

VYHLÁŠKA č. 2/2004

Obec Ráječko

Vyhláška č. 2/2004

o závazných částech Regulačního plánu Ráječko-lokalita „U Hřbitova“

Zastupitelstvo obce Ráječko vydává v souladu s § 29 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a na základě ustanovení § 84 odst. 2 písmeno b) zákona č. 128/2000Sb., o obcích (obecní zřízení) v platném znění, tuto obecně závaznou vyhlášku:

Část první

Úvodní ustanovení

Článek 1

Účel vyhlášky

- (1) Vyhláška vymezuje závaznou část schváleného Regulačního plánu Ráječko – lokalita „U Hřbitova“ (dále jen Regulačního plánu), která je závazným podkladem pro rozhodování v území.
- (2) Vyhláška stanoví základní zásady uspořádání území a limity jeho využití, které je nutno respektovat, včetně regulačních prvků plošného a prostorového uspořádání, jako závazné podmínky realizovatelnosti.

Článek 2

Rozsah platnosti

- (1) Vyhláškou se vymezuje závazná část Regulačního plánu, zpracovaného pro 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) Závazná část Regulačního plánu rozšiřuje regulativy vymezené v závazné části Územního plánu sídelního útvaru Ráječko.
- (3) Platnost závazné části Regulačního plánu je stanovena do doby schválení nové územně plánovací dokumentace řešeného území. Návrhové období bylo při zpracování Regulačního plánu uvažováno, s přihlédnutím k dimenzování sítí technické infrastruktury a předpokládanému vývoji území, na 20 let. Změny závazné části Regulačního plánu budou po vlastním schválení těchto změn vyhlášovány jako změny a doplňky této vyhlášky.
- (4) Touto vyhláškou se stanoví vymezení zastavitelného a nezastavitelného území, jednotlivých stavebních pozemků, jejich využití, umístění staveb, omezení změn v jejich užívání staveb, přístupy ke stavbám a napojení na technické vybavení, regulační prvky plošného a prostorového uspořádání (uliční a stavební čáry, výška a objemy, ukazatele využití území, řešení dopravy a technického vybavení), limity využití území a vymezení pozemků pro veřejně prospěšné stavby a pro provedení asanací a nebo asanačních úprav.
- (5) Ustanoveními této vyhlášky nejsou dotčeny povinnosti vyplývající ze stavebního zákona a

dalších právních předpisů.

Článek 3

Lhůty aktualizace

- (1) Aktualizace územního plánu, spočívající v posouzení základní koncepce jeho řešení a celkové přehlednosti schválené dokumentace vzhledem k přijatým změnám územního plánu, bude provedena poprvé v roce 2006 a dále prováděna v intervalu dvou let.

- (2) Návrhy na pořizování změn závazné části Regulačního plánu, dodané s dostatečným předstihem, budou shromažďovány, vyhodnocovány a zpracovány tak, aby mohly být předloženy Zastupitelstvu obce Ráječko k přijetí usnesení - rozhodnutí o schválení či neschválení pořízení, jedenkrát za dva roky, na jeho posledním zasedání v každém sudém roce.

- (3) V odůvodněných případech může být návrh na pořízení změny závazné části Regulačního plánu předložen na zasedání Zastupitelstva i v jiném termínu, dle konkrétní situace. V těchto případech se bude zpravidla jednat o pořízení změn závazné části Regulačního plánu z vlastního podnětu pořizovatele – Města Blansko.

Článek 4

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 v regulativech stanoveno funkční využití pozemků (účel využití), prostorová regulace a limit využití (omezení využití pozemků).

- (2) Závazná část vyjádřená v grafické části barvou popř. velkým písmenem se skládá z :
 - urbanistické koncepce
 - zásad uspořádání území, kterými se stanoví regulativy funkčního a prostorového uspořádání pozemků :
 - zásad uspořádání dopravy a technické infrastruktury
 - limitů a ochranných režimů využití pozemků
 - vymezení pozemků pro veřejně prospěšné stavby a pro provedení asanací a asanačních úprav

- (3) Ostatní části, zapracované 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.

