

POŘIZOVATEL:

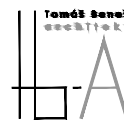
**město Varnsdorf**

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 19**

STUPEŇ:

Čistopis

NÁZEV DÍLA:

TEXTOVÁ ČÁST

MĚŘÍTKO:

ČÍSLO PŘÍLOHY:

-

**A**

DATUM:

ČÍSLO PARÉ:

11. 10. 2023

# 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 19 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 „29.BM.2.25.55 – Plochy bydlení – městské“ vymezené Územním plánem Varnsdorf. Jedná se o plochu o rozloze 12 144 m<sup>2</sup>. 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 1,5 km.

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

#### Vzdálenost od kraje lesa s podmíněčným využitím

Ke stavbě RD i případných přístaveb bude třeba závazné stanovisko orgánu SSL. Na ochranné pásmo se zároveň vztahuje zákaz otevřených ohňů.

Ohledně souhlasů se stavbami: pozemky jsou od pozemků určených plnění funkcí lesa odděleny linií rodinných domků, nelze tedy předpokládat, že by plánovaná výstavba mohla mít nějaký přímý negativní vliv na les.

### **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. Stávající parcelace je poměrně vhodná a územní studie navrhuje pouze dílčí změny popsané v kapitole 6. Požadována je jednotná stavební čára uličních fasád.

## 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. Například je možné rozdělit stavební pozemek p.č. 831 v k.ú. Varnsdorf na dva stavební pozemky 01 a 02, přičemž zůstane splněna podmínka územního plánu na jejich minimální velikost 800 m<sup>2</sup>. Dále je možné rozdělit pozemek p.č. 825/1 a tyto části připojit k sousedním pozemkům. Pozemky 03 a 04 by měly výměru cca 1500 m<sup>2</sup>

Z předních částí stavebních pozemků je nutné oddělit pruh o šíři cca 2,5 – 3,5 m tak, aby celková šíře přilehlého veřejného prostranství byla minimálně 8 m. Na konci ulice je pak nutné vytvoření obratiště pro vozy HZS, za tímto účelem je zde veřejné prostranství rozšířeno na 17 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 pozemku č. 01 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 Husitská na 5. května Mariánskou a Národní. Území je napojeno na stávající ulici Ptáčnická. Nové komunikace nejsou navrhovány, navržené stavební pozemky je možné obsloužit stávající dopravní infrastrukturou.

## Technická infrastruktura

### **Elektrina**

Lokalita je elektrifikována, v ulici Ptáčnická je nadzemní vedení NN.

### **Plyn**

Plynovod STL vede ulicí Husitská, v Ptáčnické není.

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

### **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**

Napojení objektů na obecní kanalizaci není v současnosti možné. Bude nutné vybudování nové kanalizační stoky v ulici Ptáčnická a Husitská u č.p. 144. Novými kanalizačními přípojkami, které budou napojeny na novou kanalizační stoku, budou vedeny pouze vody splaškové. Dešťové vody budou likvidovány jiným způsobem na stavebních pozemcích.

Odkanalizování je také možné pomocí domovní ČOV, případně jímky na vlastních stavebních pozemcích.

### **Vodovod**

Lokalita je zásobena pitnou vodou, prodloužení řadu je nutné pouze pro pozemek č. 07, a to o cca 15 m. Napojení objektů na obecní vodovod bude možné až po rekonstrukci vodovodních řadů v lokalitě.

## Občanské vybavení

Vzhledem k periferní poloze v rámci obce nejsou navrhovány objekty občanského vybavení ale pouze dům s (možnou) komerční funkcí. Jedná se o jeden pozemek přiléhající k ulici Husitská, 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.“

## **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 Ptáčnická a Husitská je doplněn o několik stavebních parcel pro rodinné domy.

Navržené stavební čáry leží ve vzdálenosti 6 – 9,4 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 Ptáčnická a Husitská. Vzhledem k charakteru lokality bylo

navrženo řešení, které vymezuje několik nových stavebních pozemků rozlohou odpovídajících navazující vilové struktuře.

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.