

Konané dne: 21. 11. 2024

ZM

24

09

06

08

Název:

12. změna Územního plánu města Děčín, Silnice I/13 Děčín – Ludvíkovice (Folknářská spojka) – námitka č. 3

Mimořádný materiál:

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo námitku č. 3 ***** ve znění: „ Výstavba tříproudové silnice v těsné blízkosti našeho domu bude mít zásadní negativní dopad na tržní hodnotu naší nemovitosti. Nepřetržitý provoz, včetně těžkých nákladních vozidel, způsobí výrazné snížení atraktivity našeho domu pro potenciální kupce. Lidé hledající bydlení preferují klidné a tiché lokality, což se v našem případě po výstavbě silnice zásadně změní. Hluk a prašnost, způsobené provozem výrazně zhorší kvalitu života, což povede k odrazení zájemců o koupi nemovitosti. Tento nepříznivý dopad na životní prostředí a každodenní život v blízkosti silnice výrazně snižuje zájem o nemovitosti v takové lokalitě a tím i jeho hodnotu. Kromě hluku a prašnosti je třeba vzít v úvahu i vizuální dopad silnice. Pohled na rušnou tříproudovou komunikaci a velkou mimoúrovňovou křižovatku v její blízkosti z oken našeho domu sníží estetickou hodnotu nemovitosti a tím i její tržní cenu. Snížená hodnota nemovitosti nejenže ovlivní naši finanční situaci, ale také omezí naši schopnost nemovitost prodat za odpovídající cenu v případě, že bychom se rozhodli ji v budoucnu prodat. Tato situace může být pro nás velmi nevýhodná a finančně náročná, zejména v případě, že by opravy domu v důsledku sesuvů svahu vyžadovaly vysoké investice.“, a

rozhodlo

námitce č. 3 ***** ve znění: „ Výstavba tříproudové silnice v těsné blízkosti našeho domu bude mít zásadní negativní dopad na tržní hodnotu naší nemovitosti. Nepřetržitý provoz, včetně těžkých nákladních vozidel, způsobí výrazné snížení atraktivity našeho domu pro potenciální kupce. Lidé hledající bydlení preferují klidné a tiché lokality, což se v našem případě po výstavbě silnice zásadně změní. Hluk a prašnost, způsobené provozem výrazně zhorší kvalitu života, což povede k odrazení zájemců o koupi nemovitosti. Tento nepříznivý dopad na životní prostředí a každodenní život v blízkosti silnice výrazně snižuje zájem o nemovitosti v takové lokalitě a tím i jeho hodnotu. Kromě hluku a prašnosti je třeba vzít v úvahu i vizuální dopad silnice. Pohled na rušnou tříproudovou komunikaci a velkou mimoúrovňovou křižovatku v její blízkosti z oken našeho domu sníží estetickou hodnotu nemovitosti a tím i její tržní cenu. Snížená hodnota nemovitosti nejenže ovlivní naši finanční situaci, ale také omezí naši schopnost nemovitost prodat za odpovídající cenu v případě, že bychom se rozhodli ji v budoucnu prodat. Tato situace může být pro nás velmi nevýhodná a finančně náročná, zejména v případě, že by opravy domu v důsledku sesuvů svahu vyžadovaly vysoké investice.“, nevyhovět ve smyslu důvodové zprávy.

Stanovisko RM:

Rada města doporučuje zastupitelstvu města rozhodnout námitce č. 3 ***** ve znění: „ Výstavba tříproudové silnice v těsné blízkosti našeho domu bude mít zásadní negativní dopad na tržní hodnotu naší nemovitosti. Nepřetržitý provoz, včetně těžkých nákladních vozidel, způsobí výrazné snížení atraktivity našeho domu pro potenciální kupce. Lidé hledající bydlení preferují klidné a tiché lokality, což se v našem případě po výstavbě silnice zásadně změní. Hluk a prašnost, způsobené provozem výrazně zhorší kvalitu života, což povede k odrazení zájemců o koupi nemovitosti. Tento nepříznivý dopad na životní prostředí a každodenní život v blízkosti silnice výrazně snižuje zájem o nemovitosti v takové lokalitě a tím i jeho hodnotu. Kromě hluku a prašnosti je třeba vzít v úvahu i vizuální dopad silnice. Pohled na rušnou tříproudovou komunikaci a velkou mimoúrovňovou křižovatku v její blízkosti z oken našeho domu sníží estetickou hodnotu nemovitosti a tím i její tržní cenu. Snížená hodnota nemovitosti nejenže ovlivní naši finanční situaci, ale také omezí naši schopnost nemovitost prodat za odpovídající cenu v případě, že bychom se rozhodli ji v budoucnu prodat. Tato situace může být pro nás velmi nevýhodná a finančně náročná, zejména v případě, že by opravy domu v důsledku sesuvů svahu vyžadovaly vysoké investice.“, nevyhovět ve smyslu důvodové zprávy.

