

POŘIZOVATEL:

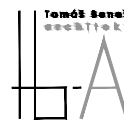
město Varnsdorf

Úřad územního plánování
nám. E. Beneše 470,
407 47 Varnsdorf

ZHOTOVITEL:

Ing. arch. **Tomáš Beneš**

Ve struhách 969/13, 160 00 Praha 6
IČ: 88195848
ČKA: 04210
+420 608 910 258
tomasbenes@tb-a.cz
www.tb-a.cz



AKCE:

Územní studie ÚS 17

STUPEŇ:

Čistopis

NÁZEV DÍLA:

TEXTOVÁ ČÁST

MĚŘÍTKO:

ČÍSLO PŘÍLOHY:

-

A

DATUM:

ČÍSLO PARÉ:

20. 10. 2023

Obsah

1. Identifikační údaje	3
Pořizovatel:	3
Zpracovatel:	3
Doba zpracování:	3
2. Důvody pro pořízení a účel zpracování územní studie	3
3. Vymezení řešeného území a základní údaje o něm, údaje o použitých podkladech	4
4. Zhodnocení stávajícího využití území a jeho charakteristika, zhodnocení podkladů a platné ÚPD, limity a problémy v řešeném území	4
Původní náhon	4
5. Urbanistická koncepce	4
6. Podmínky plošného a prostorového uspořádání	4
Územní plán	4
Prostorové regulativy	5
Funkční regulativy	5
7. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání veřejné infrastruktury	6
Dopravní infrastruktura	6
Technická infrastruktura	6
Elektřina	6
Plyn	6
Sdělovací vedení	6
Kanalizace	6
Vodovod	6
Radioreléové trasy	6
Občanské vybavení	6
Veřejná prostranství	7
8. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	7
9. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	7
10. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví	7
11. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření	7
12. Komplexní odůvodnění navrženého řešení	8
13. Vyhodnocení souladu s ÚPD a ÚPP a se zákonnými předpisy, vyhodnocení souladu s požadavky a připomínkami vybraných orgánů veřejné správy, popř. správců technické infrastruktury, vyhodnocení splnění zadání územní studie a pokynů pořizovatele.	8

1. Identifikační údaje

Pořizovatel:

Stavební úřad - Úřad územního plánování - MěÚ Varnsdorf

Zpracovatel:

Ing. arch. Tomáš Beneš

Ve struhách 969/13, 160 00 Praha 6

IČ: 88195848, DIČ: CZ8409232370

t: 608910258

d: d6z9m8g

e: tomasbenes@tb-a.cz

w: tb-a.cz

Doba zpracování:

06/2023 – 10/2023

2. Důvody pro pořízení a účel zpracování územní studie

Hlavním cílem územní studie je prověřit možnost využití vymezené zastavitelné plochy v souladu s požadavkem platného Územního plánu Varnsdorf. Územní studie upřesní potřeby zadavatele, které jsou specifikovány v požadavcích na obsah územní studie. Bude řešit urbanistickou koncepci s uspořádáním na jednotlivé funkční složky zastavitelné plochy s řešením prostorového uspořádání území včetně koncepce veřejné infrastruktury. Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území.

Pořizovatel v souladu s § 30 a za využití § 25 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon v platném znění) schválil možnost využití „Územní studie plochy ÚS 17 ve Varnsdorfu“. Územní studie ověřila možnosti využití řešeného území a bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

3. Vymezení řešeného území a základní údaje o něm, údaje o použitých podkladech

Cílem je prověřit možnost rozvoje funkční plochy „31.BM.2.25.55 – Plochy bydlení – městské“ vymezené Územním plánem Varnsdorf. Jedná se o plochu o rozloze 9188 m². Pro rozhodování v území je pro tuto zastavitelnou plochu Územním plánem Varnsdorf stanovena podmínka pořízení územní studie a vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti (vklad řeší ÚÚP Varnsdorf).

4. Zhodnocení stávajícího využití území a jeho charakteristika, zhodnocení podkladů a platné ÚPD, limity a problémy v řešeném území

Řešené území se nachází v severozápadní části obce, u hranic s Německem. Jedná se o atraktivní rezidenční lokalitu poblíž výrazné dominanty – kopce Hrádek se stejnojmennou rozhlednou. Poblíž je Pivovar Kocour s vlakovou zastávkou a rybník Valcha. Pěší vzdálenost do centra je cca 1 km.

