

M Ě S T S K Ý Ú Ř A D Ř Í Č A N Y

odbor - Stavební úřad

Melantrichova 2000, 25101 Říčany, tel. 323 618 111, fax. 323 618 160

SPIS. ZN.: 68903/2013/Čv.
Č.J.: 90076/2014-MURI/OSÚ/00617
VYŘIZUJE: Čvančara Jiří Mgr.
TEL.: 323 618 145
E-MAIL: jiri.cvancara@ricany.cz

DATUM: 12.3.2014

VÝZVA

VYJÁDRĚNÍ K PODANÉMU ODVOLÁNÍ

podal odvolání proti rozhodnutí, které vydal stavební odbor Městského úřadu Říčany jako správní orgán dne pod spis.zn. 68903/2013/Čv. na základě žádosti, kterou dne 16.9.2013 podala

**Ing. Renata Nitrová, 251 01 Tehov 241,
kterou zastupuje JUDr. Zuzana Greco, advokátka, IČO 13815474, nar. 20.1.1951, K
sokolovně 37/2, 104 00 Praha**

Správní orgán Vám podle § 86 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů zasílá stejnopis podaného odvolání a současně Vás

v y z ý v á,

abyste se k němu vyjádřil ve lhůtě **6 dnů** ode dne doručení této výzvy.

Jiří Čvančara, oprávněná úřední osoba

Tato výzva musí být vyvěšena po dobu 15 dnů

Vyvěšeno dne:.....

Sejmuto dne:.....

Příloha:

- stejnopis podaného odvolání

Obdrží:

účastníci (doručenky)

Obec Tehov, IDDS: de8awzw

doručení vyhláškou podle § 87 odst. 1 stavebního zákona účastníkům podle § 85 odst.2 písm. b) stavebního zákona – všichni zahrnuti do okruhu účastníků jako spoluvlastníci pozemku p.č. 431/41, k.ú. Tehov u Říčan

Ing. Jaroslav Vavřich, Tehov č.p. 199, 251 01 Říčany u Prahy

Karel Veverka, IDDS: kjqemv6

Anzhela Veverková, U Kříže č.p. 624/7, 158 00 Praha 58

Poslední Bedřich

Chříč 75, 33141 Chříč, okres Plzeň-sever

Poslední Jarmila

Tehov 186, 25101 Tehov, okres Praha-východ

.

Mgr. Potůček Tomáš

Tehov 181, 25101 Tehov, okres Praha-východ

Mgr. Potůčková Sylva

Tehov 181, 25101 Tehov, okres Praha-východ

Mucha Petr

Tehov 193, 25101 Tehov, okres Praha-východ

Muchová Vladimíra

Tehov 193, 25101 Tehov, okres Praha-východ

Ing. Švajner Radovan

Tehov 182, 25101 Tehov, okres Praha-východ

Švajnerová Jana

Tehov 182, 25101 Tehov, okres Praha-východ

Kuznetsov Arseniy

Tehov 198, 25101 Tehov, okres Praha-východ

Kuznyetsova Svitlana

Tehov 198, 25101 Tehov, okres Praha-východ

Ing. Horký Petr

Na Hačálce 201, 25101 Tehov, okres Praha-východ

Horká Petra

Tehov 201, 25101 Tehov, okres Praha-východ

Pražák Petr

Tehov 200, 25101 Tehov, okres Praha-východ

Pražáková Ivana

Tehov 200, 25101 Tehov, okres Praha-východ

Ing. Zdražil František

Tehov 183, 25101 Tehov, okres Praha-východ

Mgr. Zdražilová Martina

Tehov 183, 25101 Tehov, okres Praha-východ

Ing. Tománek Boris
Tehov 187, 25101 Tehov, okres Praha-východ

Ing. Tománková Jana
Tehov 187, 25101 Tehov, okres Praha-východ

Valenta Ondřej
Tehov 197, 25101 Tehov, okres Praha-východ

Valentová Michaela
Tehov 197, 25101 Tehov, okres Praha-východ

.

Mgr. Pilař Jan
Tehov 195, 25101 Tehov, okres Praha-východ

Mgr. Pilařová Alexandra
Tehov 195, 25101 Tehov, okres Praha-východ

Svoboda Petr
Tehov 194, 25101 Tehov, okres Praha-Východ

Svobodová Klára
Tehov 194, 25101 Tehov, okres Praha-Východ

Krupička Tomáš
Tehov 191, 25101 Tehov, okres Praha-východ

Krupičková Zuzana
Tehov 191, 25101 Tehov, okres Praha-východ

Dědek Jaroslav
Tehov 190, 25101 Tehov, okres Praha-východ

Dědková Gabriela
Tehov 190, 25101 Tehov, okres Praha-východ

.

Chýle Ondřej
Tehov 206, 25101 Tehov, okres Praha-východ

Mgr. Chýleová Eva
Tehov 206, 25101 Tehov, okres Praha-východ

Veverka Karel
Vinohradská 1728/123, 13000 Praha 3 - Vinohrady (Praha 3)

Veverková Anzhela
V Horní Stromce 2403/14, 13000 Praha 3 - Vinohrady (Praha 3)

Vacula Milan
Tehov 203, 25101 Tehov, okres Praha-východ

Vaculová Martina
Tehov 203, 25101 Tehov, okres Praha-východ
Šuba Miroslav

K Libuši 787/18, 14800 Praha-Kunratice

Ing. Vavřich Jaroslav
Tehov 199, 25101 Tehov, okres Praha-východ

Hulák Pavel

Marie Majerové 2040/11, 43401 Most
Jezmasová Folprechtová Ilona
Tehov 189, 25101 Tehov, okres Praha-východ
Mgr. Polívková Iva

Tehov 188, 25101 Tehov, okres Praha-východ
Mgr. Fojta Tomáš
Tehov 188, 25101 Tehov, okres Praha-východ

Hornychová Veronika
Za Kovářským Rybníkem 267, 14900 Praha 11 - Šeberov
Vacek Petr

Tehov 202, 25101 Tehov, okres Praha-východ
Plajner Marek

Na Hačálce 196, 25101 Tehov, okres Praha-východ
Horák Radek

U Michelského mlýna 1535/8a, 14000 Praha 4 - Michle (Praha 4)
Rumíšková Tereza

Tehov 242, 25101 Tehov, okres Praha-východ
FALCO PRIM s.r.o.

