

Ing. arch. Simona Vondráčková, Ph.D.
Městský architekt města Milevska
Ortenovo náměstí 1148/24
170 00 Praha 7

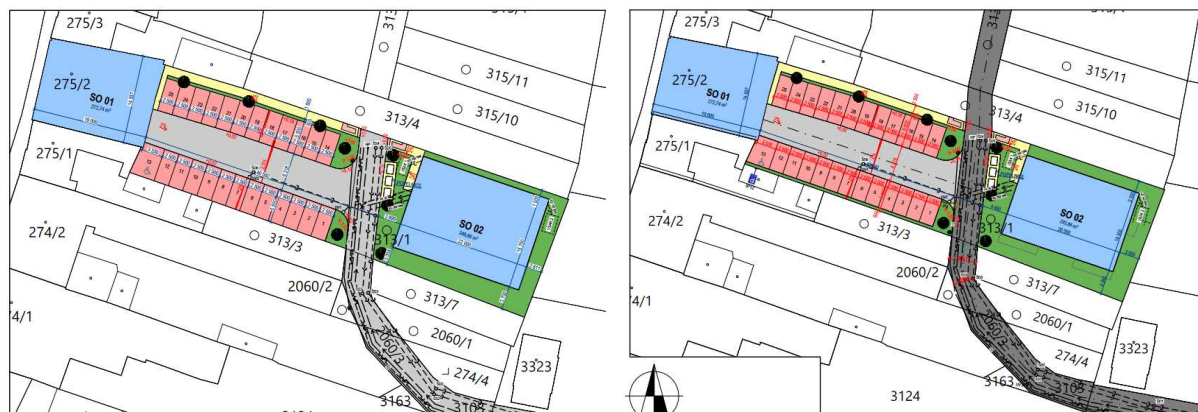
Město Milevsko
Jaroslav Bolek
Odbor regionálního rozvoje
Nám. E. Beneše 420
399 01 Milevsko

Věc: Vyjádření městského architekta k upravené dokumentaci projektu „Obytná zástavba Jarlochova“ na parc. č. 275/2, 313/1, 2060/3, 3103, 312/3 a 1617/2 k.ú. Milevsko

Dne 17.10. 2022 bylo na Městský úřad Milevsko, odbor regionálního rozvoje, zasláno vyjádření městského architekta „k projektu „Obytná zástavba Jarlochova“ na parc. č. 275/2, 313/1, 2060/3, 3103, 312/3 a 1617/2 k.ú. Milevsko“, kde mj. byla stanovena doporučení pro úpravu projektu. Investor zaslal upravenou dokumentaci, k níž se vztahuje toto vyjádření.

Popis:

Řešené území zůstává stejné. Nově předložený návrh obsahuje upravený projekt novostavby bytového domu v zadní části ulice Jarlochova (objekt SO02) a upravený projekt přestavby stávajícího městského domu při ulici Masarykova (objekt SO01).



Obr. 1 Výřez ze situačního výkresu, vlevo původní projekt, vpravo nově upravený (poskytnuto objednatelem)

Objekt SO01 je v upravované dokumentaci čtyřpodlažní s plochou střechou. Zvýšil se od původního projektu o 1.NP a změnil se tvar střechy ze sedlové na plochou. Členění fasády z ulice Masarykova se změnil. V 2.NP až 3.NP je navržena kombinace klasických dvoukřídlých a francouzských oken, v nepravidelném rastru, v každém podlaží v jiné pozici. Zadní trakt je tvořen průběžnými balkóny s francouzskými okny.

Objekt SO02 je menších rozměrů, půdorys je tvořen obdélníkem o rozměrech 20,55 x 14,3 m (původně 21,75 x 15,35 m), oproti původním 4.NP má pouze 3.NP (poslední podlaží je

ustupující). Členění fasády zůstává, v ustupujícím podlaží je navržena stínící konstrukce (laťová). Střecha je navržena jako plochá.



