

ÚZEMNÍ STUDIE ÚS 32, 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:

08/2024

OBSAH

1.	IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	3
2.	DŮVODY PRO POŘÍZENÍ A ÚČEL ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	3
3.	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A ZÁKLADNÍ ÚDAJE O NĚM, ÚDAJE O POUŽITÝCH PODKLADECH	3
4.	ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ A JEHO CHARAKTERISTIKA, ZHODNOCENÍ PODKLADŮ A PLATNÉ ÚPD, LIMITY A PROBLÉMY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ	4
5.	URBANISTICKÁ KONCEPCE	5
6.	PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	6
7.	PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	
	7.a) Dopravní infrastruktura	8
	7.b) Technická infrastruktura	8
	7.c) Občanské vybavení	11
	7.d) Veřejná prostranství	11
8.	PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	11
9.	PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	11
10.	PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ	11
11.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ	11
12.	KOMPLEXNÍ ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ	12
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	12

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název:

Územní studie ÚS 32 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 **72.BM.2.25.55** vymezená platným územním plánem města Varnsdorf

Parcelní čísla:

2045, 2044/2, 6997/3, 6997/7, 6997/10, 6997/40, 6997/41, 6997/44, 6997/47, 6997/48, 6997/49, 6997/51 6781, 6790, 6834/7, 6834/8, 6819/1, 6819/2, 6818/1 a 6819/3
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 § 67 a 68 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, schválil možnost využití „Územní studie plochy ÚS 32 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 ve východní části města Varnsdorf, v blízkosti hranic s německým městem Großschönau. Jedná se o plochu „72.BM.2.25.55 – Plochy bydlení – městské“ s výměrou 67 016 m², vymezenou platným územním plánem města Varnsdorf. Vzhledem k širším vazbám řešeného území na blízké okolí došlo k zohlednění pozemků i mimo hranice vymezené plochy. V severní části uvažuje

studie také s částí pozemku parc. č. 6997/3 a to z důvodu projektu čtyř rodinných domů a části komunikace, ke kterému bylo dne 7.10.2022 vydáno územní rozhodnutí č.j. MUVA 27520/2022TogMa, a je tedy nedílnou součástí nové lokality. Dále došlo na žádost Odboru správy majetku a investic ke zohlednění pozemků v jihovýchodní části řešené plochy, zde byly zahrnuty pozemky stabilizovaného území parc. č. 6781 a parc. č. 6790. Pozemek parc. č. 6781 je Územním plánem města Varnsdorf vymezen jako plocha „BM“, tedy plocha městského bydlení, je nutno zajistit jeho dopravní napojení. Pozemek parc. č. 6790 – cesta spojující současnou komunikaci Tajchmanova s parcelou č. 6781 – je svými parametry, zejména svou šířku, pro návrh komunikace k obslužení těchto ploch nedostatečný. Z tohoto důvodu je napojení pozemku parc. č. 6781 určeného k zastavění rodinnými domy využita plocha v rámci územní studie.

Některé části pozemků v rámci vymezeného území jsou zastavěny a historicky využívány a nejsou tedy předmětem návrhu územní studie, konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 6997/40, 6997/47, 6997/48, 6997/49, 6834/7, 6834/8, 6818, 6819/1, 6819/2 a část pozemku 6997/7 na němž je umístěna stavba s parc. č. 6997/51.

Terén řešeného území se svažuje jihovýchodním směrem, celkové převýšení je cca 15-20 m. Z jižní strany je lokalita dopravně přístupná z ulice Bratislavská, z východní strany z ulice Tajchmanova. Ze západní strany jsou situovány komunikace Sázavská a Bělohorská, které v současné chvíli obsluhují pouze přilehlé domy a nejsou s řešenou lokalitou napřímo propojené.

Podél západní hranice území je situováno podzemní, respektive nadzemní vedení vysokého napětí a je tedy nutné respektovat ochranné pásmo zařízení.

V blízkém okolí se vyskytují objekty s různým funkčním využitím (základní a mateřská škola, penzion, objekt se strojírenským zaměřením, rodinné domy) a tedy i s různou výškovou hladinou a střešní krajinou.

