IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:

Objednatel:
Obec Pařezov
Pařezov 35
344 01 Domažlice
IČ: 00572276
zastoupena: Pavlem Konopem, starostkou obce

Pořizovatel:
MěÚ Domažlice
Náměstí Míru 1, Domažlice
344 20
kontaktní osoba: Bc. Jiří Pivoňka Dis.

oprávněná osoba pořizovatele: Ing. Ivana Sladká
vedoucí odboru výstavby a ÚP Městského úřadu Domažlice

Schváleno pořizovatelem dne: .....

Zpracovatel:
Ing. arch. Petr Sladký
Nad Šárkou 60, Praha 6, 160 00
IČ: 18722822
autorizovaný architekt (ČKA 2686)
tel.: 775 986 161
autorská spolupráce:
Ing. arch. Ondřej Chudý

Zpracováno v prostředí ateliéru VAS.
Prosinec 2024

POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Zadání územní studie
bylo vypracováno pořizovatelem, Městským úřadem Domažlice, odborem výstavby a ÚP 344 01 Domažlice, náměstí Míru 1,
panem Bc. Jiřím Pivoňkou Dis.v říjnu 2024
Návrh územní studie
zpracovaný v prosinci 2024 vychází z původní „ÚS Pařezov – obytná zóna severovýchod“ o jejímž pořízení rozhodlo zastupitelstvo obce Pařezov svým usnesením č.01/2019 ze dne 30.1. 2019. V průběhu let 2019-2023 proběhla řada jednání s vlastníky pozemků a zástupců obce i pořizovatele.

VYMEZENÍ ÚZEMÍ A ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešené území se nachází v k.ú. Pařezov, okr. Domažlice, na jihovýchodním okraji sídla, na severozápadním svahu Pařezovského kopce. Územní plán po vydání Změny č.1 ÚP Pařezov vymezuje soubor rozvojových – zastavitelných ploch, který má vytvořit novou obytnou zónu pro rodinné bydlení venkovského typu. Jedná se o plochy: R05-BO, R06-BO, R07-BO, R10-ZV, R15-PO, R32-PZ, R35-PO, R36-ZV a R37–ZV včetně koridoru CNU-VI01 pro vybudování veřejné dopravní a technické infrastruktury. Rozloha řešeného území je cca 7 ha.

URBANISTICKÁ STRUKTURA OBCE

Dosavadní charakter a struktura zástavby obce je reprezentovaná především obytnou funkcí sídla, s dominantním zastoupením individuálních rodinných domů. Sídlo leží v klidové pohraniční části území, v pásu sídel v předpolí masivu Českého lesa, v sousedství specifické oblasti Český les, mimo kompaktní urbanizované území i urbanizační koridory. Velkou devizou sídla jako takového je jeho atraktivní poloha v unikátní krajinné scéně, na severozápadním svahu přírodní dominanty Pařezovského kopce a zároveň v kontaktu s nivou Černého potoka. Mezi další silné stránky či výhody polohy a uspořádání sídla patří relativně dobrá dopravní dostupnost (většina ekonomicky aktivních obyvatel vyjíždí za prací mimo obec), potažmo vazba na sousední SRN a absence zemědělské a jiné průmyslové výroby. V blízkém okolí se nacházejí převážně louky a pastviny.

Jak je zřejmé z demografického vývoje po roce 1991, došlo za posledních 25 let v Pařezově prakticky ke zdvojnásobení počtu trvale žijících obyvatel, potažmo k významnému nárůstu ploch novodobé obytné zástavby. Pro její strukturu je však charakteristická absence či minimalizace veřejných prostranství v souběhu s nekoncepčním přístupem k řešení sítí technické infrastruktury a zejména k dimenzím a tvarování obslužných komunikací / veřejných prostorů. Výsledkem je nepřehledná urbanistická struktura, spíše příměstského charakteru, která vyplňuje střed sídla a blokuje tak přístup k navazujícím pozemkům.

DŮVODY POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie *„Pařezov – OZ Nad Starým Pařezovem“*, je pořizována na základě podmínky pro další rozhodování o změnách v území, která byla stanovena ve změně č.1 ÚP Pařezov, která nabyla účinnosti dne 2.10. 2024. Územní studie bude zpracována jako odborný podklad pro další rozhodování v území podle ustanovení § 67 odst. 2 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“).

CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Městský úřad Domažlice, odbor výstavby a ÚP je v souladu s ustanovením § 25 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“) je úřadem územního plánování, vykonávajícím působnost ve věcech územního plánování ve svém správním obvodu. Pořizovatel ve smyslu ustanovení § 68 stavebního zákona pořizuje ÚS z podnětu vlastníka pozemků a stanovuje, že zajistí zpracování územní studie na náklady žadatele. Návrh územní studie bude předložený k projednání zastupitelstvu, protože její pořízení je uloženo změnou č.1 ÚP Pařezov jako podmínka pro další rozhodování v území.

Poté, kdy pořizovatel schválí možnost využití územně plánovacího podkladu - územní studie, bude vložena do národního geoportálu územního plánování (NGÚP). ÚS bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území, a to pouze v těch částech, v nichž bude souladu s ÚPD.

Cílem územní studie bude návrh základní koncepce veřejných prostranství navázaných na komunikační síť a strukturu obce. ÚS vymezí veřejná prostranství a odpovídající veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu pro zvýšení urbanistického a architektonického standardu s ohledem na hospodárné využívání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

V souboru rozvojových – zastavitelných ploch je nutné v podrobnosti prověřit umístění vlastních staveb vzhledem k limitám využití území, které jsou definované ve změně č.1 ÚP Pařezov.

ÚS stanoví podrobnější podmínky prostorového uspořádání území, tzn. parcelaci, včetně pozice vjezdu na pozemek a umístění stavby RD na pozemku.

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚP PAŘEZOV A ZE ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Vymezení plochy pro pořízení územní studie
R05-BO, R06-BO, R07-BO, R10-ZV, R15-PO, R32-PZ, R35-PO, R36-ZV a R37–ZV včetně koridoru CNU-VI01 pro vybudování veřejné dopravní a technické infrastruktury.

ÚS prověří a posoudí zejména:
- koncepci veřejné infrastruktury, resp. koncepci dopravního řešení a uspořádání ploch veřejných prostranství,
- základní koncepci napojení na technickou infrastrukturu

Podmínkou stavebního využití plochy je:
- realizace místní komunikace D3 a D4, zprostředkovávající minimálně pěší propojení severním směrem ke stávající účelové komunikaci.

ÚP dále předepisuje vymezení následujících rozvojových ploch či opatření:

R05-BO a R06-BO PAŘEZOV – SEVEROVÝCHOD - plochy bydlení (BO)
- podmínky využití těchto ploch:
- rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie,
- podmínkou stavebního využití těchto ploch je realizace veřejného prostranství R15-PO
(tzn. realizace veřejné dopravní a technické infrastruktury - viz kap. etapizace).

R07-BO PAŘEZOV – SEVEROVÝCHOD - plochy bydlení (BO)
- podmínky využití této plochy:
- rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie,
- podmínkou stavebního využití této plochy je realizace veřejných prostranství
R15-PO
(tzn. realizace veřejné dopravní a technické infrastruktury - viz kap. etapizace).

R10-ZV
- Plochy zeleně – vyhrazené
- rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie

R15- PO
- Plochy veřejných prostranství - obecné
- Plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou - VPS 12
- rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie

R32- PZ
- Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň
- rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie

R35- PO
- Plochy veřejných prostranství - obecné
- rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie

CNU-VI01
- v plochách koridoru, kde přímo nevzniknou stavby dopravní infrastruktury nebo veřejná prostranství, zůstává v platnosti vymezená navrhovaná či stabilizovaná plocha s rozdílným způsobem využití;
- případné zásahy do prostoru tohoto koridoru nesmí znemožnit, ztížit nebo ekonomicky znevýhodnit možnost realizace staveb dopravní a technické infrastruktury nebo veřejných prostranství v tomto koridoru;
- v rámci koridoru je nutné realizovat minimálně jednosměrnou komunikaci západním směrem ke stávajícímu veřejnému prostranství (na části pozemku s p.č. 1327/1 v k.ú. Pařezov);

- v rámci koridoru je nutné realizovat minimálně cesty pro pěší, které zajistí propojení s navrhovaným veřejným prostranstvím v ploše R15-PO a jihovýchodním směrem na ostatní komunikaci (pozemek s p.č. 2274 v k.ú. Pařezov).