Cena:	0,00
Návrh postupu:	Rozhodnout námitce č. 3 ***** ve znění: „ Výstavba tříproudové silnice v těsné blízkosti našeho domu bude mít zásadní negativní dopad na tržní hodnotu naší nemovitosti. Nepřetržitý provoz, včetně těžkých nákladních vozidel, způsobí výrazné snížení atraktivity našeho domu pro potenciální kupce. Lidé hledající bydlení preferují klidné a tiché lokality, což se v našem případě po výstavbě silnice zásadně změní. Hluk a prašnost, způsobené provozem výrazně zhorší kvalitu života, což povede k odrazení zájemců o koupi nemovitosti. Tento nepříznivý dopad na životní prostředí a každodenní život v blízkosti silnice výrazně snižuje zájem o nemovitosti v takové lokalitě a tím i jeho hodnotu. Kromě hluku a prašnosti je třeba vzít v úvahu i vizuální dopad silnice. Pohled na rušnou tříproudovou komunikaci a velkou mimoúrovňovou křižovatku v její blízkosti z oken našeho domu sníží estetickou hodnotu nemovitosti a tím i její tržní cenu. Snížená hodnota nemovitosti nejenže ovlivní naši finanční situaci, ale také omezí naši schopnost nemovitost prodat za odpovídající cenu v případě, že bychom se rozhodli ji v budoucnu prodat. Tato situace může být pro nás velmi nevýhodná a finančně náročná, zejména v případě, že by opravy domu v důsledku sesuvů svahu vyžadovaly vysoké investice.“, nevyhovět ve smyslu důvodové zprávy.

Důvodová zpráva:

Požadavky z námítky ohledně hodnoty pozemku a nemovitosti, a následné návrhy na jejich řešení přesahují rámec podrobnosti územně plánovací dokumentace, neboť obsahují požadavky na technické řešení stavby silnice.

V návrhu změny se nejedná o tříproudovou silnici, nýbrž o dvoupruhovou silnici I. třídy.

Námítka č.3 k hodnotě nemovitostí se 12. změny Územního plánu města Děčín, Silnice I/13 Děčín - Ludvíkovice (Folknářská spojka) netýká, neboť změna řeší koridor pro dopravní infrastrukturu ve veřejném zájmu státu. Otázka hodnoty pozemku i nemovitosti má v námítce subjektivní charakter, a proto je námítka ve vztahu k veřejné prospěšnosti irelevantní.

Do projednávané územně plánovací dokumentace návrhu 12. změny Územního plánu města Děčín, Silnice I/13 Děčín - Ludvíkovice (Folknářská spojka) lze nahlédnout na elektronické adrese:

https://projekty.mmdecin.cz/Zmeny_uzemnich_planu/12_zmena_UPN_Decin/

Na základě výše uvedeného rada města doporučuje zastupitelstvu města rozhodnout námítce č. 3 ***** ve znění: „ Výstavba tříproudové silnice v těsné blízkosti našeho domu bude mít zásadní negativní dopad na tržní hodnotu naší nemovitosti. Nepřetržitý provoz, včetně těžkých nákladních vozidel, způsobí výrazné snížení atraktivity našeho domu pro potenciální kupce. Lidé hledající bydlení preferují klidné a tiché lokality, což se v našem případě po výstavbě silnice zásadně změní. Hluk a prašnost, způsobené provozem výrazně zhorší kvalitu života, což povede k odrazení zájemců o koupi nemovitosti. Tento nepříznivý dopad na životní prostředí a každodenní život v blízkosti silnice výrazně snižuje zájem o nemovitosti v takové lokalitě a tím i jeho hodnotu. Kromě hluku a prašnosti je třeba vzít v úvahu i vizuální dopad silnice. Pohled na rušnou tříproudovou komunikaci a velkou mimoúrovňovou křižovatku v její blízkosti z oken našeho domu sníží estetickou hodnotu nemovitosti a tím i její tržní cenu. Snížená hodnota nemovitosti nejenže ovlivní naši finanční situaci, ale také omezí naši schopnost nemovitost prodat za odpovídající cenu v případě, že bychom se rozhodli ji v budoucnu prodat. Tato situace může být pro nás velmi nevýhodná a finančně náročná, zejména v případě, že by opravy domu v důsledku sesuvů svahu vyžadovaly vysoké investice.“, nevyhovět ve smyslu důvodové zprávy.