Obr. 2 Jižní pohled na objekt SO02, vlevo původní projekt, vpravo upravený projekt (poskytnuto objednatelem)

Závěr:

Upravený návrh zohlednil původní vyjádření městského architekta ze dne 17.10.2022. Objekt SO02 byl redukován o 1.NP a byly upraveny odstupy od hranic pozemku. Měřítko objektu se přizpůsobilo více okolní zástavbě. Ačkoli z hlediska urbanistického je zástavba bytového domu v této části stále problematická a nedoporučuji ji (viz původní vyjádření), objekt již netvoří dominantní prvek území a respektuje okolní zástavbu, je tedy z pohledu městského architekta zástavba možná.

Upravený projekt zohlednil doporučení městského architekta ohledně vyšší koncentrace zástavby při ulici Masarykova. Objekt SO01 je s navrhovanými 4 NP a plochou střechou možný. V tak specifické zástavbě při ulici Masarykova je vyšší podlažnost objektů vhodná, zároveň vzhledem k proporcím ulice není tvar střechy jednotlivých objektů běžným pozorovatelem z ulice dominantně patrný, ulice má výrazně městský charakter (který až v severní části přechází do nižší výškové hladiny), respektuje únosnou výškovou hladinu území a neprojevuje se v charakteristických pohledech na město.

Úprava projektu je z pohledu městského architekta vhodná, respektující místní limity území.

Vyjádření slouží jako podklad pro rozhodování orgánů státní správy a samosprávy, nenahrazuje správní úvahu orgánů státní správy, nehodnotí soulad s územně plánovací dokumentací ani s ostatními právními předpisy.

Příloha: Původní „Vyjádření městského architekta k projektu „Obytná zástavba Jarlochova“ na parc. č. 275/2, 313/1, 2060/3, 3103, 312/3 a 1617/2 k.ú. Milevsko“.

V Praze dne 6.2.2023

Simona Vondráčková

Ing. arch. Simona Vondráčková, Ph.D.
Městský architekt města Milevska
Ortenovo náměstí 1148/24
170 00 Praha 7

Město Milevsko
Jaroslav Bolek
Odbor regionálního rozvoje
Nám. E. Beneše 420
399 01 Milevsko

Věc: Vyjádření městského architekta k projektu „Obytná zástavba Jarlochova“ na parc. č. 275/2, 313/1, 2060/3, 3103, 312/3 a 1617/2 k.ú. Milevsko

Popis:

Navrhovaným záměrem je výstavba dvou bytových domů včetně jedné prodejny a kapacitního parkoviště v severní části města, v ulici Jarlochova, resp. při současně slepé obslužné komunikaci mezi ulicemi Jarlochova a Masarykova.

Zájmové území atypické svým prostorovým uspořádáním. Dotčené území zahrnuje stávající zástavbu při ulici Masarykova, která je tvořena řadovou zástavbou domů městského charakteru se smíšenou funkcí a zadní trakt této zástavby, který v současné době slouží převážně jako zahrady ke stávajícím objektům včetně navazujících objektů. Severně a jižně navazuje na řešené území zástavby podobného charakteru se zadními trakty s rozmanitou vybaveností. Východně sousedí řešené území se zahradami rodinných domů při ulici Jarlochova. Řešeným územím prochází obslužná komunikace vedoucí od ulice Jarlochova směrem k zadním traktům objektů při ulici Masarykova. Komunikace je slepá, slouží pouze pro zásobování. Jedná se o lokalitu zadních traktů nemovitostí, v minulosti nezastavěných zahrad.



Obr. 1 a 2: Situace jednotlivých objektů projektové dokumentace (vlevo) (poskytnuto stavebníkem) a výřez z ortofotomapy se zákresem řešeného území

Objekt SO01 je rekonstrukcí stávajícího objektu při ulici Masarykova. Projekt předpokládá výstavbu třípodlažního bytového řadového domu s prodejnou v parterové části (při ulici Masarykova). Stávající objekt je dvou podlažní. Zastřešení je uvažováno sedlovou střechou s hřebenem rovnoběžně s ulicí. Členění objektu se mění, směrem do ulice je tvořeno v 1.NP dvěma výlohami a vstupními dveřmi, v 2.NP a 3.NP pak pravidelným rastrem okenních otvorů (čtyři v každém podlaží) s jednoduchým členěním. Zadní část je doplněna průběžnými balkony po celé délce 2.NP a 3.NP., v 1.NP jsou vstupní dveře do bytového domu a do zázemí prodejny. Podkroví je dle poskytnuté projektové dokumentace neobytné.

