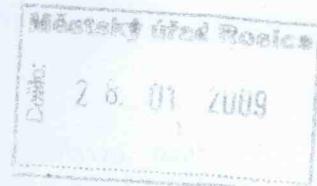




MURSP003ND0P

OBEC JAVŮREK



OBECNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA č. 1/2006 o závazných částech územního plánu obce JAVŮREK

Zastupitelstvo obce Javůrek se na základě schváleného územního plánu obce Javůrek usneslo vydat dne 14. 12. 2006 podle ustanovení § 84 odst. 2 písm. b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění a v souladu s ustanovením § 29 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, tuto obecně závaznou vyhlášku, kterou je vymezena závazná část územního plánu obce:

ČÁST I ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Článek 1 Účel regulativů

Regulativy vycházejí z potřeb sídla a z požadavků uplatněných ve stanoviscích orgánů státní správy, stanovují závazné podmínky pro zpracování podrobnějšího stupně ÚPD a pro správní řízení při rozhodování o rozvoji a využití území (územní a stavební zřízení).

Cílem regulativů je definovat obecné základní požadavky na utváření fungujícího osídlení s esteticky kvalitním prostorovým řešením, dopravní a technickou infrastrukturou a požadavky na utváření ekologicky stabilní, účelně uspořádané a esteticky hodnotné krajiny a osídlení. Účelem je vytváření kvalitního trvale udržitelného rozvoje umělého a přírodního prostředí.

Regulativy obsahují základní pravidla, která omezují, vylučují, popřípadě podmiňují funkční využití území, umístování staveb nebo opatření v území a stanoví zásady pro jeho uspořádání.

Článek 2 Rozsah platnosti

- 2.1 **Územní rozsah platnosti** – řešené území je vymezeno katastrálním územím obce Javůrek.
- 2.2 **Časový rozsah platnosti** – není stanoven.
- 2.3 **Lhůty aktualizace** – minimálně 1x za 4 roky ve vazbě na komunální volby.

ČÁST II ZÁVAZNÉ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

Článek 3

Vymezení pojmu

3.1 Závazná část řešení

Závazné části územního plánu vymezují základní zásady stabilizace a územního rozvoje obce Javůrek.

3.2 Na území je rozlišováno:

- zastaviteľné území obce (plochy stavební)
- nezastaviteľné území obce (plochy nestavební)

3.3 Podle funkčního využití jsou v řešeném území rozlišovány:

V plochách stavebních:

- plochy bydlení
- plochy tělovýchovy a sportu
- území zemědělské výroby
- území průmyslové výroby
- plochy pro technické vybavení
- uliční prostory

V plochách nestavebních:

- zeleň lesů, lesní půdní fond (včetně územního systému ekologické stability)
- zatravněné plochy (včetně územního systému ekologické stability)
- orná půda, zemědělský půdní fond
- vodní toky a plochy

Vymezenému funkčnímu využití ploch musí odpovídat způsob jeho užívání a zejména účel umísťovaných a povolovaných staveb, včetně změn jejich užívání. Stavby a jiná opatření, které funkčnímu vymezení území neodpovídají, nesmí být na tomto území umístěny nebo povoleny, s výjimkou staveb dočasných. Dosavadní způsob využití ploch a území, který neodpovídá vymezenému funkčnímu využití podle územního plánu, je možný pokud nenaruší veřejné zájmy nad přípustnou míru. Umísťování a povolování staveb a zařízení technického vybavení pro obsluhu jednotlivých území a ploch je přípustné jen tehdy, pokud nebudou mít negativní vliv na jejich základní funkci nad přípustnou míru. Umísťování a povolování menších parkovišť a odstavných ploch pro osobní vozidla je přípustné ve všech územích, avšak pouze v rozsahu odpovídajícím potřebě jednotlivých objektů ležících v tomto území a pokud nebudou mít negativní vliv na jejich základní funkci nad přípustnou míru.

3.4 Limity využití jednotlivých funkčních ploch:

Přípustné funkce:

- jedná se o funkce, ke kterým může být příslušný pozemek či plocha využit bez omezení, tj. pro které je určen

Podmíněně přípustné funkce:

- jsou takové, u nichž je třeba zvažovat případné dopady na funkci hlavní, např. z hlediska hygienického či architektonického. Jedná se například o výstavbu menších výrobních objektů v obytném území, kdy je třeba individuálně posuzovat dopady výroby či nadměrné dopravy s výrobou související na životní prostředí

Nepřípustné funkce:

- jsou takové, které svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, či překračují negativními vlivy hranici pozemku směrem k chráněnému prostředí.

