

OBSAH DOKUMENTACE – I. Změny RJ8, RJ9a RJ10 Územního plánu města Rájec - Jestřebí

Textová část

kapitola - název	strana
A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE	2
1 Název úkolu, objednatel, zpracovatel.....	2
B. NÁVRH ŘEŠENÍ.....	2
1. Vymezení řešeného území.....	2
2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	2
3. Návrh urbanistické koncepce, vymezení zastavitelných ploch.....	2
3.1 Bydlení.....	3
3.2 Občanská vybavenost a služby.....	3
3.3 Sport a rekreace.....	3
3.4 Výroba.....	3
3.5 Veřejná prostranství.....	3
4. Návrh koncepce dopravy a veřejné infrastruktury.....	3
4.1 Doprava.....	3
4.2 Zásobování elektrickou energií, telekomunikace a spoje.....	3
4.2.1 Zásobování elektrickou energií.....	3
4.2.2 Telekomunikační a spojovací zařízení.....	3
4.3 Zásobování plynem.....	3
4.4 Vodní hospodářství	4
4.4.1 Zásobování vodou.....	4
4.4.2 Odvedení dešťových a splaškových vod.....	4
5. Koncepce uspořádání krajiny.....	4
6. Návrh členění území na funkční plochy a podmínky jejich využití.....	4
7. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	5

Grafická část – přílohy:

Příloha č. 1	Hlavní výkres / Změna RJ8	M 1:5 000
Příloha č. 2	Hlavní výkres / Změna RJ10	M 1:5 000
Příloha č. 3	Hlavní výkres - výřez / Změna RJ10	M 1:2 000
Příloha č. 4	Hlavní výkres - Doprava / Změna RJ10	M 1:5 000
Příloha č. 5	Hlavní výkres - Zásobování vodou / Změna RJ8	M 1:5 000
Příloha č. 6	Hlavní výkres - Energetika / Změna RJ8	M 1:5 000
Příloha č. 7	Výkres veřejně prospěšných staveb / Změna RJ8	M 1:5 000

Vzhledem k charakteru změny RJ9 není grafická část zpracována.

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1 Název úkolu, objednatel, zpracovatel

Název úkolu: Změny RJ8, RJ9 a RJ10 územního plánu města Rájec - Jestřebí

Objednatel: Město Rájec - Jestřebí

Blanenská 84, 679 02 Rájec - Jestřebí

Zpracovatel: Ing. arch. Štěpán Kočiš, IČ: 65309901

Ing. arch. Helena Kočišová, IČ: 65861701

ATELIER A.VE, architektonicko urbanistický atelier

M. Majerové 3, 638 00 Brno

IČ: 65861701

Zpracovatelský kolektiv: Ing. arch. Helena Kočišová

Ing. arch. Štěpán Kočiš

B. NÁVRH ŘEŠENÍ

1. Vymezení řešeného území

Řešeným územím je část katastrálního území Rájec nad Svitavou a Holešín a zahrnuje:

Změna RJ8:

pozemky p.č. 1781/6, 1781/7, 1781/8, 1781/9, 1781/10, 1781/11 v k.ú. Rájec nad Svitavou

Změna RJ9:

pozemek p.č. 1024 v k.ú. Rájec nad Svitavou

Změna RJ10:

pozemky p.č. 309/1, 309/2 a 309/4 v k.ú. Holešín

2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Přírodní civilizační a kulturní hodnoty a jejich vztah je nezbytné chápat ve smyslu trvale udržitelného rozvoje jako vztah hodnot – kvalitního životního prostředí – hospodářství a hospodářského rozvoje – sociálních vztahů a podmínek – hodnot kulturního dědictví. Návrh respektuje tyto hodnoty a nenarušuje jejich soulad. Změny RJ8, RJ9 a RJ10 nemění zásadně schválený územní plán.

3. Návrh urbanistické koncepce, vymezení zastavitelných ploch

Změny RJ8, RJ9 a RJ10 mění částečně urbanistickou koncepci územního rozvoje obce. Změna RJ8 navrhuje zmenšení plochy B14. Změna RJ9 navrhuje změnu regulačních podmínek pro část výrobního areálu. Změna RJ10 navrhuje novou plochu určenou k bydlení. Tato plocha je zařazena mezi plochy zastavitelné a má rozlohu 0,162 ha - rozsah v grafické části.

3.1 Bydlení

Změna RJ8 navrhuje zmenšení návrhové plochy B14, která je určena k výstavbě rodinných domů.

Změna RJ9 umožňuje výstavbu jedné bytové jednotky pro majitele firmy v rámci objektu společnosti WOODSTOCK, která se nachází na ploše pro průmyslovou výrobu, skladovací a provozní areály P1.

Změna RJ10 navrhuje novou plochu bydlení B19, určenou k zastavění pouze jedním objektem k bydlení – rodinným domem.

3.2 Občanská vybavenost a služby

Pro řešení změn v žádné lokalitě nevyplývá požadavek na řešení koncepce občanské vybavenosti.

3.3 Sport a rekreace

Pro řešení změn v žádné lokalitě nevyplývá požadavek na řešení koncepce sportu a rekreace.

3.4 Výroba

V případě **Změny RJ9** jsou pro část plochy výroby změněny podmínky využití. Změna umožňuje výstavbu jedné bytové jednotky pro majitele firmy v rámci objektu společnosti WOODSTOCK

3.5 Veřejná prostranství

Změny nevyvolají nové nároky na veřejná prostranství.