(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) Vymezené funkční využití ploch (označení barvou, nebo velkým písmenem) rozděluje území na pozemky se stejnou funkcí, pro které jsou stanoveny regulativy:

- území současně zastavěné a zastavitelné:
 - a) pozemky pro bydlení - B
 - b) pozemky pro občanské vybavení - O
 - c) pozemky pro sport - R
 - d) pozemky pro veřejnou zeleň - Z
 - e) pozemky pro obsluhu území - U
- území nezastavitelné - krajina:
 - f) pozemky pro krajinnou zónu s převažující funkcí produkční - P

(9) Využití funkčních ploch je dáno přípustností činností, dějů a zařízení :

- obvyklé a 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
- podmíněčně přípustné : 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 polyfunkčních a monofunkčních pozemků musí odpovídat způsob jeho 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 polyfunkčních a monofunkčních pozemků, který neodpovídá vymezenému funkčnímu využití podle regulačního plánu je možný, pokud nenarušuje veřejné zájmy nad přípustnou mírou a nejsou zde dány důvody pro opatření dle § 87 a § 102 odst.3 stavebního zákona (zák.č.50/1976 v platném znění).

(11) Limity využití území udávají stavebního využití pozemku

- limitem využití území se rozumí zákonem nebo jiným obecně platným právním předpisem daná relativně nepřekročitelná (mezní) hodnota pro ochranu zdravého životního prostředí. Limity stanovené v regulačním plánu je možno překročit pouze výjimečně pokud to vyžadují zvláštní důvody a pokud překročení není proti ostatním veřejným zájmům.
- Ochranné režimy jsou dány zákony nebo obecně platnými předpisy, popř. vyhláškou obce k ochraně především památek – včetně obrazu sídla, přírody – včetně ochrany krajinného rázu, přírodního bohatství, popř.obrany státu.

(12) Stavební čára udává odstup a polohu hlavního objemu stavby od veřejného uličního prostoru, překročení stavební čáry je možné částí stavby (vstupní část, arkýře, balkony),

(13) Stavební hranice určuje zastavitelnost pozemku hlavní stavbou a s tímto objektem souvisejícími drobnými stavbami. Na nezastavitelné části pozemku nesmí být situovány samostatné drobné stavby, kromě bazénů a zahradních konstrukcí (pergoly, zídky, terasy). Výjimkou je možnost výstavby 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 stanice pohonných hmot.

(14) Zastavitelná část pozemku - je vymezena stavební čárou a stavební hranicí.

(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 udává přípustný počet m² zastavěné plochy na m² pozemku.

(19) 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) činností, 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
- pod pojmem maloobchodní zařízení se rozumí prodejny s prodejní plochou do 400 m².

(20) Identifikace pozemků

je dána parcelním číslem

identifikace bloků bydlení (1-6,8)

identifikace stavebních pozemků (1a, 1b atd.)

Část druhá

Závazné regulativy

Článek 5

Urbanistická koncepce a hlavní zásady prostorového uspořádání

(1) Urbanistická koncepce obytné zóny Ráječko – lokalita U Hřbitova je vymezena ve výkrese č. 1 regulačního plánu - Hlavní výkres - Regulativy plošného a prostorového uspořádání.

Pro zachování a rozvoj identity území jsou stanoveny tyto závazné koncepční zásady:

- 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 (zahradu u rodinných domů), uliční prostory budou oživeny alejemi stromů – důležitým prvkem v obrazu sídla.

- Občanské vybavení:

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

- Veřejná zeleň, sport a rekreace:

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

- 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.

(2) Hlavní zásady prostorového uspořádání

- Respektovat navrženou hlavní kompoziční osu řešeného území - pěší a obslužnou komunikaci, spojující původní návěs 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.
- Kompozičním prvkem bude zezeň, zezeň zahrad (odděluující hmoty rodinných domů zvláště v exponované poloze ve svahu), veřejná zezeň (odcloňující bytové domy od okolní zástavby), zezeň sadu tvořící předěl a clonu mezi zástavbou a hřbitovem, liniová zezeň uličních koridorů a liniová izolační zezeň dotvářející celou urbanistickou kompozici.

Článek 6

Funkční uspořádání a regulativy

(1) Vymezenému funkčnímu využití území a ploch musí odpovídat způsob jejich využívání a účel umísťovaných a povolovaných staveb, včetně jejich změn a změn v jejich užívání. Regulativy funkčního využití jednotlivých částí řešeného území a ploch byly zapracovány do textové i grafické části dokumentace.

