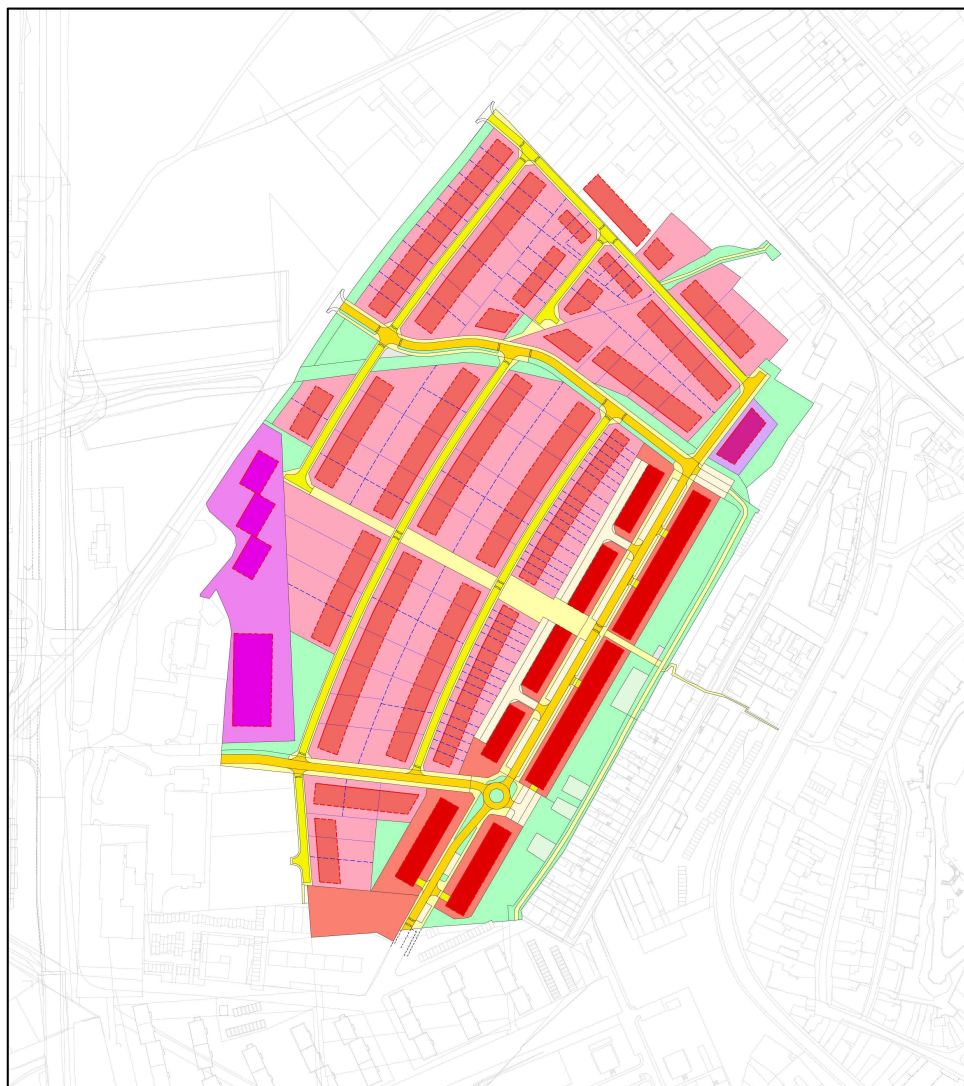


M I K U L O V

P O D N O V O U

Regulační plán

ZMĚNA č. 2



C. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ RP

ZHOTOVITEL: URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.

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



e-mail: ciznerova@usbrno.cz
duchacek@usbrno.cz

tel.: +420 545 175 896
+420 545 175 895
fax: +420 545 175 892

Akce:	MIKULOV – POD NOVOU Regulační plán, změna č. 2		NÁVRH
Evidenční číslo:	214 – 001 – 611		
Požizovatel:	Městský úřad Mikulov		
Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.	www.usbrno.cz	
Jednatelé společnosti:	Ing. arch. Vanda Ciznerová, Mgr. Martin Novotný		
Projektanti:	urbanismus, architektura, dopravní řešení:	Ing. arch. Vanda Ciznerová, Ing. arch. Pavel Ducháček	
	vodní hospodářství:	Ing. Pavel Veselý	
	energetika, spoje:		
	ekologie, životní prostředí:	Mgr. Tereza Golešová	
	ochrana ZPF, PUPFL:		
Datum:	Srpen 2015		

C. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ RP

OBSAH DOKUMENTACE:

1. Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu	1
2. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, soulad s územním plánem	1
3. Údaje o splnění zadání regulačního plánu.....	1
4. Komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce	7
4.1. Urbanistická koncepce	7
4.2. Koncepce dopravní infrastruktury	12
4.3. Koncepce technické infrastruktury	13
4.4. Nakládání s odpady	15
4.5. Občanské vybavení.....	15
4.6. Civilní a požární ochrana	15
5. Informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí	15
6. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	15
6.1. Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu.....	15
6.2. Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa.....	16
7. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíly a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území	16
7.1. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na využívání území .	16
7.2. Vyhodnocení souladu s cíly a úkoly územního plánování a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.....	16
7.3. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů	17
8. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob.....	17

1. Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu

Bude doplněno pořizovatelem.

2. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, soulad s územním plánem

Koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů zůstává bez výraznějších změn, dochází pouze k dílčím úpravám tras navržených sítí pro technickou infrastrukturu, zasahujících mimo řešené území:

- napojení vodovodu a kanalizace do ul. Hraničářů na jižním okraji lokality (nové napojení je vedeno na pozemcích v majetku města a ČR)
- napojení splaškové kanalizace do ul. K Vápence a dešťová kanalizace na západním okraji lokality – mírné prodloužení trasy splaškové kanalizace vyplývá z aktualizace umístění kanalizace v ul. K Vápence, nová trasa dešťové kanalizace je nutná k odvedení dešťových vod z navržené retenční nádrže do vodního toku (trasa dešťové kanalizace zasahuje nově do pozemků v soukromém vlastnictví)
- napojení na STL plynovod vedený podél garáží
- napojení trafostanice na východním okraji lokality – v důsledku posunutí navrhované zděné trafostanice (i.č. **3.36-TE**) mimo původní umístění, jsou mírně upraveny navržené trasy kabelových vedení nn a vn (trasy jsou vedeny na stejných pozemcích jako v platném RP)
- napojení navržené trafostanice pro I. etapu je řešeno kabelovým vedením vn vyvedeným ze stávající trafostanice situované u křižovatky ulic Sadové a Pod Hájkem, souběžně s kabelovým vedením vn je vedeno kabelové vedení nn
- napojení I. etapy sdělovacími kabely je řešeno z rozvaděče na ulici Brněnská, další etapy jsou pak propojeny i s rozvaděčem v ulici Hraničářů

Úpravy RP, vyvolané změnou č. 2, se týkají vnitřního uspořádání lokality (zejména úprav rozsahu veřejných prostranství a efektivnějšího vymezení pozemků pro bydlení) a jsou v souladu s platným ÚPSÚ Mikulov.