Územní plán v řešeném území vymezuje plochy BM - Plochy bydlení – městské.

Původní náhon

Náhon lemuje jižní hranu řešeného území. Měl být zasypán, to ale proběhlo pouze částečně.

5. Urbanistická koncepce

Jedná se o malou zastavitelnou plochu ve které nejsou vymezována nová veřejná prostranství. Svým charakterem pouze dotváří podobu okolí. Ta je charakteristická vilami na převážně velkých pozemcích, umístěných v přední části pozemku u ulice. Územní studie navrhuje využití dle územního plánu pro bydlení. Proto je navrženo přeparcelování a vymezení pěti nových a jedné stávající stavební parcely, které velikostně odpovídají okolním pozemkům rodinných domů.

6. Podmínky plošného a prostorového uspořádání

Územní plán

Stanovuje regulativy funkčního využití, které je nutné respektovat.

Mimo funkční regulaci stanovuje územní plán tato omezení:

BM.2.25.55 Bydlení městské, max. 2NP + podkroví, koeficient zastavitelnosti 25%, koeficient zeleně 55%

Prostorové regulativy

Uliční fasády navržených rodinných domů (hlavní stavba) musí být v poloze otevřené stavební čáry, ale nemusí využít celou její délku. Odsadit je možné pouze vstup, vjezd do garáže nebo lodžie, a to maximálně na 30% plochy uliční fasády, předsadit je možné pouze zastřešení vstupu, balkóny, přesah střechy a kryté parkovací stání. Přesah střechy přes stavební čáry může být maximálně 0,5 m.

Pokud bude navrženo zastřešení hlavní stavby šikmou střechou, je požadován sklon 35° - 45°. U přízemní stavby je tento způsob zastřešení vyžadovaný.

Doplňkové stavby (altány, skleníky, bazény, apod.) je doporučeno umisťovat v zadní části pozemku.

Oplocení výše maximálně 1,5 m, plná podezdívka do výše max. 0,5 m, zbytek průhledný minimálně ze 1/3 plochy (drátěný, kovový, dřevěný, ...). Není možné realizovat plné zdi z např. betonových tvárnic.

Navržená parcelace je závazná v částech, kde vymezuje veřejné prostranství, je ale možné ji přiměřeně upravovat v místech, kde odděluje jednotlivé stavební pozemky.

Územní studie navrhuje rozdělení řešeného území na 5 stavebních pozemků, z nichž č. 01 je stávající, ostatní vznikají přeparcelováním stávající situace, která souvisí s původními, již demolovanými budovami.

Z předních částí stavebních pozemků je nutné oddělit pruh o šíři cca 0 – 3 m tak, aby celková šíře přilehlého veřejného prostranství byla minimálně 8 m. Jižní hrana řešeného území je rozšířena o zarostlý svah. Ten z hlediska využitelnosti nemá velkou hodnotu, naopak veřejné prostranství je v této části v současném stavu úzké a jeho rozšíření je žádoucí. Rozšířené veřejné prostranství má šíři cca 15 m.

Funkční regulativy

V rámci návrhu urbanistické kompozice byly upřesněny požadavky na funkční využití jednotlivých stavebních pozemků, a to na umístění rodinných domů. Pouze na pozemcích 04 a 05 je možné realizovat polyfunkční dům. Polyfunkčním domem je myšlen takový, který svým dispozičním řešením umožní komerční provoz (obchod, restaurace, ...) v 1NP. Vzhledem k možnosti bezbariérového užívání je požadováno, aby úroveň 1NP byla na úrovni navazujícího veřejného prostranství.

7. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Napojení na centrum obce je ulicí Petra Bezruče na 5. května Mariánskou a Národní. Území je napojeno na stávající ulice Petra Bezruče, Jizerská a Blatenská. Nové komunikace nejsou navrhovány, navržené stavební pozemky je možné obsloužit stávající dopravní infrastrukturou.

Technická infrastruktura

Elektrina

Lokalita je elektrifikována, v ulicích přilehlých k řešenému území je vedení jak podzemní i nadzemní NN, tak i podzemní vedení VN.

Plyn

Plynovod STL vede podél řešeného území ulicemi Petra Bezruče a Jizerská.

Vzhledem k současným trendům a stále častějšímu používání tepelných čerpadel není navrženo rozšíření sítě. Pokud by ale bylo žádoucí, napojení je možné na plynovod v ulici Petra Bezruče.