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

Územní plán v řešeném území ÚS 32 vymezuje plochy BM – Plochy bydlení – městské. Pozemky v těsné blízkosti řešeného území mají různá funkční využití. Jižně a jihovýchodně od řešené lokality, v sevření ulic Bratislavská a Tajchmanova a dále pak při severozápadní hranici lokality jsou situovány plochy bydlení. Tato stávající zástavba rodinných domů ve stabilizovaném území je rozvolněná, tvořena izolovanými rodinnými domy převážně o jednom nadzemním podlaží a obytném podkroví, případně dvou nadzemních podlaží s obytným podkrovím, které jsou zastřešeny sedlovou střechou. Častým prvkem u sedlových střech jsou vikýře. Výjimečně se v lokalitě vyskytují domy přízemní, domy s pultovou či plochou střechou a domy se stanovou, případně valbovou střechou s malým sklonem.

Jihozápadně od řešeného území jsou plochy s funkčním využitím „SM – Plochy smíšené městské“. Zde je v těsné blízkosti umístěna základní a mateřská škola, jedná se o budovu o třech nadzemních podlažích a podkroví, dále za objektem školy se pak nachází strojírenský areál s několika budovami, se stejnou výškovou hladinou jako je zmíněná škola.

Dále jsou v okolí řešeného území funkční plochy „RZ - Plochy rekreace – zahrádkové osady“, plochy „PZ – Plochy veřejných prostranství – zeleň“ a severně od vymezeného území plochy „ZP – Plochy zemědělské. V rámci plochy veřejného prostranství, která se nachází z druhé strany ulice Bratislavská, je umístěna vodní plocha – rybník Kočka.

Řešená lokalita, v rozsahu její hranice podél komunikace Bratislavská, je nedostupná pro pěší – chodník na komunikaci Bratislavská je ukončen u základní a mateřské školy.

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

5. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistický koncept

Urbanistická koncepce se odvíjí od možného dopravního napojení území, svažitosti terénu, možnosti napojení k technické infrastruktuře, z charakteru stávající zástavby a v neposlední řadě také od staveb s vydaným územním rozhodnutím, které celkový koncept návrhu výrazně ovlivňují.

V rámci řešené lokality jsou vymezeny pozemky určeny k zastavění rodinnými domy. Celkem je navrženo 43 nových stavebních parcel pro výstavbu RD, 4 parcely byly navrženy již v rámci projektu pro vydání územního rozhodnutí pro novostavbu čtyř rodinných domů, celkem je tedy uvažováno se 47 rodinnými domy. Dále byly vymezeny pozemky pro umístění dopravní a technické infrastruktury, které plynule navazují na plochu, kde je umístěna komunikace s již vydaným územním rozhodnutím (dopravní větev A1-A4). Na těchto pozemcích budou umístěny zpevněné plochy komunikací včetně veřejného prostoru obytných zón, dále pak stanoviště tříděného odpadu a trafostanice. Plochy veřejných prostranství byly navrženy v souladu s požadavky vyhlášky 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území. Plochy nově navržených parcel jsou pouze orientační a budou upřesněny dle geometrického plánu. Navržená parcelace je závazná v částech, kde vymezuje veřejné prostranství a komunikace, je ale možné ji přiměřeně upravovat v místech, kde odděluje jednotlivé stavební pozemky.

Již navržená komunikace (označena jako větev A), kterou je nutno při návrhu území respektovat, se táhne od ulice Bratislavská téměř přes celou plochu pozemku parc. č. 6997/3. Komunikace je navržena jako uzavřená objízdná a vytváří tak 3 bloky pro umístění parcel pro pozemky k výstavbě RD.

První blok je tvořen 8 pozemky (č. 1-8) o velikostech cca 1100 – 1900 m², dopravně jsou tyto pozemky napojeny z východní strany a nabízí se tak jihozápadní využití zahrad. Přes pozemky 1-8 vede podzemní a nadzemní vedení vysokého napětí, na některých pozemcích jsou umístěny stožáry vysokého napětí, je potřeba dodržet podmínky o činnostech a umístění staveb v ochranném pásmu uvedených v § 46 zákona č. 458/2000 Sb, energetického zákona. Mezi pozemky č. 4 a 5, respektive 6 a 7 je navrženo zachování přirozeného propojení nové lokality se zastavěným územím – budoucí prodloužení komunikací Sázkavská a Bělohorská alespoň pro pěší.