3. Údaje o splnění zadání regulačního plánu

Zadání změny č. 2 regulačního plánu Mikulov – Pod Novou, schválené 23. 4. 2014 Zastupitelstvem města Mikulov (dále jen *Zadání*), je respektováno, včetně připomínek pořizovatele a dotčených organizací.

A) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Změna č. 2 je, dle požadavku *Zadání*, řešena v celém území platného RP, na aktuálním mapovém podkladu. Část území ve vazbě na čerpací stanici pohonných hmot na západním okraji lokality byla, z důvodu již realizovaných záměrů, zahrnuta změnou č. 2 do stabilizovaných ploch.

Identifikace parcel v řešeném území:

parc. číslo	vlastnické právo	výměra (m ²)	druh pozemku	využití
2221 1	VOLANSKI Group s.r.o.	1559	zast. plocha a nádvoří	společný dvůr
3088 188	Lidl ČR v.o.s.	2345	orná půda	
3088 317	soukr.	4252	orná půda	
3088 615	Lidl ČR v.o.s.	1102	orná půda	
3088 648	Lidl ČR v.o.s.	1396	ostatní plocha	ostatní komunikace
3088 649	Lidl ČR v.o.s.	296	ostatní plocha	ostatní komunikace
3088 650	Lidl ČR v.o.s.	779	orná půda	
3088 651	MBZ M s.r.o.	22	ostatní plocha	ostatní komunikace
3088 658	MBZ M s.r.o.	158	ostatní plocha	jiná plocha
3088 666	MBZ M s.r.o.	1092	ostatní plocha	jiná plocha

parc. číslo		vlastnické právo	výměra (m ²)	druh pozemku	využití
3088	667	MBZ M s.r.o.	241	zast. plocha a nádvoří	stavba technického vybavení
3088	668	MBZ M s.r.o.	12009	ostatní plocha	jiná plocha
3088	669	MBZ M s.r.o.	1239	ostatní plocha	jiná plocha
3088	670	MBZ M s.r.o.	116	ostatní plocha	jiná plocha
3088	671	MBZ M s.r.o.	77	ostatní plocha	jiná plocha
3088	672	MBZ M s.r.o.	221	zast. plocha a nádvoří	stavba technického vybavení
3107	1	město Mikulov	3999	ostatní plocha	ostatní komunikace
3107	4	VOLANSKI Group s.r.o.	418	ostatní plocha	ostatní komunikace
3107	5	město Mikulov	38	ostatní plocha	ostatní komunikace
3110		soukr.	393	zahrada	
3111		VOLANSKI Group s.r.o.	102	zahrada	
3112		VOLANSKI Group s.r.o.	142	zahrada	
3113		VOLANSKI Group s.r.o.	126	zahrada	
3114		soukr.	106	zahrada	
3115		VOLANSKI Group s.r.o.	107	zahrada	
3116		VOLANSKI Group s.r.o.	134	zahrada	
3117		VOLANSKI Group s.r.o.	164	zahrada	
3118		VOLANSKI Group s.r.o.	171	zahrada	
3119		soukr.	107	zahrada	
3120		soukr.	118	zahrada	
3121		VOLANSKI Group s.r.o.	117	zahrada	
3122		soukr.	184	zahrada	
3123		VOLANSKI Group s.r.o.	153	zahrada	
3124		VOLANSKI Group s.r.o.	118	zahrada	
3125		VOLANSKI Group s.r.o.	121	zahrada	
3126		soukr.	126	zahrada	
3127		soukr.	148	zahrada	
3128		VOLANSKI Group s.r.o.	143	zahrada	
3129		VOLANSKI Group s.r.o.	106	zahrada	
3130		VOLANSKI Group s.r.o.	82	zahrada	
3131		VOLANSKI Group s.r.o.	80	zahrada	
3132		VOLANSKI Group s.r.o.	100	zahrada	
3133		VOLANSKI Group s.r.o.	94	zahrada	
3162	3	ARCHATT, s.r.o.	1328	orná půda	
3382	2	Česká republika	923	ostatní plocha	ostatní komunikace
5021		město Mikulov	1489	orná půda	
5022		město Mikulov	1402	orná půda	
5023		VOLANSKI Group s.r.o.	415	orná půda	
5024		město Mikulov	1063	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené
5025		město Mikulov	4544	orná půda	
5026		město Mikulov	111	orná půda	
5027		město Mikulov	1845	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené
5028		město Mikulov	830	orná půda	
5029		město Mikulov	1202	orná půda	
5030		město Mikulov	2561	orná půda	
5031		město Mikulov	3786	orná půda	
5032		město Mikulov	1319	orná půda	
5033		město Mikulov	355	orná půda	
5034		město Mikulov	1477	orná půda	
5035		město Mikulov	2668	orná půda	
5036		město Mikulov	1565	orná půda	
5037		VOLANSKI Group s.r.o.	979	orná půda	

parc. číslo	vlastnické právo	výměra (m ²)	druh pozemku	využití
5038	VOLANSKI Group s.r.o.	546	orná půda	
5039	1 VOLANSKI Group s.r.o.	2173	orná půda	
5039	2 město Mikulov	1440	orná půda	
5040	VOLANSKI Group s.r.o.	1614	orná půda	
5041	1 VOLANSKI Group s.r.o.	965	orná půda	
5041	2 město Mikulov	379	orná půda	
5042	město Mikulov	96	orná půda	
5043	soukr.	1855	orná půda	
5044	1 soukr.	1114	orná půda	
5044	2 soukr.	1113	orná půda	
5045	VOLANSKI Group s.r.o.	1632	orná půda	
5046	VOLANSKI Group s.r.o.	1983	orná půda	
5047	VOLANSKI Group s.r.o.	3077	orná půda	
5048	soukr.	2012	orná půda	
5049	VOLANSKI Group s.r.o.	1106	orná půda	
5050	KONDICE s.r.o.	1967	orná půda	
5051	soukr.	1801	vinice	
5052	1 VOLANSKI Group s.r.o.	1878	orná půda	
5052	2 město Mikulov	191	orná půda	
5052	3 VOLANSKI Group s.r.o.	1120	orná půda	
5053	soukr.	2257	orná půda	
5054	soukr.	3100	orná půda	
5055	město Mikulov	3044	orná půda	
5056	1 VOLANSKI Group s.r.o.	1763	orná půda	
5056	2 město Mikulov	144	orná půda	
5056	3 město Mikulov	565	orná půda	
5057	soukr.	3600	orná půda	
5058	soukr.	2913	orná půda	
5059	VOLANSKI Group s.r.o.	3624	orná půda	
5060	soukr.	1988	orná půda	
5061	soukr.	1961	orná půda	
5062	VOLANSKI Group s.r.o.	2733	orná půda	
5063	město Mikulov	1117	orná půda	
5064	město Mikulov	485	orná půda	
5065	soukr.	1805	orná půda	
5066	Česká republika /soukr.	2000	orná půda	
5067	soukr.	2971	orná půda	
5068	soukr.	3131	orná půda	
5069	soukr.	2000	orná půda	
5070	VOLANSKI Group s.r.o.	740	orná půda	
5071	soukr.	1800	orná půda	
5072	soukr.	3858	orná půda	
5073	soukr.	1962	orná půda	
5074	VOLANSKI Group s.r.o.	1548	orná půda	
5075	soukr.	1972	orná půda	
5076	soukr.	1971	orná půda	
5077	VOLANSKI Group s.r.o.	341	orná půda	
5078	soukr.	1928	orná půda	
5079	soukr.	1816	orná půda	
5080	VOLANSKI Group s.r.o.	985	orná půda	
5081	VOLANSKI Group s.r.o.	986	orná půda	
5082	1 VOLANSKI Group s.r.o.	3630	orná půda	
5082	2 město Mikulov	228	orná půda	
5083	město Mikulov	2092	orná půda	