Dopravní napojení rozvojových lokalit pro bydlení bude řešeno místními komunikacemi třídy D (obytná zóna se smíšeným provozem) tak, aby byla zajištěná maximální prostorová prostupnost zastavěného území. Nové zastávky veřejné hromadné dopravy není nutné doplnit.

POPIS NÁVRHU

Vzhledem k poměrně značným výškovým rozdílům v řešeném území, bylo nutné před zahájením prací na studii provézt geodetické zaměření. Toto bylo provedeno společností Geodézie jihozápad (ing. Vlastimil Žáček) v dubnu 2019. Ze zaměření je zřejmé, že splnění podmínek pro maximální podélný sklon přístupové komunikace (1: 12 resp. 8,33 %) bude hraniční a lze předpokládat, že v některých úsecích komunikace bude nutné provézt výraznější terénní úpravy. Nadmořská výška nejnižšího a nejvyššího bodu v řešeném území je 425 resp. 465 mnm. tzn, že celkové převýšení řešeného území je 40m.

V prvních fázích návrhu byly tedy prověřovány zejména varianty dopravní obsluhy, jakožto určujícího prvku výsledné urbanistické struktury. Prověřované varianty byly postupně konzultovány s dominantními vlastníky pozemků a spolu s nimi, bylo vybráno výsledné řešení. Toto obsahuje poměrně výraznou „šikanu“ v místě, kde musí komunikace překonat největší převýšení. Upřesněné dopravní řešení vedlo k nutnosti částečně upravit rozsah a tvar jednotlivých rozvojových ploch oproti územnímu plánu, ovšem základní parametry dané územním plánem zůstaly zachovány.

Dominantní prostorový prvek urbanistického návrhu, rozsáhlé veřejné prostranství, stejně jako všechny ostatní součásti návrhu vychází z následujících (vybraných) zásad urbanistické koncepce definované v územním plánu:

- dominantní podíl ve struktuře zástavby zaujímají plochy bydlení,
- udržet dimenze a venkovský charakter veřejných prostorů v sídle, aplikovat tento princip i na všechny nově vznikající veřejné prostory – tzn.: po vrstevnicích vedené volné podlouhlé prostory, integrující v sobě automobilový provoz, resp. po spádnicích vedená pěší propojení sídla s okolní krajinou;
- umožnit vznik nadstandardně dimenzovaného veřejného prostoru v rámci koridoru **CNU-VI01**
- umožnit přeměnu plochy stávající zeleně v severovýchodní části sídla do podoby obecního lesoparku (plocha **R32-PZ**);
- podpořit a rozvíjet pěší vycházkové okruhy (formou doplnění sítě účelových komunikací) pro každodenní rekreaci obyvatel
- respektovat výškovou hladinu současné zástavby sídla ve vazbě na morfologii terénu a krajinné vztahy se zachováním stávajících dominant, pohledových os a nenarušenost dálkových pohledů;
- hmotové řešení staveb v plochách změn musí být navrhováno citlivě s ohledem k míře exponovanosti jejich polohy v rámci krajinné scény (např. v poloze blízké horizontu apod.);

Pro dané území o velikosti cca 7ha, by byl předepsaný minimální rozsah veřejného prostranství cca 3tis m^2, navržené VP má rozlohu cca 17 tis m^2 (Lesopark + travnaté plochy), z čehož je zřejmá snaha o kýženou maximální rozvolněnost zástavby resp. její optimální zapojení do stávající urbanistické struktury sídla i okolní krajiny.

Za významný prvek návrhu je třeba považovat také specifickou parcelaci, formující hlavní veřejný prostor, která nevytváří plynulou linii oplocení do veřejného prostoru, nýbrž tvoří „ozuby“ a „zálivy“. Tyto umožňují, mimo jiné, umístění odstavného stání před vjezdem na pozemek RD tak, aby vozidlo nezasahovalo do přilehlého jízdního pruhu. Takto navržená parcelace využívá také možnosti vyrovnat stavební pozemek formou opěrné zdi, která může stoupat od místa vjezdu nad úroveň přilehlého veřejného prostranství a vhodně jej tak vymezovat.