Druhý blok je tvořen pozemky č. 9-15 o velikostech cca 1000 – 1500 m², které jsou dopravně přístupné ze severní strany a nabízí se tak jihovýchodní-jihozápadní využití zahrad. V rámci tohoto bloku je umístěna plocha veřejného prostranství (plocha VP1), která bude řešena formou parkové úpravy s doplněním drobného mobiliáře (lavičky, odpadkové koše atp.).

Třetí blok je umístěn v sevření objízdné komunikace a je zde situováno celkem 12 pozemků pro výstavbu rodinných domů o velikostech 1000-1300 m². Většina pozemků umožňuje jižní využití zahrad, ostatní pak západní. V této části je z východní strany umístěna plocha VP2, na kterou přes ulici plynule navazuje plocha VP3 – veřejné prostranství. Tato část bude řešena jako prostor se zpevněnými plochami, doplněna vhodným mobiliářem, prvky dětského hřiště a vzrostlou zelení.

Plochy veřejného prostranství VP2 a VP3 vytváří v těžišti lokality park a místo pro setkávání obyvatel. V rámci plochy VP3 je navržena povrchová retenční plocha v podobě malého jezírka.

Dopravní větev A je v rámci návrhu ve dvou místech prodloužena. Jednak o větev D, která propojuje komunikaci ve druhém bodě se stávající komunikací Bratislavská a větev C, která lokalitu propojuje se stávající komunikací Tajchmanova. Tyto dopravní body pro napojení lokality jsou navrženy s přihlédnutím k celkovému objemu území, 47 nových RD, tak, aby zajistily plynulou obslužnost a dostatečnou kapacitu.

Větev C obsluhuje 11 pozemků s výměrami 1075 - 1640 m², které jsou umístěny po její severní i jižní straně. Opět se tak nabízí jižní, respektive jihozápadní a severozápadní využití zahrad.

Větev komunikace B obsluhuje 5 pozemků o výměrách cca 1000 m² – 1250 m², tyto pozemky jsou napojeny ze severovýchodní strany a nabízí jihozápadní užití zahrad. V případě, že to majetkové poměry umožní, doporučuje studie řešení, kdy bude dopravní větev B propojena se stávající komunikací Tajchmanova.

6. PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Územní plán:

Pro řešenou lokalitu „72.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

Uliční čára je navržena v celém řešeném území ÚS 32. Uliční čára určuje hranici mezi veřejným uličním prostranstvím a stavebním pozemkem a určuje hranice, odkud je možná zástavba ploty jednotlivých vlastníků pozemků.

Uliční čára je téměř v celé lokalitě dána hranicí pozemků mezi stavebními parcelami a veřejným prostranstvím komunikací. Pouze u pozemků č. 9-16, respektive 20-23, které jsou situovány podél komunikace, u níž bylo již vydáno ÚR, bude ze stavebních pozemků oddělen pruh v šířce 1,5 m tak, aby šíře veřejného prostoru obytné zóny byla jednotná, tedy 8 metrů – viz výkresová část B3. Hlavní výkres.

K posunu uliční čáry u výše zmíněných pozemků dojde v případě, že v dalších stupních dokumentace nedojde k rozšíření samotné komunikace, jak je v rámci studie doporučeno (viz část dopravní řešení).

Stavební čára

Stavební čára otevřená je navržena v celém řešeném území ÚS 32. Stavební čára určuje jednotný odstup staveb hlavních od hranice pozemku. Před tuto čáru smějí v přiměřeném rozsahu a tvaru vystupovat konstrukce říms, balkónů, arkýřů, rizalitů apod. Zástavba vymezená stavební čarou otevřenou nesmí nikde ustupovat a nesmí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.

V řešeném území je vzdálenost hranice stavební čáry od hranice pozemku, respektive od uliční čáry určena 8 m.

Stavební čára vytváří nezastavitelný prostor předzahrádek a místo pro odstavení osobního automobilu ještě před vraty garáže nebo prostorem garážového stání, které může být součástí hlavní stavby.

Stavební čára je závazná.

Zastavitelné části pozemků

Zastavitelná část pozemků je plocha definovaná stavební čarou a odstupy staveb stanovené právními předpisy.