Na Veselí 731/40, 14000 Praha 4 - Nusle
FALCO real s.r.o.

Na Veselí 731/40, 14000 Praha 4 - Nusle



JUDr. Zuzana Greco, advokátka, č.osv.ČAK 3262

AK K Sokolovně 37/2, 104 00 Praha 10, tel/fax +420 267 710 323
email: info@akgreco.eu

Krajský úřad pro Středočeský kraj
prostřednictvím
Městského úřadu Říčany- odbor stavební
Melantrichova 2000
251 01 Říčany
k č.j.1397/2014-MURI/OSÚ/00617
sp.zn.68903/2013/Čv.

V Praze dne 25.2.2014

Věc: Odvolání do rozhodnutí o zamítnutí žádosti o umístění stavby plotu na pozemku p.č. 431/61, k.ú. Tehov u Říčan ze dne 7.1.2014

Účastník: Ing. Renata Nitrová, nar.dne 3.11.1966, bytem Tehov 241

Zástupce: JUDr. Zuzana Greco, advokátka, ČAK 3262, AK K sokolovně 37/2,
104 00 Praha 10

Odvolání

do rozhodnutí o zamítnutí žádosti o umístění stavby plotu na pozemku p.č. 431/61, k.ú. Tehov u Říčan ze dne 7.1.2014

Elektronické podání

Signature Not
Verified
Digitally signed
by JUDr. Zuzana
Greco
Date: 2014.02.27
10:12:22 +01:00

Příloha: Expertizní posudek

V Praze dne 27.2.2014



JUDr. Zuzana Greco, advokátka, č.osv.ČAK 3262

AK K Sokolovně 37/2, 104 00 Praha 10, tel/fax +420 267 710 323
email: info@akgreco.eu

Účastník, Ing. Renata Nitrová, zastoupená JUDr. Zuzanou Greco, advokátkou tímto podává v zákonné lhůtě odvolání do rozhodnutí stavebního úřadu při Městském úřadě v Říčanech, č.j.1397/2014-MURI/OSÚ/00617, sp.zn.68903/2013/Čv. ze dne 7.1.2014, kterým byla zamítnuta účastníci-stavebníkovi žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby plotu na pozemku p.č. 431/61, k.ú. Tehov u Říčan.

O d ů v o d n ě n í

I.

Účastnice požádala stavební úřad nejprve o vydání územního souhlasu ve smyslu § 103 písm.e) bod 14 k úpravě oplocení pozemku p.č. 431/61, k.ú. Tehov, který je v jejím vlastnictví. Svůj záměr doložila kompletní projektovou dokumentací, ze které vyplývá, jak rozsah záměru, tak i jeho provedení v maximálně citlivé míře, tedy ve výšce i materiálu, který odpovídá stávající úpravě. Důvodem tohoto záměru bylo zjištění, že žadatelce jako vlastníku předmětné nemovitosti, stávající oplocení, které vybudoval developer, nevyhovuje, neboť jí neumožňuje užívat svého vlastnického práva v rozsahu zaručenou jí ústavním pořádkem a právním řádem ČR, plný výkon jejího vlastnického práva je stávajícím umístěním oplocení omezen, je tedy i omezen jí zamýšlený způsob užívání celého pozemku, včetně stavby rodinného domu čp. 241 v Tehově stojícího na pozemku p.č. st.570 a tedy i omezena možnosti užívání zahrady p.č. 431/61, jejíž využití pro potřeby žadatelky je nikoliv mírou nepatrnou, bez jakéhokoliv právně relevantního důvodu, nevhodným stávajícím oplocením kráceno a omezeno. V nemalé míře se pak žadatelka za stávajícího stavu cítí ohrožena při užívání rodinného domu, neboť jsou přímo z komunikace přístupná okna a její pozemek není zabezpečen před zvířaty ani lidmi.

II.

Stavební úřad pochybil při vydání tímto odvoláním napadeného zamítavého rozhodnutí, pokud toto zamítnutí opřel o § 90 písm.b) stavebního zákona, když na základě námitek některých spoluvlastníků sousedících pozemků naprosto bez jakéhokoliv relevantního odůvodnění dospěl k závěru, že předmětná stavba, tedy úprava oplocení, by podstatně zasáhla do celkové koncepce uspořádání a charakteru okolního území, přičemž dovozuje toto své stanovisko o tvrzení, že prostor zpevněné plochy mezi domy a komunikací ani v jednom případě nejsou odděleny plotem, přičemž současně dovozuje, a to zcela nepodloženě, že součástí této koncepce je nepochybně i estetický ráz urbanistického celku, který by realizací zamýšlené úpravy plotu byl narušen. Současně dovodil, že tato koncepce má vyšší právní hodnotu než je ochrana vlastnického práva. V tomto směru tedy vyhověl stavební úřad námitkám některých dotčených spoluvlastníků sousedících pozemků, kteří se vyjádřili i na místě samém, že takovouto úpravu oplocení v dané lokalitě prostě nechťejí.