parc. číslo	vlastnické právo	výměra (m ²)	druh pozemku	využití
5084	soukr.	296	zast. plocha a nádvoří	bytový dům
5085	Česká republika	339	orná půda	
5086	město Mikulov	216	orná půda	
5087	VOLANSKI Group s.r.o.	2679	orná půda	
5088	soukr.	2800	orná půda	
5089	soukr.	3093	orná půda	
5090	soukr.	2790	orná půda	
5091	soukr.	3021	orná půda	
5092	VOLANSKI Group s.r.o.	1946	orná půda	
5093	1 VOLANSKI Group s.r.o.	370	orná půda	
5093	2 město Mikulov	226	orná půda	
5094	1 VOLANSKI Group s.r.o.	5560	orná půda	
5094	2 město Mikulov	623	orná půda	
5095	VOLANSKI Group s.r.o.	1119	orná půda	
5096	soukr.	2101	orná půda	
5097	soukr.	1872	orná půda	
5098	soukr.	2071	orná půda	
5099	soukr.	1931	orná půda	
5100	VOLANSKI Group s.r.o.	1131	orná půda	
5108	město Mikulov	2011	vinice	

B) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Vzhledem k rozsáhlejší úpravám pozemků vymezených v platném RP, vymezení nových pozemků a úpravám stanovení pořadí změn v území (etapizace), byla změnou č. 2 provedena nová identifikace pozemků v celém řešeném území, např.:

1.01-BR	první číslice – etapa výstavby , druhá a třetí číslice – označení skupiny pozemků , písemný kód – využití pozemků (bydlení v rodinných domech)
----------------	---

Změna č. 2 řeší úpravu rozsahu pozemků (vymezených v platném RP) a vymezení nových pozemků dle požadavků *Zadání* a zpracované projektové dokumentace investora:

- posun pozemků (i.č. **2.03-US** a **3.20-US**), vymezených v platném RP pro veřejná prostranství – s komunikací spojovací, v jižní a východní části lokality východním směrem
- vymezení nového pozemku (i.č. **1.24-US**) pro veřejné prostranství – s komunikací spojovací na severovýchodním okraji lokality
- zkrácení pozemku (i.č. **3.19-US**), vymezeného v platném RP pro veřejné prostranství – s komunikací spojovací, o již realizovanou část na jihozápadním okraji lokality (u čerpací stanice pohonných hmot)
- úprava rozsahu pozemků (i.č. **1.15-UO** a **1.16-UO**), vymezených v platném RP pro veřejná prostranství – s obytnou ulicí, v severní části lokality
- vymezení nových pozemků (i.č. **1.17-UO**) pro veřejné prostranství – s obytnou ulicí, včetně pěšího propojení (i.č. **1.18-UP**) v severní části lokality
- úprava rozsahu pozemků (i.č. **3.28-UP**, **3.29-UP** a **3.30-UP**), vymezených v platném RP pro veřejná prostranství – pouze pro pěší, ve střední části lokality
- úprava rozsahu pozemků (i.č. **2.01-BD**, **3.01-BD** – **3.06-BD**), vymezených v platném RP pro bydlení v bytových domech, v jižní a východní části lokality
- vymezení nového pozemku (i.č. **2.01-BD**) pro bydlení v bytových domech na jižním okraji lokality
- úprava rozsahu pozemků (i.č. **1.01-BR** – **1.08-BR**), vymezených v platném RP pro bydlení v rodinných domech, v severní části lokality a pozemků (i.č. **3.17-BR** a **3.18-BR**) pro bydlení v rodinných domech v jižní části lokality

- vymezení nových pozemků (i.č. **3.07-BR** a **3.08-BR**) pro bydlení v rodinných domech ve střední části lokality
- vymezení nového pozemku (i.č. **1.13-OV**) pro veřejné občanské vybavení na severovýchodním okraji lokality
- změna využití pozemků (i.č. **1.21-UV** a **3.34-UV**), vymezených v platném RP pro bydlení v rodinných domech a pro veřejné prostranství – pouze pro pěší, na pozemky pro veřejná prostranství – sídelní zeleň s otevřeným příkopem a funkcí pro hospodaření s dešťovými vodami na západním okraji lokality, při ul. K Vápence
- úprava rozsahu pozemku (i.č. **1.20-UZ**), vymezeného v platném RP pro veřejné prostranství – sídelní zeleň s hřištěm, na severovýchodním okraji lokality
- vymezení nových pozemků (i.č. **2.04-UZ**, **2.05-UZ**, **3.32-UZ** a **3.33-UZ**) pro veřejná prostranství – sídelní zeleň s hřištěm na jižním a východním okraji lokality
- úprava rozsahu a situování pozemků (i.č. **1.22-UD** a **2.06-UD**), vymezených v platném RP pro veřejná prostranství – parkoviště, na severovýchodním a jihovýchodním okraji lokality
- vymezení nových pozemků (i.č. **3.21-UD** a **3.22-UD**) pro veřejná prostranství – parkoviště ve střední části lokality
- posun pozemku (i.č. **3.36-TE**), vymezeného v platném RP pro elektrickou stanici, na východním okraji lokality severním směrem
- zmenšení rozsahu pozemku (i.č. **4.01-KV**), vymezeného v platném RP pro všeobecné komerční zařízení, o již realizovanou část na jihozápadním okraji lokality (u čerpací stanice pohonných hmot)

Důvodem pro výše uvedené úpravy je optimálnější využití území pro bydlení, posílení prvků sídelní zeleně a míst pro setkávání obyvatel (veřejná prostranství).

V souvislosti s úpravami vymezených veřejných prostranství (především situování navržených komunikací) jsou adekvátně upraveny navržené trasy sítí technické infrastruktury.

Pro ochranu stávající zeleně jsou v platném RP stanoveny podmínky, které se změnou č. 2 nemění. Otevřený vodní tok a doprovodná zeleň v jižním okraji plochy 3 a severní částí plochy 5B (identifikace ploch dle platného ÚPSÚ Mikulov) jsou respektovány – v rámci RP jsou zahrnuty do stabilizovaných pozemků pro veřejná prostranství – sídelní zeleň s otevřeným příkopem a funkcí pro hospodaření s dešťovými vodami.

Změnou č. 2 jsou, dle požadavku *Zadání*, stanoveny **koeficienty zastavění pozemku** (poměr zastavitelné plochy na pozemku k výměře tohoto pozemku) pro vymezené pozemky. Hodnoty jsou uvedeny ve výrokové části, kap. 11.

C) POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Plošné řešení – umístění staveb rodinných domů v ploše 5A (identifikace plochy dle platného ÚPSÚ Mikulov) zůstává v převážné části území beze změny. K úpravám došlo pouze na západním okraji lokality (při ul. K Vápence), kde byl pozemek pro bydlení v rodinných domech, vymezený v platném RP, změněn na pozemek (i.č. **1.21-UV**) pro veřejné prostranství – sídelní zeleň s otevřeným příkopem a funkcí pro hospodaření s dešťovými vodami. Důvodem je nutnost umístění retenční nádrže v rámci řešení hospodaření s dešťovými vodami (HDV). Dále byly, z důvodu rozšíření pozemku (i.č. **3.28-UP**) pro veřejné prostranství – pouze pro pěší, mírně zmenšeny pozemky (i.č. **3.09-BR** a **3.11-BR**) vymezené v platném RP pro bydlení v rodinných domech.

Plošné řešení – umístění staveb bytových a rodinných domů v plochách 3 a 5B (identifikace ploch dle platného ÚPSÚ Mikulov) je upraveno dle požadavků *Zadání* a zpracované projektové dokumentace investora. Nové řešení umožňuje navýšení kapacity obytné zástavby s ohledem na urbanistickou strukturu sídla, která bude kompaktnější a odpovídající charakteru přiléhající části města.

Na severovýchodním okraji lokality je, dle požadavku *Zadání*, vymezen nový pozemek (i.č. **1.13-OV**) pro veřejné občanské vybavení, umožňující umístění stavby typu školského a zdravotnického zařízení.

V ploše 5B (identifikace plochy dle platného ÚPSÚ) byl, na základě požadavku *Zadání* a zpracované projektové dokumentace investora, zmenšen pozemek (i.č. **3.29-UP**), vymezený v platném RP pro veřejné prostranství – pouze pro pěší, tak, aby svým rozsahem lépe odpovídal charakteru města.

D) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Pro ochranu a rozvoj hodnot území jsou v platném RP stanoveny podmínky, které se změnou č. 2 nemění. Kompoziční a pohledové osy na dominanty města jsou zachovány a respektovány.

Nově navržená struktura zástavby navazuje svým měřítkem na stávající zástavbu. Výšková zonace, stanovená v platném RP, je zachována v převážné části řešeného území, pouze ve střední části lokality, u vymezených pozemků (i.č. **3.07-BR – 3.10-BR**) pro bydlení v rodinných domech, je změnou č. 2 umožněna výstavba s max. výškou římsy nebo spodní hranou okapu 7 m nad úrovní přilehlé komunikace (*podmíněně přípustná* je odchylka za podmínky že max. výška římsy nebo spodní hrany okapu není vyšší než 7,5 m nad úrovní přilehlé komunikace) a max. výškou hřebene objektu 11 m nad úrovní přilehlé komunikace (*podmíněně přípustná* je odchylka za podmínky, že maximální výška hřebene není vyšší než 12 m nad úrovní přilehlé komunikace). Důvodem je plynulejší přechod výškové hladiny zástavby mezi navrženými rodinnými a bytovými domy a efektivnější využití úzkých pozemků (i.č. **3.07-BR** a **3.08-BR**) vymezených pro rodinné domy s uzavřenou formou zástavby.

E) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Koncepce dopravního napojení řešeného území na silnice II. a III. třídy, stanovená v platném RP, zůstává zachována.

Trasy inženýrských sítí včetně jejich ochranného pásma byly respektovány.

Návrh vodovodních a kanalizačních řádů je v souladu s zákonem č. 274/2001 Sb., v platném znění, a dále v souladu s vyhláškou č. 120/2011 Sb., kterou se mění vyhláška MZ č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, včetně přílohy č. 12

Všechna opatření týkající se místních komunikací je v souladu s příslušnými ČSN, zejména ČSN 73 6101, ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110.

Návrh sítí technické infrastruktury je proveden v souladu s platnými právními předpisy, mimo jiné vodovodní systém musí vyhovovat ČSN 73 0873 „Zásobování požární vodou“ (umístění požárních hydrantů a dimenze potrubí veřejného vodovodu bude řešeno následnou projektovou dokumentací).

Změnou č. 2 jsou rozšířeny plochy sídelní (veřejné) zeleně v rámci nově vymezených pozemků pro veřejná prostranství. Celkový rozsah ploch veřejných prostranství, umožňujících setkávání obyvatel (mimo veřej. prostranství pro dopravní infrastrukturu), je vyšší než minimální výměra stanovená platnou legislativou (1000 m² veřej. prostranství / 2 ha rozvojových ploch).

F) POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Seznam veřejně prospěšných staveb (VPS) byl upraven a doplněn ve vazbě na upravené a nově navržené pozemky a stavby veřejné infrastruktury, zároveň byla provedena nová identifikace VPS. Navržené situování pozemků a staveb veřejné infrastruktury bylo vyhodnoceno jako nejvýhodnější z hlediska obsluhy území a dopadů do řešeného i navazujícího území. Ve výčtu dotčených pozemků nejsou vypsány parc. č. pozemků v majetku města a ČR (státní pozemkový úřad).

Veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani pozemky pro asanaci nejsou v řešeném území vymezeny.

G) POŽADAVKY NA ASANACE

Pro změnu č. 2 RP nebyly uplatněny požadavky.

H) DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘÍKLAD POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, POŽÁRNÍ OCHRANY, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY)

Změnou č. 2 jsou doplněny podmínky civilní ochrany (ubytování evakuovaného obyvatelstva, zdravotnické zabezpečení obyvatelstva, nouzové zásobování obyvatelstva vodou) a požární ochrany.

I) VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ

Na základě dohody mezi pořizovatelem, investorem a zhotovitelem RP nebude regulační plán nahrazovat žádná územní rozhodnutí. Důvodem je zajištění flexibility dokumentace – v podrobnější dokumentaci může docházet k směrovým úpravám dopravní a technické infrastruktury, které by následně vyvolávaly změny RP.

J) POŽADAVKY ZE ZÁVĚRU ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ VČETNĚ URČENÍ DALŠÍHO POSTUPU, POKUD SE POSTUPY POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POŘIZOVÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU SPOJUJÍ

Pro změnu č. 2 RP nebyly uplatněny požadavky.

K) PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

Pro změnu č. 2 RP nebyly uplatněny požadavky.

L) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Změna č. 2 RP byla vypracována v celém rozsahu textové a grafické části regulačního plánu, v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších změn, příloha č. 11), odůvodnění v rozsahu přílohy č. 11 vyhl. č. 500/2006 Sb.