Vzájemné odstupy staveb budou splňovat požadavky urbanistické, architektonické a požadavky stanovené prováděcím právním předpisem a jinými právními předpisy. Vzdálenost mezi rodinnými domy bude vždy min. 7 m. Územní studie doporučuje dodržet vzdálenost stavby od hranic pozemku min. 3,5 m. V zadních částech pozemků a u krajních pozemků může být tento odstup snížen na vzdálenost 2 m za předpokladu, že bude umožněna údržba.

Orientace domů a jejich dispoziční řešení by mělo být navrženo tak, aby co nejvíce respektovalo orientaci světových stran a umožnilo dostatečné oslunění.

Bude respektován požadavek platného územního plánu na koeficient zastavěnosti - maximálně 25% a koeficient zeleně 55%.

Orientace hřebene

Hřeben bude orientován vždy s delší stranou stavby. Požadovaná orientace hřebene k uliční čáře je zakreslena v grafické části.

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. Přízemní stavby jsou přípustné, pouze za dodržení podmínek, které stanovují tvar střechy.

Typ střechy

Na hlavním objemu stavby je požadováno užití sedlové střechy se sklonem v rozmezí minimálně 35° a maximálně 45° s možností vikýřů. Za předpokladu zachování architektonického výrazu vznikající lokality je dále přípustná střecha pultová, plochá a valbová. Příklady vhodných a nevhodných hmotových řešení viz obrazová část zprávy.

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.

Jiná omezení

Případné další objekty na pozemcích (garáže apod.) nesmějí svým rozsahem, výškou a umístěním na pozemku potlačit stavbu hlavní.

U pozemků č. 1-8 je nutno dodržet podmínky o činnostech a umístění staveb v ochranném pásmu uvedených v § 46 zákona č. 458/2000 Sb, energetický zákon.

Na pozemku č. 1 je umístěn stožár vysokého napětí s vypínacím prvkem, včetně kabelového svodu VN. Tento stožár vyžaduje větší preventivní péči a generuje větší poruchovost instalovaného zařízení než zbývající dva betonové sloupy venkovního vedení VN. Z toho důvodu je v zadní části pozemku č. 1 navržen nezastavitelný pruh, který v místě stožáru kopíruje ochranné pásmo podzemního vedení VN a v přímce pokračuje až k hranici pozemku s komunikací Bratislavská. Pruh má proměnlivou šířku – 4,5 m při vjezdu z komunikace Bratislavská a 6 m v pozici ochranného pásma u zmíněného stožáru. Budoucí vlastník tohoto pozemku je povinen zajistit nepřetržitý přístup pro operativní řešení poruch na stávajícím zařízení distribuční soustavy, popřípadě pro provedení plánované údržby energetického zařízení.

U pozemků č. 4 a 6, s podpěrnými body vysokého napětí, je potřeba zabezpečit 4 m široký přístup a průjezd pro případnou výměnu a údržbu tohoto zařízení distribuční soustavy.

7. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

7.a) Dopravní infrastruktura

V rámci řešené lokality je již navržena komunikace (ve výkresové části označena jako část A1-A4), ke které bylo dne 7.10.2022 vydáno územní rozhodnutí č.j. MUVA 27520/2022TogMa. Tato komunikace je v jihozápadní části řešeného území napojena na komunikaci Bratislavská (větev komunikace A1). Komunikace je řešena jako objízdná uzavřená obytná zóna, část komunikace je obousměrná (A1-A3) s celkovou šířkou 8 m a část jako jednosměrná s minimální povolenou šířkou 6,5 m (větev A4).

Studie doporučuje část komunikace A4 podél pozemků č. 9-15, respektive 20-23 rozšířit z 6,5 m na 8 m a řešit jako jednopruhovou obousměrnou s výhybnami v podobě sjezdů na pozemky. Pro parcely 9-15 a 20-23 by to znamenalo jednodušší dopravní obslužnost. Pokud nedojde v dalším stupni dokumentace k doporučenému rozšíření komunikace, bude v této části požadováno dodržení uliční čáry tak, aby šíře prostranství byla 8 m, tedy oplocení jednotlivých pozemků bude posunuto směrem do zahrad tak, aby byla šíře prostranství v lokalitě jednotná (viz část Podmínky plošného a prostorového uspořádání).

