

Jak projekt Viladomů Farkář (ne)vyhovuje Vyhlášce 26/1999 o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze

Čl. 4 Umístování staveb

- (1) Při umístování staveb a jejich začleňování do území musí být respektována omezení vyplývající z právních předpisů chránících veřejné zájmy^{3), 4)} a předpokládaný rozvoj území, vyjádřený v územně plánovací dokumentaci, popřípadě v územně plánovacích podkladech. Umístění staveb a míra zastavění pozemku musí odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí a požadavkům na zachování pohody bydlení a zdravého životního prostředí. Umístěním stavby a jejím následným provozem nesmí být nad přípustnou míru obtěžováno okolí, zejména v obytném prostředí a ohrožována bezpečnost a plynulost provozu na přilehlých pozemních komunikacích a na drahách.

Projektované novostavby zvyšují míru zastavění pozemků vysoko nad úroveň, která je na Farkáři obvyklá. Svými rozměry, výškou a tvarem ani trochu neodpovídají urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí. Pohodu bydlení původních obyvatel brutálně narušilo už kácení stromů a devastace zahrad. Pokud by starší domy byly těsně obklopeny 3 m vysokými oddělovacími ploty a zastíněny mnohem vyššími novostavbami v bezprostřední blízkosti, o nějaké „pohodě“ už by se vůbec nedalo mluvit.

- (7) Zvyšování staveb je nepřípustné tam, kde by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení původních architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku (např. souvislé zástavby v ulici).

Zvýšení jednoho ze starších domů v ulici Mikšovského například o jedno patro by nepochybně znamenalo narušení architektonické jednoty celku. Vtlačení dvojnásobně vysokých novostaveb do jejich zahrad je zjevně mnohem víc než jen „narušením“, spíše by se jednalo o destrukci architektonické jednoty celku.

- (8) Při přestavbě a dostavbě řadové zástavby a dvojdomů nesmí být narušen architektonický vzhled celku a výrazně změněny objemové parametry stávající zástavby.

Dostavba řadových dvojdomů úplně cizorodými a dvakrát vyššími novostavbami by přinesla nejen „výraznou“, ale spíše naprosto radikální změnu všech objemových parametrů stávající zástavby.

Čl. 7 Stavební pozemek, ochranná a bezpečnostní pásma, chráněná území

- (1) Pozemek určený k zastavění musí svými vlastnostmi, zejména polohou, tvarem, velikostí a základovými poměry umožňovat realizaci navrhované stavby a její bezpečné užívání.

Zahrady domů v ulici Mikšovského jsou svojí polohou, tvarem a velikostí zjevně zcela nevhodné pro realizaci jakýchkoliv staveb.

