), má zde dojít rovněž ke zkrácení přívodu

silnoproudu a pokácení dvou vzrostlých stromů. Protože žadatel uvedené pozemky při svém výpočtu koeficientu zeleně nepoužil, opět zkrleslil jím prezentovanou hodnotu koeficientu zeleně ve prospěch většího zastoupení zeleně v disponibilních pozemcích.

Žadatel ve svém výpočtu zjevně nepracoval ani s pravidly na **str. 53** textové části územního plánu, podle kterých se pro účely výpočtu koeficientu zeleně stanovuje „*minimální započítatelná plocha zeleně 9 m² (v minimální šířce 2 m). V této minimální započítatelné ploše nesmí být umístěny inženýrské sítě nebo jejich ochranná pásma.*“

Uvedené vylučuje pro účely výpočtu použít různé zelené „ostrůvky“ mezi severní fasádou záměru a ulicí Fritzovou, které nebudou široké **2 m**, případně nebudou mít plochu **9 m²**. Účastníci pro názornost uvedeného přikládají snímek Situačního koordinačního výkresu:



Účastníci tak namítají, že uvedené drobné plochy nemůžou být pro výpočet koeficientu zeleně použity. Účastníci rovněž připomínají, že dle územního plánu v minimální započítatelné ploše nesmí být umístěny **inženýrské sítě, resp. jejich ochranná pásma**.

Účastníci zdůrazňují, že dodržení regulativu koeficientu zeleně se jich bezprostředně dotýká. Záměr bude svojí mohutnou hmotou představovat obří tepelný ostrov, který nutně povede k oteplení celého okolí, včetně nemovitostí účastnic. Pokud nebudou tyto vlivy kompenzovány zelení, jak vyžaduje územní plán, není možné záměr povolit. Proto účastníci namítají, že Rozhodnutí je nezákonné, neboť uvedené vůbec nezkoumá, a z obezřetnosti výslovně namítají, že záměr požadovanou hodnotu koeficientu zeleně nesplňuje.

E) Rozpor záměru s územní studií

Pro lokalitu, ve které má být situována záměr, byla zpracována **Územní studie ÚS37 Jihlava – kampus VSPJ** z dubna 2022 ve **variantě B**. Tato studie je územně plánovacím podkladem pro rozhodování v tomto území dle § 30 StZ.

V textové části územní studie se na **str. 34** pod bodem **9.1.** stanoví, že obecným regulativem platným pro všechny bloky v území je požadavek, aby byla střecha řešena jako **zelená (vegetační) s retencí pro dešťové body**. Stejně stanovuje územní studie i ve výkresové části v regulačním výkresu.

Záměr uvedený požadavek územní studie **nesplňuje**.

Z projektové dokumentace záměru toliko plyne, že na střeše záměru mají být umístěny fotovoltaické panely, což územní studie shledává slučitelným a dokonce žádoucím řešením v kombinaci s vegetační střechou (viz její str. 29). To že by měla být střecha záměru vegetační a zároveň s retencí dešťové vody však z projektové dokumentace a ostatně ani z Rozhodnutí jakkoliv neplyne. Záměr je tak v rozporu s uvedenou územní studií.

Územní studie není sice na rozdíl od územního plánu závazným podkladem pro územní rozhodování, je však podkladem neopominutelným. Stavební úřad proto měl z *úřední povinnosti* porovnat záměr s jejím řešením a v případě přípustné odchylky tuto v Rozhodnutí odůvodnit s tím, že z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů našel vhodnější a nebo alespoň rovnocenné řešení, než obsahuje územní studie (viz metodický pokyn Ministerstva pro místní rozvoj „Územní studie“ z prosince 2010).

Stavební úřad však územní studii zcela pominul, odchylku nijak nevysvětlil, čímž zatížil Rozhodnutí nezákonností.

Účastníci rovněž v této souvislosti zdůrazňují, že územní studie požadavkem zelených střech mimo jiné sleduje zmírnění působení střechy záměru coby **tepelného ostrovu**. Účastníci tímto budou přímo dotčeni, neboť záměr bude zdrojem oteplení okolí včetně nemovitostí účastnic. Účastníci proto žádají, aby bylo v případě záměru vyžadováno dodržení požadavku zelené střechy záměru.

