

ÚZEMNÍ STUDIE ÚS3



LOKALITA Z 24 MĚSTO RASPENAVA

NA PARCELÁCH PARC. Č. 118, 123/3, 123/5, 124/2 A 124/4
K. Ú. RASPENAVA

SCHVÁLENÍ VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIE ÚS3 - LOKALITA Z24 MĚSTO RASPENAVA

Správní orgán, který schválil využití územní studie:

Městský úřad Raspenava

Číslo jednací:

Datum schválení:

Požizovatel:

Městský úřad Raspenava

Oprávněná úřední osoba pořizovatele, funkce a podpis:

Jaromír Mejstnar, činnost pořizovatele

Zpracoval:

Ing. arch. Ivan Retter
ČKA 02439

Číslo paré:

Praha, 9 / 2023

Obsah územní studie:

1. Textová část

- 1.a) Hlavní cíle řešení
- 1.b) Požadavky vyplývající z Územního plánu Raspenava
- 1.c) Vyhodnocení splnění zadání územní studie a souladu s Územním plánem města Raspenava
- 1.d) Vymezení zájmového a řešeného území
- 1.e) Určení hodnot území a návrh jejich ochrany (urbanistických, architektonických, přírodních, historických apod.)
- 1.f) Návrh urbanistické koncepce
- 1.g) Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků a návrh parcelace
- 1.h) Podrobné podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, včetně urbanistických a architektonických podmínek a podmínek ochrany krajinného rázu
- 1.i) Návrh a podmínky pro napojení lokality na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- 1.j) Návrh a podmínky pro napojení staveb na veřejnou infrastrukturu
- 1.k) Návrh řešení dopravní obsluhy lokality a jednotlivých staveb, včetně řešení dopravy v klidu

2. Výkresová část

- 2.01. Výkres širších vztahů (M 1:5000)
- 2.02. Hlavní výkres (M 1:500)
- 2.03. Regulační výkres (M 1:500)

1. Textová část

1.a) Hlavní cíle řešení

Hlavním cílem Územní studie ÚS3 pro lokalitu Z24, města Raspenava (dále jen „územní studie“) je především dosáhnout nejefektivnějšího využití zastavitelné plochy stanovené Územním plánem Raspenava k plnění její funkce, tedy k bydlení, při splnění všech podmínek, omezení a limitů stanovených Územním plánem města Raspenava. Navržené řešení bude respektovat potřeby a požadavky města.

Účelem pořízení je ověření optimálního využití ucelené zastavitelné plochy Z24 Územního plánu Raspenava, návrh její parcelace, prostorové regulace zástavby, stanovení základních prvků výškového a prostorového uspořádání, včetně řešení jejich obsluhy a napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Při návrhu parcelace a návrhu ploch pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu byl brán maximální zřetel na vlastnické vztahy tak, aby návrh byl vůči jednotlivým vlastníkům maximálně proporcionální a spravedlivý.

1.b) Požadavky vyplývající z Územního plánu Raspenava

Zastavitelná plocha Z24 je Územním plánem Raspenava zařazena do ploch s rozdílným způsobem využití jako Plocha smíšená obytná (B).

Pro plochu smíšenou obytnou (B) je Územním plánem Raspenava stanoveno hlavní využití: pozemky staveb pro trvalé bydlení formou rodinných či bytových domů venkovského typu.

Při zpracování územní studie budou respektovány všechny podmínky, požadavky a limity vyplývající pro tuto lokalitu z Územního plánu Raspenava.

Hlavní podmínky, požadavky a limity vyplývající z Územního plánu Raspenava pro tuto lokalitu, které je nezbytné bezpodmínečně dodržet, jsou následující:

- Charakter a struktura nové zástavby včetně změn stávající zástavby na stabilizovaných i rozvojových plochách bude respektovat charakter a strukturu stávající nebo navazující zástavby a to zejména umístěním staveb na pozemku a hmotovým řešením, pokud nebude odpovídajícím způsobem (např. územní studií) prokázáno jiné vhodnější řešení.
- Při návrhu využití zastavitelné plochy Z24 zohlednit také v územním plánu stanovenou Základní vybavenost území, která představuje obecný výčet podmíněně přípustných pozemků, staveb, zařízení a jiných opatření, které jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště nebo bezprostředně souvisí s hlavním nebo přípustným využitím a které mohou, tvořit nedílnou součást zastavěných ploch, zastavitelných ploch a ploch přestavby jako integrované nebo na samostatných pozemcích, pokud jsou stavby, zařízení a jiná opatření součástí využití hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného, je jejich posuzování jako základní vybavenosti irelevantní.
- Zachovat ráz urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.
- Respektovat rostlou stavební strukturu zastavěného území obce založenou na dlouhodobém stavebním vývoji odehrávajícím se podél toku Smědé, zejména ve smyslu rozvoje území prostorově adekvátními objekty.
- Pro rozvojové záměry přednostně využít intenzifikaci zastavěného území dotvářením proluk funkční a prostorové struktury stabilizovaných částí města se zohledněním aktuálně dosažené kvality zástavby a zachování fragmentace zástavby kostrou sídelní zeleně.
- Územní studie bude minimálně obsahovat, návrh parcelace, vymezení nezastavitelných částí