Z dostupných podkladů není patrné, zda návrh počítal s umístěním příležitostných parkovacích stání. Předběžný výpočet parkovacích stání pro lokalitu (s předpokladem, že RD budou mít užitnou plochu nad 100m²) je celkem 88 stání. Nepředpokládá se, že všechna tato parkovací stání budou odbavena na pozemcích jednotlivých RD a je tedy vhodné umístit příležitostná - návštěvnická parkovací stání i v prostoru obytné zóny. V současném návrhu komunikace podél pozemků 9-15 není pro umístění příležitostných parkovacích stání kapacita.

S přihlédnutím k celkovému počtu navrhovaných parcel pro výstavbu rodinných domů bude výše zmíněná komunikace prodloužena a napojena ke komunikaci Bratislavská i v jihovýchodní části řešeného území (ve výkresové části označena jako větev D1). Vzhledem k prostorovým možnostem je tato část komunikace navržena v šířce 3,5 m s minimálním dovoleným poloměrem odbočení 5 m. Komunikace je vzhledem k přílehlému terénu situována k pravé hranici pozemku parc. č. 1971. S hranicí pozemku č. 39 bude umístěn příčný práh, odtud pak bude komunikace řešena jako obytná zóna (větev komunikace D2). Podél komunikace D1, mezi ulicí Bratislavská a příčným prahem značícím obytnou zónu, je navržen chodník pro pěší.

Pro obsluhu pozemků č. 39-43 je navržena komunikace B, tato větev bude řešena jako odbočka z části D2. V rámci studie je pro snazší obslužnost území doporučeno větev B řešit jako průjezdnou s propojením se stávající komunikací Tajchmanova. Napojení je situováno na pozemcích parc. č. 6790 a 6784, z důvodu prostorových omezení jsou šířka komunikace a poloměr odbočení navrženy v minimálních dovolených rozměrech, tedy šířka komunikace 3,5 m a poloměr odbočení 5 m. S hranicí pozemku č. 43 je umístěn příčný práh značící obytnou zónu, v úseku mezi komunikací Tajchmanova a příčným prahem je navržen chodník pro pěší v šířce 2 m.

V případě, že nebude z hlediska majetkových poměrů možné realizovat propojení větve B s komunikací Tajchmanova, bude větev řešena jako slepá s obratištěm. Vzhledem k délce navrhované komunikace B, bude pak nutné dle přílohy č. 3 vyhlášky 23/2008 Sb. O technických podmínkách požární ochrany staveb nutno splnit následující podmínku: „Každá neprůjezdná jednopruhová přístupová komunikace delší než 50 m, pokud je komunikací jedinou, musí být na svém zakončení navržena se smyčkovým objezdem nebo plochou umožňující otáčení vozidla.“ V rámci pozemku č. 43 bude umístěno úvratové obratiště.

Dále je navržena větev C, která dopravně propojuje ulici Tajchmanova a komunikaci s vydaným ÚR – větev A3. Při vjezdu z ulice Tajchmanova je umístěn příčný práh značící obytnou zónu, větev C je v úseku mezi komunikací Tajchmanova a příčným prahem opatřena chodníkem pro pěší v šířce 2,5 m.

Uliční profil příčné komunikace s označením „B, C“:

- Zelený pás / Návštěvnické parkovací stání / Sjezdy na pozemky – 2,0m
- Jízdní pruh – 3,5 m
- Zelený pás / Návštěvnické parkovací stání / Sjezdy na pozemky – 2,5m

Uliční profil příčné komunikace s označením „D“:

- Zelený pás – 3,9m
- Jízdní pruh – 3,5 m
- Chodník pro pěší – 2,0m

V celém vymezeném území ÚS32 je navržena obytná zóna, která bude řešena v jedné výškové úrovni se společným pohybem chodců, cyklistů a motorových vozidel. 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,..).

V rámci komunikace s vydaným ÚR bude nutné provést změny při zohlednění napojení nové komunikace větve B, C a D a dále návaznosti na plochy veřejných prostranství.

7.b) Technická infrastruktura

Vodovodní řad a kanalizace

Dle vyjádření o existenci sítí se v řešené lokalitě, v komunikaci Bratislavská, vyskytuje vodovod (LT DN100) a jednotná kanalizace (PVC DN250), v komunikaci Tajchmanova pak pouze vodovod (LT DN80). Pro napojení lokality bude nutné prodloužení vodovodního řadu a kanalizační stoky.

