

RÁJEČKO
LOKALITA U HŘBITOVA
REGULAČNÍ PLÁN

C/ ZÁVAZNÁ ČÁST VE FORMĚ REGULATIVŮ



Akce .

RÁJEČKO – LOKALITA U HŘBITOVA
regulační plán obytné zóny

Zakázkové číslo :

99 – 06 – 641

Pořizovatel :

Městský úřad Blansko, odbor stavební úřad
oddělení regionálního rozvoje

Zhotovitel:

Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.

Jednatelé společnosti :

Ing. arch. Vladimír Klajmon
Ing. arch. Pavel Mackerle
Ing. Jiří Růžička

Projektanti:

urbanismus, architektura
dopravní řešení
vodní hospodářství
energetika
ochrana ZPF a PUPFL
životní prostředí
grafické práce

: Ing. arch. Ivana Golešová
: Ing. Blanka Ježková
: Ing. Pavel Veselý
: Ing. Pavel Veselý
: Ing. Pavel Veselý
: Mgr. Martin Novotný
: Vlasta Jelínková



tel.: 545 175 799

545 175 792

545 175 798

545 175 793

e-mail: golesova@usbrno.cz

vesely@usbrno.cz

jezkova@usbrno.cz

novotny@usbrno.cz

tel., fax: 545 175 892

říjen 2004

URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO
spol. s r.o.
PŘÍKOP 8, 602 00 BRNO

SCHVALOVACÍ DOLOŽKA		Razítka
Schvalovací orgán:	Zastupitelstvo obce Ráječko	
Schvalovací dokument	Usnesení zastupitelstva č. 17	
Datum schválení:	9. 6. 2004	
Jméno a příjmení:	Josef Tesař	
Funkce:	starosta obce	
Podpis:		
Jméno a příjmení:	Vít Rajtšlégr	
Funkce:	místostarosta obce	
Podpis:		
Pořizovatel:	Městský úřad Blansko, odbor stavební úřad, oddělení regionálního rozvoje	
Jméno a příjmení:	Ing. arch. Jiří Kouřil	
Funkce:	vedoucí odd. RR SÚ MěÚ Blansko	
Podpis:		
Nadřízený orgán územního plánování:	Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu	
Datum a číslo jednací, stanoviska k ÚPD:	6. 5. 2004 JMK 14158/2004 OÚPSŘ-Svo	
Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno spol. s r.o.	
Podpis:		
Jméno a příjmení:	Ing. arch. Ivana Golešová	
Funkce:	hlavní projektant	

OBSAH ZÁVAZNÉ ČÁSTI:

ČÁST I. - ÚVODNÍ USTANOVENÍ.....	5
1. Účel regulativů.....	5
2. Rozsah platnosti.....	5
3. Vymezení pojmů.....	5
ČÁST II - ZÁKLADNÍ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ A LIMITY JEHO VYUŽITÍ.....	8
4. Návrh urbanistické koncepce.....	8
5. Zásady funkčního uspořádání.....	9
6. Hlavní zásady prostorového uspořádání.....	13
7. Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení.....	14
8. Návrh řešení dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady.....	16
8.1. Řešení dopravy.....	16
8.2. Řešení technické infrastruktury.....	17
8.3. Řešení občanské infrastruktury.....	17
8.4. Řešení nakládání s odpady.....	17
9. Limity využití území včetně stanovených záplavových území.....	18
10. Vymezení prvků územního systému ekologické stability.....	18
11. Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav.....	18

ČÁST I. - ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Účel regulativů

- (1) Cílem "Závazné části ve formě regulativů" (dále Regulativy) je definovat obecné základní požadavky, kterými jsou urbanistická koncepce, funkční a prostorové uspořádání pozemků a podmínky jejich zastavitelnosti a stanovení pozemků pro veřejně prospěšné stavby.

2. Rozsah platnosti

- (1) Řešené území se nachází na severním okraji obce a je vymezeno na západě stávající silnicí II/374, ze severu hřbitovem, východní hranice je dána rozsahem zaměření. Jižní hranice řešeného území zabíhá přes obytný objekt č. 32 až na náves. Rozloha je cca 3,00 ha.
- (2) Regulativy nemají časové omezení, jsou součástí dokumentace regulačního plánu.
- (3) Podle regulativů postupují subjekty působící v procesu územního plánování, řízení a rozhodování podle zákona č. 50/1976 Sb. v platném znění. Jsou to orgány státní správy, samosprávy, projektanti, právnické a fyzické osoby podílející se na funkčním a prostorovém využití a stavební činnosti v území a na rozhodování o její změně.
- (4) Regulativy jsou závazné pro:
 - a) realizaci nové stavby
 - b) pro provádění rozsáhlé dostavby původní stavby (více než 25% půdorysné plochy) nebo nadstavby (o jedno podlaží)
 - c) pro provádění zásadní rekonstrukce – změni se více než 50% původní půdorysné plochy
 - d) v ostatních případech, pokud se nemění stavební čára, nebo nebude překročena regulací udaná maximální nebo závazná výška, se stavební činnost posuzuje jako zlepšení standardu stávajícího stavu a regulativy se uplatňují přiměřeně

3. Vymezení pojmů

- (1) Pro účely regulačního plánu jsou funkční plochy vymezeny jako pozemky se stejnou charakteristikou funkčního a prostorového využití včetně možného stavebního využití. Pro každou plochu je stanoveno funkční využití pozemků (účel využití), prostorová regulace a limit využití (omezení využití pozemků).
- (2) Závazná část se skládá z:
 - a) urbanistické koncepce
 - b) zásad uspořádání území, kterými se stanoví regulativy funkčního a prostorového uspořádání pozemků
 - c) zásad uspořádání dopravy a technické infrastruktury
 - d) limitů a ochranných režimů využití pozemků
 - e) vymezení pozemků pro veřejně prospěšné stavby a pro provedení asanačních a asanačních úprav
- (3) Ostatní části, zpracované do regulačního plánu a neuvedené v Regulativech, jsou směrné.
- (4) Pojmy použité v dokumentaci regulačního plánu se vykládají ve smyslu obvyklém v praxi územního plánování, popřípadě jsou upřesněny v regulativech. V případě pochybností rozhodne nadřízený orgán územního plánování.