zastavitelných ploch, koeficienty zastavění pozemků nadzemními stavbami, výšku a odstupy objektů, charakter zástavby, vymezení přiměřených prostorů pro veřejná prostranství, způsob napojení na dopravní infrastrukturu a prostupnost území, způsob napojení na technickou infrastrukturu, potřebu vymezení prostorů pro občanské vybavení, etapizaci výstavby, případně odůvodní, proč některé skutečnosti neobsahuje.

- Základní podmínky ochrany krajinného rázu na celém území města Raspenava jsou dány dále uvedenými podmínkami prostorového uspořádání - „prostorové regulativy“:
- Výšková hladina zástavby – max. 2 nadzemní podlaží + zakončující podlaží a zároveň výška zástavby max. 12 m.
- Výšková hladina zástavby v metrech se definuje jako největší rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu stavby v kontaktu s přiléhajícím terénem - nezohledňují se vstupy a vjezdy do podzemních podlaží a anglické dvorky, do stanovené výškové hladiny zástavby se nezapočítávají doplňkové technologie staveb a zařízení v souladu s ostatními ustanoveními ÚP a obecně závazných předpisů, pokud slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití dané stavby a podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška – např. komíny, výtahy aj., nepřipouští se spekulativní úpravy terénu za účelem formálního snížení absolutní výšky.
- Nově navržené stavby mohou překročit výškovou hladinu stávající zástavby maximálně o 3 m, pokud nebude v územní studii ověřeno jiné řešení, přitom platí nejvýše přípustná výšková hladina zástavby stanovená regulačním kódem pro danou plochu: výšková hladina stávající zástavby je dána výškou stávajících objektů v metrech v prostoru vymezeném kolem jejich půdorysů do vzdálenosti jejich výšky, v překryvu takto vymezených prostorů více sousedících objektů platí nižší výška.
- Nadzemní podlaží, pro účely stanovení výšky stavby, má většinu podlahové plochy nad úrovní přilehlého terénu po celém obvodu stavby, ostatní podlaží jsou podzemní.
- Zakončující podlaží je nejvyšší nadzemní podlaží buďto vestavěné do konstrukce střechy (podkroví) nebo půdorysně ustupující, vždy může zaujímat maximálně 80 % podlahové plochy předchozího podlaží.
- Výškové dominanty nad rámec stanoveného regulačního kódu jsou přípustné, pokud budou zdůvodněny celkovou koncepcí ověřenou územní studii, která vyloučí nahodilé narušení charakteru širšího území.
- Intenzita využití plochy - maximální koeficient zastavění pozemku nadzemními stavbami (K_n) bude max. 20 %.
- K_n - koeficient zastavění nadzemními stavbami se stanovuje pro vymezené zastavěné, zastavitelné plochy a plochy přestavby jako poměr výměry všech částí příslušné plochy, které mohou být zastavěny nadzemními stavbami, ku celkové výměře plochy x 100 (%):
 - části staveb zakryté upraveným terénem, který minimálně na 75% obvodu stavby plynule navazuje na rostlý terén nebo sousedící nadzemní stavby tak, že umožňuje přístup uživatelů upraveného terénu bez použití schodišť a výtahů, se do K_n nezapočítají,
 - to však neumožňuje zastavění nezastavěných a nezastavitelných ploch (ploch změn v krajině), kde K_n není stanoven,
 - do výměry všech částí příslušné plochy, které mohou být zastavěny nadzemními stavbami dle K_n , se započítává i výměra nadzemních staveb, jejichž výstavba je umožněna na základě §79 odst. 2 stavebního zákona (např. samostatné garáže, kryté bazény, skleníky, podružné stavby).
- Intenzita využití plochy - minimální koeficient zeleně (K_z) bude min. 60 %.