Vyjádření:

Příloha:

20241023144055.anonym.pdf

Komentář:

Námítka č. 3 *pana Lukáše Berana, Děčín XXVII – Březiny č.p. 148*

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Ivana Šejnohová	OSU	8.11.2024 10:04 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Jiří Anděl CSc.		8.11.2024 10:54 podepsáno	

typ zobrazení anonymně

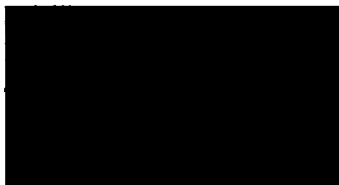
PRACOVNÍ KOPIE

18.

Magistrát města Děčín
Doručeno: 19.06.2024 11:37:06
č.j.: MDC/73322/2024
Listů: 0 Příloh: 2



Podatel:



Adresát:

Magistrát města Děčín
Odbor stavební úřad – úřad územního
plánování
Mírové nám. 1175/5, 405 38 Děčín IV

Námítky proti návrhu / změně č. 12 územního plánu obce Děčín ze dne 13.6.2024

Jsem vlastníkem nemovitosti, č. p. 148 (SJM), která se nachází na pozemku s parc. č. 526. Dále jsem vlastníkem pozemku (SJM) parc. č. 491/3, v katastrálním území Březiny u Děčína v obci Děčín. Zmíněné nemovitosti využíváme k trvalému bydlení.

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti návrhu /změně č. 12 územního plánu obce Děčín ze dne 13.6.2024 v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námítky:

Vážený představitelé obce,

dovoluji si Vám předložit námítku proti návrhu změny územního plánu, který počítá s výstavbou SILNICE I/13 DĚČÍN – LUDVÍKOVICE (FOLKNÁŘSKÁ SPOJKA) v těsné blízkosti našeho pozemku.

Výše uvedené námítky odůvodňuji takto:

1. Nestabilita svahu a riziko sesuvů

Náš pozemek a obydlí (nejen náš) je dle dostupných geomorfologických studií a map ohroženo zvýšeným rizikem sesuvů půdy. O to více, že náš dům stojí na navážce. Mám obavu, že dynamické zatížení a vibrace generované provozem tříproudé silnice, navíc se zvýšenou rychlostí provozu na 70 km/h, mohou narušit stabilitu svahu a vyvolat sesuvy, které by mohly mít fatální důsledky pro naši nemovitost. Taková katastrofa by pro nás znamenala nejen obrovské finanční ztráty, ale především nepředstavitelnou osobní tragédii. O to více mě znepokojuje fakt, že v těsné blízkosti této oblasti bude centrální mimoúrovňová křižovatka. Tedy místo, kde vibrace a celkové dynamické

zatížení bude enormní.

Zdroj: https://mapy.geology.cz/svahove_deformace/#

2. Hluk a prašnost

Náš dům (a nejen náš) je postaven jako lehká dřevostavba ("okál"), která se vyznačuje vyšší prostupností venkovního hluku dovnitř objektu. Provoz tak frekventované silnice v bezprostřední blízkosti by znamenal značné zhoršení akustické pohody v našem domě a značně by omezil i využívání naší zahrady. Navíc bychom museli investovat nemalé prostředky do nákladných opatření na odhlučnění, zejména v prostorách podkroví, kde spíme. Zároveň je nutné počítat se zvýšenou prašností, která může mít negativní dopady na naše zdraví.

3. Hodnota pozemku a nemovitosti

Výstavba tříproudové silnice v těsné blízkosti našeho domu bude mít zásadní negativní dopad na tržní hodnotu naší nemovitosti. Nepřetržitý provoz, včetně těžkých nákladních vozidel, způsobí výrazné snížení atraktivity našeho domu pro potenciální kupce. Lidé hledající bydlení preferují klidné a tiché lokality, což se v našem případě po výstavbě silnice zásadně změní.