- (5) K posuzování sporných případů a k posouzení přípustné míry je určen pořizovatel tohoto regulačního plánu po dohodě se stavebním úřadem a samosprávným orgánem obce, popř. dotčeným orgánem státní správy.
- (6) Z hlediska koncepce rozvoje je řešené území děleno na :
- stabilizované pozemky – jsou pozemky s dosavadním charakterem daným stávajícími funkčními a prostorovými vazbami (výška zástavby, koeficient zastavění), které se nebudou zásadně měnit, v převážné míře stavební práce zahrnují údržbové práce, případně dostavbu v rámci určených závazných regulativů
 - rozvojové pozemky – jsou pozemky navržené pro založení nových funkčních a prostorových struktur
- (7) Podle prostorového uspořádání je řešené území členěno na:
- současně zastavěné území obce tvoří jedno nebo více oddělených zastavěných území ve správním území obce (vymezené hranicí současně zastavěného území převzatou ze schváleného územního plánu obce)
 - zastavitelné území tvoří plochy vhodné k zastavění vymezené schváleným územním plánem
 - nezastavitelným územím se rozumí území, která nelze zastavět vůbec, nebo která lze zastavět výjimečně za zvláštních podmínek stanovených pro takové účely obecně závaznými právními předpisy
- (8) **Funkční využití pozemku:** - řešené území se dělí na pozemky s rozdílnou funkcí pro které jsou stanoveny regulativy závazně stanovující jeho přípustné, podmíněné a nepřípustné využití. Základní funkční využití je označeno barvou a velkým písmenem, písmena která následují za velkým písmenem upřeshňují funkční využití pozemku

území současně zastavěné a zastavitelné:

- pozemky pro bydlení – B (Br, Bb)
- pozemky pro občanské vybavení – O (Ov)
- pozemky pro sport a rekreaci – R (Rs, Rd)
- pozemky pro veřejnou zeleň – Z (Zp)
- pozemky pro obsluhu území – U, D (Uo, Uz, Usch, Uch, Uc, Dcs)

území nezastavitelné – krajina:

- pozemky pro krajinnou zónu s převažující funkcí produkční – P (Ps)

- (9) Využití pozemků je dáno přípustností činností, dějů a zařízení :
- přípustné : tvoří v území činnosti, děje a zařízení základní a obvyklé a to vždy v rozsahu nad 50% navrženého funkčního využití, umístění stavby je dle regulativů
 - podmíněné: nejsou součástí činností, dějů a zařízení v území obvyklých, ale v jednotlivých případech je možno je povolit
 - nepřípustné: jsou činnosti, děje a zařízení, které nesplňují podmínky stanovené obecně platnými předpisy nebo jsou v rozporu s funkcemi v území navržených jako obvyklé a nebo jsou v rozporu s pohodou v lokalitě samotné
- (10) Nejsou uváděny podmínky a regulativy pro využívání jednotlivých pozemků, jejich změn, které jsou uvedeny v obecně platných předpisech. Vymezenému funkčnímu využití pozemků musí odpovídat způsob jejich využívání a zejména účel umísťovaných a povolovaných staveb, včetně jejich změn a změn v jejich využívání. Stavby a jiná opatření, která funkčnímu vymezení území a pozemků neodpovídají, nesmí být na tomto území povoleny. Dosavadní způsob využití pozemků, který neodpovídá vymezenému funkčnímu využití podle regulačního plánu je možný, pokud nenarušuje veřejné zájmy nad přípustnou mírou.

- (11) Limitem využití území se rozumí zákonem nebo jiným obecně platným právním předpisem daná relativně nepřekročitelná (mezí) hodnota.
- (12) Zastavitelná část pozemku - je vymezena stavební čarou a stavební hranicí.
- (13) Stavební čára - udává odstup a polohu hlavního objemu stavby od veřejného uličního prostoru.
- (14) Stavební hranice - určuje zastavitelnost pozemku hlavní stavbou a s tímto objektem souvisejícími drobnými stavbami.
- (15) Uliční čára – odděluje veřejný – obslužný – prostor od pozemku s určitým funkčním využitím. V případě, že stavební a uliční čára jsou totožné, nesmí před stavební čárou předstupovat žádné konstrukce objektu.
- (16) Forma zástavby:
- Otevřená forma zástavby – objekty s nejméně jedním bočním odstupem.
 - Uzavřená forma zástavby - objekty jsou řazeny bez bočního odstupu s výjimkou krajních objektů (mají boční odstup od ostatních objektů), min. počet 3 objekty.
- (17) Výška objektů je udána v počtu plných nadzemních podlaží :
- do plného nadzemního podlaží se započítává podkroví v případě, když více než 3/4 podkroví (vztaženo na plochu pod ním ležícího podlaží) má výšku požadovanou pro obytné místnosti
 - do plného podlaží se započítává podzemní podlaží v případě, když úroveň podlahy (vrchní líc nášlapné vrstvy) nebo její části, je níže než 0,8 m pod úrovní nejvyššího bodu přilehlého (upraveného) terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu domu
- (18) Koeficient zastavění pozemku je vyjádřen poměrem plochy zastavěné stavbami na pozemku k celkové ploše pozemku (udává přípustný počet m² zastavěné plochy na m² pozemku)
- (19) Pozemek stavby – jedna nebo více parcel zahrnujících jak zastavitelnou parcelu tak i volnou parcelu sloužící účelu, pro který stavba byla kolaudována nebo navržena.
- (20) Pro účely regulačního plánu se rozumí :
- *zemědělské samozásobitelské hospodaření* : chov drobných hospodářských zvířat, neděje-li se tak podnikatelským způsobem, nepodnikatelské pěstování zemědělských produktů pro účely zásobování rodiny
 - *drobnou výrobní (řemeslnou) činnost* : nerušícími službami se rozumí činnosti, děje a zařízení netovární povahy, jejichž účinky a vlivy neomezují, neobtěžují a neohrožují životní prostředí a pohodu bydlení sousedů nad míru obvyklou a přípustnou a jsou tedy podmíněně přípustné i v jiných funkčních plochách než jsou výrobní aktivity
 - *služby pro obyvatele území*: zařízení živností provozovaných v rámci obytného území (např. kadeřník, krejčí, hodinář, soukromý lékař)
 - *maloobchodní zařízení* se rozumí prodejny s prodejní plochou do 400 m².
- (21) Identifikace
- a) identifikace stávajících pozemků je dána parcelním číslem
 - b) identifikace bloků bydlení (1-6,8)
 - c) identifikace stavebních pozemků (1a, 1b atd.), číslo znamená označení bloku