- Kz - koeficient zeleně se stanovuje pro vymezené zastavěné, zastavitelné plochy a plochy přestavby jako poměr výměry všech částí příslušné plochy, které musí být tvořeny zelení, ku celkové výměře plochy x 100 (%):
 - zeleň musí tvořit tu část plochy, která není zastavěna nadzemními stavbami ani zpevněnými komunikacemi, na zeleni se nepřipouští umístění žádných staveb, které by znehodnotily její přírodní charakter včetně konstrukcí energetických zařízení obnovitelných zdrojů energií.
- Předepsané hodnoty stanovené výškové hladiny zástavby a Kn jsou maximální povolené, na jejich dosažení není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území:
 - předepsané hodnoty stanovené výškové hladiny zástavby a Kn zároveň definují prostorovou strukturu území a jejich naplnění může být k dosažení její optimální podoby v dalších fázích projekční přípravy v odůvodněných případech vyžadováno na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot území.
- Při dělení rozvojových ploch na jednotlivé stavební pozemky bude, pro stanovení intenzity využití stavebních pozemků v plochách, Kn a Kz uplatňován:
 - s přihlédnutím ke kvalifikovanému prověření urbanistických hodnot a limitů využití území – specifický charakter plochy (rozmístění a rozsah veřejných prostranství a zeleně, dopravní a technické infrastruktury,...), umístění pozemku na ploše (střed, okraj, nároží,...),
 - nebo na základě urbanistické struktury nově stanovené pro celou plochu podrobnější dokumentací (např. územní studie)
- Stavební pozemky budou vymežovány v následných stupních projektové přípravy vždy tak, aby svou polohou, velikostí a uspořádáním umožňovaly využití pro navrhovaný účel a byly napojeny na veřejně přístupné pozemní komunikace vč. vyřešení normových kapacit odstavných a parkovacích stání a na rozvody technické infrastruktury vč. nakládání s odpady, odpadními a dešťovými vodami:
 - rozmezí výměry pro vymežování stavebních pozemků se nestanoví.
- Při umístění staveb bude prokázáno dodržování hygienických limitů hluku ze stávajících a navrhovaných ploch dopravní infrastruktury a ploch výroby a skladování v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb.
- budou posouzeny negativními účinky hluku z dopravy na návrh umístění jednotlivých staveb pro individuální bydlení nebo rodinnou rekreaci, případně budou navržena opatření pro jejich snížení, kdy budou přednostně uplatněna urbanistická opatření, jako je zónování objektů s orientací obytných částí do klidového prostoru, zónování ploch s orientací pobytových ploch do klidového prostoru, vymezení dílčích částí obytných ploch určených pro neobytné funkce – např. ochrannou zeleň nebo pro realizaci protihlukových opatření.
- Jednotlivé navržené hlavní stavby napojit na stávající vodovodní řad.
- Jednotlivé navržené hlavní stavby napojit na stávající splaškovou kanalizaci zakončenou na stávající ČOV Frýdlant.
- Činnosti, stavby, zařízení, úpravy a kultury se podle přípustnosti v jednotlivých plochách vymezují jako:

hlavní využití – pokud ho lze stanovit definuje určující účel využití plochy:

- jeho povolení váže na splnění podmínek obecně závazných předpisů,

přípustné využití – představuje širší možnosti využití, zejména u polyfunkčních ploch, které je v souladu s hlavním využitím nebo účelem plochy:

- jeho povolení váže na splnění podmínek obecně závazných předpisů,

hlavní a přípustné využití musí vždy zaujímat více než 50 % celkové výměry vymezené plochy,

podmíněně přípustné využití - není v rozporu s hlavním a přípustným využitím dané plochy, představuje její doplňkové využití:

- jeho povolení je vázáno na splnění obecných podmínek tzn. prokázání přiměřenosti jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití dané plochy z hlediska:
 - významu v širším území,
 - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení,
 - charakteru a kapacity napojení na dopravní a technickou infrastrukturu,
 - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů,
 - jeho povolení je vázáno na splnění dalších specifických podmínek,

nepřípustné využití - nesouvisí, nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy:

