

ÚZEMNÍ STUDIE ÚS 30, VARNSDORF

A. Textová část

Obec: Varnsdorf [562882]

Katastrální území: Varnsdorf [776971]

Zhotovitel:

Ing. arch. Kristýna Brabcová
Horní Poustevna 149, 407 47 Dolní Poustevna
ČKA 05281
IČO 057 27 197

Spolupráce:

Ing. arch. Zuzana Švejdová

Pořizovatel:

Městský úřad Varnsdorf
Stavební úřad – úřad městského plánování
Náměstí E. Beneše 470
407 47 Varnsdorf
IČO 00261718

Datum:

12/2023

OBSAH

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE³
2. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ A ÚČEL ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE³
3. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A ZÁKLADNÍ ÚDAJE O NĚM, ÚDAJE O POUŽITÝCH PODKLADECH³
4. ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ A JEHO CHARAKTERISTIKA, ZHODNOCENÍ PODKLADŮ A PLATNÉ ÚPD, LIMITY A PROBLÉMY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ⁴
5. URBANISTICKÁ KONCEPCE⁴
6. PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ⁵
7. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY⁶
 - 7.a) Dopravní infrastruktura⁶
 - 7.c) Občanské vybavení⁷
 - 7.d) Veřejná prostranství⁷
8. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ⁷
9. PODMÍNKY PRO VYTÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ⁷
10. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ⁸
11. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ⁸
12. KOMPLEXNÍ ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ⁸
13. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚPD A ÚPP A SE ZÁKONNÝMI PŘEDPISY, VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY A PŘIPOMÍNKAMI VYBRANÝCH ORGÁNŮ VEŘEJNÉ SPRÁVY A SPRÁVCŮ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY⁸

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název:

Územní studie ÚS 30 územního plánu Varnsdorf

Předmět dokumentace:

Územní studie

Pořizovatel:

Městský úřad Varnsdorf
Stavební úřad – úřad městského plánování
Náměstí E. Beneše 470
407 47 Varnsdorf
IČO 00261718

Odpovědný projektant:

Ing. Arch. Kristýna Brabcová
Horní Poustevna 149, 407 47 Dolní Poustevna
ČKA 05281
IČO 057 27 197

Řešené území:

Plocha **68.BM.2.25.55** vymezená platným územním plánem města Varnsdorf
Parcelní čísla: 1965, 1966/10, 1966/11, 1966/9, 1966/12, 1966/8, 1966/7, 1966/6, 1966/5, 1966/4,
1966/3, 1966/2, 1966/1, 1967/10, 1967/9, 1967/8, 1967/1, 1968
Katastrální území: Varnsdorf [776971]

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 30 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

Vymezení a charakteristika řešeného území:

Řešená lokalita se nachází v severovýchodní části města Varnsdorf. Jedná se o vymezenou plochu 68.BM.2.25.55 o výměře 18 698 m². Terén řešeného území se výrazně svažuje jihozápadním směrem, celkové převýšení je cca 15-20 m. Díky svažitosti terénu tak nabízí lokalita hodnotné výhledy (Jedlová). Z jižní strany je lokalita dopravně přístupná z ulice Jarošova, tato komunikace je ukončena

u posledních rodinných domů v lokalitě, mezi parcelami 1955/1 a 1967/4. Ze severní strany je pak lokalita dopravně napojena odbočkou z komunikace Raisova (z této cesty je dopravně obslužen stávající rodinný dům na parc. č. 1966/9).

V blízkém okolí se vyskytují rodinné domy převážně o jednom nadzemním podlaží a obytném podkroví, které jsou zastřešeny sedlovou střechou, výjimkou je pár domů (cca 3-4), které jsou zastřešeny mansardou, valbovou či pultovou střechou.

Jedná se o již rozparcelované území, na pozemcích parc. č. 1966/9 a 1967/1 bylo vydáno stavební povolení ještě před nabytím účinnosti Územního plánu Varnsdorf. Situační výkresy a pohledy těchto povolených staveb jsou součástí územní studie – viz přílohová část.

Použité podklady:

Platný územní plán města Varnsdorf

Existence sítí veřejné infrastruktury

Katastrální mapa a ortofotomapa

Fyzický průzkum místa

4. ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ A JEHO CHARAKTERISTIKA, ZHODNOCENÍ PODKLADŮ A PLATNÉ ÚPD, LIMITY A PROBLÉMY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Stávající zástavba v řešené lokalitě nemá z pohledu architektury ani urbanismu nikterak zvláštní hodnotu.