ČÁST II - ZÁKLADNÍ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ A LIMITY JEHO VYUŽITÍ

4. Návrh urbanistické koncepce

- (1) Urbanistická koncepce obytné zóny Ráječko – lokalita U Hřbitova je vymezena ve výkrese č. 1 regulačního plánu - Hlavní výkres - Regulativy plošného a prostorového uspořádání.
- (2) Pro zachování a rozvoj identity území jsou stanoveny tyto závazné koncepční zásady:

a) Bydlení:

- Regulační plán vymezuje zastavitelné plochy pro různé formy zástavby rodinných domů doplněné plochou pro nízkopodlažní bytovou zástavbu podél obslužných a zklidněných komunikací. Zbývající volné části pozemků bydlení budou využity pro zeleň obytnou (u bytových domů) a soukromou zeleň (zahrady u rodinných domů)
- Použitím uzavřené formy zástavby (řadové rodinné domy) se vytváří předpoklady nejen k lepším sociálním kontaktům, ale i ke zlepšení mikroklimatické situace a potlačení nepříznivých vlivů okolí lokality (odclonění navazující zástavby od zóny výroby).
- V lokalitě jsou navrženy obytné ulice s minimální možností průjezdu nebydlících obyvatel.
- Uliční prostory budou oživeny alejemi stromů – důležitým prvkem v obrazu sídla.

b) Občanské vybavení:

- Je situováno do proluky na návsi formou víceúčelového objektu, propojení se hřbitovem a navrženou plochou bydlení je zprostředkováno veřejným průjezdem.

c) Veřejná zeleň, sport a rekreace:

- Zeleň, dětské hřiště a hřiště pro mládež jsou situovány ve vazbě na navržené bytové domy.

d) Obsluha území:

- Doprava je řešena systémem obslužných, zklidněných a pěších komunikací, které jsou napojeny na silnici II/374 a návěs.
- Inženýrské sítě jsou navrženy v koridorech dopravy a veřejné zeleně s napojením na stávající sítě.

e) Navržený způsob členění řešeného území na:

- *pozemky pro soukromé účely*
 - pozemky určené pro výstavbu rodinných domů – jsou vymezeny zastavitelné plochy pro různé formy zástavby rodinných domů podél obslužných a zklidněných komunikací, zbývající volné části těchto pozemků budou využity pro soukromou zeleň
 - pozemky určené pro výstavbu bytových domů, včetně obytné zeleně
- *pozemky určené k užívání veřejností*
 - pozemky pro občanské vybavení
 - pozemky pro veřejnou zeleň – parkově upravená zeleň ve vazbě na bytový dům
 - pozemky pro obsluhu území - komunikace, pěší a cyklistické trasy
 - pozemky pro sport a rekreaci – dětské hřiště, hřiště pro mládež ve vazbě na bytový dům
 - pozemky pro krajinnou zónu s převažující funkcí produkční - sad mezi zástavbou a hřbitovem

5. Zásady funkčního uspořádání

ÚZEMÍ SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ

(1) Pozemky pro bydlení - B

Územní rozsah:

Je patrný z výkresu č.1 – Hlavní výkres - Regulativy plošného a prostorového uspořádání.

Charakteristika:

Pozemky pro bydlení zahrnují činnosti, děje a zařízení souvisejícími bezprostředně s bydlením.

- stabilizované pozemky: v řešeném území nejsou, jsou však v těsné vazbě na něj. Jedná se o stávající pozemky bydlení lemující jižní část řešeného území. Je to původní zástavba lemující návěs – zemědělské usedlosti (převážně přestavěné) s hospodářskými budovami i objekty bydlení ve dvorních částech s větší parcelací. Pro toto území platí Regulativy pro plošné a prostorové uspořádání definované ve vyhlášce schváleného územního plánu obce Ráječko.
- rozvojové pozemky : navržené pozemky pro bydlení v rodinných a bytových domech

Vymezené funkční typy:

Br pozemky určené pro výstavbu rodinných domů - individuální bydlení v rodinných domech doplněné obytnou zelení

Bb pozemky určené pro výstavbu bytových domů - hromadné bydlení různých forem v nízkopodlažních domech zahrnující vnitrobloky s obytnou zelení

Funkční regulativy:

- přípustné využití - bydlení, obytná zeleň s převažující okrasnou a rekreační funkcí, odstavení a parkování motorového vozidla (na pozemcích Br), bydlení, obytná zeleň včetně dětských hřišť, služby pro obyvatele území, odstavení a parkování motorového vozidla, přístupové komunikace pro pěší a vozidla, umístění sběrných nádob komunálního odpadu (na pozemcích Bb)
- podmíněné využití - využití menší části objektu pro umístění služeb pro obyvatele území (na pozemcích Br), vestavěné občanské vybavení – část objektu může být využita jako kanceláře, ordinace, bydlení přestárlých občanů apod. (na pozemcích Bb), nezbytná technická a dopravní zařízení (garáže, dopravní plochy, zařízení inženýrských sítí) - podmínkou je nezávadnost provozu, který nesmí narušit pohodu bydlení
- nepřípustné - jsou zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí , včetně činností a zařízení výrobních, chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě, nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro zónu bydlení

Hranice vymezuující rozhraní mezi bloky bydlení:

- vymezení hranice je závazné, upřesňovat ji lze pouze za podmínky zachování počtu vymezených pozemků staveb, posunutím hranice nesmí dojít ke snížení komfortu ve zbývajících pozemcích staveb (úbytek obytné zeleně)

(2) Pozemky pro občanské vybavení - O

Územní rozsah:

Je patrný z výkresu č.1 – Hlavní výkres - Regulativy plošného a prostorového uspořádání.

