

Lu/ Kad/ 21. 11. 11



MC05P00C5KVK

Mgr. Jiří Bárta, LL.M

advokát evidenční číslo ČAK 09483,

Na Sypkém 89/7, Praha 8, 180 00

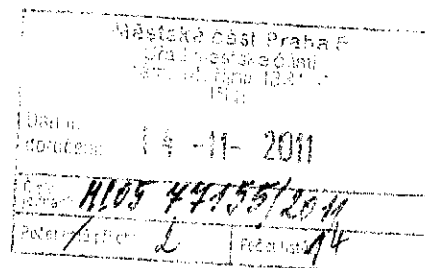
Městská část Praha 5

Úřad městské části Praha 5

Odbor stavební úřad

nám. 14. října 1381/4, 150 22,

Praha 5



Ing. Denisa Kasáčková

Věc: Odvolání proti rozhodnutí o umístění stavby s označím „Novostavba bytového domu č.p. 405“

Oprávněný: Josef Haluza, bytem U pole 847, PSČ 250 92, Šestajovice

zastoupený: Mgr. Jiřím Bártou, LL.M., advokátem, evidenční číslo ČAK 09483, se sídlem Na Sypkém 89/7, Praha 8, 180 00

**Odvolání účastníka řízení proti rozhodnutí o umístění stavby Úřadu městské části Prahy 5, odboru stavební úřad,
č.j: OSU.Sm.p.3482/10-73849/2010-Kad-UR**

Přílohy: Kopie rozhodnutí o umístění stavby
Plná moc oprávněného na zmocněnce

Rozhodnutí městské části Praha 5, odbor stavební úřad č.j.: OSU.Sm.p.3482/10-73849/2010-Kad-UR ze dne 11.10. 2011, kterým se rozhodlo o umístění novostavby bytového domu Holečkova č.p. 405 a dostatečně se nepřihlédlo k námitkám Oprávněného. Oprávněný na základě níže uvedených skutečností podává proti tomuto rozhodnutí odvolání.

I.

Námítka proti výšce stavby z důvodů omezení funkčnosti komínových těles sousedního objektu.

Obecným omezením každého vlastnického práva je povinnost jeho výkonem nerušit práva jiného, především souseda. Omezení funkčnosti komína je v rozporu s § 127 Občanského zákoníku, podle kterého se musí vlastník věci zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Proto zejména nesmí ohrozit sousedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku bez toho, že by učinil dostatečná opatření na upevnění stavby nebo pozemku. Dále nesmí vlastník obtěžovat sousedy prachem a hlukem. Je tedy zřejmé, že vlastník výkonem vlastnického práva k objektu nesmí omezovat práva sousedního objektu. Výstavbou nesmí dojít ke zhoršení stávajícího stavu v uzavřené blokové zástavbě. Bytový dům č.p. 875 i plánovaný bytový dům č.p. 405 se nachází v památkově chráněném území. Toto památkově chráněné území vykazuje významné kulturní hodnoty, proto bylo koneckonců vyhlášeno za památkovou zónu a zásah do tohoto území v podobě demolice, následné proluky a výstavby bytového domu č.p. 405 by narušil historický vývoj souboru nemovitých věcí v památkové zóně. Ulice Holečkova je podle stávajícího územního plánu Hlavního města Prahy navržena jako čistě obytné území, které připouští koeficient podlažnosti v rozsahu 0.5 – 1.0, tedy nižší, než předpokládá navrhovaná výstavba. Maximální povolená třída KPP je E, přičemž navrhovaná stavba přesahuje i tento limit. Konečně, koeficient zeleně, stanovující minimální podíl započítaných ploch zeleně v území, rovněž nebude respektován, neboť navrhovanou výstavbou není ani zdaleka dodržena plocha zeleně na rostlém terénu či plocha ostatní zeleně; je třeba rovněž zdůraznit, že zeleň umístěná nad podzemní garáží se musí započítávat pouze z jedné poloviny.

II.

Námítka proti navýšení dvorní části objektu.