Článek 4

Urbanistická koncepce

4.1 Závazné regulativy využití území jsou:

- Ve volné krajině nebudou vytvářena nová sídla nebo samoty.
- Nová výstavba bude přednostně orientována na dostavbu dosud nezastavěných ploch v současně zastavěném území obce.
- Navrhované výrobní a skladové areály jsou soustředěny do ochranného pásmá dálnice, farma živočišné výroby je vymíštěna.

4.2 Základní architektonické regulativy uplatňované v územním rozhodnutí:

Na celém území obce je přípustné jedno podlaží s obytným podkovovým. Na plochách území průmyslové výroby se připouští dvě nadzemní podlaží.

Článek 5

Regulativy pro funkční využití území

Územní rozsah omezení:

- je vymezen v grafické části dokumentace: ve výkresech č. 2 Hlavní výkres a č. 3 Komplexní návrh

Funkční využití ploch v současně zastavěném a zastavitelném území

5.1 Plochy pro bydlení

Charakteristika

Plochy bydlení venkovského typu s drobným chovem domácího zvířectva v rozsahu pro osobní potřebu rodiny. Označení ploch – BV.

Rozsah regulace

Funkční regulace:

Přípustné jsou rodinné domy, objekty veřejné správy, kultury, maloobchodu, služeb, vzdělávací zařízení, lékařské ordinace, lékárny, knihovny, klubovny, mateřské školy a jesle, hasičské zbrojnici a objekty duchovní (kaple, modlitebny, boží muka), výstavba studen, žump a malých vodních ploch, doplňkové stavby v plochách BV (stodoly, kůlny, garáže,

hospodářská stavení, přístřešky) nenarušující funkci bydlení, soukromá (vyhrazená) zeleň v plochách BV (zahrady, sady a vinice) navazující na plochy bydlení sloužící k naplnění standardu venkovského bydlení, zpevněné části ploch bydlení (dvory, příjezdy a chodníky).

Podmíněně přípustné – malé zemědělské usedlosti (nutné hygienické posouzení), individuální rekreační domy, penziony a apartmány, sportovní objekty, hostince, vinárny a kavárny, drobná výroba a řemesla (neovlivní-li negativně životní prostředí), čerpadla PHM, autoopravny, autodoprava a regulační stanice plynu STL/NTL, drobné zemědělské stavby do zastavěné plochy 25 m^2 mimo stavby pro živočišnou výrubu, zahradkářské chaty, altány či vinné sklepy bez nástaveb.

Nepřípustné - jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení výrobních, chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže bydlení.

Návrh podmínek urbanistického a architektonického řešení:

- podlažnost objektů v plochách BV jedno nadzemní podlaží (obytné podkroví je možné)
- všechny nové objekty musí mít garáž nebo jejich dispoziční řešení a umístění na pozemku musí alespoň umožňovat dodatečnou výstavbu garáže, preferují se garáže vestavěné do objektu, nedoporučují se garáže v suterénu.

Plochy BV1, BV10 – rezerva pro bydlení, výstavba objektů v těchto lokalitách pozastavena do rozhodnutí o výsledné variantě trasy vysokorychlostní železnice.

Plochy BV7, BV8 – výstavbu v těchto plochách možno realizovat až po doložení, že na předmětných plochách nejsou překročeny hygienické limity hluku.

5.2 Plochy tělovýchovy a sportu s objekty

Charakteristika

Plochy tělovýchovy a sportu s objekty. Označení ploch - RT.

Rozsah regulace

Funkční regulace:

Přípustné – hřiště, sportovní a tělovýchovná zařízení, plochy upravené pro kulturní využití.

Podmíněně přípustné – zařízení související s hlavní funkcí plochy – maloobchodní, stravovací a ubytovací zařízení, nezbytné technické vybavení včetně odstavných stání a bydlení majitele nebo ostrahy.

Nepřípustné – veškeré činnosti, děje a zařízení, které narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností výrobních, pěstitelských a chovatelských, které bud' jednotlivě nebo souhrnně překračují režim tohoto území.

5.3 Plochy pro technické vybavení

Charakteristika

Plochy pro technické vybavení. Označení ploch - TI.

Rozsah regulace

Funkční regulace:

Přípustná – stavba čerpací stanice odpadních vod.