(2) Funkční a plošné vymezení ploch v území současně zastavěném a zastavitelném

Pozemky pro bydlení – B

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

- Obvyklé a přípustné činnosti - bydlení, obytná zezeň (u bytových domů) a soukromá zezeň (u rodinných domů), vestavěné občanské vybavení (menší část objektu obytného domu může být využita jako kanceláře, ordinace), každý rodinný dům bude mít garáž (případně otevřené stání) a parkoviště na svém pozemku, pro každý byt v bytovém domě bude k dispozici odstavné stání v dostupné vzdálenosti (v případě jiného řešení bytových domů je možno zajistit garáž v přízemí či suterénu domu, nebo v řadových garážích).
- Podmínečně přípustné - jsou služby a distribuce (využití menší části objektu rodinného domu), nutná technická a dopravní zařízení (garáže, dopravní plochy, zařízení technických 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.

Pro funkční typy jsou závazné regulativy

Br - pozemky určené pro výstavbu rodinných domů - čisté bydlení - individuální bydlení v nízkopodlažních objektech - rodinných domech včetně soukromé zezeň s rekreační nebo okrasnou funkcí.

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

Území navazující:

Bz - pozemky určené pro výstavbu rodinných domů - bydlení venkovského charakteru – bydlení v rodinných domech nebo zemědělských usedlostech s většími užitkovými zahradami, možnost zemědělského samozásobitelského hospodaření bez negativního dopadu na obytné prostředí, služby, řemesla.

Pozemky pro občanské vybavení - O

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

Funkční regulativy:

- Obvyklé a přípustné jsou stavby a zařízení 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.
- Podmínečně přípustné – jsou menší kapacity bydlení (méně než 50%), nerušící služby a řemesla, nezbytná technická a dopravní zařízení.
- Nepřípustné – jsou zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí (závadná výroba, kapacitní sklady a dopravní zařízení – např. čerpací stanice pohonných hmot), včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro zónu občanského vybavení.

Pro funkční typy jsou závazné regulativy :

Ov - občanské vybavení bez specifikace (dle územního plánu) – regulační plán blíže specifikuje objekt na víceúčelový s možností umístění zařízení pro správu (pošta), kulturu a osvětu, sociální péči, bydlení v podkroví

Pozemky pro sport a rekreaci – R

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.

Funkční regulativy:

- Obvyklé a přípustné – jsou zařízení a činnosti sloužící sportu a rekreaci venkovního charakteru, zeleň, plochy dopravní a technické infrastruktury sloužící potřebám daného zařízení.
- Výjimečně přípustné – jsou zařízení tvořící doplňkovou službu ke sportovnímu a rekreačnímu zařízení, např. zařízení maloobchodu, stravovací a ubytovací zařízení, doprovodné služby, technická a dopravní zařízení.
- Nepřípustné – jsou veškeré činnosti a zařízení, které narušují prostředí nad přípustnou mírou nebo takové důsledky vyvolávající druhotně.

Pro funkční typy jsou závazné regulativy :

Rs - plochy pro sportovní zařízení a aktivity venkovního charakteru

Rd - dětské hřiště

Pozemky pro veřejnou zeleň – Z

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.

Funkční regulativy:

- Obvyklé a přípustné - využití území veřejné zeleně je pro rekreační a sportovní vyžití obyvatel, přípustné je zřízení sportovních a odpočivných zpevněných ploch a chodníků.
- Podmíněně přípustné – je výstavba nezbytné technické vybavenosti, drobných staveb, vodních prvků, zpevněných ploch, parkovišť.
- Nepřípustné jsou činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně a rovněž jakákoliv výstavba, kromě výše uvedených případů.

Pro funkční typy jsou stanoveny závazné regulativy :

Zp - parkově upravené plochy veřejné zeleně s odpovídající druhovou skladbou okrasných dřevin a květinovou výzdobou

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.

Zh - zeleň hřbitova

Pozemky pro obsluhu území – U

Pozemky pro obsluhu 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.

Funkční regulativy:

- Přípustné a obvyklé jsou činnosti, děje a zařízení technické a dopravní povahy, pokud nenarušují životní prostředí nad přípustnou mírou.
- V obytných zónách je nepřípustné zřizování zařízení dopravních služeb, parkování autobusů a nákladních automobilů.