Účastníci jsou přesvědčeni, že s ohledem na značnou plochu střechy záměru nelze najít řešení, které by bylo z hlediska moderní, ekologické výstavby alespoň rovnocenné požadovaným zeleným střechám. Zřízením záměru dojde likvidaci značné zelené plochy v centru města, kterou nelze na daném místě znovu jinak „vyrobiť“. Záměr se bude podstatně více zahřívat, a proto ho bude nutné v teplých dnech uměle ochlazovat klimatizací. Umístění fotovoltaických panelů na střeše záměru považuje územní studie jako vhodný doplněk k vegetační střechě, nikoliv jako její adekvátní náhradu. S tím nezbyvá než souhlasit.

Rovněž je nutné zdůraznit, že zelená střecha má sloužit dle územní studie výslovně k **retenci dešťové vody**, a tím pádem k ochlazování okolí výparem. Uvedené v případě záměru je o to významnější, neboť zasakování dešťové vody je vzhledem k závěrům inženýrsko-geologického průzkumu vyloučené a dešťová voda bude odváděna přes akumulaci a retenční prvky do *jednotné kanalizace* (str. 43 Souhrnné zprávy a str. 51 Rozhodnutí). Přebytná voda zachycená na střeše a terasách záměru tak skončí v kanálu spolu se splaškovou vodou, aniž by mohla pozitivně působit jako k závlaze zeleně a ochlazení okolí, jak by se to dělo v případě zelené střechy.

Nutno zdůraznit, že územní studie ve své koncepci hospodaření s dešťovými vodami vychází z toho, že v řešeném území bude *oddílná kanalizace* s dešťovou stokou (viz její str. 25). Na str. 26 pak územní studie popisuje, že v případě záměru bude zřízena retenčně-akumulační nádrž s odtokem právě do dešťové stoky, ve které nebude kontaminována splaškovou vodou. V rozporu s těmito předpoklady počítá záměr dle Rozhodnutí s odvodem dešťové vody do jednotné kanalizace, tedy že společně budou odváděny jak splaškové, tak i dešťové vody.

Lze shrnout, že územní studie v případě záměru předpokládala mnohem ekologicky šetrnější odváděním přebytečné dešťové vody do oddílné kanalizace, než které přináší záměr. Toto méně ekologické řešení záměru proto nemůže v žádném případě kompenzovat z hlediska retence vody absencí územní studií požadované zelené střechy. Záměr zároveň jiné řešení akumulace a retence dešťové vody nenabízí, a proto je nutné na zelené střeše v případě záměru trvat.

F) Obtěžování pohledem

K námitce účastníků ohledně obtěžování pohledem stavební úřad uvedl, že neshledal, že by budoucí uživatelé obtěžovali účastníky pohledy nad míru přiměřenou poměrům.

Účastníci s uvedeným nesouhlasí, neboť stavební úřad dostatečně nezohlednil specifika záměru. Ten představuje ubytovací kapacity pro **200 studentů**, kteří budou ubytováni v **5. nadzemních podlaží**. Severní fasáda záměru orientovaná směrem k budovám účastnic je pak řešena pomocí pavlačí a dvou schodišť. Pavlače probíhají téměř po celé délce severní fasády ve čtyřech patrech. Pavlače „*slouží jako hlavní komunikace*“ (viz str. 13 Souhrnné zprávy).

Jakýkoliv z **200 ubytovaných studentů, jejich návštěv a personálu kolejí a vlastně jakákoliv jiná osoba** (schodiště a pavlače budou dle projektové dokumentace přístupné veřejnosti – viz dále) bude moc přímo neomezeně pozorovat nemovitosti účastnic a stavby na nich. K uvedenému jim totiž bude sloužit soustava otevřených pavlačí a schodišť, která se táhne prakticky po celé délce **téměř 100 metrů** dlouhé stavby Záměru při severní fasádě. Nejvýše situovaná pavlač má podlahu ve výši **11.980 m**. Uvedené tak ve své podstatě představuje soustavu pozorovatelem orientovaných k nemovitostem účastnic, z kterých nebrání žádná překážka ve výhledu na nemovitosti účastnic.

Konkrétně z nich bude vidět zejména na zahradu na pozemku parc. č. 3115/1 v k.ú. Jihlava, sloužící k rekreaci účastnice a), účastníka b) a jejich domácnosti. Rovněž je z nich vidět jihovýchodně orientovanými okny v 1. nadzemním podlaží do kuchyně, obývacího pokoje a ložnice v budově č.p. 4640 (část obce Jihlava) a na balkón v 2. nadzemní podlaží této budovy a obytné místnosti, z které je tento balón přístupný.