V rámci budování dopravní infrastruktury se předpokládá i souběžné budování STI v podobě veřejné splaškové a dešťové kanalizace, vodovodu, silnoproudých elektrorozvodů a sítě veřejného osvětlení. Nové řady gravitační, splaškové kanalizace budou napojeny ve dvou místech na stávající kanalizaci a do doby vybudování centrální čistírny odpadních vod, budou jednotlivé stavby RD do ní zaústěny přes domovní, nebo skupinové ČOV. Dešťové vody z komunikací, veřejných prostranství a z přepadů domovních jímek dešťových vod, budou sváděny do suchých poldrů, vybudovaných

v prostoru „lesoparku“. Odtud pak budou DV řízeným odtokem převedeny do splaškové kanalizace viz výše. Pro napojení lokality na síť veřejného vodovodu by bylo optimální vybudování nového vodovodního řadu odbočeného ze stávajícího přivaděče, situovaného cca 400 m západně od řešeného území. Celá lokalita je dopravně navržena jako obytná zóna. Komunikace obytné zóny bude na začátku napojena na komunikaci přes chodníkový přejezd. Prostor sjezdů na soukromé pozemky musí být navržen tak, aby byl minimálně 5 m dlouhý a 5,5 m široký a umožnil zastavení automobilu při vjezdu na pozemek, před otevřením vjezdové brány. Podrobnější návrh řešení STI bude prověřen v dalším stupni projektové přípravy.

REGULACE VÝSTAVBY

Uliční čára, pozice oplocení
Uliční čára je dána tvarem parcelace na rozhraní veřejného prostoru a stavebního pozemku RD.
Stavební čára
Rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou plochou, dané polohou hrany ve výši rostlého terénu, nebo upraveného terénu. Udává polohu nadzemních staveb od hranice pozemku. Vymezuje plochu stavebního pozemku, ve které může být při dodržování ostatních podmínek umístěn hlavní objem stavby RD. Stavební čára je 3,5 m od uliční čáry. Uvnitř parcely definuje plochu určenou k zástavbě, respektive nezastavitelnou část pozemku. Zastavitelnost pozemků je dle územního plánu KZP=0,4; do KZP se nezapočítávají zpevněné plochy
Objemové řešení stavby RD viz výresy - REGULACE VÝSTAVBY
- Oblast A - maximálně 1.PP a 1.NP a podkroví
- Oblast B - maximálně 2.NP a střecha (neobytné podkroví, půda)
- sklon střech minimálně 26°.
- střecha: sedlová, případně valbová
- zastavitelnost pozemků je dle územního plánu KZP=0,4; do KZP se nezapočítávají zpevněné plochy
- půdorysný tvar hlavního stavebního objemu RD bude obdélník s poměrem stran min. 2:3 až 2:4 tzn. min 4 x 6 m až 4x8 m, nebo 10 x 15 m až 10 x 20 m * Půdorysný tvar objektu se nevztahuje na vybrané parcely vyznačené ve výkresu regulace

Oplocení
Oplocení pozemků směrem do veřejného prostoru bude mít jednotných charakter pro udržení celistvého charakteru lokality.
- dřevěný plaňkový plot s podezdívkou.
- plotové podezdívky, opěrné stěny, maximálně do výšky 1,5 m
- dřevěný plaňkový plot (svislé prvky), případně vzhledově obdobný materiál, do maximální výšky 1,5m
- oplocení v zadní části zahrad a mezi jednotlivými parcelami maximální výšky 1,5 m

Souhlas obce s projektovou dokumentací
V rámci vyjádření obce k projektové dokumentaci stavby rodinného domu, může být zpracovatel studie požádán o vyjádření k předložené dokumentaci. Půjde zejména o posouzení jejího souladu s regulačními prvky územní studie. Bude posouzeno umístění stavby a objemové řešení.

ETAPIZACE
První etapa musí zahrnovat komplexní dopravní řešení a řešení základní technické infrastruktury v rozsahu celého řešeného území, minimálně v projektové přípravě a realizována v celku, který umožní další navázaní v principech územní studie.