Vodovodní řad

Napojení ke stávajícímu vodovodnímu řadu dojde na dvou místech - v ulici Bratislavská, na parcele č. 2189/1 ke stávajícímu vodovodnímu řadu LT DN100 a v ulici Tajchmanova na parcele č. 6752 ke stávajícímu vodovodnímu řadu LT DN80. Z napojovacích míst bude nový řad veden v navrhovaných komunikacích (včetně komunikace s vydaným ÚR) umístěných na parcelách č. 2045, 6997/3, 6781, 6997/7 a 6819/3, k. ú. Varnsdorf.

Ve výkresové části jsou zohledněny podmínky ve vydaném stanovisko č.j. SCVKZAD210129/UTPCUL/WJ ze dne 2.8.2024

1.1 Nový vodovod vedený v komunikacích B a C bude propojen jejich prodloužením do komunikace Tajchmanova.

1.2. Severní část nově budovaného vodovodu (komunikace A2) bude propojena s větvemi vodovodu vedenými v nových komunikacích B a C.

Napojení jednotlivých pozemků bude provedeno vodovodní přípojkou zakončenou vodoměrnou šachtou na parcelách RD. Celkem je uvažováno s napojením 47 pozemků pro výstavbu rodinných domů k veřejnému vodovodu.

Splašková kanalizace

Napojení ke stávající jednotné kanalizaci dojde v ulici Bratislavská, na parcele č. 2189/1. Odtud bude nová část kanalizace vedena v navrhovaných komunikacích (včetně komunikace s vydaným ÚR) umístěných na parcelách č. 2045, 6997/3, 6781, 6997/7 a 6819/3, k. ú. Varnsdorf.

Část kanalizace, která je umístěna ve větvích komunikace B (parc. č. 6781) a C (parc. č. 6997/7) bude vzhledem k terénním poměrům pravděpodobně nutné řešit jako tlakovou. Toto bude ověřeno v dalších stupních projektové dokumentace.

Napojení jednotlivých pozemků bude provedeno kanalizační přípojkou zakončenou revizní šachtou na parcelách RD. Celkem je uvažováno s odkanalizováním 47 pozemků pro výstavbu rodinných domů.

Likvidace dešťových vod

Likvidace dešťových vod ze střech a zpevněných ploch na soukromých pozemcích bude řešena výlučně na pozemku vlastníka (akumulace, vsakování, ..).

Dešťové vody ze zpevněných ploch komunikace budou primárně zasakovány v přilehlých plochách (pásky zeleně, vsakovací průlehy, drenáž, propustný povrch parkovacích stání a sjezdů..), případně budou odváděny do blízkého rybníku Kočka.

Vzhledem k terénním poměrům v dané lokalitě je doporučeno nad hranicí území zvážit realizaci po vrstevnici vedených příkopů a prohlubní, případně dalších prvků, které by chránily pozemky v případě přívalových dešťů.

Elektřina

V řešené lokalitě ÚS32 je v souladu s požadavkem platného územního plánu města Varnsdorf umístěna nová trafostanice – TN 11. Je uvažováno s kobkovou trafostanicí o rozměrech cca 5x3 m. Pro umístění trafostanice je v rámci ÚS32 vymezena plocha technické infrastruktury na parc. č. 6997/3, ve výkresové části se jedná o plochu vedle navrhovaného pozemku označeného č. 15. V rámci této plochy bude umístěno také stanoviště tříděného odpadu, bude dodrženo ochranné pásmo trafostanice 2 m.

Navrhovaná trafostanice bude napojena na podzemní trasu vysokého napětí, která vede komunikací Bratislavská. K napojení dojde na pozemku parc. č. 2189/1.

Navrhovanými komunikacemi na parc. č. 6997/3, 6781, 6997/7 a 6819/3 bude pak z nové trafostanice vedeno nové podzemní kabelové vedení nízkého napětí. Napojení jednotlivých pozemků bude provedeno z elektroměrových rozvaděčů v pilířích umístěných na hranici pozemků. Celkem je uvažováno s napojením 47 rodinných domů.