V případě nemovitostí účastnice c) bude ze záměru vidět na zahradu parc. č. 3115/4 a jižní část pozemku parc. č. 3114/2 v k.ú. Jihlava, které účastnice c) využívá k rekreaci a pobytu včetně potřeb její domácnosti. Rovněž bude pohledu ze záměru vystavena jihovýchodně orientovaná ložnice v 1. nadzemním podlaží budovy č.p. 1514 (část obce Jihlava).

Účastníci v této souvislosti zdůrazňují, že v projektové dokumentaci ani v podmínkách Rozhodnutí není nikde popsáno, že by pavlače a schodiště měla být uzavřena pro veřejnost, jak konstatuje stavební úřad. Nic tak nesvědčí tomu, že by je nemohla užívat neomezená množina uživatelů.

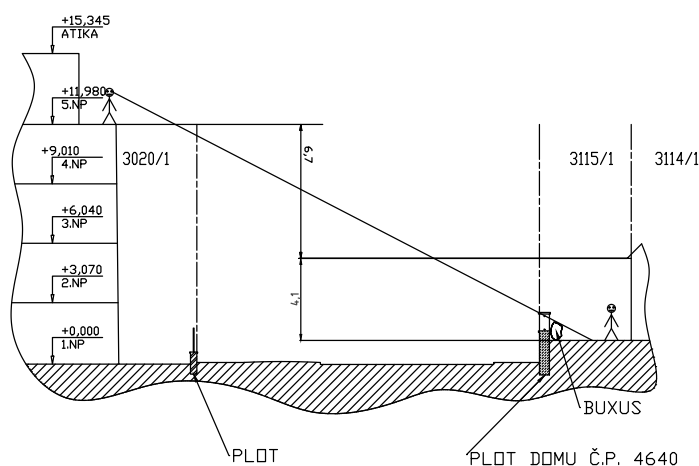
I kdyby snad bylo umožněno užívání soustavy pavlačí a schodišť ubytovaným, jejich návštěvám a personálu, i tak by byla vyloučeno, aby účastníci s takovou masou anonymních osob **věc řešili sousedskou domluvou či pohled recipročně „vrátit“** (a to mj. s ohledem na skutečnost, že potenciaálně účastníci mohou pohledem tuto masu lidí obtěžovat zcela v marginální míře pohledem na pavlač, nikoliv do obytných místností či na balkony). V této souvislosti účastníci opakovaně poukazují na závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 9. 2019, **č.j. 1 As 329/2019 – 71**.

Zamýšleným hlavním účelem těchto pavlačí a schodišť skutečně není „*nepřetržitě špehování, nablížení a pozorování nemovitostí*“ (viz **str. 40** Rozhodnutí), ale podstatné pro posouzení imisí pohledem je, že k intenzivnímu pozorování sousedních nemovitostí mohou sloužit. Proto účastníci považují jejich přirovnání za soustavu pozorovatelem jako zcela příléhavé – skutečně z této soustavy z různých výšek a pod různými úhly může volně nahlížet anonymní masa osob, ať žadatel jejich zřízením sledoval cokoli jiného.

Stavební úřad konstatoval, že soukromí na nemovitostech chrání plot o výšce **1,35 m** z dvorní části, v domech jsou žaluzie záclony či závěsy, a nachází se na nich vzrostlá zeleň, záměr je **21 m** od uliční hranice pozemků účastnic a **26 m** od rodinných domů, studenti pak budou nahlížet z opačné strany záměru z krytých teras, na pavlačích jsou zavěšeny pohledové panely a pohled bude zastíněn segmentem schodiště.

Účastníci k uvedenému namítají, že plot o výšce **1,35 m** nemůže sloužit jako ochrana před pohledy. Aby plot významněji omezil pohledy z posledního patra pavlače a schodišť záměru s úrovní podlahy ve výšce **11.980 m**, musel by být absurdně vysoký. Účastníci, aby podobné úvahy vyloučili, nechali zpracovat náčrty výškových souvislostí záměru na stávající zástavbu. Tento důkazní návrh však stavební úřad zcela pominul a nezabýval se jím. Žadatel žádný svůj oponentní náčrty nepředložil ani náčrty účastníků jinak nezpochybnil.