Stavební úřad při svém rozhodování zásadně pochybil, a to zejména z následujících důvodů:

1. Dané území netvoří ucelený urbanistický ani estetický komplex, neboť se jedná o průměrný až podprůměrný developerský projekt, kdy jakákoliv ochrana takového uspořádání je nelogická, navíc, když se neobjevuje v žádném právně relevantním dokumentu. Jak vyplývá z expertizního posudku, který odvolatelka nechala v souvislosti s námitkami vznesenými některými z dotčených spoluvlastníků sousedních nemovitostí zpracovat, a z pořízené dokumentace na místě samém, lokalita nemá rozhodně ráz urbanistického celku, jehož koncept je třeba ochraňovat a ani z estetického hlediska se nejedná o lokalitu, které je



JUDr. Zuzana Greco, advokátka, č.osv.ČAK 3262

AK K Sokolovně 37/2, 104 00 Praha 10, tel/fax +420 267 710 323
email: info@akgreco.eu

ochraňovat ve smyslu § 90 písm. b) ochraňovat třeba. Z provedeného šetření na místě samém je pak zřejmé, že sami dotčení účastníci, kteří vznesli onu námitku proti záměru žadatelky nezachází s lokalitou jako chráněným územím z hlediska estetického či urbanistického, jestliže úpravy, jak oplocení, tak ozelenění, jakož i různé doplňkové drobné stavby i úpravy další, včetně drobných staveb, jsou prováděny dodatečně zcela bez jakýchkoliv zábran v souladu s tím, jak vlastníci zamýšlejí individuálně vylepšit pohodu svého bydlení, aniž by se zřejmě zabývali jakýmkoliv jednotným konceptem daného území, neboť ten, jak je zřejmé vůbec neexistuje.

Důkaz: expertizní posudek- originál posudku je zasílán dnešního dne poštou

2. Stavební úřad se měl z důvodů shora uvedených vypořádat s námitkami některých ze spoluvlastníků, ve prospěch, nikoliv v neprospěch žadatelky, neboť je v daném případě naprosto zřejmé, že námitky nemají opodstatnění. Z fotodokumentace, která je součástí expertizního posudku jednoznačně vyplývá, že v dané lokalitě nelze hovořit o urbanistické či estetické nepřipustnosti záměru úpravy oplocení, neboť z architektonicko-urbanistického hlediska nepředstavuje tento záměr výrazný zásah do vzhledu celkové zóny, zejména i ve vazbě na vyhodnocení mnoha jiných rušivých prvků, které jsou realizovány naprosto nerušeně a živelně, včetně různých typů oplocení i tzv. předzahrádek, či vytvoření rozhrad stromy, tujemi či jinými prvky. Z tohoto hlediska, i vzhledem ke stavu lokality tedy předmětný záměr nemá a nemůže mít ani rušivý charakter.

III.

Z důvodů shora uvedených stavební úřad svým odvoláním napadeným rozhodnutím, zasáhl zcela bezdůvodně a neoprávněně do vlastnických práv odvolatelky, pokud námitce některých účastníků řízení vyhověl, aniž by dostatečně zvážil, zda tyto námitky mají své opodstatnění a zda jsou způsobilé vůbec bránit vlastníku vykonávat svá vlastnická práva ke svému majetku. Vlastnické právo a jeho ochrana patří k základním principům ústavního pořádku ČR a tato práva lze omezit pouze v souladu se zákonem a v závažných případech stanovených zákonem. Listina základních práv a svobod a na ní navazující zákonné předpisy, zejména zákon č. 89/2012 Sb. zaručují vlastníkově nejen právo vlastnit majetek, ale i právo jej plně využívat a nakládat s ním, přičemž toto právo může být omezeno v obecném zájmu pouze ze závažných důvodů, zákonem předvídaných. Takový důvod omezení výkonu vlastnického práva v daném případě zřejmě zcela absentuje, přičemž nadřazení velmi subjektivních a nevstřícných vztahů některých z dotčených účastníků řízení, nad chráněné vlastnické právo ústavním pořádkem, je naprosto nedůvodné a v rozporu s chápáním vlastnického práva i ve stávajícím občanském zákoníku. Nelze připustit, aby nevstřícnost sousedů, tedy vlastníků či spoluvlastníků nemovitostí sousedících či dotčených stavbou, aniž by zde existoval závažný a doložený důvod odepření takového souhlasu, byla vykládána v neprospěch vlastníka a v neprospěch výkonu jeho vlastnických práv, vše za situace, kdy je zřejmé, že vlastník se tímto záměrem brání užívání části svého sousedy, naprosto bez zábran, jako by to bylo veřejné prostranství. S takovýmto užíváním není a nemůže být žadatelka srozuměna i za stávajícího vývoje judikatury, kdy jako vlastník má povinnost svůj pozemek zabezpečit, jinak odpovídá za škody na zdraví či jiné škody, které by třetím osobám na jeho majetku vyvstaly.

IV.



JUDr. Zuzana Greco, advokátka, č.osv.ČAK 3262

AK K Sokolovně 37/2, 104 00 Praha 10, tel/fax +420 267 710 323
email: info@akgreco.eu

Z důvodů shora uvedených je zřejmé, že záměr odvolatelky upravit oplocení a zajistit si plné využití vlastního pozemku pro daný objekt rodinného domu, zamezení přístupu k velkým proskleným částech na fasádě rodinného domu, kde oplocení zcela chybí, zvýšení bezpečnosti, a tedy vytvoření si vyhovujících podmínek pro vlastní bydlení a nakládání s vlastním majetkem, v případě navrhovaného oplocení, nemůže být v daném v rozporu se zájmy chráněnými v ustanovení § 90 písm.b) stavebního zákona a již vůbec ne v nadřazení nad ochranou vlastnického práva a práva využívat a nakládat se svým majetkem zaručeného ústavním pořádkem ČR.

Z á v ě r

Odvolatel žádá Středočeský krajský úřad jako odvolací orgán, aby tímto odvoláním napadené rozhodnutí zrušil a vrátil zpět správnímu orgánu s přesnými pokyny k dalšímu řízení.