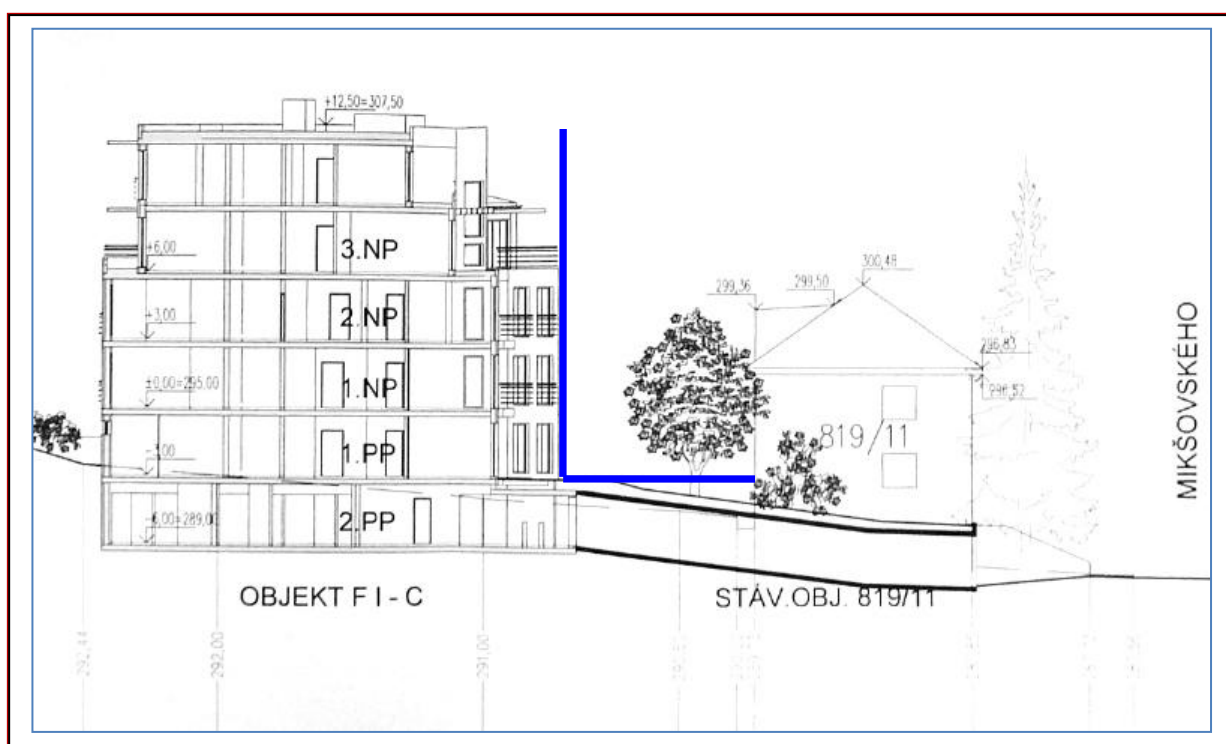
Čl. 8 Vzájemné odstupy staveb

- (1) Vzájemné odstupy staveb musí splňovat zejména požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, ochrany památek, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování pohody bydlení. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, které souvisejí s funkčním využitím území (například sítě technického vybavení, dětská hřiště).

Minimální odstupy novostaveb od stávajících domů by zjevně nevyhovovaly běžným požadavkům urbanistickým, architektonickým a životního prostředí. Umístění novostaveb směrem na jih od stávajících domů a jejich nadměrná výška by způsobily těžké zastínění stávajících domů, o oslunění a pohodě bydlení opět nemůže být řeč. Minimální odstupy a oddělovací ploty by bránily řádné údržbě domů, rozdělené zbytky pozemků by sotva umožňovaly nějaké smysluplné „využití“.

- (2) Jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 3 až 6. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístěvané v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.

Řez ukazuje, že odstup mezi staršími a novými domy je mnohem menší než výška novostavby, takže požadavek vyhlášky by ani zdaleka nebyl dodržen.



Čl. 13 Vliv staveb na životní prostředí

- (1) Architektonické ztvárnění, dispoziční, konstrukční a materiálové řešení staveb musí být v souladu s jejich významem a umístěním a s požadavky na jejich užívání a životnost. U staveb umístěvaných do prostředí již existující zástavby musí urbanistické a architektonické řešení vhodným způsobem reagovat na charakter a strukturu této zástavby.

Urbanistické a architektonické řešení novostaveb ani v nejmenším nereaguje na charakter a strukturu starší zástavby. Je naopak projevem arogance a nadřazenosti, se kterou firma Central group přistupuje i k problémům, které obyvatelům domů v Mikšovského ulici způsobila a hodlá i nadále působit.

ZÁVĚR: ČLOVĚK NEMUSÍ BÝT VELKÝ STAVEBNÍ ODBORNÍK, ABY DOŠEL K ZÁVĚRU, ŽE PROJEKT VYHLÁŠCE 26/1999 HRUBĚ NEVYHOVUJE.

Jak projekt Viladomů Farkář odpovídá zápisu v KN

U zahrad na pozemcích 1475/5, 1475/6, 1475/429, 1475/7 k.ú. Košíře je v Katastru nemovitostí zapsáno:

vlastnictví: CENTRAL GROUP 15. investiční a.s., Na strži 1702/65, Nusle, 14000 Praha 4

způsob ochrany nemovitosti: památkově chráněné území a **zemědělský půdní fond**.

Jsou-li uvedené parcely chráněny jako zemědělský půdní fond, jakákoliv výstavba na nich je zřejmě vyloučená.

Fotodokumentace: Jak se krásné zahrady změnily ve spoušť



Komentáře jsou zbytečné



Rodiče s dětmi spolu na zahradě ? Bývávalo ...



V Praze dne 7.4.2013

RNDr. Drahomír Bárta