Účastníci proto níže pro názornost přikládají snímek tohoto **náčrtu**, z kterého plyne, že odstup záměru od nemovitostí účastnic, plot ani další stavební překážky nemohou zabránit nepřiměřeným imisím pohledem z pavlačí záměru zejména na zahrady u budov účastnic, na jejich balkon a do oken:



Nesprávnost úvah stavebního úřadu zřetelně vynikne, při představě výšky plotu, který by byl jen omezil pohledy za záměru např. na balkon budovy č.p. 4640 (část obce Jihlava).

Ani stavebním úřadem zmíněná schodiště žádné pohledy „neodstíní“. Schodiště totiž spoluvytváření onu soustavu pozorovacích stanovišť. Schodiště budou z pavlačí přístupná (pokud by byla uzamčená, nemohlo by se jednat o únikové schodiště) a jsou plánovaná celá jako otevřená, bez jakýchkoliv plných výplní. Jejich předsazení před fasádu z nich dělá ideální „rozhledny“ orientované k nemovitostem účastnic. Tedy schodiště naopak zesilují narušení intimity nemovitostí účastnic. Ve výše uvedeném náčrtu ostatně stojí horní figura na posledním patře únikového schodiště. Pohled z něj na budovy účastnic bude zcela nerušný.

Pokud stavební úřad v Rozhodnutí popisuje zeleň na pozemcích účastnic, zřejmě záměrně opomněl uvést, že tato zeleň je listnatá – **opadavá**. Tudíž její krycí funkce je po značnou část roku zcela marginální. Naopak záměr (studentské koleje) bude užíván převážně v období, kdy jsou stromy a keře bez listů. V létě přes prázdniny naopak bude užíván omezeně.

Pokud stavební úřad poukazuje na nově vysazených 11 exemplářů hrušně o průměru kmínku ve výšce 1 m minimálně 16-18 cm, je jejich krycí funkce v horizontu života účastníků zcela nedostatečná. Pro úplnost účastníci poukazují, že z Dendrologického průzkumu zpracovaného

Ing. Tomášem Pilařem v březnu 2022, který je součástí správního spisu, plyne, že v aleji na ulici Fritzo娃 při straně záměru mají dřeviny až na výjimky „významně sníženou vitalitu a vesměs jde o dřeviny s probíhajícím rozpadem koruny.“ Důvodem tohoto stavu má být dle tohoto průzkumu solení přilehlé komunikace. Rekonstrukce aleje se dle něj vymyká rozsahu záměru (viz část průzkumu „Vlastnosti dřevin“). Tedy s ohledem na uvedené lze předpokládat, že nepatrná krycí funkce těchto dřevin se bude dále v čase zhoršovat.

Ke konstatování stavebního úřadu o orientaci teras jednotlivých ubytovacích jednotek účastníci připomínají, že hlavní komunikace záměru je vedena pavlačemi právě při severní fasádě záměru směrem k nemovitostem účastnic. Neexistuje jiná alternativní přístupová cesta do ubytovacích jednotek. Osoby se po soustavě pavlačí a schodišť tedy budou nutně pohybovat a nahlížet do okolí, a to ať již cíleně nebo mimoděk.

Dále stavební úřad poukazuje, že imise pohledem prý omezí pohledové panely zavěšené na severní fasádě a pohled bude dále zastíněn segmentem schodiště. Že uvedené nemůže imise pohledem být je zmírnit, plyne ze samotné projektové dokumentace. Nicméně názorněji uvedené vynikne z **vizualizace záměru**, která je dostupná na internetových stránkách projektanta záměru – společnosti **A32, spol. s r.o.** dostupných z www.a32.cz:



Z této vizualizace severní fasády zpracované označeným projektantem (která odpovídá projektové dokumentaci záměru) jednoznačně plyne množství pohledových stanovišť pro uživatele záměru, která jsou zcela otevřená, a to v různých výškách a úhlech vzhledem k nemovitostem účastnic. Pro úplnost účastníci uvádějí, že zobrazené stromy jsou pouze uměleckou fantazií autora vizualizace. V místě takto vysoké stromy nejsou a několik desítek let ani nebudou.

V případě záměru může k imisím docházet prakticky v jakoukoli denní dobu, což ztrátu intimity nemovitostí účastnic zesiluje. V rámci Jihlavy zvolené řešení soustavy pavlačí a schodišť užívaných téměř nepřetržitě nemá srovnání.