Ing. Renata Nitrová

architects

Ing. arch. Katarína GRECO, odhadce
K Sokolovně 37/2, 104 00 Praha 10,
GSM +420 777 664 677, email info@grecodeesign.eu
další služby na www.grecodeesign.eu

EXPERTIZNÍ POSUDEK

č. 2014901/2014

Úprava oplocení– Na Hačálce , k.ú. Tehov u Říčan, parc. č. 431/61.

Posudek objednal: AK JUDr.Zuzana Greco
K sokolovně 37/2
104 00 Praha 10

Účel posudku: Posouzení úpravy oplocení u stávající nemovitosti.

Posudek vypracoval: Ing.arch.Katarína Greco
Černokostelecká 104/52
100 00 Praha 10

Posudek obsahuje 15 stran včetně obrazové přílohy, zpracovává se ve čtyřech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží objednatel.

V Praze dne 5.2.2014

OBSAH

1	ÚVODNÍ ČÁST	3
1.1	ÚČEL POSUDKU	3
1.2	PODKLADY PRO POSOUZENÍ	3
1.3	VLASTNICKÉ ÚDAJE	3
2	NÁLEZ	3
2.1	POPIS POSUZOVANÉHO OBJEKTU	3
2.2	CELKOVÁ REKAPITULACE.	7
3	ZÁVĚR:	7
3.1	ZÁVĚR POSOUZENÍ:	7
4	DOLOŽKA	8

1 ÚVODNÍ ČÁST

1.1 Účel posudku

Úkolem je vypracovat posouzení úpravy stávajícího oplocení nemovitosti – změna se týká hlavně pozice, nemění se typ oplocení.

1.2 Podklady pro posouzení

- a) Skutečnosti zjištěné o předmětném objektu z KN, doklady předané objednatelem, projektová dokumentace.
- b) Skutečnosti zjištěné při prostudování objektu při osobní prohlídce nemovitosti a blízkého a širšího okolí, prostudování všech předaných podkladů včetně předcházející projektové dokumentace, informace od majitele nemovitosti při zdání a informace z místního šetření. Prozkoumání architektnicko - urbanistického stavu objektu a okolí.
- c) Záznám z místního šetření ze dne 5.12. 2013 na místě stavby
- d) Rozhodnutí stavebního úřadu
- e) Fotodokumentace stávajícího stavu objektu a okolí.

Posouzení se provádí podle stavu ke dni 5.2.2014

1.3 Vlastnické údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí je vlastníkem předmětné nemovitosti:

- Ing. Renata Nitrová, Na Hačálce 241, Tehov 251 01, v rozsahu id. 100%

2 NÁLEZ

2.1 Popis posuzovaného objektu

Předmětem posouzení je nemovitost – řadový rodinný dům – konkrétně **úprava průběhu stávajícího oplocení** dle objednatele z pozice mimo hranici pozemku na hranici pozemku.

Popis stávajícího stavu.

Klient požaduje upravit tvar svého stávajícího dřevěného oplocení. Oplocení aktuálně nereflexuje hranici pozemku a je osazeno částečně dovnitř klientovi parcely. Přední část pozemku je bez oplocení, s možností veřejného přístupu osob a zvířat.

Rodinný dům se nachází v řadové zástavbě. Jedná se o poměrně novou výstavbu, kde již některé domy stojí a mnohé další se průběžně dostavují. Domy mají nezvyklé uspořádání. Jejich čelní fasády jsou vůči přístupové silnici pod úhlem. Dále pak je přední část pozemku volná a následuje oplocení. Přední oplocení uzavírá tedy jen část z některých pozemků u jiných pozemků je to jinak a jsou oploceny celé pozemky. Přední části jsou ztvárněny individuálně tvoří je zpevněný příjezd do garáže a předzahrádka. Jsou zde různé typy vyšší i nižší zeleně, bez jednotného konceptu a v různém stupni udržovanosti. Technické sloupky stojí volně v prostoru, rovněž odpadové popelnice. Přes volný prostor je vjezd do garáže. Příjezdová komunikace je zpevněná asfaltová. Řadové domy mají ve střední části ulice podobný tvar směrem ke stranám se koncept narušuje a jsou zde domy s tvarem, umístěním a materiálovým řešením zcela odlišné. Podrobněji bude popsáno níže, také viz. fotografie z místa. Objekty také nedodrží tvar, materiál polohu, výšku oplocení, které je možné vidět těsně kolem řešené nemovitosti. Oplocení jsou umístěná na hranici pozemku a jsou provedená z odlišných materiálů jako pletivo, zdivo, rákos apod.....

V mnohých případech je použito výrazně bytelné oplocení s masivní podezdívkou. Toto oplocení je charakterově a výsledným dojmem při pohledu z ulice zcela jiného charakteru.

Domy jsou z větší části dvoupodlažní se šikmými a pultovými střechami. Barevné řešení fasád je pestré. Těsně řešeného území jsou řadově uspořádané. Poloha navazujících domů je rozvolněná a nedrží žádný další původní koncept uliční čáry. Tvarově se domy mění.

Posudek-

Posouzen bude návrh oplocení z architektonicko urbanistického hlediska, dále pak bude podrobněji pojednáno k problematice řešení stávajícího okolí s ozřejmením vzájemných vazeb, které je předmětem jednání mezi klientem, stavebním úřadem a majiteli okolitých nemovitostí. Posouzení je zpracované k datu 5.2.2014.

Posouzení z materiálového hlediska:

Nově navržené dřevěné oplocení je z hlediska materiálu obdobné (téměř identické) s původním na daném pozemku a i v blízkém okolí. Návrh řešil pouze úpravu tvaru a nový průběh je navržen v souladu s hranicí pozemku klienta. Z hlediska vyjádření majitelů okolních nemovitostí vůči materiálové koncepčnímu řešení nebyla vznesena žádná připomínka.