Charakteristika:

Pozemky pro **občanské vybavení** jsou určeny k uskutečňování činností, dějů a zařízení poskytující služby obyvatelstvu .

- stabilizované pozemky : v řešeném území ani ve vazbě na něj se nenacházejí
- rozvojové pozemky : navržené pozemky pro občanské vybavení na návsi

Vymezené funkční typy:

Ov pozemek určený pro výstavbu víceúčelového objektu

Funkční regulativy:

- přípustné využití - stavby pro veřejnou správu a administrativu, školství, kulturní a vzdělávací činnosti, zdravotnictví a sociální péče, zařízení pro maloobchod, sportovně rekreační zařízení, stravovací a ubytovací zařízení, služby
- podmíněné využití – menší kapacity bydlení (méně než 50%), nerušící služby a řemesla, technická a dopravní zařízení pro potřebu zařízení
- nepřípustné – jsou zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro zónu občanského vybavení

Parkování a odstavení vozidel:

- parkování vozidel pro zařízení občanského vybavení
 - bude zajištěno v rámci dvorní části pozemku, v předprostoru objektu, nebo v rámci uličního prostoru návsi ve vyhovující docházkové vzdálenosti, případně kombinací daných možností
- parkování a odstavení vozidel pro byty
 - parkovací stání (1 stání/5bytů) budou řešeny v rámci uličního prostoru návsi
 - odstavná stání v počtu 1 stání/1byt budou zajištěny buď na vlastním pozemku (ve dvorní části), nebo v rámci uličního prostoru návsi ve vyhovující docházkové vzdálenosti

(3) Pozemky pro sport a rekreaci - R

Územní rozsah:

Je patrný z výkresu č.1 – Hlavní výkres - Regulativy plošného a prostorového uspořádání.

Charakteristika:

Pozemky pro **sport a rekreaci** jsou území využívaná pro činnosti, děje a zařízení sloužící k uspokojování sportovních a rekreačních potřeb občanů, a to na veřejných plochách. Zahrnují zařízení neorganizované tělovýchovy.

- stabilizované pozemky : v řešeném území nejsou
- rozvojové pozemky : 2 hřiště pro sportovně rekreační využití ve vazbě na bytové domy

Vymezené funkční typy:

Rs pozemek určený pro hřiště pro mládež

Rd pozemek určený pro dětské hřiště

Funkční regulativy:

- přípustné využití – jsou zařízení a činnosti sloužící sportu a rekreaci venkovního charakteru, veřejná zeleň, plochy dopravní a technické infrastruktury sloužící potřebám zařízení
- podmíněné využití – liniové stavby dopravní a technické infrastruktury
- nepřípustné – jsou veškeré činnosti a zařízení, které narušují prostředí nad přípustnou mírou nebo takové důsledky vyvolávající druhotně

závazné regulativy:

- závazně je stanoveno situování pozemku hřiště pro mládež a dětského hřiště ve vazbě na pozemek bytového domu, situování pozemku hřiště pro mládež v rámci plochy veřejné zeleně a rozměry hřiště jsou směrné

(4) Pozemky pro veřejnou zeleň - Z

Územní rozsah:

Je patrný z výkresu č.1 – Hlavní výkres - Regulativy plošného a prostorového uspořádání.

Charakteristika:

Pozemky **veřejné zeleně** - jsou území z jejichž užívání nelze nikoho vyloučit, které musí být přístupny veřejnosti bez omezení, jsou tvořeny kromě ploch veřejné zeleně, také plochami sportovními a odpočivnými, které plní funkci nejen rekreační ale popřípadě i sociálních kontaktů.

- stabilizované pozemky: v řešeném území nejsou
- rozvojové pozemky: pozemky pro veřejnou zeleň ve vazbě na bytové domy, zelené pásy podél zklidněných komunikací a chodníků pro situování liniové zeleně

Vymezené funkční typy:

Zp - parkově upravená zeleň - zeleň s odpovídající druhovou skladbou okrasných dřevin

významná liniová zeleň – aleje a stromořadí navržené podél komunikací a pěších cest jako kompoziční prvek nebo z důvodu izolačních (odclonění funkčních ploch). Jedná se o vysokokorunné stromy (lípy, jeřabiny) vysázené ve vzdálenosti max. 10 m od sebe.

liniová zeleň uličních koridorů – stromořadí doplňující zeleň uličního koridoru v obytném území. Jedná se o malokorunné stromy vysázené ve vzdálenosti max. 15 m od sebe.

Funkční regulativy:

- přípustné využití - veřejná zeleň pro odpočinek a rekreační vyžití obyvatel, odpočivné a sportovní zpevněné plochy, chodníky, cyklistické stezky, vodní prvky
- podmíněné využití – výstavba nezbytné technické vybavenosti, drobných staveb, zpevněných ploch, parkovacích a odstavných stání
- nepřípustné jsou činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně a rovněž jakákoliv výstavba, kromě výše uvedených případů.

(5) Pozemky pro obsluhu území – U

Územní rozsah:

Je patrný z výkresu č.1 – Hlavní výkres - Regulativy plošného a prostorového uspořádání.