5.4 Území zemědělské výroby

Charakteristika

Území zemědělské výroby určené pro stavby a zařízení zemědělské a průmyslové výroby, které mají rušivé účinky na životní prostředí. Označení ploch - VZ.

Rozsah regulace

Funkční regulace

Přípustné – stáje, výrobní objekty, sklady a skladové plochy, výrobní služby, čerpací stanice PHM, objekty pro autodopravu, sběrné dvory na třídění tuhého komunálního odpadu, žumpy, regulační stanice, útulky pro zvířata.

Podmíněně přípustné – výstavba malých zemědělských usedlostí, administrativní budovy sloužící těmto výrobním zařízením, maloobchodní prodejny prodávající produkty zde vyráběné, objekty občerstvení pro zaměstnance, hasičské zbrojnici, autoopravny, garáže jednotlivé i hromadné a řadové, hromadné parkovací plochy, objekty hygienického vybavení a šatén zaměstnanců a trafostanice.

Nepřípustné – je bydlení, ubytování veřejnosti a obslužné činnosti, děje a zařízení s bydlením a ubytováním bezprostředně související, případně negativní vlivy na životní prostředí nesmí překročit hranici pozemku směrem k chráněnému prostředí.

Návrh podmínek urbanistického a architektonického řešení:

- podlažnost jedno NP.

5.5 Území průmyslové výroby

Charakteristika

Území průmyslové výroby. Stavby a zařízení průmyslové výroby, které mají rušivé účinky na životní prostředí. Označení ploch - VP.

Rozsah regulace

Funkční regulace:

Přípustné využití – výrobní objekty, sklady a skladové plochy, výrobní služby, autoopravny, čerpací stanice PHM, objekty pro autodopravu, sběrné dvory na třídění tuhého komunálního odpadu, útulky pro zvířata.

Podmíněně přípustné – drobná výroba, služby pro zaměstnance, výzkumné ústavy, byty pro ostrahu nebo majitele zařízení, ubytování pro zaměstnance firmy, velkoprodejny s napojením na silnici III. třídy a vyšší.

Nepřípustné – bydlení, ubytování veřejnosti a obslužné činnosti s nimi bezprostředně související, zřizování nových vjezdů do ploch výroby z ulic v obytné zástavbě.

Návrh podmínek urbanistického a architektonického řešení:

- případné negativní vlivy na životní prostředí nesmí překročit hranici pozemku směrem k chráněnému prostředí
- podlažnost objektů maximálně dvě nadzemní podlaží
- objekty musí tvořit souvislou linií protihlukovou bariéru dálnice
- plocha zasahuje do územně chráněného koridoru plánované vysokorychlostní tratě železnice, proto jsou zde možné pouze stavby dočasného charakteru

5.6 Uliční prostory

Charakteristika

Uliční prostory – komunikace III. třídy, zpevněné plochy obytných ulic a chodníků, které mají v obci společenskou funkci a zajišťují přístup k jednotlivým parcelám. Jsou určeny ke shromažďování osob a komunikacím pěší, motorové a cyklistické dopravy v pohybu i v klidu a pro vedení sítí technické infrastruktury. Označení ploch – UP.

Rozsah regulace

Funkční regulace:

Podmínečně přípustné – dětská hřiště, tržiště, kaple, drobná architektura a výtvarné umění, regulační stanice, žumpy a trafostanice.

Nepřípustné – činnosti, děje a zařízení, které narušují plynulost pěšího provozu nebo prostorovou kvalitu prostředí a jakákoli výstavba kromě výše uvedených případů.

5.7 Zatravněné plochy v uličních prostorech

Charakteristika

Trvalé travní porosty s ovocnými stromy nebo skupinkami trvalek. Označení ploch - ZT.

Rozsah regulace

Funkční regulace:

Podmínečně přípustné - jsou síť technické infrastruktury.

Nepřípustná – výstavba.

5.8 Plochy parkovišť

Charakteristika

Plochy parkovišť jsou určeny ke zpevnění za účelem odstavování osobních vozidel. Označení ploch - P.

Funkční využití ploch v nezastavitelném území

5.9 Zeleň lesů

Charakteristika

Zeleň lesů, lesní půdní fond. Označení ploch - ZL.

Rozsah regulace

Funkční regulace:

Podmíněně přípustná – výstavba lesních účelových staveb (seníků, ploch pro skladování dřeva), studen a sítí technické infrastruktury.

5.10 Zatravněné plochy

Charakteristika:

Trvalé travní porosty s rozptýlenou krajinnou zelení či meze a remízky s ovocnými stromořadími. Označení ploch - ZT.