Tudíž z hlediska materiálu zde nebude změna vůči původnímu. Lze dodat, že tento typ oplocení se nachází pouze v těsné blízkosti předmětné nemovitosti. Již v blízkém okolí na stejné ulici je použito u jiných parcel zcela jiného oplocení a to jednak obyčejné pletivo, které dle nás má mnohem nižší estetickou hodnotu, v místech je doplněné o zelenou síťovinu a také o rohož a pak jsou zde i oplocení kombinovaná z plných podezdívek a dřeva, přičemž není dodržena orientace kladení dřevěných prvků.

Dále je nutno poznamenat, že materiál neprobíhá souvisle, u některých oplocení je přerušovaný např. branou a vestavěnými přístřešky s polykarbonátovou střechou pro automobil (jedná se o dům, který tam má stejnou garáž jako ostatní).

Posouzení z urbanistického hlediska:

Pro urbanistickou kompozici je důležité pro danou zónu určení konkrétní funkce (v tomto případě se jedná o obytnou zónu) rozvržení základních prvků tak, aby tato funkce mohla být naplněná a aby zde byl jednotný charakter.

Ten se především určuje typem budov, které tam mohou být umístěny. Jejich velikostí, výškou- podlažností, přístupové komunikace a tvar, sklon střech, příp.. Materiál střešních krytin a barevnost střech, dále možnost umístění střešních prvků –oken a pod.- to jsou hlavní prvky.

Dále pak stanovené vzdálenosti objektů mezi sebou a od komunikace, maximální možná zastavěnost pozemku, minimální procento zeleně.

V některých případech jsou stanoveny i další podrobnosti jako jednotná barevnost fasád, jednotné oplocení, jednotné ozelenění, použití výhradně stejných materiálů apod...

Tento způsob u nás není častý, používá se spíše v některých západních zemích, kde však pak stejné pravidla platí pro všechny vlastníky nemovitostí a je nutné je dodržet. Pro obyvatele daných zón to pak má svým způsobem jistá omezení, nemohou si zvolit dle chuti vlastní zeleň, umísťovat na pozemku volné prvky, např. herní prvky, objekty pro zahradnickou činnost apod.....

Pokud by jsme měli zhodnotit tuto urbanistickou koncepci, tak je vidět že zde byl záměr o jisté nestandardní řešení, které nakonec stejně nebylo plně všemi dodrženo.

Popis problematického stavu:

Pokud to vezmeme z hlediska základních urbanistických prvků- objekty mimo centrální část ulice již nenavazují na původní koncept v ničem. Jednak objekty mají jinou polohu, jiný tvar, některé úplně jiné materiálové řešení – některé mají spíše industriální vzhled – jsou to šedé kostky, dále pak ostatní objekty nemají stejný typ zastřešení a některé objekty vyznívají jako ty nejlevnější katalogové typy. Přesto tyto všechny domy tam stojí a další se realizují. Zmíněné objekty již nemají žádnou koncepci umístění objektů jako takových a taky oplocení v těchto částech se spíše dá nazvat jako volná tvorba a nebo co by se daným majitelům či už z finančního nebo jiného technického hlediska hodilo více.

Jako poměrně neestetické považujeme mohutné podezdívky u oplocení některých parcel. Tvzení že to není možné řešit jinak je mylné. Jednak je možné celkově osadit dům níže a tím se vyhnout velkým terénním úpravám a nebo je možné udělat terasovité členění a nebo jiné typy okrasných zdí také v kombinaci s ozeleněním- tvořilo by to něco jako skalku a byla by taky dodržena volná neoplocená předzahrádka.

To ovšem nikdo tímto způsobem neřešil a osadili si tam oplocení s vysokými podezdívkami. Obzvláště tyto prvky tvoří neestetické pohledy z ulice. Naproti tomu jednoduché dřevěné oplocení působí v daném prostoru mnohem příjemněji.

Princip vysokých podezdívek je také patrný již v částech , kde je příjezd do obytné zóny(zde je to realizované ve velkém rozsahu) a pak na začátku řešené části v dané ulici.

Posouzení z estetického hlediska:

Z estetického hlediska se dá říci, že v dané lokalitě jsou mnohé jiné prvky ,které celkem významně narušují celkový estetický vzhled a to jednak zásadně odlišné domy či objekty, dále pak jiné rozmístění a objektů, použití nevhodných materiálů na objekty domů a oplocení. Dále pak výše zmiňované vysoké podezdívky. Bylo by vhodné zmínit, že v řešeném prostoru předzahrádky se u některých nemovitostí vyskytují –např. přístřešky pro automobil, některé části jsou kompletně vydlážděné pro parkování aut a není tam ponechána zeleň na předzahrádce, jsou tam umístěné terasy apod.

Z tohoto hlediska se aktuálně jeví prostor jako poměrně nesourodý, rozmanitý a s možností realizace různých prvků dle potřeb majitelů. S ohledem na toto si dovoluujeme konstatovat, že umístění nového oplocení ve stejném materiálovém provedení jako původní jen v mírně jiné poloze nemá zásadní vliv na urbanistický koncept a na estetický vzhled dané zóny.

2.2 Celková Rekapitulace.

Zhodnocení:

Snaha klienta zajistit plné využití vlastního pozemku pro daný objekt rodinného domu, dále pak dobrý technický stav se zamezením přístupu k velkým proskleným částem na fasádě, kde oplocení zcela chybí, zvýšení bezpečnosti, se snahou možnosti ozelenění dle vlastní představy v rámci vnitřní zahrady a volnějšího disponování s vlastním pozemkem sousedům, nevyhovuje

Koncept nového oplocení je v souladu s materiály užitými v nejbližší blízkosti. Návrh z architektonicko urbanistického hlediska není výrazným zásahem do vzhledu celkové zóny s ohledem na výše uvedené vyhodnocení mnoha jiných rušivých prvků v dané lokalitě realizovaných. Je možné, že tento komplex vzniknul na základě jediné ucelené urbanistické koncepce avšak bez podrobnějšího dořešení a specifikace některých prvků, nebo došlo k jejich porušení. Co se týká tvarového řešení, vzhledu a barvy fasád, je o tom popsáno výše - koncept je dodržen jen v části. Tvary, materiály i barvy se mění. Umístění domů je různé, po stranách rozvolněné tvarově odlišné, vjezdy jsou v části stejné v části jiné, doplněné o další prvky jako jsou přístřešky a pod, předzahrádky mají rovněž volné řešení. Tvzení že předzahrádky jsou všude volné není zcela přesné, protože v nejbližší části jsou různá dělení tvořená stromy, dále pak mnohé pozemky jsou oploceny až na hranici pozemku, což rovněž dokládá fotodokumentace.