Charakteristika:

Pozemky pro **obsahu území** vymezují koridory obsluhy území a veřejné uliční prostory a jsou určeny k umístění staveb a zařízení, které slouží pro zařízení dopravní a technické vybavenosti.

- stabilizované pozemky : čerpací stanice pohonných hmot, stávající trasy inženýrských sítí
- rozvojové pozemky : navržené komunikace a parkoviště, navržené plochy pro pěší a cyklisty

Vymezené funkční typy:

pozemky pro dopravu:

území z jejichž užívání nelze nikoho vyloučit, které musí být přístupny veřejnosti bez omezení

Uo - obslužné komunikace

Uz - zklidněné komunikace – obytná ulice

Usch - sjízdný chodník, veřejné prostranství

Up - parkoviště

Uch - pěší cesty, chodníky

Uc - cyklistická stezka

pozemky pro dopravní zařízení:

Dcs - čerpací stanice pohonných hmot

Funkční regulativy:

- přípustné jsou činnosti, děje a zařízení technické a dopravní povahy, pokud nenarušují životní prostředí nad přípustnou míru
 - přípustné využití prostorů zklidněných komunikací, sjízdného chodníku a veřejného prostranství – komunikace, klidový pobytový prostor, dětské hřiště, odstavné a parkovací plochy, veřejná zeleň, liniová zeleň, umístění kontejnerů na separovaný odpad
- nepřípustné - je zřizování zařízení dopravních služeb, parkování autobusů a nákladních automobilů v obytných zónách
- ochrana koridorů pro dopravu: - toto území je nezastavitelné, nesmějí zde být realizovány ani dočasné stavby; pokud se zde nacházejí stávající objekty, není dovoleno jejich zhodnocení, běžnou údržbu je však možno provádět
- ochrana koridorů pro liniové trasy: - v území vymezené ochranným pásmem stávajících a navržených inženýrských sítí není dovoleno povolovat žádné ani dočasné stavby; pozemky, po kterých jsou vedeny, musí zůstat veřejně přístupné

ÚZEMÍ NEZASTAVITELNÉ – KRAJINA

(6) Pozemky krajinné zóny s převažující funkcí produkční – P

Územní rozsah:

Je patrný z výkresu č.1 – Hlavní výkres - Regulativy plošného a prostorového uspořádání.

Charakteristika:

Pozemky zemědělské půdy, které slouží pro hospodaření nebo k činnosti související s hospodařením.

- stabilizované pozemky: plocha orné půdy ve vazbě na hřbitov – změna druhu pozemku z orné půdy na sad s travinobylinným podrostem z důvodu vytvoření optické zelené clony mezi navrženou zástavbou a hřbitovem, z důvodů ekologických (pozemek bude mít funkci interakčního prvku) a bude součástí protierozních opatření
- stávající pozemky orné půdy a zahrad nacházející se v řešeném území budou zastavěny, případně budou součástí obytné zeleně.
- rozvojové pozemky : nejsou navrženy

Vymezené funkční typy:

Ps - pozemky určené pro sady

Funkční regulativy:

- přípustné – činnosti spojené se zatravněním, výsadbou ovocných stromů a liniové zeleně
- podmíněné – terénní úpravy, výstavba dopravní a technické infrastruktury, pokud nedojde k potlačení funkčnosti interakčního prvku
- nepřípustné - jsou činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně a rovněž jakákoliv výstavba, kromě výše uvedených případů.
- Při výsadbě porostů mezi hřbitovem a silnicí II/374 je nutno zohlednit katodickou ochranu vodovodního přivaděče Boskovice – Blansko.

6. Hlavní zásady prostorového uspořádání

- Respektovat navrženou hlavní kompoziční osu řešeného území - pěší a obslužnou komunikaci, spojující původní náves a hřbitov. Význam tohoto koridoru bude podtržen výsadbou oboustranné liniové zeleně.
- Bude zachována kontinuita návsi - proluka na návsi, vzniknuvší asanací objektu nevyhovujícího stavebního stavu, bude zastavěna objektem občanského vybavení. Nový objekt musí respektovat charakter okolní zástavby (hmotovou strukturu, výškovou hladinu, tvar střechy). Propojení ke hřbitovu bude formou veřejného průjezdu.
- Navržená zástavba rodinných a bytových domů bude udržována ve výškové hladině max. 2 nadzemních podlaží, v exponovaných polohách (ve vazbě na hřbitov a ve výše položených pozemcích nad obcí) max. 1 nadzemní podlaží .
- Plochy bydlení budou od výrobní zóny lemující západní okraj řešeného území odcloněny pásem izolační zeleně.
- Hřbitov bude z důvodů zachování piety místa od zástavby čistého bydlení odcloněn pásem sadu a liniovou izolační zelení.
- Z důvodu plynulého přechodu zástavby do krajiny a z důvodu blízkosti hřbitova jsou v severní části lokality situovány samostatně stojící RD s větší parcelací.

- Bude ponechán prostor pro výhledové pěší propojení pro případ další výstavby východně od řešeného území.
- Důležitým kompozičním prvkem bude zeleň, uplatněná jednak jako zeleně zahrad (oddělující hmoty rodinných domů zvláště v exponované poloze ve svahu), veřejná zeleň (odcloňující bytové domy od okolní zástavby), zeleň sadu tvořící předěl a clonu mezi zástavbou a hřbitovem, liniová zeleň uličních koridorů a liniová izolační zeleň dotvářející celou urbanistickou kompozici.

7. Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení

Jsou zakresleny v grafické části ve výkrese č. 1- „Hlavní výkres - Regulativy plošného a prostorového uspořádání“:

Stavební čáry a hranice

Nová zástavba dodrží navržené stavební čáry a hranice, které vymezují zastavitelnou část pozemku.