Jihozápadním směrem, v sevření komunikace Raisova a Jarošova, respektive Raisova a Klostermannova, najdeme kolonku rodinných domů, jejichž výstavba byla pod vedením fabriky Elite. Ta vystavěla v 60. letech dělnické domy pro své zaměstnance. Jedná se o rodinné domy s půdorysným průmětem obdélníku, s jedním nadzemním podlažím a využitelným podkrovím. Domy jsou zastřešeny sedlovou střechou. V průběhu času byly k domům přistavovány drobné stavby jako garáže, zahradní domy, zastřešené vstupy a podobně. Tyto domy jsou dopravně přístupné ulicemi, v kterých je zakázán průjezd a slouží pouze pro obsluhu dotčených rodinných domů. Kapacitně v těchto ulicích chybí příležitostná parkovací stání.

Severním směrem podél komunikace Raisova jsou pak umístěny rodinné domy, které jsou z této komunikace přístupné. Jedná se jak o původní zástavbu, tak o novostavby, které vznikaly v posledních letech. Jedná se o domy o jednom, maximálně dvou nadzemních podlaží a obytném podkroví, které jsou zastřešeny sedlovou střechou. Výjimkou je pár domů (cca 3-4), které jsou zastřešeny mansardou, valbovou či pultovou střechou.

V nejbližším okolí (komunikace Raisova a k ní přilehlé komunikace) chybí chodníky pro pěší a chybí zde vyhrazená příležitostná parkovací stání.

5. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce vychází ze stávající parcelace, která vymezuje celkem 11 pozemků určených ke stavbě rodinných domů (na parcelách č. 1966/9 a 1967/1 bylo vydáno stavební povolení před nabytím účinnosti Územní plánu města Varnsdorf) a pozemky pro umístění komunikace.

V celém vymezeném území ÚS30 je navržena obytná zóna, která umožňuje společný pohyb chodců, cyklistů a motorových vozidel v jednom prostoru. Součástí místní obslužné komunikace je také pás

zeleně s veřejným osvětlením a prostor pro návštěvnícká parkovací stání. Jako výhybny budou vzhledem k malé dopravní vytiženosti sloužit sjezdy na pozemky.

Vzhledem k nedostatečné šířce již vymezených pozemků pro nově navrženou komunikaci je navržena uliční čára, která vymezuje prostor veřejného prostranství v celkové šířce 8m. Tato uliční čára zasahuje na již vymezené pozemky.

Navrhované řešení počítá i s variantou změny stávající parcelace, a to zjm. sloučení pozemků 04 a 06. Stávající parcelace neumožňuje plnohodnotný vjezd na pozemky s parc. č.1966/8 a 1966/4. V tomto případě by pozemek mohl být přístupný z pozemku s parc. č. 1966/6 nebo z pozemku 1968. Nicméně varianta změny stávající parcelace je pouze doporučena. Územní studie respektuje a dotváří charakter okolí.

6. PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Územní plán:

Pro řešenou lokalitu „68.BM.2.25.55“ jsou územním plánem stanoveny následující regulativy

Funkční využití plochy: Bydlení městské

Koeficient zastavěnosti: maximálně 25%

Koeficient zeleně: minimálně 55%

Podlažnost: maximálně 2.NP + podkroví

Prostorové regulativy vyplývající z územní studie:

Uliční čára

U hranice stavebních pozemků s nově navrženou komunikací je nutné ze stavebních pozemků oddělit pruh tak, aby šíře veřejného prostoru obytné zóny byla minimálně 8 metrů (§ 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) – viz výkresová část B3. Hlavní výkres.

Stavební čára

S ohledem na tvarovou různorodost stavebních parcel a terénním podmínkám není dána jednotná stavební čára. Je požadován odstup od hranice pozemku, respektive uliční čáry minimálně 3,5 m. Předpokládá se umístění domů v blízkosti severních, respektive severovýchodních hranic pozemků a využití jihovýchodních-jihozápadních částí pozemků jako zahrady s výhledem.

Terénní úpravy

Vzhledem ke svažitosti terénu doporučujeme vytvořit kaskády pomocí opěrných zídek na severovýchodních a severních hranicích pozemků – viz stávající RD na pozemku parc. č. 1967/4 a zachovat tak výhledy do krajiny, které přidávají jednotlivým pozemkům hodnotu.