V popsanych specifických okolnostech účastníci právě spatřují nadlimitní imisi zapovězenou § 1013 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“). Tato imise nebude jistě přiměřená místním poměrům (rezidenční zpravidla nejvýše dvoupodlažní zástavba převážně rodinných domů na jedné straně ulice Fritzo娃 a několik

vzdálených administrativních soudních budov využívaných jen po část dne bez balkonů a lodžii na druhé straně ulice Fritzova) a bude podstatně omezovat užívání nemovitostí účastnic (rekreace a uspokojování bytové potřeby účastníků, kteří zde všichni skutečně i bydlí).

Stavební úřad na **str. 39 a 40** účastníkům vytýká, že přesně nepopsali, v čem má spočívat podstatné omezení užívání jejich nemovitostí nad rámec v jejich námítkách uvedeného omezení rekreace a uspokojování bytové potřeby účastníků pohledy ze záměru. Účastníci namítají, že uvedené je nasnadě. Užívat své nemovitosti vystaven pohledům (byť i jen učiněnými mimoděky) je bezesporu omezující a obtěžující. Jedná se o zásah do jeho soukromí uživatelů a snižuje užitnou hodnotu nemovitostí.

Protože stavební úřad uvedené otázky posoudil špatně, nemůže jeho Rozhodnutí pro vady obstát.

G) Požárně bezpečnostní řešení

Účastníci namítali, že požárně bezpečnostní řešení předložené žadatelem je nesprávné ohledně vymezení požárně nebezpečného prostoru. K uvedenému stavební úřad uvedl, že k záměru bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Kraje Vysočina, Krajského ředitelství, ze dne 26. 5. 2022, č.j. **HSJI- 1063-3/P-2022**, a na obsah stanoviska odkázal.

Účastníci opakovaně namítají, že uvedené závazné stanovisko je **nepřezkoumatelné**, neboť neobsahuje žádné úvahy nad rámec konstatování, že je v souladu se speciálními právními předpisy bez dalšího. Odkaz na takové stanovisko je proto pro vypořádání argumentace účastníků irelevantní. Na výhrady účastníků tak nebylo v řízení před stavební úřadem jakkoliv kvalifikovaně reagováno, a to ani v rámci ústního jednání ani v rámci Rozhodnutí.

Účastníci proto opakovaně namítají, že v požárně bezpečnostním řešení, vypracované Ing. Irenou Vojáčkovou a Ing. Josefem Kurcem, 03/2022, na str. 11 uvádí, že severní fasáda orientovaná k nemovitostem účastnic „je bez požárně otevřených ploch. [...] Odstupová vzdálenost je nulová.“

Uvedené konstatování **nemůže být pravdivé**, neboť z výkresu „Pohled severní M 1 : 100“ se podává, že přes 1. a 2. nadzemní patro v prostřední části severní fasády záměru bude velká prosklená plocha „vestibulu“ či „recepce“. Tato obří plocha má být vyplněna čirým sklem, které bude požárně otevřeným prostorem.

Za namítanou prosklenou plochou v severní fasádě rovněž nejsou místnosti, které by byly chráněnou únikovou cestou, a proto nemůže být před touto plochou nulový požárně nebezpečný prostor. To plyne ze **str. 9** požárně bezpečnostního řešení žadatele, ve kterém jsou vyčerpávajícím způsobem popsány všechny únikové cesty. O tom, že by chráněnou únikovou cestou měla být „recepce“ či „vestibul“ za namítanou prosklenou stěnou však důsledně mlčí.

S ohledem na uvedené je zřejmé, že nyní ve správním spisu založené požárně bezpečnostní řešení nemůže být správné, zejména ohledně vymezení požárně nebezpečných prostorů při severní fasádě záměru. Účastníci s ohledem na uvedené nemohou posoudit jaký vliv může mít záměr na požární bezpečnost jejich okolí a zda případně požár nemůže zasáhnout nemovitosti účastnic. V důsledku uvedeného nemůže obstát ani Rozhodnutí, které z uvedeného vadného závazného stanoviska a požárně bezpečnostního řešení vychází.

H) Hluk ze záměru žadatele

Účastníci namítali, že akustickou studii vypracovanou Ing. Karlem Noskem a Ing. Janem Peštou z března 2022 je nepřezkoumatelná, neboť z ní ani z celé projektové dokumentace neplyne, jaká konkrétní zařízení mají být zdrojem hluku. Studie rovněž nezohledňuje stávající hlukovou zátěž na nemovitostech účastníků před realizací záměru, zejména pocházející z dopravy na ulici Fritzova.