- takové využití nesmí být v dané ploše povoleno a musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování ve stabilizovaných plochách – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení.
- Stanovenému využití ploch musí odpovídat způsob jejich užívání, umístování staveb, zařízení a jiných opatření včetně jejich změn:
 - při jeho povolování musí být přihlédnuto i k místním podmínkám urbanistickým, ekologickým, hygienickým a technickým.
- Nadzemní stavbou se pro účely ÚP rozumí budova definovaná platnou legislativou k datu zpracování ÚP v § 3 odst. a) vyhlášky č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby v platném znění.
- Odchylku mezi vymežováním hranic ploch a linií nad katastrální mapou použitou v ÚP a nad geodetickým zaměřením v následujících stupních dokumentace menší než 5 m považovat za nepřesnost kresby ÚP.
- Podružná stavba je stavba o výšce max. 6 m a půdorysné ploše max. 40 m² využitelné pouze v souladu s charakterem a kapacitou příslušné plochy, nikoliv však pro bydlení nebo pobytovou rekreaci.
 - na nezastavěných a nezastavitelných plochách (plochách změn v krajině) musí jednotlivé podružné stavby od sebe být vzdáleny min. 100 m.
- Zelení se rozumí z biologického hlediska přirozené nebo uměle založené kultury ve formě odpovídající účelu plochy – lesní porosty, travní porosty, záhony okrasných a užitkových rostlin, souvislé keřové porosty, solitéry a skupiny okrasných i užitkových dřevin, stromořadí, souvislé porosty dřevin – nikoliv dřeviny v kontejnerech, květinové koše a mísy, zatravněné rošty a dlaždice, travní porosty zakryté energetickými zařízeními obnovitelných zdrojů.

1.c) Vyhodnocení splnění zadání územní studie a souladu s Územním plánem Raspenava

Zadání územní studie bylo splněno v celém jejím rozsahu textové a výkresové části územní studie. Územní studie je zpracována v souladu s Územním plánem města Raspenava.

1.d) Vymezení zájmového a řešeného území

Územní studie je na základě žádosti investora, po jejím prověření, posouzení navazujícího území a vazeb v území, a následně městským úřadem Raspenava zpracovaného Zadání Územní studie ÚS3 pro lokalitu Z24, města Raspenava zpracována v rozsahu pro území vymezené zastavitelnou plochou Z24 zahrnující pozemky parc. č. 118, 123/3, 123/5, 124/2 A 124/4 v katastrálním území Raspenava a celková výměra územní studie činí dle katastru nemovitostí 11.876 m².

1.e) Určení hodnot území a návrh jejich ochrany (urbanistických, architektonických, přírodních, historických apod.)

Při zpracování územní studie byl brán maximální zřetel na jedinečný přírodní fenomén blízkých Jizerských hor, na udržení podmínek pro příznivé životní prostředí s respektem k přírodnímu charakteru podhůří Jizerských hor a na sociální požadavky současné i budoucí generace.

Návrh umístění, odstupů, objemu, proporce a členění jednotlivých staveb hlavních objektů, je navrženo tak, aby odpovídaly charakteru okolní zástavby.

Územní studie respektuje všechny podmínky, požadavky a limity vyplývající pro tuto lokalitu z Územního plánu Raspenava.

1.f) Návrh urbanistické koncepce

Návrh celkové urbanistické koncepce lokality představuje jeden kompoziční urbanistický celek plně respektující charakter okolní zástavby a reliéf krajiny podhůří Jizerských hor. Charakter pozemku lokality je prakticky rovinný a terén se severní expozicí se plynule nepatrně svažuje od dolní katastrální hranice lokality severním směrem k místní vodoteči říčky Smědá města Raspenava.

Návrh celkové urbanistické koncepce lokality splňuje základní regulační podmínky územního plánu pro novou zástavbu v této lokalitě Z24 města Raspenava. Hlavní stavební objekty navrhované územní studií budou citlivě osazeny do terénu s dostatečnými vzájemnými odstupy a odstupy od okolní stávající zástavby jižním směrem. Jižním směrem se před stavbami vždy otevírá klidová část pozemku s výhledem do volné krajiny na jedinečný reliéf Jizerských hor.

1.g) Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků a návrh parcelace

Navržené samostatné stavební pozemky – parcelace budou sloužit pro výstavbu, kdy hlavními objekty budou stavby pro individuální bydlení – rodinné domy na parcelách parc. č. 123/3, 123/5, 124/4 v katastrálním území Raspenava (v územní studii pod označením Parcela „2“ – „9“) a bytový dům na parcelách parc. č. 118, 124/2 v katastrálním území Raspenava (v územní studii pod označením Parcela „1“).

Hlavní využití parcel pro trvalé bydlení formou rodinných a bytových domů a bytového domu bude zaujímat více než 50 % podlahové plochy všech staveb na daném pozemku.