Hluk a prašnost způsobené provozem výrazně zhorší kvalitu života, což povede k odrazení zájemců o koupi nemovitosti. Tento nepříznivý dopad na životní prostředí a každodenní život v blízkosti silnice výrazně snižuje zájem o nemovitosti v takové lokalitě a tím i jejich hodnotu.

Kromě hluku a prašnosti je třeba vzít v úvahu i vizuální dopad silnice. Pohled na rušnou tříproudovou komunikaci a velkou mimoúrovňovou křižovatku v její blízkosti z oken našeho domu sníží estetickou hodnotu nemovitosti a tím i její tržní cenu.

Snížená hodnota nemovitosti nejenže ovlivní naši finanční situaci, ale také omezí naši schopnost nemovitost prodat za odpovídající cenu v případě, že bychom se rozhodli ji v budoucnu prodat. Tato situace může být pro nás velmi nevýhodná a finančně náročná, zejména v případě, že by opravy domu v důsledku sesuvů svahu vyžadovaly vysoké investice.

Návrh řešení:

1. Opatření proti nestabilitě svahu:

Navrhuji provést geotechnický průzkum a stabilizační opatření k zajištění svahu na kterém naše domy stojí. Tato opatření mohou zahrnovat instalaci opěrných zdí, kotvení svahu, drenážní systémy a další techniky pro zajištění stability svahu. Stabilizace svahu by měla být provedena před zahájením výstavby silnice, aby se předešlo případným sesuvům a následným škodám na nemovitostech.

Navrhuji také pravidelné monitorování stability svahu po dokončení silnice, aby byla zajištěna dlouhodobá bezpečnost a ochrana před sesuvy.

2. Kompenzační opatření:

Navrhuji, aby bylo zřízeno kompenzační opatření ve formě finančních náhrad pro vlastníky nemovitostí postižených poklesem hodnoty v důsledku výstavby silnice. Tyto kompenzace by měly být poskytnuty na základě nezávislého posudku realitního trhu před a po výstavbě silnice.

3. Protihlukové stěny:

Navrhuji, aby byly postaveny kvalitní protihlukové stěny s využitím nejmodernějších technologií a materiálů, které dokáží v co největší možné míře odhlučnit hluk ze silnice. Tyto stěny by měly být součástí změny územního plánu a měly by být navrženy tak, aby co nejvíce minimalizovaly negativní dopady zvýšené hlučnosti.

4. Zeleň a estetická úprava:

Navrhuji zřídit pásy zeleně a estetické úpravy v okolí silnice. Stromy a keře nejenže snižují hluk a prašnost, ale také zlepšují vizuální vzhled oblasti, což může částečně kompenzovat pokles estetické hodnoty nemovitosti.

5. Pravidelná údržba a monitorování:

Navrhuji zavést pravidelnou údržbu a monitorování stavu protihlukových opatření a zeleně. Pravidelné kontroly a údržba zajistí, že tato opatření budou dlouhodobě efektivní a budou skutečně přispívat ke zlepšení kvality života v okolí silnice.

6. Vytvoření fondu na podporu oprav a renovací:

Navrhuji vytvořit speciální fond na podporu oprav a renovací nemovitostí, které by byly přímo ovlivněny negativními dopady výstavby silnice. Tento

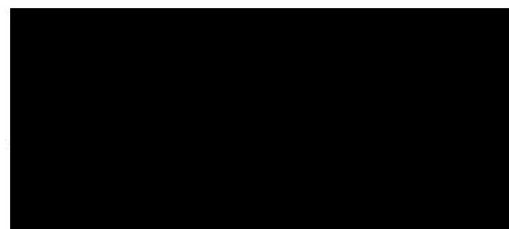
fond by mohl pomoci pokrýt náklady na opravy způsobené případnými sesuvy svahu nebo nutností dodatečného odhlučnění domů.

Přílohy:

1. Svahové deformace-náchylnost.png
Červená barva zobrazuje třídu vysoké náchylnosti – definuje části oblastí, kde zohledněné podmínky jsou nejvíce vhodné pro vznik svahových nestabilit