Stavební úřad poněkud mimoběžně reagoval na výtku k nezohlednění stávající hlukové zátěže tím, že záměr vzhledem ke zrušení stávajícího parkoviště nepatrně zlepšil akustickou situaci. Účastníci však poukazovali a nadále poukazují, že akustická studie pouze izolovaně posuzuje vliv posuzovaných zařízení, aniž by zohlednila, že již nyní jsou nemovitosti zatíženy zejména hlukem z dopravy. Zdroje hluku však budou na nemovitosti účastnic působit společně.

Účastníci nadále rovněž namítají, že z **čl. 5.2** akustické studie plyne, že hluk mají produkovat 2 venkovní chladicí jednotky, 8 tepelných čerpadel, koncové prvky rekuperačních jednotek v počtu 20. Vše bez jakéhokoliv bližšího typového upřesnění (zejména uvedení výrobce a typu zařízení). Z akustické studie proto nelze zjistit, jak byla tato vstupní data získána a zda jsou pravdivá, a není je tak možné verifikovat. Akustická studie je proto nepřezkoumatelná, a v důsledku proto nemůže jako vadné obstát ani Rozhodnutí.

I) Zastínění nemovitostí účastnice, ztráta výhledu a oblohové složky

Účastníci namítali a nadále namítají, že záměr se svojí výškou přesahující **15 m** (v nejvyšším bodě dokonce **17,9 m**) o délce téměř **100 m** orientovaný jižním směrem od nemovitostí účastnic vytvoří mohutnou hmotu, která odstíní „jižní slunce“ přicházející k nemovitostem účastnic. Záměr tak bude představovat nepřerušenou bariéru, která nepřiměřeně zastíní nemovitosti účastnic, omezí z nich výhled a povede k úbytku z nich pozorovatelné oblohové složky. S tímto řešením účastníci nadále nesouhlasí a toto napadají.

Stavební úřad se s uvedeným vypořádal odkazy a citacemi z projektové dokumentace žadatele a zejména ze Studie denního osvětlení, Proslunění z března 2022 zpracované Ing. Luborem Kopačkou ve znění jejího doplnění. Zároveň uvedl, že míra stínění odpovídá městskému prostředí a byla očekávaná s ohledem na výškový regulativ územního plánu, a proto přiměřená poměrům.

Účastníci k uvedenému namítají, že případné splnění limitů plynoucích z technických předpisů, bez dalšího neznamená, že záměr je rovněž přípustný i z hlediska norem občanského práva ohledně imisí (viz rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 5. 2017, **č. j. 8 As 218/2016-61**, a ze dne 14. 7. 2016, **č. j. 9 As 68/2016-34**). Tedy s námitkami stran imisí zastíněním se stavební úřad nemohl vypořádat pouze odkazem na zmíněnou studii. Ta se k občanskoprávním námitkám ze své podstaty jakkoliv nevyjadřuje.

Pokud stavební úřad dodal, že přiměřenost zastínění městskému prostředí plyne z dodržení výškového regulativu územního plánu, je nutné zdůraznit, že dodržení regulativu územního plánu nic nevyovídá o tom, zda je záměr přípustný i z hlediska soukromoprávních námitek.

Konkrétní podoba záměru se totiž zkoumá nyní (nikoliv v rámci přípravy územního plánu). Záměr je dlouhý téměř 100 m. Tato enormní délka bude mít na zastínění jistě jiný (větší) dopad, než v případě záměru, jehož hmota by byla přerušena například vnitroareálovou komunikací. Takové aspekty však výškový regulativ územního plánu jakkoliv neřeší. Opět proto nebylo možné

spokojit se pouze s poukazem na územní plán, který stanovuje toliko maximální přípustnou výšku záměru, nikoliv jeho další aspekty (odstup od ulice Fritzova, délka, sklon střechy atd.).

Účastníci zdůrazňují, že nepřerušená délka záměru o téměř 100 m, je v okolí zcela neobvyklá. Okolí je tvořeno převážně jednopatrovými rodinnými domy typicky se sedlovou střechou. Vyšší jsou pouze vzdálenější soudní budovy, ty však nejsou liniové jako záměr, a zdaleka tak netvoří takovou nepřerušenu stínící bariéru. Zastínění nemovitostí účastnic, které záměr přinese tak nemůže být přiměřené místním poměrům dle § 1013 OZ.