Na jednotlivých parcelách ploch smíšených obytných byla stavební čarou vymezena plocha parcely pro umístění hlavního objektu.

Stavební čára je navržena tak, aby hlavní objekty byly umístěny ve vzdálenosti minimálně 7 m od hranic stávajících staveb a odstupy nových staveb hlavních byly ve vzdálenosti min. 10 m od vzájemně sousedících hlavních objektů.

Návrh parcelace je patrný z hlavního a koordinačního výkresu územní studie lokality a představuje návrh parcel v následujícím členění:

Parcela "1"

Stanovené využití:	Plocha smíšená obytná – navrhovaná
Typ hlavní stavby:	Bytový dům
Celková plocha parcely:	2 264 m ²
Plocha parcely pro umístění hlavního objektu:	773 m ²
Plocha parcely nezastavitelná hlavním objektem:	1 491 m ²
Znamé limity území:	Stanovené záplavové území Q100, Ochranné pásmo silnice II. a III. třídy Ochranné pásmo vodovodního řadu

Parcela "2"

Stanovené využití:	Plocha smíšená obytná – navrhovaná
Typ hlavní stavby:	Individuální bydlení - rodinný dům
Celková plocha parcely:	1 000 m ²
Plocha parcely pro umístění hlavního objektu:	390 m ²
Plocha parcely nezastavitelná hlavním objektem:	610 m ²
Znamé limity území:	Ochranné pásmo silnice II. a III. třídy Ochranné pásmo vodovodního řadu

Parcela "3"

Stanovené využití:	Plocha smíšená obytná – navrhovaná
Typ hlavní stavby:	Individuální bydlení - rodinný dům
Celková plocha parcely:	1 034 m ²
Plocha parcely pro umístění hlavního objektu:	421 m ²
Plocha parcely nezastavitelná hlavním objektem:	613 m ²
Znamé limity území:	Ochranné pásmo silnice II. a III. třídy Ochranné pásmo vodovodního řadu

Parcela "4"

Stanovené využití:	Plocha smíšená obytná – navrhovaná
Typ hlavní stavby:	Individuální bydlení - rodinný dům
Celková plocha parcely:	1 011 m ²
Plocha parcely pro umístění hlavního objektu:	513 m ²
Plocha parcely nezastavitelná hlavním objektem:	498 m ²
Znamé limity území:	Ochranné pásmo vodovodního řadu

Parcela "5"

Stanovené využití:	Plocha smíšená obytná – navrhovaná
Typ hlavní stavby:	Individuální bydlení - rodinný dům
Celková plocha parcely:	1 106 m ²
Plocha parcely pro umístění hlavního objektu:	553 m ²
Plocha parcely nezastavitelná hlavním objektem:	553 m ²
Znamé limity území:	Ochranné pásmo vodovodního řadu

Parcela "6"

Stanovené využití:	Plocha smíšená obytná – navrhovaná
Typ hlavní stavby:	Individuální bydlení - rodinný dům
Celková plocha parcely:	1 111 m ²
Plocha parcely pro umístění hlavního objektu:	544 m ²
Plocha parcely nezastavitelná hlavním objektem:	567 m ²

Parcela "7"

Stanovené využití:	Plocha smíšená obytná – navrhovaná
Typ hlavní stavby:	Individuální bydlení - rodinný dům
Celková plocha parcely:	1 043 m ²
Plocha parcely pro umístění hlavního objektu:	458 m ²
Plocha parcely nezastavitelná hlavním objektem:	585 m ²

Parcela "8"

Stanovené využití:	Plocha smíšená obytná – navrhovaná
Typ hlavní stavby:	Individuální bydlení - rodinný dům
Celková plocha parcely:	1 077 m ²
Plocha parcely pro umístění hlavního objektu:	381 m ²
Plocha parcely nezastavitelná hlavním objektem:	696 m ²

Parcela "9"

Stanovené využití:	Plocha smíšená obytná – navrhovaná
Typ hlavní stavby:	Individuální bydlení - rodinný dům
Celková plocha parcely:	795 m ²
Plocha parcely pro umístění hlavního objektu:	363 m ²
Plocha parcely nezastavitelná hlavním objektem:	432 m ²

Parcela "10"

Stanovené využití:	Komunikace – navrhovaná
Typ hlavní stavby:	Veřejně přístupná pozemní komunikace
Celková plocha parcely:	1 301 m ²

Plocha zeleně

Stanovené využití:	Plocha zeleně – navrhovaná
Celková plocha parcely:	170 m ²

Stavby doplňkové ke stavbě hlavního objektu je možné umísťovat na parcele v minimální vzdálenosti 2 m od navržené parcelace, přičemž jejich požárně nebezpečný prostor nesmí zasahovat přes hranici vymezeného stavebního pozemku.