Dále je navrženo veřejné osvětlení, které bude umístěno podél komunikace. Celkem je uvažováno s 29 sloupy VO.

V rámci řešeného území, na pozemcích parc. č. 6997/41, 6997/44 a 6997/10, se nachází nadzemní vedení vysokého napětí s ochranným pásmem 7 m od krajního vodiče. V těchto místech jsou navrženy parcely pro výstavbu RD č. 1-8. Na parcelách č. 1, 4 a 6 jsou umístěny sloupy vysokého napětí. V případě, že dojde k zaplacení sloupů, bude zajištěn přístup uzamykatelnou bránou v šířce 4 m a průjezdným pruhem taktéž v šířce 4m. U těchto pozemků je nutné přihlídnout k možné zastavitelnosti – viz část 6. Podmínky plošného a prostorového uspořádání, výkresová část B.3 Hlavní výkres.

Plyn

V ulici Bratislavská, v úrovni 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

V rámci studie je řešena celková koncepce umístění veřejných prostranství (a řešení obytných zón), doporučení materiálů a vhodné příklady návrhů. Navrhovaná podoba není závazná, ukazuje charakter VP a bude upřesněna v dalších stupních projektové dokumentace.

Stavební zákon a jeho prováděcí předpisy stanoví podmínku, že na každé 2 ha zastavitelné plochy pro bydlení musí být vymezeno alespoň 1000 m² veřejného prostranství (nad rámec veřejných prostranství pro komunikace). V rámci studie jsou vzhledem k velikosti řešeného území 67 016 m² navrženy plochy veřejného prostranství VP1-VP4 s celkovou plochou 3 275 m².

Při vjezdech do lokality (z komunikace Bratislavská, respektive Tajchmanova) jsou umístěny menší plochy zeleně s parkovou úpravou (výsadba vzrostlé zeleně, drobný mobiliář - lavičky, odpadkové koše). V těžišti lokality je pak umístěn centrální park. Zde by měly být umístěny prvky dětského hřiště (doporučeno je využití svažitého terénu), zpevněné plochy přiléhající k pobytové části komunikace, které budou představovat malé náměstí nově vznikající lokality, místo pro setkání obyvatel (př. ohniště, sousedský stůl, vhodný mobiliář - altán) apod. V severovýchodní části tohoto veřejného prostoru je navrženo jezírko sloužící jako povrchová retenční nádrž.

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 PŘÍZNVIVÉHO 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 lokalitě, která plynule navazuje na zastavěné stabilizované území.

Studie vymezuje nové hranice KN pro parcely rodinných domů, pro potřebnou dopravní a technickou infrastrukturu k jejich obslužení a pro veřejná prostranství, která zajistí kvalitní prostředí nové lokality. Dále územní studie stanovuje a doporučuje prostorové regulativy, zejména typ a sklon střech a podlažnost objektů, tak aby vznikla nová ucelená lokalita s jednotným charakterem, přibližujícím se v maximální možné míře převažujícímu charakteru okolní stávající zástavby. Zastavovací podmínky jako je maximální zastavěnost pozemku a minimální koeficient zeleně vyplývají z platného územního plánu. S ohledem na to, že se jedná o okrajovou lokalitu, kde není předpokládán průjezd novým územím, ale pouze obslužnost nových rodinných domů, 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.

Cílem územní studie je navrhnout komplexní přístup k nezastavěnému území a na základě získaných informací o území navrhnout a doporučit prostorové, objemové a technické uspořádání tak, aby nově navržená zástavba měla společný základ a ze strany technické a dopravní infrastruktury fungovala uceleně a se systémovým řešením.

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 a majoritním vlastníkem pozemků. Dále byl návrh konzultován se správcem technické infrastruktury (ČEZ Distribuce, a.s., SČVK, a.s.), jejichž vyjádření jsou k dispozici v přílohové části.

Územní studie nemá povahu správního rozhodnutí a není stanovena povinnost jejího projednávání s veřejností, přesto se však návrh snaží respektovat již stávající členění parcel všude tam, kde to je možné, a reflektovat připomínky obce, správců sítí TI a požadavků majoritního vlastníka pozemků tak, aby byla možnost další fáze projektové dokumentace a následné realizace. Výslednému návrhu předcházelo několik pracovních variant urbanistického uspořádání území.

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