Rozsah regulace

Funkční regulace:

Podmíněně přípustná – technická infrastruktura.

Nepřípustná – výstavba.

5.11 Orná půda, zemědělský půdní fond

Charakteristika:

Orná půda, zemědělský půdní fond. Označení ploch - OP.

Rozsah regulace

Funkční regulace:

Podmíněně přípustná – výstavba zemědělských účelových staveb pro rostlinnou výrobu a sítí technické infrastruktury či staveb souvisejících s pozemkovými úpravami a protierozními opatřeními, revitalizace vodních toků a realizace ÚSES.

5.12 Zeleň územního systému ekologické stability

5.12.1 Charakteristika:

Území vymezená jako biocentra a biokoridory regionální a lokální (C4-C6, C8-C11, C 16, K4-K6, K9-K11, K21).

Rozsah regulace

Funkční regulace:

Podmíněně přípustná – výstavba sítí technické infrastruktury.

Nepřípustná – výstavba.

5.12.2 Charakteristika:

Interakční prvky územního systému ekologické stability. Trvalé travní porosty případně se stromořadími (I1-I9, I11-I16, I20-I23, I27-I30).

Rozsah regulace

Funkční regulace:

Podmíněně přípustná – výstavba sítí technické infrastruktury.

Nepřípustná – výstavba.

5.12.3 Charakteristika:

Hranice EVKP, EVKC, EVLS pokud přesahují rozsah biocenter. Jsou vždy součástí ploch ZL.

Rozsah regulace

Funkční regulace:

Podmíněně přípustná – výstavba sítí technické infrastruktury.

Nepřípustná – výstavba.

5.13. Vodní toky a plochy, studny

5.13.1 Charakteristika

Vodoteče s krajinotvornou a ekologickou funkcí.

Rozsah regulace

Funkční regulace:

Podmínečně přípustná – opatření k revitalizaci toků či realizaci ÚSES a dotčení vodotečí technickou infrastrukturou.

Nepřípustná – výstavba.

5.13.2 Charakteristika

Vodní plochy – nádrže, koupaliště a kašny s rekreační a estetickou funkcí.

Rozsah regulace

Funkční regulace:

Podmínečně přípustná – stavební činnost související s údržbou a zkvalitňováním provozu.

Článek 6 Zásady uspořádání dopravního a technického vybavení

6.1 Zásady uspořádání dopravní infrastruktury

Charakteristika

Dopravní kostra je založena na využití silnice III. třídy, která v obci končí.

Koncepce rozvoje

Navrhujeme napojení silnice III. třídy na dálnici ve směru na Brno, krátké zpevněné úseky polních cest se smíšenou zástavbou BV (bydlení venkovského typu) a účelová komunikace připojující návrhovou plochu výroby a služeb u dálnice.

Pěší doprava je reprezentována dobudováním chodníků podle výkresu. Cyklistická doprava bude procházet územím po polních a účelových cestách a návsi směrem na Šmelcovnu. Odstavování vozidel se bude dít na pozemcích jejich majitele. Všechny nové obytné objekty musí být řešeny s garáží nebo jejich dispoziční řešení a umístění musí na pozemku umožňovat dodatečnou výstavbu garáže nebo parkování na pozemku. Všechny objekty a areály výrobní, skladovací a ubytovací musí mít vyřešeno parkování na vlastním pozemku.

6.2 Zásady uspořádání technické infrastruktury

Zásobování pitnou vodou

Charakteristika

V současné době je celá obec zásobována pitnou vodou z vlastního zdroje severovýchodně od zastavěného území.

Koncepce rozvoje

Postupné rozšiřování veřejného vodovodu do lokalit nové výstavby. Navrhované napojení obce samostatným řadem z vodojemu Domášov a realizace dalších rozvodů vody na katastru obce.

Kanalizace

Charakteristika

Odkanalizování oddílnou stokovou sítí.

Koncepce rozvoje

Nově stavěné domy musí respektovat budoucí napojení na oddílnou síť s ČOV. Doporučuje se hospodaření s dešťovou vodou v každém domě nebo zpevněné ploše s cílem zvýšit vsakování nebo využít dešťovou vodu jako užitkovou (praní, závlaha, splachování apod.).

Zásobování el. energií

Charakteristika

Zásobování elektrickou energií je ze stávajících trafostanic.

Koncepce rozvoje

Navrhovaná trafostanice pro výrobní plochu při dálnici.