Podlažnost

Navrhovaná řešení budou respektovat charakter okolní zástavby. V území je proto obecně vhodné řešit stavby jako patrové, tedy o jednom nadzemním podlaží a obytném podkroví nebo dvou nadzemních podlaží a obytném podkroví. Pouze přízemní stavby ("bungalovy") jsou zpravidla nevhodné.

Typ střechy

Na hlavním objemu stavby je vyžadováno užití sedlové střechy s možností vikýřů, přípustná je také střecha pultová. Při užití sedlové střechy je požadován sklon v rozmezí 35° - 45°. Navrhovaná řešení budou respektovat charakter okolní zástavby.

Oplocení

Oplocení pozemku bude v maximální výšce 1,5 m s minimálním podílem zděných pilířů. Podíl transparentních částí u výplní bude alespoň 30%. Použití prefabrikovaných betonových sloupků a plných prefabrikovaných betonových výplní se nepřipouští.

7. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

7.a) Dopravní infrastruktura

Řešená lokalita je z jižní strany dopravně napojena prodloužením komunikace Jarošova, v severozápadní části je pak dopravně napojena odbočkou z komunikace Raisova. Území bude řešeno jako průjezdné s koncepcí obytné zóny.

Dle požadavku § 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.“ je celková šíře uličního profilu navržena v šířce 8m. Šířka dopravního prostoru je vymezena 4 metry, vedle dopravního prostoru je navržen pruh v šířce 2m, kde jsou umístěny vjezdy na pozemky/příležitostná parkovací stání. V místech kde nejsou umístěny vjezdy na pozemky ani parkovací stání je v šířce 3 m navržen pruh zeleně, jehož součástí je veřejné osvětlení a navrhovaná zeleň.

Celý prostor obytné zóny bude řešen v jedné výškové úrovni se společným pohybem chodců, cyklistů a motorových vozidel v jednom prostoru. Komunikace je navržena jako jednopruhová obousměrná. Parkování bude dovoleno pouze na vyznačených místech. Jako výhybny budou díky malému dopravnímu vytížení sloužit vjezdy na pozemky. Maximální povolená rychlost pro motorová vozidla je 20km/h.

Parkovací stání a vjezdy na pozemky budou od dopravního prostoru materiálově odlišeny. Povrch parkovacích stání bude řešen jako propustný (vegetační dlažba, rohože,...).

Ve vymezené části bude provedena štěrková cesta, která zajistí propojení se spojovací komunikací s Raisovou ulicí. Toto propojení počítá s variantou možnosti budoucího rozvoje obytné části. Její vydláždění či vyasfaltování bude provedeno v některé z dalších etap viz výkresová část B4. Výkres T1 a D1 a B4.a Výkres D1 – Uliční profil.

7.b) Technická infrastruktura

Voda a kanalizace

Zásobování pitnou vodou a odkanalizování jednotlivých pozemků bude zajištěno jejich připojením k veřejné infrastruktuře. Pro napojení lokality bude nutné prodloužení vodovodního řadu a kanalizační stoky.

Napojení ke stávajícímu řadu/stoce dojde v ulici Raisova, na parcele č. 1872, odsud bude nový řad/stoka vedena stávající zpevněnou komunikací na parc. č. 1956/18 a dále pak v nově navrhované komunikaci na parcelách č. 1967/10, 1966/1 1965 a variantě pak buď na parc. č. 1966/6 nebo 1968.

Napojení jednotlivých pozemků bude provedeno vodovodní/kanalizační přípojkou zakončenou šachtou na parcelách RD.

Celkem je uvažováno s napojením 10 pozemků pro výstavbu rodinných domů.

Likvidace dešťových vod ze střech a zpevněných ploch na soukromých pozemcích bude řešena výlučně na pozemku vlastníka (akumulace, vsakování, ..). Dešťová voda ze zpevněných ploch komunikace bude zasakována v přílehlých plochách (pás zeleně, vsakovací průlehy, drenáž, propustný povrch parkovacích stání,..)

Elektřina

Napojení ke stávající distribuční soustavě dojde v ulici Raisova, na parcele č. 1872, odsud bude nové kabelové vedení vedeno stávající zpevněnou komunikací na parc. č. 1956/18 a dále pak v nově navrhované komunikaci na parcelách č. 1967/10, 1966/1 1965 a variantě pak buď na parc. č. 1966/6 nebo 1968.