Nesouhlasím s postupem, jakým se stavební úřad vypořádal s námitkou zastínění dvora. V souladu s ustanovením § 127 Občanského zákoníku nesmí vlastník pozemku oběžovat sousední pozemek stíněním. Vzhledem k tomu, že navrhovaná stavba bytového domu č.p. 405 zastíní pozemek parc. č. 3481 nadmíru přiměřenou, navrhuji přezkoumání vypracované studie Ing. Viktora Zwienera, autorizovaného inženýra v oboru pozemní stavitelství. Posudek se zabývá denním osvětlením dle ČSN 73 0580-1, ČSN 73 0580-2 a podle vyhlášky 26/1992 Sb. z hlediska obytných místností, ovšem v námitce zastínění jde také o část parcely č. 3481, na které je situován dvůr, sloužící k rekreaci nájemníků. Posudek se se zastíněním dvora vypořádal nedostatečně, neboť nevzal v potaz projektovaný dvorní dvoupodlažní trak (plánovaná garážová stání) na pozemku parc. č. 3482 a její negativní vliv na zastínění a operoval naopak pouze s novostavbou samotného bytového domu č.p. 405.

III.

Námítka proti výšce hřebene navrhované stavby a nesouhlas s nutností navýšení komínových těles.

Znalecké vyjádření Ing. Františka Jiříka nepovažuji za zcela průkazné z hlediska vlivu sousední stavby na funkci komína. Znalec vybral pouze některé vybrané odstavce normy ČSN 73 4201. Tato norma stanoví, že za šikmou střechu je považována střecha, která má sklon od vodorovné roviny větší než 20 stupňů. U šikmé střechy musí mít komín s přirozeným tahem ústí nejméně 650 mm nad hřebenem, pokud je komín na hřebeni nebo do vzdálenosti 2 metry od něj. Vzdálenost komína na střeše domu č.p. 875 je od hřebene 1 300 mm, tedy méně než 2 metry. Navrhovanou výstavbou bytového domu č.p. 405 tedy nezůstane zachována plná funkčnost komínu na střeše domu č.p. 875. Plná funkčnost zůstane zachována jen v případě, bude-li hřeben střechy plánovaného bytového domu č. p. 405 více než 650 mm pod ústím komína. Znalecký posudek sice říká, že nedojde k zastínění komína, což je ovšem irelevantní, když bude zároveň omezena jeho funkčnost vinou nedostatečné výšky komína nad hřeben plánovaného bytového domu.

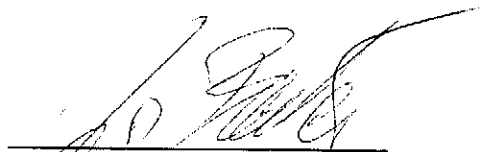
IV.

Námítky proti ohrožení statiky domu č.p. 875 demolicí sousedního domu č.p. 405.

Podle § 415 občanského zákoníku je každý povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, na majetku, na přírodě a životním prostředí. Z § 127 Občanského zákoníku dále plyne povinnost vlastníka zdžet se všeho, čím by obtěžoval jiného nebo čím by obtěžoval výkon jeho vlastnických práv. Jako podmínku demolice stanovují opatření, spočívajících v zabezpečení stavební jámy prostřednictvím rozepření, zamezujícím statickému posouvání sousedních staveb, zejména stavby č.p. 875. Požadují bourání po patrech z důvodů nižších otřesů a následného ohrožení statiky stavby č.p. 875. Další podmínkou je pojištění zhotovitele proti škodám, způsobeným demoliční a stavební činností a doložení existence takové pojištění pojistnou smlouvou. Výše uvedené skutečnosti považuji za natolik významné, že je skutečně nutné zpracovat podrobnou dokumentaci demoličních prací již ve fázi územního řízení a nikoliv až ve stavebním řízení.

Ze všech výše uvedených důvodů považujeme vydané územní rozhodnutí jako nelegální a proti zákonné, vydané v rozporu s českým právním řádem a tedy navrhuje, aby bylo odvolacím orgánem zrušeno a aby bylo žadateli před dalším projednáváním uloženo doplnit veškeré podklady a zohlednit a řádně se vypořádat se všemi výše uvedenými námitkami.

V Praze dne 14.11. 2011



Mgr. Jiří Bárta, LL.M,
advokát na základě plné moci