Nad rámec *Zadání* byly, na základě koordinovaných jednání mezi pořizovatelem, zástupcem investora a zhotovitelem změny č. 2 RP, provedeny tyto úpravy:

- hospodaření s dešťovými vodami (HDV) - řešení zachycení a odvedení dešťových vod vymezením retenčních nádrží
- doplnění identifikace stavebních čar souřadnicemi x,y (v souřadném systému S – JTSK) v grafické části
- doplnění kót, udávajících šířku uličního prostoru, odstup stavební čáry a vzdálenost stavební hranice v grafické části
- sjednocení terminologie v grafické a textové části
- úprava a doplnění podmínek pro využití pozemků v textové části

4. Komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce

Důvodem pro vypracování změny č. 2 je jednak požadavek na zvýšení kapacity obytné zástavby v řešeném území, s kompaktnější strukturou, která více odpovídá charakteru města a navazující urbanistické struktuře sídla a dále potřeba posílení ploch sídelní (veřejné) zeleně, která bude (spolu se stávající zelení a zelení budoucích zahrad u navržených rodinných domů) dotvářet podnož pohledově exponované historické části města, zajistí odclonění jednotlivých urbanizovaných bloků v lokalitě a opticky rozmělní hustotu navržené zástavby na okraji sídla.

4.1. Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce zůstává v zásadě zachována dle platného RP. Změnou č. 2 dochází k posunu severojižní spojovací (pátevní) komunikace východním směrem, čímž je umožněno zahuštění obytné zástavby ve střední části lokality. V severní části řešeného území je navržena nová obytná ulice s obratištěm a pěším propojením a jsou zde nově vymezeny pozemky pro bydlení v rodinných domech. Na severovýchodním okraji lokality je, v souladu se *Zadáním*, vymezen pozemek pro veřejné občanské vybavení. Po celém východním okraji jsou změnou č. 2 vymezeny pozemky pro veřejná prostranství – sídelní zeleň s hřištěm, umožňující setkávání a aktivní oddych obyvatel, pěší propojení

a posílení přírodní složky v řešeném území. Na jižním okraji je, v návaznosti na stávající bytový dům, nově vymezen pozemek pro bydlení v bytových domech.

A) POZEMKY PRO BYDLENÍ

Celková plocha všech vymezených rozvojových pozemků pro bydlení je 10,96 ha. Oproti platnému RP (vymezeno bylo 12,44 ha) je snížen rozsah ploch o 1,48 ha. Důvodem je splnění požadavku na zahuštění navrhované obytné zástavby a zmenšení celkového rozsahu pozemků pro bydlení na úkor nově vymezených pozemků pro veřejná prostranství, zejména sídelní zeleň.

Pozemky pro bydlení v rodinných domech

Změnou č. 2 je vymezeno 128 stavebních pozemků pro bydlení v rodinných domech s celkovou plochou 9,23 ha. Oproti platnému RP (vymezeno bylo 85 pozemků pro RD / 8,91 ha) došlo k navýšení kapacity o 43 pozemků pro rodinné domy a o 0,32 ha celkové plochy pozemků pro bydlení v rodinných domech.

i.č.	počet RD	označení ve výkresu	plocha pozemků (m ²)	průměrná velikost parcely (m ²)
1.01	12	1 - 12	5244,54	437
1.02	7	13 - 19	6322,30	903
1.03	3	20 - 22	1090,44	363
1.04	4	23 - 26	2277,64	569
1.05	1	27	1039,79	-
1.06	1	28	1708,36	-
1.07	2	29 - 30	1132,38	566
1.08	4	31 - 34	1212,60	303
1.09	1	35	1592,52	-
1.10	3	36 - 38	3695,19	1232
1.11	4	39 - 42	3668,72	917
1.12	4	43 - 46	3811,35	953
3.07	18	47 - 64	5126,72	285
3.08	17	65 - 81	4582,53	270
3.09	6	82 - 87	6228,62	1038
3.10	7	88 - 94	6416,06	917
3.11	6	95 - 100	6101,81	1017
3.12	7	101 - 107	7024,75	1004
3.13	5	108 - 112	5598,70	1120
3.14	4	113 - 116	6682,47	1671
3.15	4	117 - 120	4516,52	1129
3.16	2	121 - 122	1810,20	905
3.17	3	123 - 125	2608,96	870
3.18	3	126 - 128	2808,90	936
celkem	128		92302,07	721

Pozemky pro bydlení v bytových domech

Pro bydlení v bytových domech je vymezeno 8 pozemků s celkovou plochou 1,73 ha (v platném RP bylo vymezeno 5 pozemků pro BD / 3,53 ha), přičemž dochází k poklesu rozsahu vymezených ploch pro bydlení v bytových domech o 1,8 ha.

Umístění občanského vybavení (např. obchod, služby, stravování, klubovny, miniškola...) v parteru bytových domů je změnou č. 2 umožněno na všech vymezených pozemcích pro bydlení v bytových domech. Z tohoto důvodu byla zrušena kategorie *Polyfunkční domy – BV*, vymezená v platném RP.

i.č.	počet BD	počet bytů	plocha pozemků (m ²)	parkování (počet stání)
2.01	3	30	2490,67	v objektu BD (24)
2.02	3	24	3123,48	v objektu BD (24)
3.01	6	48	3284,90	v objektu BD (50)
3.02	6	56	3237,16	v objektu BD (50)
3.03	3	33	1444,89	mimo objekt BD
3.04	3	33	1119,25	mimo objekt BD
3.05	3	33	1119,25	mimo objekt BD
3.06	2	22	1508,86	mimo objekt BD
celkem	29	279	17328,46	

Bilance počtu BD, bytů a parkovacích stání v BD je orientační a vychází ze zpracované projektové dokumentace investora. Celková max. kapacita může být o cca 20 % vyšší, protože rozsah vymezených zastavitelných částí pozemků pro bydlení v bytových domech a stanovené koeficienty zastavění pozemku u bytových domů to umožňují.

Bilance obytné zástavby

Počet pozemků pro rodinné domy	128
Počet osob v rodinných domech	320
Průměrná velikost parcely rodinného domu	721
Počet bytů v bytových domech	279
Počet parkovacích stání v objektech bytových domů	148
Počet osob v bytových domech	700
Počet osob (obložnost 2,5 osob/byt) celkem	1020

B) POZEMKY PRO VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Celková plocha všech vymezených rozvojových pozemků pro veřejná prostranství je 5,38 ha. Oproti platnému RP (vymezeno bylo 4,35 ha) je navýšen rozsah ploch o 1,03 ha. Důvodem je jednak požadované umožnění zahuštění navrhované obytné zástavby a s tím související řešení její obsluhy a dále požadavek na posílení přírodní složky v řešeném území, vytvoření nových pěších propojení a vytvoření podmínek pro setkávání a aktivní oddych obyvatel v rámci ploch sídelní (veřejné) zeleně.