Zásobování plynem

Charakteristika

Obec zásobuje vybudovaný STL plynovod.

Koncepce rozvoje

Vybudovaný STL plynovod bude postupně rozšiřován do lokalit nové výstavby.

Kabelová telefonní síť

Koncepce rozvoje

Kabelová telefonní síť bude rozšiřována i do lokalit nové výstavby.

Limity využití území

7.1 Limity využití území navržené územním plánem

PHO čistírny odpadních vod – navrhoje se 100 m. V tomto ochranném pásmu bude platit stavební uzávěra pro budovy sloužící k obytným účelům, rekreačním účelům, pro veškeré objekty občanské vybavenosti a sportovní objekty a zařízení. Doporučuje se husté ozelenění volných ploch.

ČÁST III VYMEZENÍ VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ

Článek 8

Veřejně prospěšné stavby a opatření

Vymezení ploch pro nově navrhované veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle Stavebního zákona, pokud nebude možno řešení majetkováprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

8.1 Za veřejně prospěšné stavby jsou považovány tyto investice:

8.1.1 Nové obslužné komunikace a uliční prostory v navrhované obytné zástavbě – včetně inženýrských sítí (kanalizace, vodovodu, plynovodu, rozvodu NN, telefonu):

- na p. č. 1028/1, 679/1, 586
- na p. č. 1026/1, 609/1
- na p. č. 71/8

8.1.2 Nová obslužná komunikace k navrhované ploše výroby a služeb u dálnice – včetně inženýrských sítí:

- na p. č. 1026/1, 510/23, 510/1, 464/20, 1027/2, 1091

8.1.3 Stavba středotlakého plynovodu DN 90 Domašov – Javůrek:

- na p. č. 515, 520, 634, 1088/13, 510/1, 1088/12, 1088/9, 1088/10, 510/23, 1026/1

8.1.4 Stavba vodovodu:

- na p. č. 1087, 1086, 768/7, 768/34, 768/33, 768/29, 768/15, 768/19, 553/1, 559, 568, 555, 558, 586, 1021/1

8.1.5 Stavba kanalizace:

- na p. č. 115/7, 75/2, 76, 113, 115/6, 115/14, 75/3, 510/1, 464/20

8.1.6 Stavba parkoviště u obecního úřadu:

- na p. č. 1026/2

8.1.7 Stavba chodníku:

- na p. č. 1026/2, 1027/1, 1028/3

8.1.8 Nový uliční prostor v navrhované obytné zástavbě – včetně inženýrských sítí

- na p. č. 1026/1, 594, 595/1, 595/2, 595/3

8.1.9 Nové připojení silnice III/00212 Domašov – Javůrek na dálnici D1 ve směru na Brno – včetně inženýrských sítí (kanalizace):

- na p. č. 1088/12, 1088/13, 513/2, 1091, 542/3, 1027/2, 1027/4, 515, 539/1, 1093

8.1.10 Stavba trafostanice a přípojky VN 22 kV pro rozvojovou plochu průmyslové výroby VP9 u dálnice D1:

- na p. č. 510/1, 464/20, 464/57, 464/58, 464/25

8.2 Za veřejně prospěšná opatření jsou považovány tyto investice:

8.2.1 Revitalizace Říčanského potoka (biokoridor):

- na p. č. 486, 520, 524 ad.

8.2.2 Obnovení polní cesty od křížku na Šmelcovnu a opravy a značení cyklistických tras:

- na p. č. 1041, 679/1, 750, 1029/1, 1076 ad.

8.2.3 Obnova krajinné zeleně, alejí kolem cest i polních cest, biokoridory, meze a výsadba břehové zeleně:

- na p. č. 1028/1, 1041, 679/1, 768/15, 1015/1, 1015/2, 1016/1, 1091 ad.

**ČÁST IV.
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

Článek 9

Uložení dokumentace

Dokumentace územního plánu obce Javůrek je uložena:

- a) na obci Javůrek,
- b) na Městském úřadě v Rosicích, odboru regionálního rozvoje (i Stavební úřad) 2x,
- c) na Krajském úřadě Jihomoravského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu.

Článek 10

Účinnost vyhlášky

Tato obecně závazná vyhláška nabývá účinnosti patnáctým dnem po vyhlášení.



Zbyněk Břeha
místostarosta

Karel Jobánek
starosta

Vyvěšeno dne: 14. 12. 2006

Sňato dne: 29. 12. 2006