3 ZÁVĚR:

Argumentace sousedů se jeví jako velmi subjektivní a nevstřícná ke klientovi s ohledem na to k čemu se zjevně tyto sousedé ve vztahu k jiným odchylkám a řešením v blízkém okolí zřejmě nevyjádřili, nakolik k jejich realizaci již došlo což je zřejmě z přiložené fotodokumentace.

3.1 Závěr posouzení:

Z architektonicko urbanistického hlediska lze konstatovat, že realizace oplocení je v daném místě možná.

4 DOLOŽKA

Tento posudek jsem zpracovala jako architekt a odhadce pod pořadovým číslem 2014901/2014.

Ing.arch.Katarína Greco

architekt, odhadce – sídlo kanceláře K sokolovně 37/2, 104 00 Praha 10,

IČ:72547952 ,

GSM +420 777664677,

email: Info@grecodeesign.eu, k.greco@seznam.cz



V Praze dne: 5.2.2014

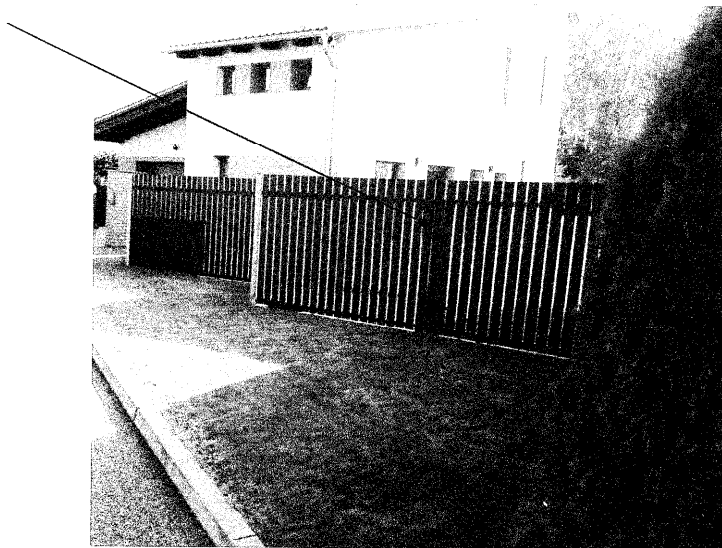
Ing.arch. Katarína Greco

Posudek byl zapsán pod poř.č. 2014901/2014 do evidenčního deníku.

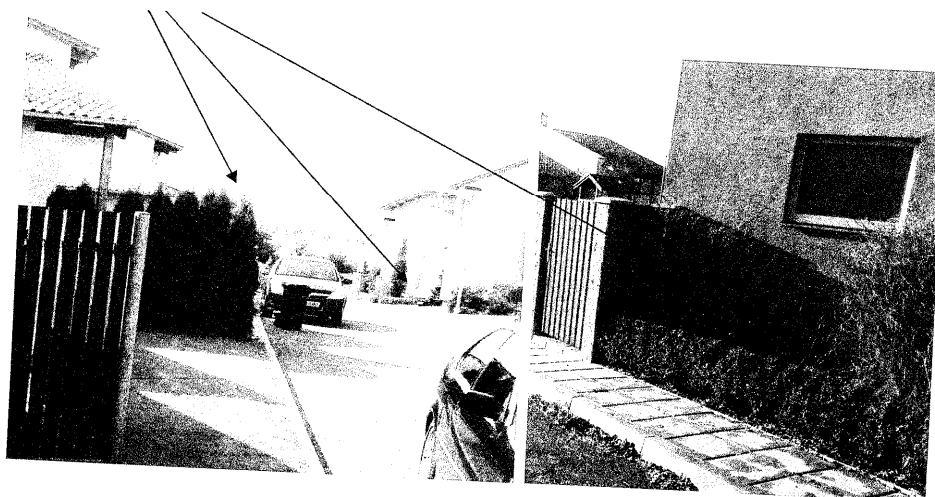
Z a NN účtuji dokladem č.2014/901

Příloha č.1.Fotografie objektu a okolí

Umístění rodinného domu .

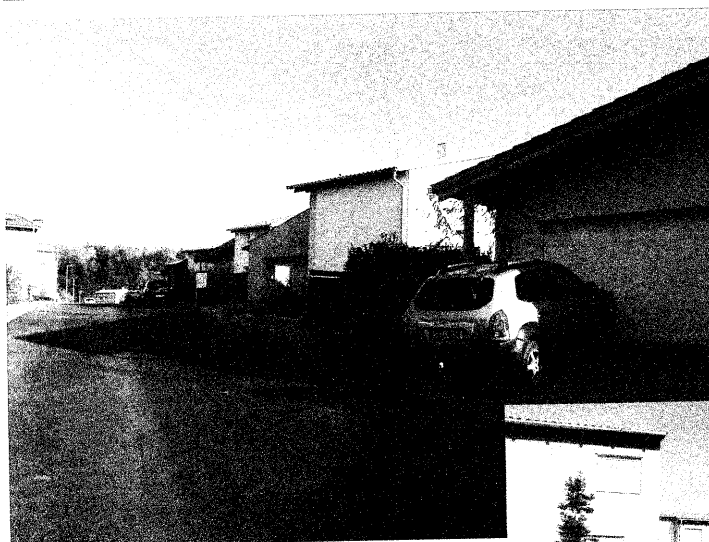


pohled na oddělení či oplocení předzahrádek zelení.



pohled na **nejbližší okolí** - zpevněné plochy a parkování, oplocení.