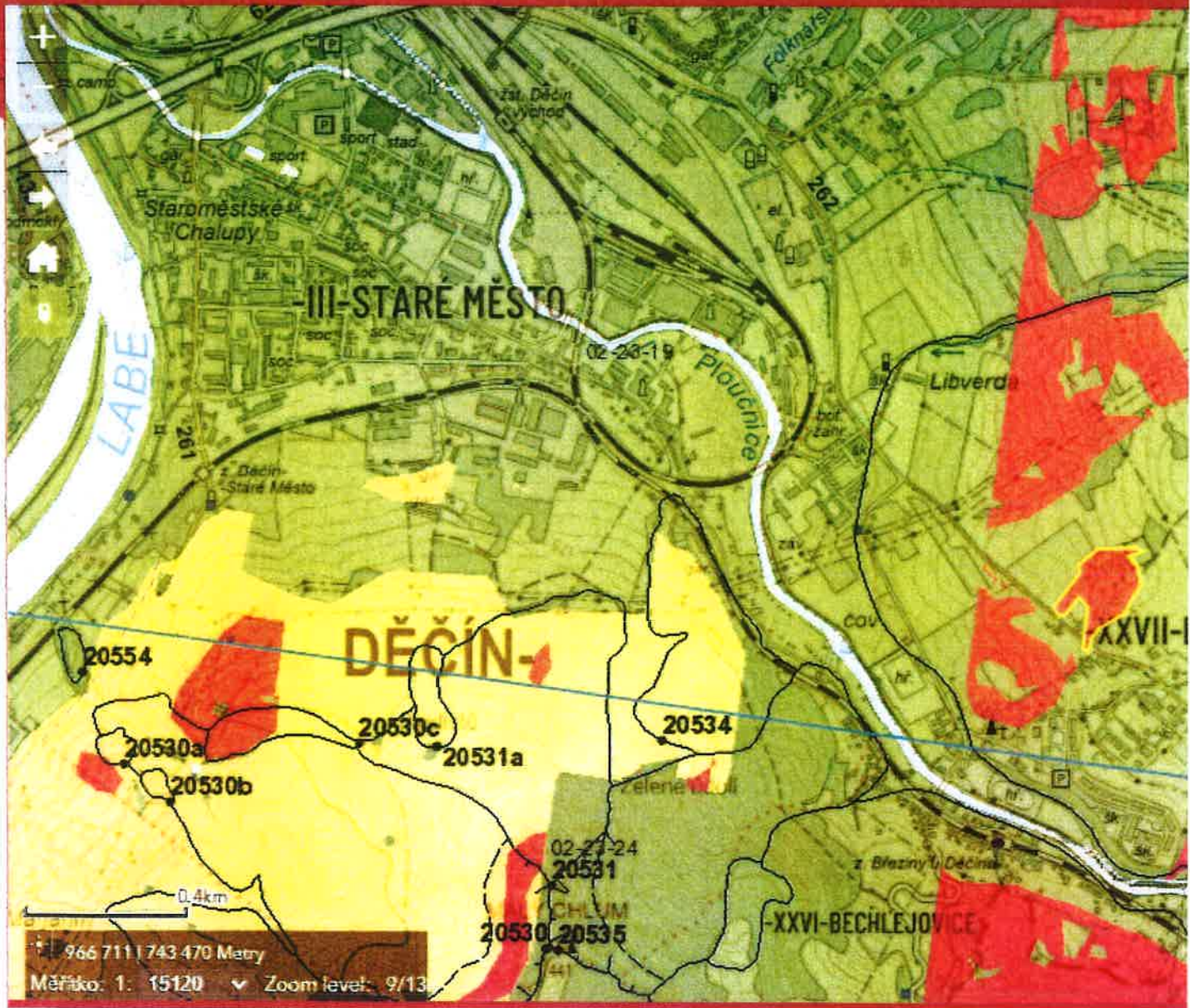
Vážení zástupci, naléhavě Vás žádám, abyste tyto mé oprávněné obavy a námitky důkladně zvažili při projednávání změny územního plánu popřípadě zvažít alternativní trasy pro Folknářskou spojku, které by minimalizovaly negativní dopady na naše domovy a životní prostředí. Požaduji zahrnutí kompenzačních a ochranných opatření do územního plánu. Jsem připraven aktivně spolupracovat na hledání vhodnějšího řešení, které by přiměřeně vyvážilo potřeby obce s ochranou mých oprávněných zájmů a kvality mého života. Doufám, že se nám podaří nalézt rozumný kompromis.

V Děčíně dne 19.6.2024



ormace

části
sdu
st



- Geologickogeomorfologické jednotky (1)
- Klad listů ZM10 (1)
- Náchylnost svahů k ses
- strukt
- Třída vysoké náchylnosti - definuje částí oblastí, kde zohledněné podmínky jsou nejvíce vhodné pro vznik svahových nes