Přípustné je vymezení:

dopravních koridorů - 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

koridorů pro liniové trasy:

- podzemní vedení : v trasách navržených koridorů není dovoleno povolovat žádné ani dočasné stavby pozemky, po kterých jsou vedeny, musí zůstat veřejné, navržená technická vybavenost bude vedena ve stávajících a navržených obslužných koridorech
- nadzemní vedení : v trasách navržených koridorů není dovoleno povolovat žádné ani dočasné stavby musí být zajištěn volný přístup k těmto vedením

Pro funkční typy jsou stanoveny závazné regulativy :

Uo - obslužné komunikace

Uz - zklidněné komunikace s odstavnými plochami a doprovodnou zelení

Ush - sjízdné chodníky

Up - parkoviště

Uch - pěší cesty, chodníky

Uc - cyklistická stezka

Dcs - čerpací stanice pohonných hmot

Navazující území:

Us prostor sběrné komunikace – mimo řešené území

(2) Funkční a plošné vymezení ploch v území nezastavitelném

Pozemky krajinné zóny s převažující funkcí produkční – P

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

Funkční regulativy:

- Podmíněně přípustné – je změna kultur pokud nedojde ke změně krajinného rázu, výstavba dopravní a technické infrastruktury liniového charakteru
- Nepřípustné jsou činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně a rovněž jakákoliv výstavba, kromě výše uvedených případů.

Pro funkční typy jsou stanoveny závazné regulativy:

Ps - sady - ovocné stromy s travinobylinným podrostem

Článek 7

Regulační prvky prostorového a architektonického uspořádání

(1) Jsou zakresleny v grafické části ve výkrese č. 1- „Hlavní výkres - Regulativy plošného a

prostorového uspořádání“:

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

- Stavební čáry určují odstup hlavní stavby od veřejného uličního prostoru. překročení stavební čáry je možné částí stavby (vstupní část, arkýře, balkony) Odstup objektu od stavební čáry je možný maximálně o 1/4 hloubky hlavního objektu. Stavební čára rodinných domů vztažená na hlavní průčelí objektu je ve vzdálenosti 5m od uliční čáry.

- Stavební hranice určuje maximální hranici zastavitelnosti pozemku hlavní stavbou a s tímto objektem souvisejícími drobnými stavbami a výjimečně garáží. Na nezastavitelné části pozemku nesmí být situovány samostatné drobné stavby, kromě bazénů a zahradních konstrukcí (pergoly, zídky, terasy).

Výjimkou je možnost výstavby 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.

Rozhledové trojúhelníky vymezují nezastavitelné území v prostoru křižovatek.

(3) Nová zástavba dodrží výšku zástavby, která je dána počtem 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.

Výška hlavních sousedních objektů (situovaných na společnou hranici pozemku) se nesmí lišit o více než o 1.5 m (půl podlaží).

Rodinné domy - výška objektů bude max. 2 nadzemní podlaží (týká se celé řady), objekty RD situované v exponované poloze nad obcí (bloky Br 3,5,6, část 1 (parcela 1a), část 2 (parcela 2a) budou jednopodlažní.

Bytové domy – výška objektů bude 2 nadzemní podlaží + obytné podkroví

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.

(4) Nová zástavba dodrží přípustný tvar střechy:

- Rodinné domy – střechy sklonité (sedlové ,pultové) o sklonu 38-45 stupňů. Možnost kombinace se střechou rovnou (využití jako terasy)- v rámci stavby RD na jedné parcele

- 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). Možnost kombinace se střechou rovnou (využití jako terasy).

(5) Nová zástavba dodrží formu zastavění:

Otevřená forma zástavby – objekty s nejméně jedním bočním odstupem (blok Br 1 pozemek 1a, Br 2 – 4, Br 6).

Uzavřená forma zástavby - objekty jsou řazeny bez bočního odstupu s výjimkou krajních objektů, tj. mají boční odstup od ostatních objektů, min. počet 3 objekty (blok Br 1 pozemky 1b - 1f, blok Br 5).

(6) Závazně je vymezen uliční koridor a uliční čáry:

- Koridory obsluhy území – veřejné uliční prostory obslužných a zklidněných komunikací s odstavňými plochami, chodníky a doprovodnou zelení

Podle významu a uspořádání uličního profilu jsou v území závazně navrženy tři typy veřejného uličního prostoru:

Uo - ulice s komunikací obslužnou

Uz - ulice s komunikací zklidněnou

Usch - pojízdný chodník

- 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.