Účastníci a) a b) v souvislosti se zastíněním nemovitostí účastnic namítají, že na střeše budovy účastnice a) č.p. 4640 (část obce Jihlava) jsou nyní umístěny **solární panely**, jak plyne její aktuální fotografie:



Tyto solární panely budou záměrem zastíněny, s čímž účastníci nesouhlasí. Správní orgány by se v souladu s rozsudkem Krajského soudu v Ostravě ze dne 13. 2. 2019, **č. j. 25 A 74/2018-69**, tak měly při posouzení dostatečnosti odstupové vzdálenosti mezi novou a stávající stavbou přihlídnout k dopadům realizace záměru na provoz, respektive oslunění solárních kolektorů na budovách účastnice a). Účastníci a) a b) v této souvislosti uvádějí, že ostínění záměrem bude mít nepříznivý dopad na efektivitu fotovoltaické elektrárny na budově účastnice a), a způsobí jim tak rovněž materiální škody.

J) Absence souhlasů dle § 184a StZ

Ve správním spisu nejsou obsaženy všechny souhlasy vlastníků s umístěním záměru ve smyslu § 184a StZ. Konkrétně se jedná o souhlasy vlastníků pozemků v k.ú. Jihlava:

- **parc. č. 3007/9**, tedy České republiky (příslušnost hospodařit s tímto majetkem státu přísluší Okresnímu soudu v Jihlavě),
- **parc. č. 5861/1**, tedy Statutárního města Jihlavy,
- **parc. č. 5861/8**, tedy opět Statutárního města Jihlavy.

Na těchto pozemcích má být záměr zřízen a žadatelé k nim dle katastru nemovitostí nesvědčí služebnost či právo stavby, které musí mít věcněprávní povahu.

Účastníci připomínají, že uvedené souhlasy musí být dle § 184a StZ vyznačeny v situačním výkresu, který nelze ničím nahradit. A to ani například smlouvou ze dne **10. 6. 2022** uzavřenou mezi Statutárním městem Jihlavou a žadatelem, která se nachází ve spise. Ministerstvo pro místní rozvoj k uvedenému uvádí:

„Stavební zákon uvádí, že souhlas vlastníka pozemku musí být vyznačen na situačním výkresu dokumentace, nebo projektové dokumentace, tedy na dokumentaci, která je přílohou žádosti předkládané stavebnímu úřadu.

Smlouva (např. smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene nebo nájemní smlouva) není a nemůže být přílohou žádosti, proto nelze akceptovat výklad, podle kterého by souhlas na situačním výkresu mohl být nabrazen souhlasem vyjádřeným ve smlouvě, ani kdyby její nedílnou součástí byl příslušný situační výkres. Uzavření smlouvy vůbec nemusí svědčit o skutečnosti, že měl vlastník pozemku možnost seznámit se s celou dokumentací, oproti tomu je situační výkres nedílnou součástí celé dokumentace, resp. projektové dokumentace.“

(viz metodika Ministerstva pro místní rozvoj publikovaná ve Stavebně správní praxi – příloze časopisu Urbanismus a územní rozvoj, ročník XXIII, číslo 3/2020, na str. 2 a násl.)

Účastníci namítají, že uvedeným aspektem se měl stavební úřad zabývat *z úřední povinnosti* dle § 94o odst. 1 písm. a) StZ. Pokud vydal Rozhodnutí bez souhlasů v uvedené kvalitě, zatížil své rozhodnutí nezákonností i z této příčiny.

K) Ochranné pásmo městské památkové rezervace

Účastníci před stavební úřadem namítli, že záměr je v rozporu s rozhodnutí Okresního národního výboru ze dne 28. 3. 1985, **č.j. klut/41/85** (dále jen „**Rozhodnutí ONV**“). Zároveň účastníci upozornili stavební úřad na nepřezkoumatelnost závazného stanoviska Magistrátu města Jihlavy, stavebního úřadu, oddělení památkové péče, ze dne 27. 4. 2022, **sp. zn. SZ-MMJ/SÚ/12854/2022/4, č.j. MMJ/SÚ/76697/2022-BuN**.

Na uvedené námítky reagoval stavební úřad na **str. 58 a 59** Rozhodnutí tak, že ve věci bylo vydané v předchozím odstavci uvedené souhlasné závazné stanovisko. K jeho nepřezkoumatelnosti se nevyjádřil. Dále uvedl že záměr ruší stávající oplocení a počítá s volně přístupnými komunikacemi. Pavlače záměru budou překryty panely, což přiznává fasádě až klasický vzhled.