Podmínky pro posouzení negativních účinků hluku z dopravy ve vztahu k silnici II. a III. třídy jsou splněny především přirozenou konfigurací stávajících staveb a urbanistickými opatřeními, kdy umístění rodinných domů i bytového domu je navrženo v dostatečné vzdálenosti od silnice II. a III. třídy a navíc tuto silnici dělí od navrhovaných staveb rodinných domů poměrně kompaktní pás stávající zástavby domů a vzrostlé zeleně. Podmínky jsou splněny též stavebně dispozičními opatřeními, kdy umístění domů na navrhovaných parcelách bude řešeno orientací obytných částí a pobytových ploch domů do klidového prostoru od silnice, která je situovaná severním směrem, tedy s jižní a východní či západní orientací.

U navrhovaného umístění bytového domu v severozápadním cípu lokality budou navíc negativní účinky hluku z dopravy ve vztahu k silnici II. a III. třídy výrazně eliminovány vysokou zvukovou neprůzvučností oken s trojitým zasklením a stavebních prvků obvodového zdiva navrhovaného bytového domu.

Podmínkou pro využití navržené Parcely „1“ (stavba bytového domu) a Parcely „2“ (stavba rodinného domu) je zpracování (doložení) hlukové studie z provozu na pozemní komunikaci v denní a noční době v budoucím chráněném venkovním prostoru stavby objektů k bydlení v souladu s § 77 odst. 4 zákona č. 258/2000 Sb. v rámci územních řízení u jednotlivých objektů k bydlení. V případě překročení hygienických limitů hluku v budoucím chráněném venkovním prostoru stavby navržených objektů k bydlení bude třeba v rámci projektové dokumentace uvést návrh opatření k ochraně před hlukem.

U navržené Parcely č. 1 pro umístění bytového domu je navíc existující limit v podobě stanoveného záplavového území Q₁₀₀, Při návrhu stavby budou navržena taková opatření, aby správce povodí a vodního toku – Povodí Labe a.s. vydal kladné vyjádření a souhlas.

1.h) Podrobné podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, včetně urbanistických a architektonických podmínek a podmínek ochrany krajinného rázu

Podrobné podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, včetně urbanistických a architektonických podmínek a podmínek ochrany krajinného rázu, jako jsou stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, podlažnost, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny hlavními objekty, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami a zpevněnými plochami, jsou součástí podrobného řešení regulačního výkresu lokality.

Koeficient celkového zastavění činí pro jednotlivé parcely ploch smíšených obytných max. 20%, přičemž celkový koeficient zastavění se rozumí poměr všech ploch zastavěných nadzemními stavbami na příslušném pozemku k celkové ploše tohoto pozemku.

Koeficient zastavění pozemku nadzemními stavbami (K_n) činí pro jednotlivé parcely ploch smíšených obytných max. 20%, přičemž koeficient zastavění nadzemními stavbami se rozumí poměr ploch zastavěných nadzemními stavbami na příslušném pozemku k celkové ploše tohoto pozemku - podzemní části staveb se do koeficientu zastavění nadzemními stavbami nezapočítají pouze v případě, že jejich úplné zakrytí upraveným terémem plynule navazuje na rostlý terén.

Výška rodinných domů, jako hlavních objektů, bude maximálně 2 nadzemní + 1 obytné podkroví, přičemž max. Výška hřebene stavby bude 9 m a žádná doplňková stavba hlavního objektu nemůže překročit tuto stanovenou výšku pro hlavní objekt.

Výška bytového domu, jako hlavního objektu, bude maximálně 2 nadzemní + 1 obytné podkroví, přičemž max. Výška hřebene stavby bude 12 m a žádná doplňková stavba hlavního objektu nemůže překročit tuto stanovenou výšku pro hlavní objekt.

Podkrovím rodinného domu se rozumí nadzemní podlaží, které zakončuje stavbu do výšky, zaujímá maximálně 75% půdorysného rozsahu základních podlaží a je od hlavní hmoty stavby tvořené základními podlažími odlišeno hmotovým i materiálovým ztvárněním.