Pozemky pro veřejná prostranství - s komunikací spojovací

Změnou č. 2 jsou vymezeny pozemky pro veřejná prostranství - s komunikací spojovací s celkovou plochou 1,51 ha. Oproti platnému RP (vymezeno bylo 1,36 ha) je rozsah ploch navýšen o 0,15 ha. Důvodem je posunutí severojižní spojovací (páteřní) komunikace východním směrem, umožňující zahuštění obytné zástavby ve střední části lokality a doplnění komunikace na severním okraji řešeného území pro obsluhu navrženého pozemku pro veřejné občanské vybavení.

i.č.	plocha pozemků (m ²)	poznámka
1.14	4163,55	prodloužení komunikace východním směrem
1.24	1023,75	doplnění komunikace pro obsluhu navrženého občanského vybavení
2.03	2597,57	posunutí komunikace východním směrem + nová okružní křižovatka
3.19	2608,15	zkrácení komunikace o realizovanou část u ČSPH na jihozápadním okraji
3.20	4751,52	posunutí komunikace východním směrem
celkem	15144,54	

Pozemky pro veřejná prostranství - s obytnou ulicí

Změnou č. 2 jsou vymezeny pozemky pro veřejná prostranství - s obytnou ulicí s celkovou plochou 1,21 ha. Oproti platnému RP (vymezeno bylo 1,14 ha) je rozsah ploch navýšen o 0,07 ha. Důvodem je vymezení nové obytné ulice, umožňující zahuštění obytné zástavby na severním okraji lokality.

i.č.	plocha pozemků (m ²)	poznámka
1.15	2373,65	upraven rozsah oproti pozemku vymezeném v platném RP
1.16	1415,20	upraven rozsah oproti pozemku vymezeném v platném RP
1.17	850,59	nová obytná ulice s obratištěm
3.23	2557,44	-
3.24	2856,09	-
3.25	1228,56	-
3.26	784,66	-
celkem	12066,19	

Pozemky pro veřejná prostranství - pouze pro pěší

Změnou č. 2 jsou vymezeny pozemky pro veřejná prostranství – pouze pro pěší s celkovou plochou 0,76 ha. Oproti platnému RP (vymezeno bylo 0,95 ha) je rozsah ploch snížen o 0,19 ha. Důvodem je zahuštění obytné zástavby ve střední části lokality a navržená změna využití pozemku pro veřejné prostranství – pouze pro pěší, na pozemek pro veřejné prostranství – sídelní zeleň s otevřeným příkopem a funkcí pro hospodaření s dešťovými vodami na západním okraji lokality, při ul. K Vápence.

i.č.	plocha pozemků (m ²)	poznámka
1.18	305,73	nové pěší propojení
1.19	911,21	-
3.27	548,99	-
3.28	955,68	upraven rozsah oproti pozemku vymezeném v platném RP
3.29	1359,26	upraven rozsah oproti pozemku vymezeném v platném RP
3.30	230,07	posunutí pozemku severním směrem
3.31	3318,11	upraven rozsah oproti pozemku vymezeném v platném RP
celkem	7629,05	

Pozemky pro veřejná prostranství - sídelní zeleň s hřištěm

Změnou č. 2 jsou vymezeny pozemky pro veřejná prostranství – sídelní zeleň s hřištěm s celkovou plochou 1,05 ha. Oproti platnému RP (vymezeno bylo 0,42 ha) je rozsah ploch navýšen o 0,63 ha. Důvodem je požadavek na posílení přírodní složky v řešeném území, vytvoření nových pěších propojení a vytvoření podmínek pro setkávání a aktivní oddych obyvatel.

i.č.	plocha pozemků (m ²)	poznámka
1.20	1913,46	upraven rozsah oproti pozemku vymezeném v platném RP
2.04	2829,26	nový pozemek pro sídelní zeleň
2.05	733,18	nový pozemek pro sídelní zeleň
3.32	2754,25	nový pozemek pro sídelní zeleň
3.33	2261,58	nový pozemek pro sídelní zeleň
celkem	10491,73	

Pozemky pro veřejná prostranství - sídelní zeleň s otevřeným příkopem a funkcí pro hospodaření s dešťovými vodami

V platném RP byly vymezeny stabilizované pozemky pro veřejná prostranství - sídelní zeleň s otevřeným příkopem o výměře 0,27 ha. Změnou č. 2 jsou vymezeny dva rozvojové pozemky o výměře 0,15 ha, přičemž název pozemků byl doplněn o text „a funkcí pro hospodaření s dešťovými vodami“.

Důvodem je potřeba vymezení ploch pro umístění retenčních nádrží v rámci navrženého systému odvedení dešťových vod.

i.č.	plocha pozemků (m ²)	poznámka
1.21	964,94	změna využití pozemku vymezeného v platném RP pro bydlení
3.34	522,00	změna využití pozemku vymezeného v platném RP pro pěší
celkem	1486,94	

Pozemky pro veřejná prostranství - izolační zeleň

Změnou č. 2 jsou vymezeny pozemky pro veřejná prostranství – izolační zeleň s celkovou plochou 0,24 ha. Oproti platnému RP (vymezeno bylo 0,21 ha) je rozsah ploch navýšen o 0,03 ha. Důvodem je odclonění navržených obytných ploch od vymezené plochy pro veřejné občanské vybavení. Rozsah stabilizovaných pozemků izolační zeleně, vymezený v platném RP podél ul. K Vápence, zůstává zachován.

i.č.	plocha pozemků (m ²)	poznámka
1.25	352,81	nový pozemek pro izolační zeleň
3.35	2012,06	-
celkem	2364,87	

Pozemky pro veřejná prostranství - parkoviště

Změnou č. 2 jsou vymezeny pozemky pro veřejná prostranství - parkoviště s celkovou plochou 0,39 ha. Oproti platnému RP (vymezeno bylo 0,25 ha) je rozsah ploch navýšen o 0,14 ha. Důvodem je vymezení nových parkovišť pro bytové domy ve střední části lokality.

i.č.	plocha pozemků (m ²)	poznámka
1.22	448,94	upraven rozsah oproti pozemku vymezeném v platném RP
2.06	452,36	upraven rozsah oproti pozemku vymezeném v platném RP
3.21	1604,50	nový pozemek pro parkoviště
3.22	1397,50	nový pozemek pro parkoviště
celkem	3903,3	

C) POZEMKY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Celková plocha vymezených pozemků pro technickou infrastrukturu je totožná s platným RP a činí 0,01 ha. Oproti platnému RP došlo pouze na východním okraji řešeného území k posunutí vymezeného pozemku pro technickou infrastrukturu – elektrickou stanici severním směrem. Důvodem je úprava plošného a prostorového uspořádání okolní navržené zástavby.

i.č.	plocha pozemků (m ²)	poznámka
1.23	94,02	-
3.36	50,00	posunutí vymezeného pozemku severním směrem
celkem	144,02	

D) POZEMKY PRO KOMERČNÍ AKTIVITY A SLUŽBY S DROBNOU VÝROBOU

Celková plocha vymezených rozvojových pozemků pro komerční aktivity a služby s drobnou výrobou je 1,18 ha. Oproti platnému RP (vymezeno bylo 1,49 ha) je rozsah ploch snížen o 0,31 ha. Důvodem je zahrnutí realizované části pozemků pro všeobecné komerční zařízení do stabilizovaných ploch.

i.č.	plocha pozemků (m ²)	poznámka
4.01	11822,65	upraven rozsah oproti pozemku vymezeném v platném RP
celkem	11822,65	

E) POZEMKY PRO OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Viz. kap. 4.5. Občanské vybavení.

F) OSTATNÍ POZEMKY

V platném RP byly vymezeny stabilizované pozemky stávajících zahrad o celkové výměře 0,12 ha. Změnou č. 2 jsou tyto pozemky respektovány a zachovány.