4. Návrh koncepce dopravy a veřejné infrastruktury

4.1 Doprava

Změny RJ8 a RJ9 nevyvolají potřebu změny dopravní sítě.

V případě změny RJ10 je navržena změna části účelové cesty na místní komunikaci, která bude zařazena do funkční skupiny D1.

4.2 Zásobování elektrickou energií, telekomunikace a spoje

4.2.1 Zásobování elektrickou energií

Lokalita ve **změně RJ10** bude napojena na stávající rozvody nn. Ve změnách RJ8 a RJ9 toto není předmětem návrhu.

4.2.2 Telekomunikační a spojová zařízení

Místní účastnická síť bude **ve změně RJ10** rozšířena navázáním na stávající stav. Ve změnách RJ8 a RJ9 toto není předmětem návrhu.

4.3 Zásobování plynem

Lokalita ve změně RJ10 bude napojena na stávající rozvody přípojkou k STL plynovodu. Změna RJ8 navrhuje zrušení napojení na plynovodní řad ze severní strany. Ve změně RJ9 toto není předmětem návrhu.

4.4 Vodní hospodářství

4.4.1 Zásobování vodou

Lokalita ve změně RJ10 bude napojena na stávající rozvody přípojkou na stávající vodovod. Změna RJ8 navrhuje zrušení napojení na vodovodní řad ze severní strany. Ve změně RJ9 toto není předmětem návrhu.

4.4.2 Odvedení dešťových a splaškových vod

Lokalita ve změně RJ10 bude napojena na stávající rozvody přípojkou na stávající a navrženou kanalizační síť. Ve změnách RJ8 a RJ9 toto není předmětem návrhu.

5. Koncepce uspořádání krajiny

Změny **RJ8, RJ9 a RJ10** nemění zásadně koncepci uspořádání krajiny schválenou v územním plánu. V případě zmenšení plochy B14 v rámci Změny RJ8 bude plocha ponechána k jejímu stávajícímu využití.

Cestní síť a tím prostupnost území je zachována.

6. Návrh členění území na funkční plochy a podmínky jejich využití

Změna RJ8

Pro území jsou platné podmínky využití ploch dle dosavadního způsobu využití, tj. plochy zemědělského půdního fondu - **orné půdy O**.

Změna RJ9

Jsou respektovány podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití uvedené ve schváleném územním plánu jako „Regulativy využití území“. Změna se týká podmínek pro stabilizované plochy pro průmyslovou výrobu, skladovací a provozní areály, označenou P1. Změna navrhuje doplnění těchto podmínek v rozsahu průmyslového objektu na pozemku parc.č. 1024 o možnost výstavby jedné bytové jednotky pro majitele firmy v rámci tohoto objektu. Nové doplněné podmínky využití plochy jsou následující (doplněný text je vyznačen tučným písmem):

P1: plochy pro průmyslovou výrobu, skladovací a provozní areály

Území výroby neslučitelné s bydlením. Plochy jsou určeny pro lokalizaci výrobních areálů průmyslových podniků, výrobních areálů a skladování - které svým objemem a charakterem výroby částečně obtěžují okolí.

Přípustné činnosti:

- výrobních průmyslových podniků
- zařízení skladů a pomocných provozů
- stavby a zařízení pro vědu a výzkum (laboratoře, výzkumná pracoviště, tech. archivy...)
- výstavba zařízení liniových staveb, technických objektů a zařízení technické infrastruktury.
- zařízení pro hasičský sbor a civilní obranu
- výstavba dopravně obslužných zařízení (komunikace pěší, obslužné komunikace pro motorová vozidla a pro zásobování, parkování, výstavba hromadných parkovišť, výstavba garáží)
- realizace ploch ochranné zeleně se stromovou a keřovou zelení (event. doplněné vodními prvky a odpočinkovými plochami pro relaxaci a odpočinek zaměstnanců)
- **bydlení ve formě bytu pro majitele firmy pouze v objektu na pozemku p.č. 1024**

Podmíněně přípustné činnosti:

- podnikové administrativy
- výstavba čerpacích stanic a služeb pro motoristy
- výstavba zařízení doplňkových služeb (drobný prodej, závodní stravování, bufety, ordinace závodního lékaře, rehabilitace pracovníků, apod.)
- zařízení sportovní - volná i v objektech, hřiště na odbíjenou, tenis.kurty, apod., dále fit centra, sauny, apod.)

Nepřípustné činnosti:

- výstavba bytů (ani zařízení pro doplňkové bydlení – jako je svobodárna či byt domovníka, apod.)
- výjimkou je objekt na pozemku p.č. 1024, kde je umožněno umístění bytu majitele firmy
- stavby pro ubytování (jako hotely, ubytovny, penziony, motely, apod.)
- zařízení školská, zařízení sociální péče
- nepřípustná je jiná činnost, než pro účely uvedené v rámci přípustných a podmíněně přípustných činností.

Při umístění bydlení do plochy výroby budou respektovány veškeré zdroje hluku vzhledem k akusticky chráněným prostorům definovaným platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví.

Změna RJ10

Jsou respektovány podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití uvedené ve schváleném územním plánu jako „Regulativy využití území“. Navržená lokalita v rámci změny je zařazena do ploch bydlení B1.

7. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Změna RJ8

Změnou jsou zrušeny tyto veřejně prospěšné stavby:

- realizace rozvodu plynu pro zásobování lokality B14 ze severní strany
- realizace vodovodního řádu pro zásobování lokality B14 ze severní strany

Změna RJ9

VPS nejsou vymezeny.

Změna RJ10

VPS nejsou vymezeny.