- umístění hlavních staveb a drobných staveb nesmí být povoleno mimo zastavitelnou část pozemku
- stavební čára - udává odstup a polohu hlavního objemu stavby od veřejného uličního prostoru.
 - za umístění na stavební čáru se považuje pokud alespoň jeden bod půdorysu hlavního objektu leží na stavební čáře
 - stavební čára rodinných domů vztažená na hlavní průčelí objektu je ve vzdálenosti 5m od uliční čáry
 - stavební čára bytových domů je 4m od hrany navrženého parkoviště
 - při výstavbě víceúčelového objektu bude respektována stávající stavební čára v prostoru návsi
 - překročení stavební čáry je možné pouze částí stavby (vstupní část, arkýře, balkony), překročení je možné u rodinných domů realizovaných v blocích 5 (5b,5c) a 6 (6b) do vzdálenosti vymezené stavební čáry sousedního objektu
 - odstup objektu od stavební čáry je možný maximálně o 1/4 hloubky hlavního objektu
- stavební hranice - určuje zastavitelnost pozemku hlavní stavbou a s tímto objektem souvisejícími stavbami
 - na nezastavitelné části pozemku nesmí být situovány samostatné drobné stavby, kromě bazénů a zahradních konstrukcí (pergoly, zídky, terasy), výjimkou je možnost výstavby objektů charakteru drobných staveb ve vymezené ploše podél oplocení v bloku bydlení Br 1. Důvodem je vytvoření optické a protihlukové clony mezi bydlením a areálem pneuservisu a čerpací stanicí pohonných hmot.
- respektovat nezastavitelné území v prostoru křižovatek vymezené rozhledovými trojúhelníky

Výška zástavby

Nová zástavba dodrží výšku zástavby, která je dána počtem plných nadzemních podlaží:

- do plného nadzemního podlaží se započítává podkroví v případě, když více než 3/4 podkroví (vztaženo na plochu pod ním ležícího podlaží) má výšku požadovanou pro obytné místnosti
- do plného podlaží se započítává podzemní podlaží v případě, když úroveň podlahy (vrchní líc nášlapné vrstvy) nebo její části, je níže než 0,8 m pod úrovní nejvyššího bodu přilehlého (upraveného) terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu domu
- rodinné domy - výška objektů bude max. 2 nadzemní podlaží (týká se celé řady), objekty RD situované v exponované poloze nad obcí (bloky 3,5,6, severní část bloku 1 (pozemek 1a), severní část bloku 2 (pozemek 2a) budou jednopodlažní + obytné podkroví nebo ustupující podlaží
- bytové domy – výška objektů bude 2 nadzemní podlaží + obytné podkroví nebo ustupující podlaží

- víceúčelový objekt občanského vybavení – hlavní objekt orientovaný do návsi bude mít 2 nadzemní podlaží (sousedící domy jsou dvoupodlažní), objekty ve dvorní části max. 2 nadzemní podlaží.
- u nové zástavby se počítá s 1 podzemním podlažím; podmínky zakládání a realizace podzemního podlaží je nutno ověřit geologickým průzkumem

Tvar střechy:

Závazně je navržen tvar střechy hlavního objektu občanského vybavení:

- víceúčelový objekt občanského vybavení – u hlavního objektu situovaného do návsi bude střecha sedlová o sklonu korespondujícím se sousedícími objekty, ve dvorním traktu střechy sklonité (sedlové, pultové) s možností kombinace se střechou rovnou (využití jako terasy)
- rodinné domy – střechy jsou uvažovány sklonité (sedlové, pultové) o sklonu v rozpětí 38 – 45 stupňů s možností kombinace se střechou rovnou (využití jako terasy) – v rámci stavby RD na jedné parcele.
- bytové domy - střechy jsou uvažovány sklonité (sedlové, pultové) o sklonu v rozpětí 38 – 45 stupňů s možností kombinace se střechou rovnou (využití jako terasy)
- v případě, že bude obytný soubor, jeho část nebo blok (např. řadové domy, bytové domy) projekčně zpracován jako jeden celek, připouští se použití i rovných střech

Forma zástavby, vzájemné odstupy staveb:

Navržená zástavba bydlení dodrží formu zastavění:

o - otevřená forma zástavby - objekty s nejméně jedním bočním odstupem - samostatně stojící RD a dvojdomky (odstupy dle vyhl. 137/1998 Sb.), bytové domy:

- samostatně stojící RD - severní část bloku Br 1 (1a)
- samostatně stojící RD - blok Br 2, 3, 4
- dvojdomek - blok Br 6
- bytové domy – blok Br 8 vzájemné odstupy budou respektovat požadované oslunění bytů, odstupy od okolní zástavby dle vymezené stavební čáry a hranice

Poznámka:

U otevřené formy zástavby (2b-d, 4a-c) situované podél obytné ulice „C1“, „C2“ je směrně vymezena možnost uzavřené formy zástavby (řadové domy) nebo případně optické propojení samostatně stojících domů prostřednictvím plné zdi (získání intimity obytného prostoru)

u - uzavřená forma zástavby, objekty jsou řazeny bez bočního odstupu s výjimkou krajních objektů - mají boční odstup od ostatních objektů, min. počet 3 objekty:

- blok Br 1 - 1b - 1f
- blok Br 5

Uliční koridor, uliční čáry:

Budou respektovány vymezené uliční koridory:

- uliční koridory – veřejné uliční prostory obslužných a zklidněných komunikací s odstavnými plochami, chodníky a doprovodnou zelení, podle významu a uspořádání uličního profilu jsou v území závazně navrženy tyto typy veřejného uličního prostoru:
 - Uo - ulice s komunikací obslužnou
 - Uz - ulice s komunikací zklidněnou
 - Usch - pojízdný chodník, veřejné prostranství
 - Uch – pěší cesty, chodníky

Budou respektovány vymezené uliční čáry:

- uliční čára odděluje veřejný – obslužný - prostor od pozemku s určitým funkčním využitím. v případě, že stavební a uliční čára jsou totožné, nesmí před stavební čáru předstupovat žádné konstrukce objektu.