(7) Závazné 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, konstrukce pergol mohou být atypické, dřevěné nebo plastové, nikoliv kovové, nátěry dřevěných prvků mohou být individuální u izolovaných staveb, u uzavřené 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 (např. červenohnědou v odstínu).

Oplocení parcel v uliční části u rodinných domů bude stylově jednotné.

(8) Bude respektován index zastavitelnosti pozemků:

Přípustný počet m² zastavěné plochy/ na m² pozemku. Závazně je stanoven koeficient zastavění, pohybující se v rozmezí 0,3 – 0,45 dle formy zástavby, který nesmí být překročen.

Článek 8

Uspořádání dopravy a technické infrastruktury

1) Zásady uspořádání dopravy jsou stanoveny ve výkrese č. 3 Regulačního plánu „Dopravní řešení“ a vymezují:

- Nadřazené trasy silniční dopravy a to silnice II/ 374 Jevíčko - Boskovice - Blansko - Brno
- hlavní místní komunikace 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 výhledové 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).
- trasy pro pěší a cyklisty
- cyklistická stezka a pěší cesta z Ráječka do Rájce o šířce 3,0 m
- dopravní plochy

(2) Zásady uspořádání technické infrastruktury - jsou stanoveny ve výkrese č. 4 Regulačního plánu „Řešení technické infrastruktury“ a vymezují:

- Zásobování vodou - vodovod bude napojen na stávající síť.
- Odkanalizování - bude provedeno oddílným systémem - dešťové vody budou svedeny do systému odvádění dešťových vod , splaškové na navržený systém obce.
- Zásobování plynem - navazuje na stávající síť.
- Zásobování el. energií - navazuje na stávající síť. Přes řešené území vede nadzemní vedení el.energie 22 kV, které bude přeloženo do kabelu. Rozvody nn budou napojeny na stávající síť včetně kabelů veřejného osvětlení.
- Telekomunikace, spoje - telefonní přípojky budou napojeny na stávající kabelový rozvod obce.

Článek 9

Limity a ochranné režimy

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

- Ochrana kulturních a přírodních hodnot:

Celé katastrální území Ráječka, je vedeno jako území archeologického zájmu, při jakýchkoli zásazích do terénu respektovat, že jde o území s archeologickými nálezy (ve smyslu § 22 odst. 2 zák.č. 20/1987

- U6 - sjízdný chodník - větev „C3“ pozemek parc č 34/1, 22/1
U7 - chodník ke hřbitovu..... pozemek parc č 1808/1
- U8 - chodník ke kapli pozemek parc č. 37
U9 - chodník k zastávce autobusu..... pozemek parc č. 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..... pozemek parc č 1142/9, PK 30, 1167/33, 1808/1
- U13 - parkoviště u hřbitova pozemek parc č, 1167/2
- U14 - parkoviště pro bytové domy pozemek parc č, 33 28
- K1 - splašková kanalizace v obslužných koridorech „A1“, „C1“, „C2“ a za benzinou
K2 – dešť. 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“
- 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 asanačních úprav:

Asanační úpravy jsou vymezeny na parcele č. 22/1 a 34/1. Budou spojené s asanací obytného domu č.p. 32 na návsi. Pozemek bude zastavěn víceúčelovým objektem občanského vybavení a komunikací pro obsluhu řešeného území.

Část čtvrtá

Závěrečná ustanovení

Článek 11

Uložení Regulačního plánu

Schválený Regulačního plánu je včetně všech dokladů uložen, v souladu s ustanovením §36 odst.2 vyhlášky č.135/2001Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci:

- na Obecním úřadě v Ráječku
- u pořizovatele, kterým je MěÚ Blansko
- na Stavebním úřadě MěÚ Blansko
- na Krajském úřadě JmK v Brně

Článek 12

Tato vyhláška nabývá účinnosti patnáctým dnem ode dne jejího vyvěšení na úřední desce ObÚ Ráječko.

.....

Josef Tesař
starosta

.....

Vít Rajtšlégr
místostarosta

Vyvěšeno.....

Sejmuto dne.....

Tato vyhláška nabývá účinnosti patnáctým dnem ode dne jejího vyvěšení na úřední desce ObÚ Ráječko.