Napojení jednotlivých pozemků bude provedeno z elektroměrových rozvaděčů v pilířích umístěných na hranici pozemků.

Dále je navrženo veřejné osvětlení, které bude umístěno v pásu zeleně podél dopravního prostoru obytné zóny.

Celkem je uvažováno s napojením 10 pozemků pro výstavbu rodinných domů a s novými sloupy veřejného osvětlení.

Plyn

V ulici Raisova, pod úrovní řešeného území, je vedení plynovodu NTL. V rámci územní studie není uvažováno s napojením řešené lokality k vedení plynu.

7.c) Občanské vybavení

Územní studie nenavrhuje plochy občanského vybavení.

7.d) Veřejná prostranství

Vzhledem k velikosti řešeného území nejsou v rámci studie navrženy samostatné plochy veřejného prostranství. Veřejné prostranství je zakomponováno v rámci nově navržené komunikace s ohledem na její charakter obytné zóny.

8. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Před zpracováním územní studie byla provedena analýza okolí řešené lokality. Na základě této analýzy byly navrženy prostorové regulativy, díky kterým je stávající hodnota a charakter území respektován a chráněn.

9. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí nejsou v rámci územní studie stanoveny.

Studie vymezuje pozemky pro stavbu rodinných domů a potřebnou dopravní a technickou infrastrukturu k jejich obsluze, jednotlivé projekty těchto staveb budou v dalších stupních projektovány dle platných norem a předpisů tak, aby bylo zachováno příznivé životní prostředí.

10. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Podmínky pro ochranu veřejného zdraví nejsou v rámci územní studie stanoveny.

Studie vymezuje pozemky pro stavbu rodinných domů a potřebnou dopravní a technickou infrastrukturu k jejich obsluze, jednotlivé projekty těchto staveb budou v dalších stupních projektovány dle platných norem a předpisů tak, aby byla ochrana veřejného zdraví zajištěna.

11. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ

Územní studie nevymezuje veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření.

12. KOMPLEXNÍ ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

Územní studie řeší výstavbu rodinných domů v již rozparcelované lokalitě, která plynule navazuje na zastavěné území.

Stávající parcelace je vzhledem k rozvolněné zástavbě v blízkém okolí považována za vhodnou a územní studie ji v maximální možné míře respektuje. Vymezené parcely pro umístění dopravní a technické infrastruktury nejsou však svou šířkou dostatečné a z tohoto důvodu je pevně dána uliční čára, tedy nutnost zachování veřejného prostoru v šířce 8 metrů (§ 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). V některých případech bude veřejný prostor obytné zóny zasahovat na soukromé pozemky.

Dále územní studie stanovuje a doporučuje prostorové regulativy, zejména typ a sklon střech a podlažnost objektů, a to z důvodu zachování charakteru území. Zastavovací podmínky jako je maximální zastavěnost pozemku a minimální koeficient zeleně vyplývají z platného územního plánu.

S ohledem na to, že se jedná o malou lokalitu o 11 rodinných domech, která přímo nenavazuje na žádnou větší komunikaci a také s ohledem na absenci chodníků v blízkém okolí, navrhuje územní studie řešení nové komunikace formou obytné zóny. Dostatečná šířka vymezená pro obytnou zónu, prostor řešený v jedné výškové úrovni, užití vhodných materiálů a doplnění prostoru o zeleň vytvoří mezi domy příjemný a klidný prostor doplňující bydlení na okraji města.

13. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚPD A ÚPP A SE ZÁKONNÝMI PŘEDPISY, VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY A PŘIPOMÍNKAMI VYBRANÝCH ORGÁNŮ VEŘEJNÉ SPRÁVY A SPRÁVCŮ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Územní studie respektuje zákonné předpisy a platný Územní plán města Varnsdorf a požadavky z nich vyplývající.

V průběhu zpracování byl návrh územní studie projednáván s městským architektem města Varnsdorf, se zástupci Odboru územního plánování a Odboru správy majetku a investic. Dále byl návrh konzultován se správci technické infrastruktury (ČEZ Distribuce, a.s., SČVK, a.s.), jejichž vyjádření jsou k dispozici v přílohové části.

Územní studie v plném rozsahu řešeného území slouží jako územně plánovací podklad.