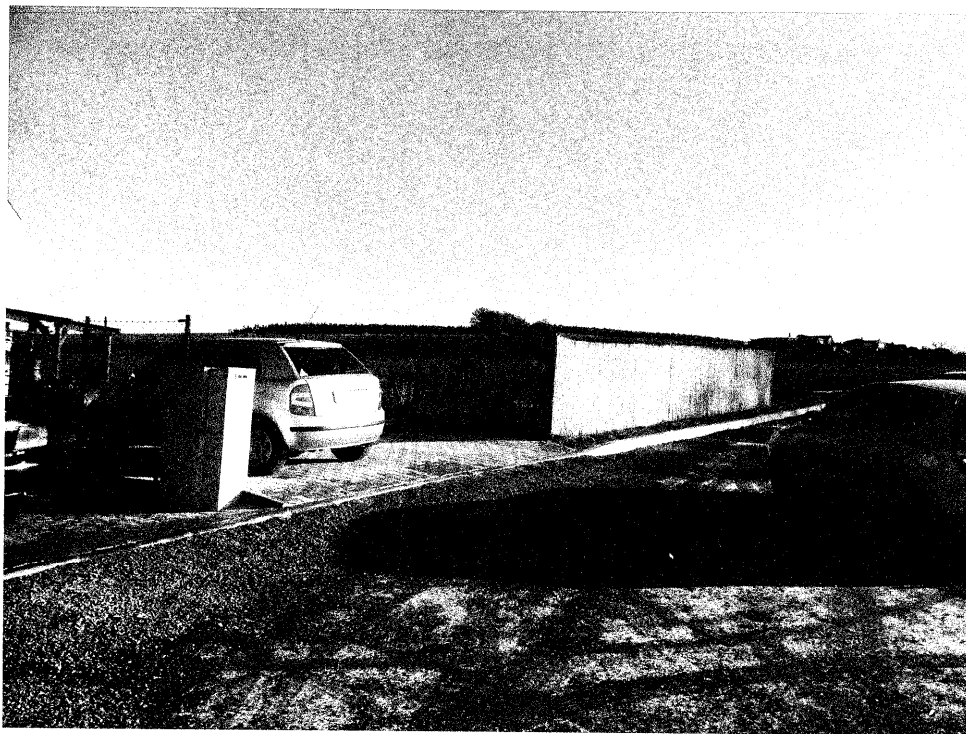
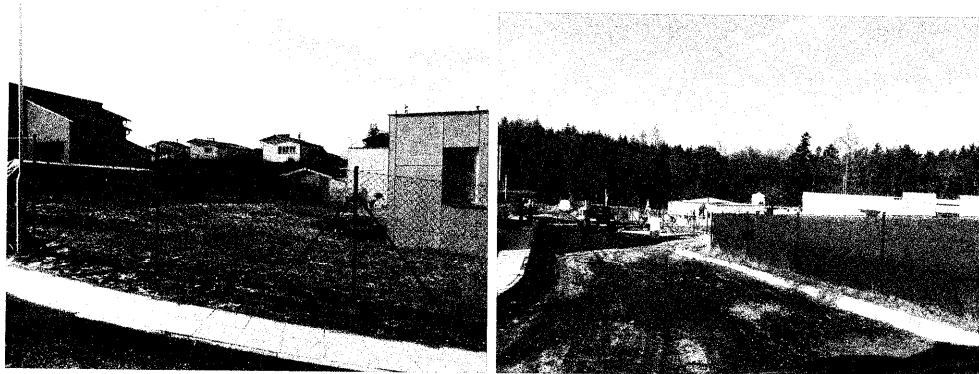


pohled na nejbližší okolí –**pestré barevné řešení**

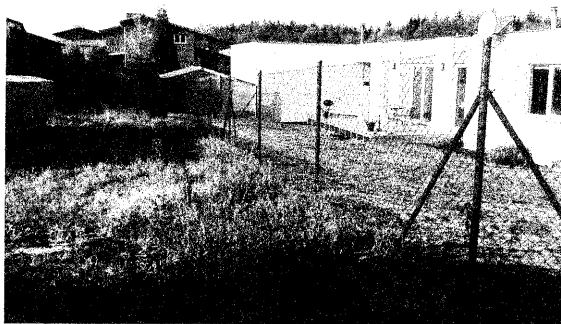
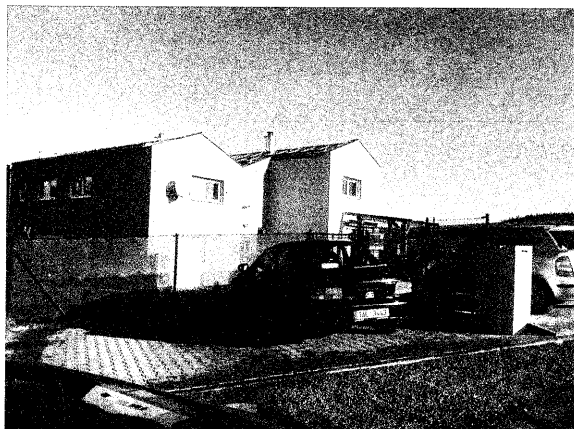
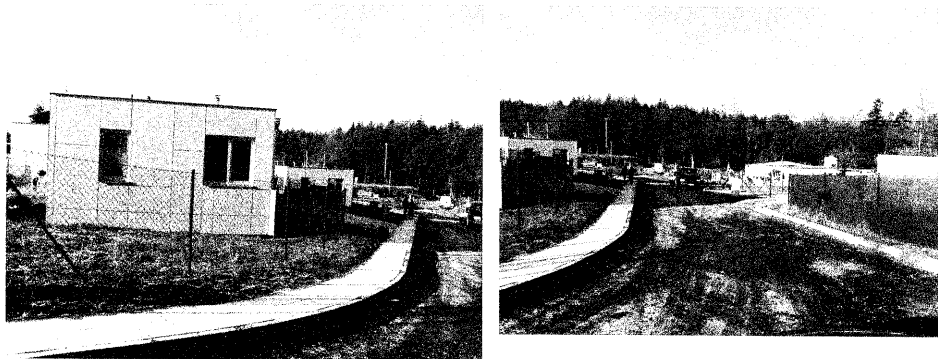
+ **rozmanité předzahrádky**, různý stupeň úpravy.