Stávající objekt přiléhající k objektu při ulici Masarykova a nacházející se v zadní části objektu (v zahradě) bude zbourán. Na jeho místě bude vybudováno kapacitní parkoviště pro obsluhu obou bytových domů. Zároveň zde bude vybudována obslužná komunikace pro prodejnu. Zeleň se nachází v minimální míře v severní části území v podobě úzkého pruhu s výsadbou a v zálivech při obslužné komunikaci. Stávající obslužná komunikace je zachována.

Objekt SO02 je navržen ve východní části řešeného území, při obslužné komunikaci. Je navržen jako čtyřpodlažní s 4. ustupujícím podlažím. Půdorysná plocha objektu je cca 350 m². Střecha je navržena jako plochá. Dle projektové dokumentace jsou odstupy objektu od hranic pozemku cca 2,61 m na východní straně směrem k zahradám rodinných domů, 1 m od severní hranice, 3 – 3,8 m v jižní části a cca 3 – 6 m od obslužné komunikace na západě. Členění fasád je pravidelné, součástí jsou dle pohledů balkóny na východní, jižní a západní straně. Balkony nejsou zakresleny v půdorysech objektu ani v situaci. Okolí domu je navrhované jako zeleň s obslužnými chodníky v západní části.

Závěr:

Na základě analýzy a místního šetření je z pohledu městského architekta rekonstrukce a nástavba bytového domu SO01 únosná, nástavba je vzhledem k městskému charakteru ulice Masarykova vhodná. Jednoduché ztvárnění uliční fasády je hodnoceno kladně, doporučuji pouze změnu dimenzí okenních otvorů v 2. a 3.NP tak, aby okna více respektovala převažující rozměry v této lokalitě (šířka menší než výška), francouzská okna jsou možná. Výkladce doporučuji řešit jednotně.

Zbourání zadního objektu a vybudování parkovacích ploch je z pohledu městského architekta únosné. Schematicky navrhovaná zeleň v severní části je vzhledem k úzkému zatravněnému pruhu problematická, nutno řešit s OŽP.

Objekt SO02 je z urbanistického hlediska nevhodně umístěný v klidové části zahrad okolních objektů. Svým objemem a umístěním je dominantním objektem v celé lokalitě. V navrhovaném rozsahu není v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Vzhledem k již stávající komunikaci a tendencím intenzivního rozvoje města je zástavba z pohledu městského architekta možná, avšak v redukovaném rozsahu. Odstupy objektu od hranic pozemku jsou minimální, neobvyklé, omezující případnou další výstavbu v lokalitě. Navíc nejsou v situaci se stanovenými odstupy zakresleny balkony, které objekt prostorově ještě zvětší a přiblíží se hranicím pozemku.

Z pohledu městského architekta je žádoucí vyšší koncentrace zástavby při ulici Masarykova na úkor zástavby v této méně vhodné lokalitě v zadních částech domů. Doporučuji navýšení obytných podlaží objektu SO01, včetně případného ustupujícího podlaží či obytného

podkroví a redukci objektu SO02. Objekt SO02 musí svým objemem a výškou respektovat okolní zástavbu.

Vyjádření slouží jako podklad pro rozhodování orgánů státní správy a samosprávy, nenahrazuje správní úvahu orgánů státní správy, nehodnotí soulad s územně plánovací dokumentací ani s ostatními právními předpisy.

V Praze dne 17.10.2022

A black rectangular box used to redact the signature of Simona Vondráčková.

Simona Vondráčková