Podkrovím bytového domu se rozumí nadzemní podlaží, které zakončuje stavbu do výšky, zaujímá maximálně 90% půdorysného rozsahu základních podlaží a je od hlavní hmoty stavby tvořené základními podlažími odlišeno hmotovým i materiálovým ztvárněním.

Tvarosloví stavby bude odpovídat charakteru stavby rodinného domu venkovského typu s omítkou v kombinaci s kamenným či dřevěným obložení. Možnost řešení závětrří formou verandy apod.

Tvar, sklon a vzhled střech bude též odpovídat charakteru stavby rodinného domu venkovského typu. Sedlová střecha s hřebenem orientovaným vždy podélným směrem půdorysu stavby s velkými přesahy do štítů se sklonem 40 – 45° s možností umístění vikýřů jižním i severním směrem. Vzhled střechy bude jednotný plochý bez použití plastických či reliéfních střešních krytin. Přípustný je falcovaný plech či plochá střešní taška tmavě šedého až černého odstínu.

Oplocení jednotlivých navrhovaných parcel bude citlivé s ohledem na krajinný ráz lokality a to formou ocelového drátěného či dřevěného oplocení s průhledností min. 60% do max. výšky 1,6 m s optickým doplněním formou nízkých živých plotů z listnatých či jehličnatých dřevin. Oplocení formou plně dřevěné či betonové bariéry se nepřipouští.

1.i) Návrh a podmínky pro napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Návrh napojení lokality na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu vychází ze stávající konfigurace infrastruktury města Raspenava. Napojení lokality Z24 na dopravní infrastrukturu je navrženo formou sjezdu z krajské silnice III. třídy ulice Nádražní, kterým bude dopravně obslouženo všech 8 navrhovaných staveb rodinných domů na navrhovaných parcelách č. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 a 9 lokality formou nově navržené veřejně přístupné účelové dvoupruhové komunikace, kde šíře veřejného prostranství, jehož součástí je navržená pozemní komunikace není menší než 8 m. Navrhovaná stavba bytového domu na navrhované parcele č. 1 lokality bude dopravně napojena sjezdem ze stávajících komunikační plochy na parc. č. 117 a 120/4, která je dopravně napojena stávajícím sjezdem na krajskou silnici II. třídy ulice Fučíkova (hlavní páteřní komunikace vedoucí podél koryta říčky Smědá).

Návrh napojení na technickou infrastrukturu lokality vychází ze stávající konfigurace technické infrastruktury města Raspenava. Napojení lokality na splaškovou kanalizaci, vodovod a elektro bude v přímé návaznosti na území v rámci lokality bez nutnosti budování infrastruktury na jiných pozemcích.

1.j) Návrh a podmínky pro napojení staveb na technickou infrastrukturu

Návrh a podmínky napojení na splaškovou kanalizaci:

Návrh počítá s napojením jednotlivých navrhovaných staveb rodinných domů na navrhovaných parcelách „2“ – „9“ v rámci lokality Z24 kanalizačními přípojkami napojenými na navrhovanou spádovou páteřní kanalizační gravitační stoku PVC DN 250 vedoucí v navrhované komunikaci s napojením na stávající kanalizační stoku PVC DN 250 v místě stávající revizní šachty v ulici Nádražní. Tato stoka je součástí systému kanalizačního řadu města Raspenava.

Dále návrh počítá s napojením navrhované stavby bytového domu na navrhované parcele „1“ v rámci lokality Z24 kanalizační přípojkou napojenou na stávající kanalizační stoku PVC DN 300 v místě stávající revizní šachty odbočky stoky v ulici Fučíkova v místě stávajícího sjezdu z této komunikace. Tato stoka je též součástí systému kanalizačního řadu města Raspenava.

Návrh a podmínky nakládání s dešťovými vodami:

Odvodnění navrhovaných zpevněných ploch a staveb bude řešeno v rámci jednotlivých navrhovaných parcel. Dešťové vody budou po určitou dobu akumulovány a dále průběžně likvidovány vsakem na jednotlivých pozemcích lokality. Odtokové a vsakovací poměry v území se nezmění.

Odvodnění povrchů zpevněných ploch vozovky navrhované obslužné komunikace je vzhledem k charakteru řešeného území řešeno jako gravitační. Vzhledem k absenci dešťové kanalizace, bude vozovka navrhované obslužné komunikace odvodněna jednak vsakem spárami v dlažbě a jednak do průběžné vsakovací rýhy, která běžné srážky spolehlivě zlikviduje (pohlť).