Koeficient zastavění pozemku:

Bude respektován koeficient zastavění pozemků, který je vyjádřen poměrem plochy zastavěné stávkami na pozemku k celkové ploše pozemku:

- přípustný počet m² plochy zastavěné stavbou/ na m² pozemku se pohybuje u rodinných domů v rozmezí 0,3 – 0,45 dle formy zástavby, u bytových domů 0,6 a u víceúčelového objektu 0,8

Velikost parcel:

- u řadové zástavby RD je plocha parcely při šířce 15 m cca 600 m²
- u samostatně stojících RD od 660 - 1100 m²

Architektonický vzhled objektů:

Respektovat podmínky pro architektonický vzhled objektů:

- Rodinné domy - přípustný je individuální projekt pro stavbu rodinného domu, který však bude respektovat dané regulativy, odstup od okolních staveb a regulační podmínky. Pro uzavřenou formu zástavby (řadové domy) bude zajištěn objemově jednotný projekt stavby (stavební detaily mohou být rozdílné).
- Bytové domy - přípustný je individuální projekt pro stavbu bytových domů za podmínky projekčního zpracování celého bloku. Nevylučuje se zpracování objektů odlišně od regulačního plánu při respektování daných regulativů a charakteru lokality. Přípustné jsou vložené propojovací články (brány, průjezdy a pod.) a přístavby (garáže, dílny apod.).
- Víceúčelový objekt občanského vybavení - hlavní objekt situovaný do návsi svým architektonickým výrazem nenaruší charakter této historické části obce. Objekty situované do dvorní části zachovávají měřítko okolní zástavby.
- Okna, dveře - u uzavřené formy zástavby (řadové domy) je nutná celková koordinace.
- Střešní krytina u dvojdomků, řadové zástavby a stavebně souvisejících bloků bytových domů bude mít jednotnou barvu a materiál s možností malé odchylky

Oplocení:

- oplocení svým tvarem a použitým materiálem nesmí narušovat urbanistické a architektonické hodnoty území

8. Návrh řešení dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady

8.1. Řešení dopravy

Zásady uspořádání dopravy jsou stanoveny ve výkrese č. 3 Řešení dopravy a vymezují:

- hlavní místní komunikace a jejich napojení na nadřazené trasy silniční dopravy
 - hlavní místní komunikace je napojena na silnici II/ 374 Jevíčko - Boskovice - Blansko – Brno, je navržena v kategorii MO 7/50 ve funkční třídě C2 jako obslužná komunikace, při křížení s vedlejší zklidněnou komunikací je navržen výškový retardér. Komunikace bude trasována tak, aby umožnila výhledově napojení další lokality bydlení navržené v územním plánu obce Ráječko jako lokalita A.
- vedlejší komunikace, které jsou navrženy jako dopravně zklidněné komunikace – obytné ulice ve funkční třídě D1 (pojízdna plocha šířky 6,0 m). Povolená rychlost v obytné zóně bude 20km/h

- trasy pro pěší a cyklisty
 - podél navržené obslužné komunikace je navržen chodník o šířce 2,25 m
 - sjezdový chodník o šířce 3,5 m – propojení obytné zóny s návsi
 - chodník k zastávce autobusu o šířce 2,0 m
 - chodník ke hřbitovu o šířce 3,0 m
 - cyklistická stezka a pěší cesta z Ráječka do Rájce o šířce 3,0 m
- dopravní plochy
 - v uličních prostorech obytné ulice v oboustranném pruhu šířky 2 m je možno umístit podélná parkovací stání pro návštěvy (na každý rodinný dům 1 stání)
 - parkoviště – kolmá parkovací stání, jsou vymezena u bytového domu (na každý byt 1 stání) a u hřbitova
 - krytá parkovací stání jsou situována ve dvoře navrženého víceúčelového domu

8.2. Řešení technické infrastruktury

Zásady uspořádání technické infrastruktury - jsou stanoveny ve výkrese č. 4 Řešení technické infrastruktury a vymezují:

- Zásobování vodou - vodovod bude napojen na stávající vodovod na návsi; po realizaci další výstavby východně od řešeného území bude vodovodní řad zaokružován.
- Odkanalizování - bude provedeno oddílným systémem - dešťové vody budou svedeny do systému odvádění dešťových vod, splaškové na navržený systém obce. Splaškové vody z obce budou svedeny do ČOV.
- Zásobování plynem – řešené území bude napojeno na stávající STL plynovod na návsi .
- Zásobování el. energií - rozvody nn budou napojeny na stávající síť na návsi včetně kabelů veřejného osvětlení, bude realizováno přeložení nadzemního vedení el.energie 22 kV, vedení bude přeloženo do kabelu.
- Telekomunikace, spoje - telefonní přípojky budou napojeny na stávající kabelový rozvod obce. Napojení je navrženo z prostoru návsi.

8.3. Řešení občanské infrastruktury

Zásady uspořádání občanské infrastruktury - jsou zakresleny v grafické části ve výkrese č. 1- Hlavní výkres - Regulativy plošného a prostorového uspořádání: a vymezují:

- Pozemek vymezený pro občanské vybavení na návsi s veřejným průchodem - v objektu budou situovány především zařízení, která budou sloužit veřejnosti celé obce
- V širších vazbách se obyvatelé nové zástavby budou podílet na základním občanském vybavení obce, (školní, zdravotní, kulturní, správní zařízení). Veškerá tato zařízení jsou v pěší dostupnosti. Za vyšším vybavením budou dojíždět do Blanska.

8.4. Řešení nakládání s odpady

- Stávající systém nakládání s odpady v obci včetně odpadu nebezpečného bude rozšířen i na novou zástavbu v lokalitě U Hřbitova, v lokalitě Ize předpokládat vznik převážně komunálního odpadu
- Rodinné domy – každý objekt bude mít svoji nádobu umístěnou na vlastním pozemku.