Účastníci opět poukazují, že závazné stanovisko orgánu památkové péče nepřináší žádné přezkoumatelné úvahy o tom, proč je záměr v souladu s hodnotami památkové péče. Protože stanovisko bylo stavebním úřadem použito, je nepřezkoumatelné i Rozhodnutí. Stanovisko nadto vydaly podjaté osoby, je tak nezákonné.

Účastníci pro úplnost namítají, že záměr není citlivou stavbou, která by respektovala urbanistické hodnoty historického jádra. Záměr naopak svojí mohutnou hmotou, nepřiměřenou délkou téměř **100 m** znemožňuje průchodnost územím. Žádná ze staveb v okolí není natolik mohutný solitérem. Uvedené nemůžou sanovat nově zřízené komunikace kolem záměru, která umožní záměr pouze zdlouhavě obcházet. Zcela nevhodnou se jeví soustavou pavlačí, byť parciálně překrytá pohledovými panely, která je v kontextu okolní zástavby i památkové rezervace kuriózní. Uvedené jistě nepůsobí „klasicky“ ani neevokuje pocit lodžii, jak uvádí stavební úřad. Jedná se stále o pavlače, které jsou pro širší centrum Jihlavy rušivé. Záměr svým přehnaným měřítkem a celkovým pojetím ohrožuje historickou a urbanistickou skladbu, měřítko a siluetu městské památkové rezervace. Rovněž narušuje památkové hodnoty městské památkové rezervace.

V ochranném pásmu památkové rezervace by měly vznikat stavby které památkovou rezervaci doplňují, nikoliv takové, které bez kontextu její hodnoty narušují. Záměr takovou nevhodnou stavbou je, jak shledal i zpracovat územní studie „ÚS37 kampus VŠPJ“ na její **str. 53**: „*Jedná se o ochranné pásmo městské památkové rezervace. Respekt k historii je zde žádoucí. Citlivé zakonponování moderního objektu je samozřejmě zcela správně. Navržený objekt touto citlivou stavbou není.*“

Záměr je tak vzhledem k výše uvedenému zcela evidentně v rozporu s částí „Podmínky ochrany“ odrážky 1) a 2) Rozhodnutí ONV, které přesně takové stavby jako je záměr zapovídá. Závazné

stanovisko Magistrátu města Jihlavy, stavebního úřadu, oddělení památkové péče, ze dne 27. 4. 2022, sp. zn. **SZ-MMJ/SÚ/12854/2022/4**, č.j. **MMJ/SÚ/76697/2022-BuN**, vzhledem k uvedenému rozporu s Rozhodnutím ONV a dalším jeho vadám (nepřezkoumatelnost, vydání podjatými osobami) nemůže obstát.

Účastníci v této souvislosti odkazují na usnesení č. **03-13/2022-KAU** Komise pro architekturu a urbanismus Rady města Jihlavy jednohlasně přijaté na zasedání č. **13/2022** (viz str. **56** Územní studie). To hodnotí záměr „z urbanistického hlediska jako nepříliš vhodné řešení. Stavba neodpovídá měřítkem, tvarem ani umístěním na pozemku okolní struktuře zástavby. Objekt je navržen na „zelenou louku“ bez jakýchkoliv návazností na městské okolí, tvoří spíš bariéru v území než městotvorný prvek, nereaguje na logické a přirozené pěší vazby směrem k VŠPJ a do centra města. [...] Typ lineárního domu s pavlačemi do ulice i v rámci přízemí není vhodným řešením ani ze sociologického hlediska.“

S tímto hodnocením architektů tvořících komisi se účastníci ztotožňují a odkazují na ně. Pokud by obdobné stavby jako záměr byly umístěny v ochranném pásmu památkové rezervace, vedl by tento postup k vyprázdnění smyslu ochranného pásma a památkové rezervace vůbec. Rozhodnutí rovněž pro uvedené nemůže obstát.

III. Odvolací návrh

Účastníci vzhledem k výše uvedenému navrhuji, aby odvolací správní orgán Rozhodnutí zrušil a věc vrátil správnímu orgánu I. stupně, který jej vydal, k novému projednání.

Eva Smrčková

Jiří Smrčka

Stanislava Beranová

všichni zastoupeni

Mgr. Stanislavem Smrčkou, advokátem