Sdělovací vedení

V lokalitě je k dispozici metalické vedení společnosti CETIN. Napojení je možné dle individuální domluvy, přednostně je požadováno umisťovat nové sítě do zemních vedení.

Kanalizace

Kanalizační řád v lokalitě není, nejbližší přípojně místo je v křižovatce ulic Petra Bezruče a Kamenické, kam bude možné napojit nový kanalizační řád do stávající revizní šachty. V Územním plánu Varnsdorfu je navržen nový řád kanalizace, dle dat SČVK se ale jedná o řád dešťové kanalizace, splaškové vody je proto nutné řešit na vlastních stavebních pozemcích.

Vodovod

Lokalita je zásobena pitnou vodou. Napojení je možné na stávající vodovodní řád v ulici Jizerská a Petra Bezruče.

Radioreléové trasy

V ÚP je značena trasa ze Špičáku do řešeného území, patrně se jedná o chybu, trasa možná vede k anténě na č.p. 1561.

Občanské vybavení

Vzhledem k periferní poloze v rámci obce nejsou navrhovány objekty občanského vybavení ale pouze domy s (možnou) komerční funkcí. Jedná se o dva pozemky přiléhající k ulici Petra Bezruče, kde by komerční využití mohlo prospět atraktivitě lokality. Polyfunkce zde ale není vyžadována. Dále je možné využívat rodinné domy v lokalitě i pro drobné komerční aktivity za předpokladu souladu s územním plánem.

Veřejná prostranství

Územní studie vzhledem k charakteru a rozloze řešeného území nenavrhuje nová veřejná prostranství. Jediným zásahem do podoby veřejných prostranství je požadavek na rozšíření ulic na 8 m, což vyplývá z § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb. : „(2) *Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.*“

Jižní hrana řešeného území je rozšířena o zarostlý svah. Ten z hlediska využitelnosti nemá velkou hodnotu, naopak veřejné prostranství je v této části v současném stavu úzké a jeho rozšíření je žádoucí. Rozšířené veřejné prostranství má šíři cca 15 m.

8. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Navržená parcelace odpovídá rozvolněné struktuře rezidenční lokality pod Hrádkem a vhodně ji doplňuje. Stavební blok mezi ulicemi Jizerská, Petra Bezruče a Blatenská je doplněn o několik stavebních parcel pro rodinné domy.

Navržené stavební čáry leží ve vzdálenosti 5,6 - 7 m od uliční čáry, takže je možné parkovat před domem a zároveň je zachován tradiční model zástavby, kdy jsou zalícovány uliční fasády a za domem zůstává volná zahrada.

9. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Územní studie definuje nově vzniklé stavební pozemky jako pozemky pro stavbu rodinných domů, kde se nepředpokládá možnost zhoršení životních podmínek. Nejsou proto stanoveny žádné další podmínky pro výstavbu ve vztahu k životnímu prostředí.

10. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Nejsou stanoveny.

11. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

Nové VPS ani VPO nejsou vymezeny.

12. Komplexní odůvodnění navrženého řešení

Předmětem územní studie je nastavení jasných podmínek rozvoje v nevyužité části stavebního bloku mezi ulicemi Jizerská, Petra Bezruče a Blatenská. Vzhledem k charakteru lokality bylo navrženo řešení, které vymezuje několik nových stavebních pozemků rozlohou odpovídajících navazující vilové struktuře. Území tvoří hranici mezi klidnou lokalitou pod Hrádkem a většími průmyslovými objekty.

Regulační prvky byly zvoleny klasické – stavební čáry a zastavitelná plocha. Je stanovena pevná poloha uličních fasád v předních částech stavebních pozemků, což je běžně používaný princip zástavby ve vilových čtvrtích.

13. Vyhodnocení souladu s ÚPD a ÚPP a se zákonnými předpisy, vyhodnocení souladu s požadavky a připomínkami vybraných orgánů veřejné správy, popř. správců technické infrastruktury, vyhodnocení splnění zadání územní studie a pokynů pořizovatele.

Územní studie je v souladu s ÚPD a ÚPP a plném rozsahu řešeného území slouží jako územně plánovací podklad. V průběhu zpracování a projednání návrhu ÚS nebyly ze strany DOSS a správců technické infrastruktury vzneseny námítky. Zadání územní studie bylo splněno ve všech bodech, nebylo nutné se od něj nikterak odchýlit.