G) SOUHRNÁ BILANCE VYMEZENÝCH POZEMKŮ PO ZMĚNĚ Č. 2

pozemky s rozdílným způsobem využití	orient. výměra (ha)
rozvojové pozemky pro bydlení v rodinných domech	9,23
stabilizované pozemky pro bydlení v bytových domech	0,27
rozvojové pozemky pro bydlení v bytových domech	1,73
stabilizované pozemky pro veřejná prostranství - s komunikací spojovací	0,10
rozvojové pozemky pro veřejná prostranství - s komunikací spojovací	1,51
rozvojové pozemky pro veřejná prostranství - s obytnou ulicí	1,21
rozvojové pozemky pro veřejná prostranství - pouze pro pěší	0,76
rozvojové pozemky pro veřejná prostranství - sídlení zeleň s hřištěm	1,05
stabilizované pozemky pro veř. prostranství - sídelní zeleň s otevřeným příkopem a funkcí HDV*	0,26
rozvojové pozemky pro veř. prostranství - sídelní zeleň s otevřeným příkopem a funkcí HDV*	0,15
stabilizované pozemky pro veřejná prostranství - izolační zeleň	0,21
rozvojové pozemky pro veřejná prostranství - izolační zeleň	0,24
rozvojové pozemky pro veřejná prostranství - parkoviště	0,39
rozvojové pozemky pro technickou infrastrukturu – elektrická stanice	0,01
rozvojové pozemky pro veřejné občanské vybavení	0,15
stabilizované pozemky pro všeobecné komerční zařízení	0,31
rozvojové pozemky pro všeobecné komerční zařízení	1,18
stabilizované pozemky stávajících zahrad	0,12

* HDV – hospodaření s dešťovými vodami

4.2. Koncepce dopravní infrastruktury

Koncepce dopravní infrastruktury (včetně napojení řešeného území), stanovená v platném RP, zůstává zachována.

A) SILNIČNÍ DOPRAVA

Změnou č. 2 je navrženo posunutí páteřní místní obslužné komunikace východním směrem (včetně vybudování okružní křižovatky v jižní části území) a doplnění místní obslužné komunikace na severním okraji řešeného území pro obsluhu navrženého pozemku pro veřejné občanské vybavení. Systém obytných ulic, vymezený v platném RP formou místních komunikací v kategorii D1, je doplněn v severní části lokality o novou obytnou ulici s obratištěm. Důvodem těchto úprav je umožnění navýšení kapacity obytné zástavby v řešeném území.

B) NEMOTOROVÁ DOPRAVA

Systém pěších tras a chodníků, vymezený v platném RP, je respektován a doplněn o pěší propojení, navazující na nově navrženou obytnou ulici v severní části lokality.

C) STATICKÁ DOPRAVA

Koncepce parkování u pozemků pro bydlení v rodinných domech, stanovená v platném RP, zůstává zachována. U pozemků pro bydlení v bytových domech je navržena kombinace parkování v objektech bytových domů (148 parkovacích stání) a na přilehlých vymezených parkovištích (96 parkovacích stání). Parkování v objektech bytových domů je, z důvodu konfigurace terénu, navrženo pouze na těchto vymezených pozemcích pro bydlení v bytových domech – i.č. 2.01, 2.02, 3.01 a 3.02. U pozemků pro bydlení v bytových domech (i.č. 3.03 – 3.06) jsou navrženy nové pozemky pro parkoviště (i.č. 3.21 a 3.22), přičemž případné řešení podzemního parkování nebo parkování zapuštěného v terénu se zastřešením je na těchto pozemcích přípustné. Další parkovací stání (108 parkovacích stání) jsou navržena podél spojovacích komunikací. Počty parkovacích stání jsou orientační.

4.3. Koncepce technické infrastruktury

A) ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Koncepce zásobování vodou se změnou č. 2 nemění.

Potřeba vody:

Počet obyvatel v lokalitě - výhledový stav	1020 obyvatel
výhledová potřeba (včetně občanské vybavenosti)	120 l/os.den
koeficient denní nerovnoměrnosti	$k_d = 1,35$
koeficient hodinové nerovnoměrnosti	$k_h = 1,8$
$Q_p = 1020 \times 120 \text{ l/os.den} = 122,4 \text{ m}^3/\text{den} = 1,41 \text{ l/s}$	
$Q_m = 122,4 \times 1,35 = 165,24 \text{ m}^3/\text{den} = 1,91 \text{ l/s}$	
$Q_h = 1,91 \times 1,8 = 3,4 \text{ l/s}$	

B) ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

V rámci řešení změny č.2 došlo ke změně koncepce odkanalizování.

Širší vztahy:

V Mikulově je vybudován převážně jednotný systém kanalizace. Jednotlivé kanalizační sběrače vytváří stokovou síť pokrývající zastavěnou část města.

Řešené území:

Systém kanalizace:

Kanalizace v oblasti rodinných domů a bytových domů je řešena jako kombinovaná, tzn., že je navržen částečně jednotný systém a částečně oddílný systém odkanalizování pro odvádění splaškových vod z objektů a dešťové vody z objektů, komunikací a zpevněných ploch.

Systém odkanalizování byl navržen dle zpracovaných podrobnější dokumentací, které byly odsouhlaseny správcem kanalizace.

Charakteristika povodí a zástavby:

Beze změny.

Dešťové vody z extravilánu:

Beze změny.

Dešťové vody z řešeného území:

Dešťové vody z I. etapy a částečně z III. etapy budou odvedeny samostatnou dešťovou kanalizací do navržených retenčních nádrží a následně (po zdržení) budou přepouštěny do místního vodního toku. Dešťové vody z II. etapy a zbytku III. etapy (viz grafická část) budou odvedeny navrženou jednotnou kanalizací do stávající jednotné kanalizace v ulici Hraničářů. Stávající jednotnou kanalizaci v ulici Hraničářů je nutno částečně rekonstruovat (viz grafická část).

Splaškové vody:

Splaškové vody budou odvedeny navrženou splaškovou a jednotnou kanalizací. Množství splaškových odpadních vod nemá určující vliv na dimenzi potrubí.

Výpočet množství odpadních vod a znečištění:

Výpočet množství odpadních vod:

Počet obyvatel v lokalitě - výhledový stav	1020 obyvatel
Specifické množství odpadních vod	120,0 l/os/den
Průměrné denní množství odpadních vod Q_d	122,4 m ³ /den
Roční množství odpadních vod z lokality	44676 m ³ /rok
Průměrné množství	1,4 l/s

Výpočet znečištění:

Specifické znečištění odpadních vod	60,0 g BSK ₅ /den
Produkováno znečištění v BSK ₅	61,2 kg/den
Produkováno znečištění v BSK ₅	22338 kg/rok

Domovní přípojky

Beze změny.

Návrh řešení přípojek

Beze změny.

C) ZÁSODOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

V rámci řešení změny č. 2 došlo ke změně koncepce - bylo upraveno umístění trafostanice pro I. etapu a její napojení kabelovým vedením vn ze stávajícího systému (trafostanice u křižovatky ulic Sadová a Pod Hájkem). Ostatní beze změny.