Tato vyhláška nabývá účinnosti patnáctým dnem ode dne jejího vyvěšení na úřední desce ObÚ Ráječko.

(3) Regulační plán stanovuje následující veřejně prospěšné stavby : zklidněná komunikace – větev „D“ pozemek parc č 32, 35/1, 35/2, 1142/7 dešťová kanalizace v obslužném koridoru „D1“ splašková kanalizace v obslužném koridoru „A2“ dešťová kanalizace v obslužném koridoru „A2“ - veřejný vodovod v obslužných koridorech „C1“, „C2“, „C3“ veřejný vodovod v obslužném koridoru „D“ STL plynovod v obslužných koridorech „C1“, „C2“, „C3“ - podzemní vedení nn v obslužných koridorech „C1“, „C2“, „C3“ podzemní vedení nn v obslužném koridoru „D“ podzemní vedení nn v obslužném koridoru „A2“ podzemní vedení vn sdělovací kabely v obslužných koridorech „C1“, „C2“, „C3“ sdělovací kabely v obslužném koridoru „D“ sdělovací kabely v obslužném koridoru „A2“ veřejné osvětlení v obslužných koridorech „C1“, „C2“, „C3“, „C4“ veřejné osvětlení v obslužném koridoru „D“ veřejné osvětlení v obslužném koridoru „A2“

(3) Regulační plán stanovuje následující veřejně prospěšné stavby : zklidněná komunikace – větev „D“ pozemek parc č 32, 35/1, 35/2, 1142/7 dešťová kanalizace v obslužném koridoru „D1“ splašková kanalizace v obslužném koridoru „A2“ dešťová kanalizace v obslužném koridoru „A2“ - veřejný vodovod v obslužných koridorech „C1“, „C2“, „C3“ veřejný vodovod v obslužném koridoru „D“ STL plynovod v obslužných koridorech „C1“, „C2“, „C3“ - podzemní vedení nn v obslužných koridorech „C1“, „C2“, „C3“ podzemní vedení nn v obslužném koridoru „D“ podzemní vedení nn v obslužném koridoru „A2“ podzemní vedení vn sdělovací kabely v obslužných koridorech „C1“, „C2“, „C3“ sdělovací kabely v obslužném koridoru „D“ sdělovací kabely v obslužném koridoru „A2“ veřejné osvětlení v obslužných koridorech „C1“, „C2“, „C3“, „C4“ veřejné osvětlení v obslužném koridoru „D“ veřejné osvětlení v obslužném koridoru „A2“

(3) Regulační plán stanovuje následující veřejně prospěšné stavby : zklidněná komunikace – větev „D“ pozemek parc č 32, 35/1, 35/2, 1142/7 dešťová kanalizace v obslužném koridoru „D1“ splašková kanalizace v obslužném koridoru „A2“ dešťová kanalizace v obslužném koridoru „A2“ - veřejný vodovod v obslužných koridorech „C1“, „C2“, „C3“ veřejný vodovod v obslužném koridoru „D“ STL plynovod v obslužných koridorech „C1“, „C2“, „C3“ - podzemní vedení nn v

obslužných koridorech „C1“, „C2“, „C3“ podzemní vedení nn v obslužném koridoru „D“ podzemní vedení nn v obslužném koridoru „A2“ podzemní vedení vn sdělovací kabely v obslužných koridorech „C1“, „C2“, „C3“ sdělovací kabely v obslužném koridoru „D“ sdělovací kabely v obslužném koridoru „A2“ veřejné osvětlení v obslužných koridorech „C1“, „C2“, „C3“, „C4“ veřejné osvětlení v obslužném koridoru „D“ veřejné osvětlení v obslužném koridoru „A2“

· využití území veřejné zeleně je pro rekreační a sportovní vyžití obyvatel, přípustné je zřízení sportovních a odpočivných zpevněných ploch a chodníků.

(I) Vyhláškou se vymezuje závazná část Regulačního plánu, zpracovaného pro 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.

(I) Vyhláškou se vymezuje závazná část Regulačního plánu, zpracovaného pro 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.

(I) Vyhláškou se vymezuje závazná část Regulačního plánu, zpracovaného pro 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.

(I) Vyhláškou se vymezuje závazná část Regulačního plánu, zpracovaného pro 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.