Nájezdový práh navrhovaného sjezdu dopravního napojení kříží stávající silniční příkop ulice Nádražní, proto je do tohoto příkopu vložena šterbinová roura, která jednak převede srážkovou vodu podélného odvodnění místní komunikace a jednak podchytí vodu z nového dopravního napojení na krajskou silnici III. třídy ulice Nádražní.

Návrh a podmínky napojení na vodovod:

Počítá se s napojením jednotlivých navrhovaných staveb v rámci lokality vodovodními přípojkami na navrhovaný vodovodní řad s max. dimenzí dn 100 v trase navrhované veřejně přístupné účelové komunikace s propojením (zokruhováním) se stávajícím vodovodním řadem PVC DN 200 vedoucím na parc. č. 124/4 lokality, přičemž stavby na navrhovaných parcelách č. 3 a 4 budou buď umístěny min. 1,5 m od vnějšího líce stěny vodovodního potrubí tohoto vodovodního řadu (ochranné pásmo vodovodního řadu do prům. dn 500) nebo budou umístěny v rámci navrhovaných vymezených zastavitelných ploch a to v případě realizace doporučeného přeložení části stávajícího vodovodního řadu dn 200.

Návrh a podmínky napojení na elektro:

Počítá se s napojením jednotlivých navrhovaných staveb samostatnými elektro přípojkami, které budou napojeny prostřednictvím navrženého podzemního elektro vedení podél navrhované obslužné komunikace, jako doporučené navržené řešení s napojením na navrhované podzemního vedení vedoucí podél silnice II. tř. ul. Nádražní výhradně v rámci pozemků územní studie p. č. 124/2 a 124/4 v požadované odstupové vzdálenosti 2m od hranice pozemku silnice II. tř ul. Nádražní.

Návrh a podmínky na zásobování požární vodou:

V souladu s Požárním řádem města Raspenava jsou pro hašení požáru určeny následující zdroje:

1. řeka Smědá - vyhovuje, protože je v blízkosti menší než 600 metrů od lokality Z24.
2. rybník Petr v Pekle.

3. bazén koupaliště v ul. U Stadionu.

4. hydrantová síť města - nejbližší hydrant se nachází na rohu ulic Fučíkova a Nádražní (v těsné blízkosti lokality Z24, kde je umístěn bytový dům).

V souladu s ČSN 73 0873 je pro rodinný dům do zastavěné plochy 200 m² požadavek na zajištění požární vodou ve vzdálenosti nejvýše 600 metrů o obsahu nádrže nejméně 14 m³. Tento požadavek je splněn – viz bod 1. a 4..

Veškeré navržené umístění inženýrských sítí v rámci územní studie je pouze orientační. Při zachování hlavních zásad stanovených územní studií je možné inženýrské sítě umístit odlišně v souladu s požadavky jednotlivých správců sítí.

1.k) Návrh řešení dopravní obsluhy lokality a jednotlivých staveb, řešení dopravy v klidu

Návrh řešení dopravní obsluhy lokality Z24 předpokládá napojení lokality na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu města Raspenava. Dopravní napojení je navrženo formou sjezdu z krajské komunikace III. třídy ulice Nádražní, kterým bude dopravně obslouženo všech 8 navrhovaných staveb rodinných domů na navrhovaných parcelách č. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 a 9 lokality formou nově navržené veřejně přístupné účelové dvoupruhové komunikace, kde šíře veřejného prostranství, jehož součástí je navržená pozemní komunikace není menší než 8 m. Navrhovaná stavba bytového domu na navrhované parcele č. 1 lokality bude dopravně napojena sjezdem ze stávajících komunikační plochy na parc. č. 117 a 120/4, která je dopravně napojena stávajícím sjezdem na krajskou silnici II. třídy ulice Fučíkova (hlavní páteřní komunikace vedoucí podél koryta říčky Smědá).

Navrhované dopravní sjezdy k jednotlivých navrhovaným stavebním pozemkům jsou doporučeny a jsou situovány tak, aby navazovaly na vymezenou zastavitelnou plochu stavebních pozemků.

Doprava v klidu na navrhovaných parcelách „2“ – „9“ s typem hlavní stavby pro individuální bydlení „rodinný dům“ je řešena formou vždy minimálně dvou odstavných parkovacích stání na jednotlivých navrhovaných parcelách, které mohou být řešeny jako kryté garážové v rámci hlavního objektu nebo v rámci doplňkové stavby.

Doprava v klidu na navrhované parcele „1“ s typem hlavní stavby „bytový dům“ je řešena minimálně jednoho odstavného parkovacích stání na každou bytovou jednotku.