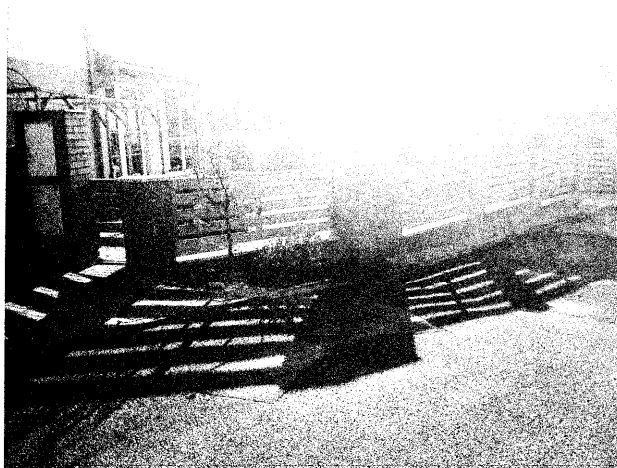
pohled na okolí –materiálově různé řešení oplocení



-materiálově různé řešení oplocení + tvarově, materiálově, polohově jiné objekty

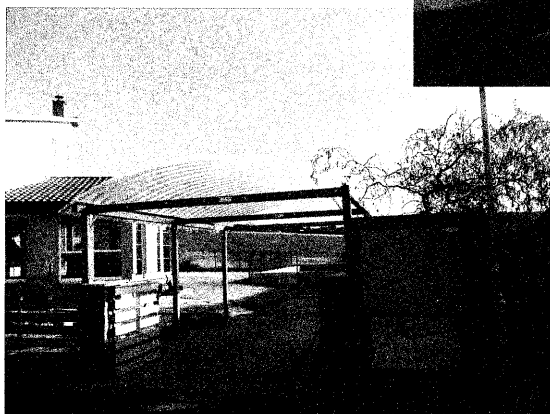
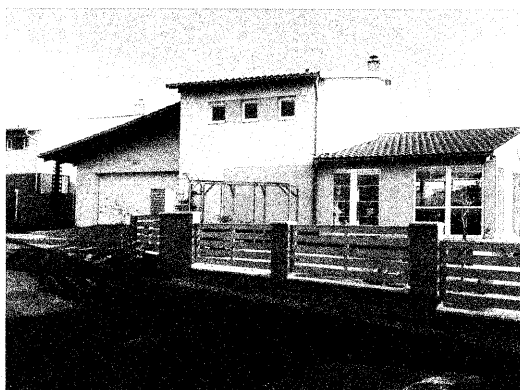


pohled na okolí –materiálově různé řešení oplocení- kombinace s opřenou zdí



Jiné členění dřev.částí

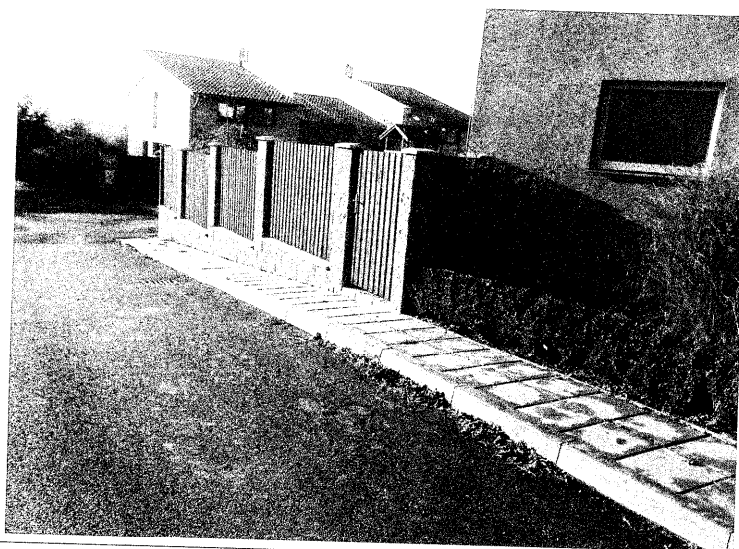
Vestavby přístřešků pro automobil



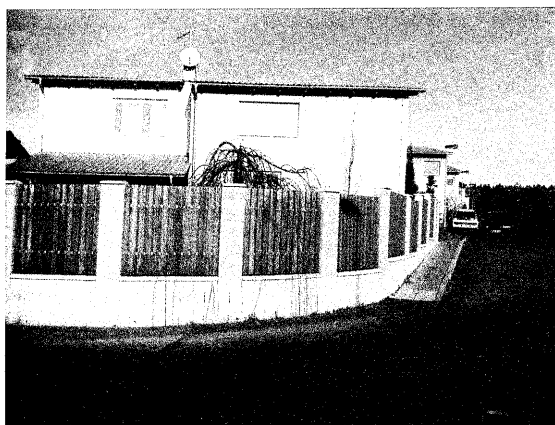
pohled na okolí –materiálově různé řešení oplocení + velké zpevněné plochy



pohled na okolí –materiálově různé řešení oplocení- kombinace s opřenou zdí



pohled na okolí –materiálově různé řešení oplocení- kombinace s opřenou zdí



pozice oplocení na hranici pozemku

řadové domy jiného typu ve vedlejší ulici