OBJEMOVÉ ŘEŠENÍ STAVBY RD

Uliční čára, pozice oplocení
Uliční čára je dána hranou parcelace na rozhraní veřejného prostoru a stavebního pozemku RD.

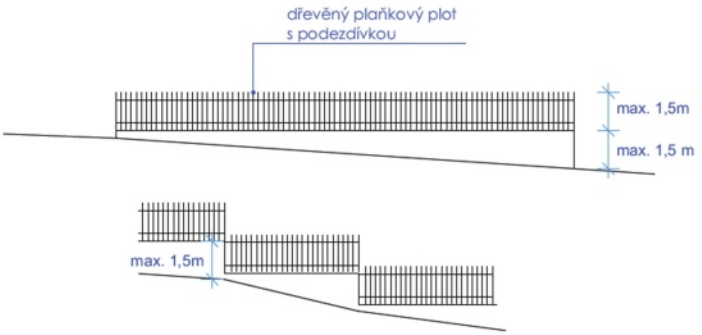
Stavební čára
Rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou plochou, dané polohou hrany ve výši rostlého terénu, nebo upraveného terénu. Udává polohu nadzemních staveb od hranice pozemku. Vymezuje plochu stavebního pozemku, ve které může být při dodržování ostatních podmínek umístěn hlavní objem stavby RD. Stavební čára je 3,5 m od uliční čáry. Uvnitř parcely definuje plochu určenou k zástavbě, respektive nezastavitelnou část pozemku. Zastavitelnost pozemků je dle územního plánu KZP=0,4 do KZP se nezapočítávají zpevněné plochy.

Objemové řešení stavby RD
Oblast A - maximálně 1.PP, 1.NP a podkroví
Oblast B - maximálně 2.NP a střecha (neobytné podkroví, půda)
- sklon střech minimálně 26°.
- střecha: sedlová, případně valbová
- zastavitelnost pozemků je dle územního plánu KZP=0,4, do KZP se nezapočítávají zpevněné plochy
- půdorysný tvar hlavního stavebního objemu RD bude obdélník s poměrem stran min. 2:3 až 2:4
tzn. min 4 x 6 m až 4x8 m, nebo 10 x 15 m až 10 x 20 m * Půdorysný tvar objektu se nevztahuje na vybrané parcely vyznačené ve výkresu regulace B.12.

Oplocení
Oplocení pozemků směrem do veřejného prostoru bude mít jednotných charakter pro udržení celistvého charakteru lokality.
- plaňkový plot s podezdívkou.
- pletivové podezdívky, opěrné stěny, maximálně do výšky 1,5 m
- dřevěný plaňkový plot (svislé prvky), případně vzhledově obdobný materiál, do maximální výšky 1,5m
- oplocení v zadní části zahrad a mezi jednotlivými parcelami maximální výšky 1,5 m

Souhlas obce s projektovou dokumentací
V rámci vyjádření obce k projektové dokumentaci stavby rodinného domu, může být zpracovatel studie požádán o vyjádření k předložené dokumentaci. Půjde zejména o posouzení jejího souladu s regulačními prvky územní studie. Bude posouzeno umístění stavby a objemové řešení.

OPLOCENÍ DO VEŘEJNÉHO PROSTORU



OBJEMOVÉ ŘEŠENÍ STAVBY RD

Schéma podlažnosti a tvaru střechy - Oblast A

Schéma podlažnosti a tvaru střechy - Oblast B

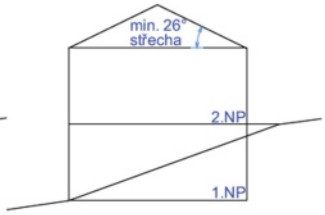
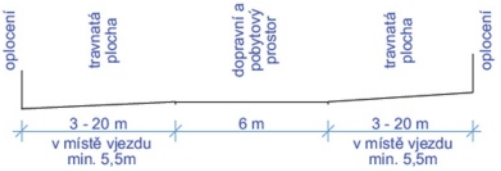


SCHÉMA ULIČNÍHO PROFILU

Uliční prostor je navržen jako obytná zóna s chodníkovým přejezdem na začátku obytné zóny.