

# Územní studie ÚS 39 Územního plánu Varnsdorf

## **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

## 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
5. Urbanistická koncepce .....	4
6. Podmínky plošného a prostorového uspořádání .....	5
Územní plán .....	5
Prostorové regulativy .....	5
Funkční regulativy .....	5
7. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání veřejné infrastruktury .....	5
Dopravní infrastruktura .....	5
Technická infrastruktura .....	6
Elektrína .....	6
Plyn .....	6
Sdělovací vedení .....	6
Kanalizace a Vodovod .....	6
Občanské vybavení .....	6
Veřejná prostranství .....	6
8. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území .....	6
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 .....	7
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:

08/2024 – 09/2024

## 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 39 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 „40.BM.2.25.55 – Plochy bydlení – městské“ vymezené Územním plánem Varnsdorf. Jedná se o plochu o rozloze 10 239 m<sup>2</sup>.

Podklady:

- Katastrální mapa,
- údaje o existenci inženýrských sítí,
- ÚP, ÚAP,
- vydaná ÚR na domy na pozemcích č. 1 a 2 a novou komunikaci, č.j. MUVA 28896/2021IndKl ze dne 10.12.2021, MÚ Varnsdorf,
- terénní průzkum.

### **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 1,8 km. Bezprostředně u lokality je pěší hraniční přechod do německého Seifhennersdorfu.

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

Území je charakteristické extenzivním využitím rodinnými domy s velkými pozemky. V lokalitě je několik volných míst pro vymezení dalších stavebních pozemků, jedno z nich je právě řešené území ÚS 39. V době zpracování této územní studie byly již připravené konkrétní záměry staveb rodinných domů, některé byly již dokonce povolené.

### **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 Petra Bezruče. Domy vymezené u nově navržené komunikace oproti tomu nejsou nijak pohledově exponované. Zastavitelné plochy jsou umístěny tak, aby reflektovaly typické umístění domů podél ulice Petra Bezruče, u pozemků, které k této ulici nepřiléhají jsou naopak navrženy tak, aby se domy mohly orientovat jižními směry do zahrady a leží tedy spíše v severních částech stavebních pozemků. Navrženy jsou 4 nové stavební pozemky.

Do budoucna je možné vymezení jednoho dalšího stavebního pozemku, a to úpravou hranic stavebního pozemku č. 1 a posunem obratiště. Tato úprava ale není možná při platnosti vydaného ÚR.

## 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

Zastavěná plocha rodinného domu (hlavní stavby) musí ležet uvnitř vymezených zastavitelných ploch. Předsadit je možné pouze zastřešení vstupu, balkóny, přesah střechy a kryté parkovací stání. Přesah střechy přes stavební čáry může být maximálně 0,5 m.

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.

Výška staveb je regulována na maximálně 1NP a podkroví, pouze dům na stavebním pozemku č. 4 může mít maximálně 2NP a podkroví.

### Funkční regulativy

V rámci návrhu urbanistické kompozice byly upřesněny požadavky na funkční využití jednotlivých stavebních pozemků, a to na umístění rodinných domů.

## 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. Je navržena nová slepá komunikace, které obsluhuje severní část řešeného území. Délka ulice je cca 150 m a je tedy nutné na jejím konci realizovat obratiště. Z této nové komunikace

jsou obslouženy 3 stavební pozemky, čtvrtý je napojen na stávající komunikaci Petra Bezruče.

Lokalitu je na stávající dopravní infrastrukturu nutné napojit uličním prostranstvím minimální šíře 8 m, což propojka mezi p.č. 7721/14 a 7721/15 v k.ú. Varnsdorf nesplňuje. Bude jí proto nutné rozšířit zmenšením jednoho z těchto pozemků.

## Technická infrastruktura

### **Elektrina**

Do nově navržené ulice je již prodloužen řad NN, na které je možné se přímo napojit. Stavební pozemek 04 je napojitelný přímo z ulice Petra Bezruče.

### **Plyn**

Plynovod je veden v ulicích Petra Bezruče a Hradní. Zavedení do řešeného území navržené není, protože by znamenalo zásahy do nově realizované ulice (zatím bez názvu), která ulice Petra Bezruče a Hradní propojuje a o plynofikaci vzhledem k častému používání tepelných čerpadel velký zájem není. Stavební pozemek 04 je napojitelný přímo z ulice 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, což by znamenalo zásah do nově realizované ulice (zatím bez názvu), která propojuje ulice Petra Bezruče a Hradní. Stavební pozemek 04 je napojitelný přímo z ulice Petra Bezruče.

### **Kanalizace a Vodovod**

Napojení je možné v ulici (zatím bez názvu), která propojuje ulice Petra Bezruče a Hradní. Stavební pozemek 04 je napojitelný přímo z ulice Petra Bezruče, kanalizační řad ale vyžaduje prodloužení od sousedního domu č.p. 207.

## Občanské vybavení

Vzhledem k periferní poloze v rámci obce nejsou navrhovány objekty občanského vybavení. Veškeré potřebné vybavení je k dispozici v centru obce.

## Veřejná prostranství

Územní studie vzhledem k charakteru a rozloze řešeného území nenavrhuje nová veřejná prostranství. Jediným zásahem do podoby veřejných prostranství je požadavek na šíři ulic min. 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. Ulice Petra Bezruče je významnou kompoziční osou a návrhem zastavitelné plochy je dbáno na dodržení typického charakteru zástavby. Stavební pozemky jsou navrženy výrazně větší, než je minimum stanovené územním plánem, což reflektuje rozvolněnost zástavby v lokalitě.

## **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 zastavitelných ploch pod Špičákem. Vzhledem k charakteru lokality bylo navrženo řešení, které vymezuje několik nových stavebních pozemků rozlohou odpovídajících navazující vilové struktuře.

### **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 námitky. Zadání územní studie bylo splněno ve všech bodech, nebylo nutné se od něj nikterak odchýlit.