9. Limity využití území včetně stanovených záplavových území

Jsou zakresleny v grafické části ve výkrese č. 1- Hlavní výkres - Regulativy plošného a prostorového uspořádání:

Respektovat **výstupní limity využití území**: navržené a schválené při pořizování Regulačního plánu Ráječko, lokalita U Hřbitova:

- ◆ ochranné pásmo navrženého podzemního vedení vn – 1m
- ◆ ochranné pásmo navržené dešťové kanalizace – 1,5m
- ◆ ochrana před extravilánovými vodami
 - realizovat otevřený záchytný příkop navržený podél východní strany řešeného území
 - realizovat zatravnění v sadu navrženém mezi hřbitovem a zástavbou
- ◆ ochrana přírody a krajiny - realizovat plošný interakční prvek mezi hřbitovem a zástavbou
- ◆ ochrana zdravých životních podmínek - realizovat zeleň s izolační funkcí podél západního okraje řešeného území
- ◆ ochrana kulturních hodnot území - respektovat území archeologického zájmu - při jakýchkoli zásazích do terénu (včetně inženýrských sítí) je třeba respektovat, že jde o území s archeologickými nálezy (ve smyslu § 22 odst. 2 zák.č. 20/1987 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Stavebník má povinnost oznámit svůj stavební záměr v dostatečném předstihu Archeologickému ústavu AV ČR v Brně a dále umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu některé z oprávněných organizací.

10. Vymezení prvků územního systému ekologické stability

Jsou zakresleny v grafické části ve výkrese č. 1- „Hlavní výkres - Regulativy plošného a prostorového uspořádání“:

- Respektovat plošný interakční prvek – sad s travinobylinným podrostem navržený jižně od hřbitova.
- Respektovat plochu izolační zeleně s funkcí interakčního prvku navrženou mezi stávající zónou výrobních aktivit a řešeným územím.

11. Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav

- (1) V rámci regulačního plánu je upřesněn seznam a rozsah veřejně prospěšných staveb asanací a asanačních úprav a zakreslen ve výkrese č. 5 Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb asanací a asanačních úprav.
- (2) Regulační plán vymezuje veřejně prospěšné stavby, pozemky pro navrhované veřejně prospěšné stavby a pro provedení asanačních úprav. Toto vymezení slouží jako podklad pro omezení vlastnických práv k pozemkům a stavbám, případně vyvlastnění pozemků nebo staveb, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

(3) Regulační plán stanovuje následující veřejně prospěšné stavby :

identifikace VPS	veřejně prospěšná stavba	parcelní čísla dotčených pozemků
O1	víceúčelový objekt občanského vybavení	34/1, 22/1
S1	dětské hřiště	32
S2	hřiště pro mládež	28
U1	obslužná komunikace – větev „A1“, „A2“	PK 31, PK 116/2, PK 1167/2, PK 1142/9
U2	obslužná komunikace – větev „B“	1142/9
U3	zklidněná komunikace – větev „C1“, „C2“	PK 1167/2, 32, 33, 34/1
U4	zklidněná komunikace – větev „D“	32, 35/1, 35/2, 1142/7
U5	zklidněná komunikace – větev „C4“	1167/4, 1167/38, PK 1167/2
U6	sjízdny chodník - větev „C3“, veřejné prostranství	34/1, 22/1, část návsí
U7	chodník ke hřbitovu	1808/1
U8	chodník ke kapli	37
U9	chodník k zastávce autobusu	28, PK 31, 1142/9
U10, U11	chodníky k rodinným domům	PK 31, PK 116/2, PK 1167/2, PK 1142/9
U12	cyklistická stezka	1142/9, PK 30, 1167/33, 1808/1
U13	parkoviště u hřbitova	1167/2
U14	parkoviště pro bytové domy	33, 28
K1	splašková kanalizace v obslužných koridorech „A1“, „C1“, „C2“ a za benzinou	
K2	dešťová kanalizace v obslužných koridorech „A1“, „C1“, „C2“ a za benzinou	1142/9, 24/4, 29/2
K3	splašková kanalizace v obslužném koridoru „D1“	
K4	dešťová kanalizace v obslužném koridoru „D1“	
K5	splašková kanalizace v obslužném koridoru „A2“	
K6	dešťová kanalizace v obslužném koridoru „A2“	
K7	otevřený odvodňovací příkop	
V1	veřejný vodovod v obslužných koridorech „C1“, „C2“, „C3“	
V2	veřejný vodovod v obslužném koridoru „D“	
V3	veřejný vodovod v obslužném koridoru „A2“	

identifikace VPS	veřejně prospěšná stavba	parcelní čísla dotčených pozemků
P1	STL plynovod v obslužných koridorech „C1“, „C2“, „C3“	
P2	STL plynovod v obslužném koridoru „D“	
P3	STL plynovod v obslužném koridoru „A2“	
E1	podzemní vedení nn v obslužných koridorech „C1“, „C2“, „C3“	
E2	podzemní vedení nn v obslužném koridoru „D“	
E3	podzemní vedení nn v obslužném koridoru „A2“	
E5	podzemní vedení vn	
SK1	sdělovací kabely v obslužných koridorech „C1“, „C2“, „C3“	
SK2	sdělovací kabely v obslužném koridoru „D“	
SK3	sdělovací kabely v obslužném koridoru „A2“	
VO1	veřejné osvětlení v obslužných koridorech „C1“, „C2“, „C3“, „C4“	
VO2	veřejné osvětlení v obslužném koridoru „D“	
VO3	veřejné osvětlení v obslužném koridoru „A2“	

(4) Regulační plán vymezuje tyto pozemky asanační a asanačních úprav:

Asanace a asanační úpravy jsou vymezeny na parcele č. 22/1 a 34/1. Budou spojené s asanační obytného domu č.p. 32 na návsi z důvodů havarijního stavebního stavu. Pozemek bude zastavěn víceúčelovým objektem občanského vybavení a komunikací pro obsluhu řešeného území.