Zatížení bytových odběrů:

Je navržena bytová zástavba v kategorii elektrizace A (základní – osvětlení, drobné spotřebiče), počet b.j. 407.

$$P_b = 0,83 \times 1,0 \times 407 = 338,0 \text{ kW}$$

Zatížení nebytového odběru:

Podíl nebytového odběru na bytovou jednotku je uvažován 0,15 kW/bj.

$$P_n = 0,15 \times 407 = 61,0 \text{ kW}$$

Celkové zatížení lokality:

$$P_{\text{celk}} = 399,0 \text{ kW}$$

D) ZÁSODOVÁNÍ PLYNEM

Koncepce zásobování plynem se změnou č. 2 nemění.

Výpočet potřeby zemního plynu je proveden pro uvažovaný počet 407 bytových jednotek v rodinných a bytových domech:

$$407 \times \text{plynový kotel } 15 \text{ kW (vč. TUV) } \acute{a} 2,0 \text{ m}^3/\text{h} \quad 814,0 \text{ m}^3/\text{h}$$

E) SPOJE

V koncepci rozvodů sdělovacích kabelů došlo ke změně v napojení I. etapy, kdy je uvažováno s napojením na rozvaděč v ulici Brněnská. Ostatní beze změny.

F) VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Koncepce beze změny.

G) ULOŽENÍ INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ

Koncepce beze změny.

4.4. Nakládání s odpady

Koncepce nakládání s odpady, stanovená v platném RP, zůstává zachována.

4.5. Občanské vybavení

Změnou č. 2 je na severovýchodním okraji lokality, dle požadavku *Zadání*, vymezen pozemek pro veřejné občanské vybavení, umožňující umístění školského, příp. zdravotnického zařízení.

i.č.	plocha pozemků (m ²)	poznámka
1.22	1478,45	nový pozemek pro veřejné občanské vybavení
celkem	1478,45	

4.6. Civilní a požární ochrana

Změnou č. 2 byly, dle požadavku *Zadání*, doplněny podmínky civilní ochrany (Ubytování evakuovaného obyvatelstva, Zdravotnické zabezpečení obyvatelstva a Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou) a podmínky požární ochrany.

5. Informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí

Posuzování vlivů na životní prostředí nebylo požadováno.

6. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

Změna č. 2 je řešena v celém území platného RP Mikulov – Pod Novou, na aktuálním mapovém podkladu. Vymezené pozemky v řešeném území byly z hlediska ZPF odsouhlaseny jak v platném ÚPSÚ Mikulov, tak v platném RP.

Vzhledem k rozsáhlejší úpravám pozemků vymezených v platném RP, vymezení nových pozemků a legislativním změnám je vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond provedeno nově pro celé řešené území. Část území ve vazbě na čerpací stanici pohonných hmot na západním okraji lokality byla, z důvodu již realizovaných záměrů, zahrnuta změnou č. 2 do stabilizovaných ploch. Vzhledem k rozsáhlým úpravám RP, včetně nového stanovení pořadí změn v území (etapizace), byla změnou č. 2 provedena nová identifikace pozemků v celém řešeném území.

6.1. Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu

Použitá metodika

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond bylo provedeno ve smyslu zákona č.334/1992, vyhlášky č.13 Ministerstva životního prostředí ze dne 29. prosince 1993, kterou se upravují podrobnosti ochrany půdního fondu ve znění zákona České národní rady č.10/93Sb. a přílohy 3 této vyhlášky.

Bonitované půdně ekologické jednotky

Na větší části lokality se nachází zemědělská půda s vyšší třídou ochrany (BPEJ 0.06.00 s II. třídou ochrany), zbývající část lokality je zařazena do BPEJ 0.04.01 s IV. třídou ochrany.

HPJ 04. Černozemě arenické na píscích nebo na mělkých spraších (maximální překryv do 30 cm) uložených na píscích a štěrkopíscích, zrnitostně lehké, bezskeletovité, silně propustné půdy s výsušným režimem

HPJ 06. Černozemě pelické a černozemě černické pelické na velmi těžkých substrátech (jílech, slínech, karpatském flyši a tercierních sedimentech), těžké až velmi těžké s vylehčeným orničním horizontem, ojediněle štěrkovité, s tendencí povrchového převlhčení v profilu

Investice do půdy

V území není provedeno plošné odvodnění zemědělské půdy.

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby

V území nejsou areály zemědělské prvovýroby, jedná se o plochu orné půdy.

Síť zemědělských účelových komunikací

Nebude dotčena síť obslužných komunikací.

Zdůvodnění návrhu

Závaznými podklady pro řešené území je platná územně plánovací dokumentace – Změna č. 1 ÚPSÚ Mikulov ze dne 13.9.2001 a regulační plán „Mikulov - Pod Novou“ ze dne 5.11.2008. Zpracování změny č. 2 RP Mikulov - Pod Novou vyplynulo z nového posouzení navrhované kapacity zástavby daného území a možnost jejího zvýšení, s ohledem na urbanistickou strukturu sídla, jenž by byla kompaktnější a více odpovídající charakteru města.

funkce	výměra celkem	zastavitelná plocha (předpokládaný reálný zábor ZPF)	zemědělská půda	nezemědělská půda
Bydlení v rodinných domech - BR	92302,07	32881,94	32587,25	294,69
Bydlení v bytových domech - BD	17328,46	9271,22	9271,22	0
Všeobecné komerční zařízení - KV	11822,65	3779,09	0	3779,97
Technická infrastruktura – elektrická stanice - TE	144,02	144,02	144,02	0
Veřejná prostranství – s komunikací spojovací - US	15144,54	15144,54	14536	608,54
Veřejná prostranství – s obytnou ulicí - UO	12066,19	12066,19	11861,52	204,68
Veřejná prostranství – pouze pro pěší - UP	7629,05	7629,05	3417,73	4211,32
Veřejná prostranství – sídelní zeleň s hřištěm - UZ	10491,73	10491,73	10054,2	437,53
Veřejná prostranství – sídelní zeleň s otevřeným příkopem a funkcí pro hospodaření s dešťovými vodami – UV	1486,94	1486,94	1439,61	47,33
Veřejná prostranství – izolační zeleň - UI	2364,87	2364,87	2364,87	0
Veřejná prostranství – parkoviště – UD	3903,3	3903,3	3786,35	116,95
Veřejné občanské vybavení - OV	1478,45	689,34	689,34	0
CELKEM	176162	99852	90152	9701

* Podrobné vyhodnocení záboru ZPF je uvedeno v tabulce na konci textové části odůvodnění RP.

6.2. Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa

V řešeném území se nevyskytují pozemky určené k plnění funkce lesa. Navrhovaná lokalita nezasahuje do pásma 50 m od okraje lesa.

7. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíly a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

7.1. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na využívání území

Navrhované řešení je v souladu se stavebním zákonem (SZ) č. 183/2006 Sb., stejně jako s vyhl. č. 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území.

7.2. Vyhodnocení souladu s cíly a úkoly územního plánování a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Navržená změna č. 2 RP se ztotožňuje s cíly a úkoly územního plánování a vytváří předpoklady pro novou výstavbu a udržitelný rozvoj území. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území, stanovené v platném RP, jsou respektovány, řešení není v rozporu s místními indikátory udržitelného rozvoje ani s architektonicko – urbanistickými hodnotami území.

7.3. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

7.3.1. Limity stanovené zvláštními právními předpisy

Limity využití území podle zvláštních předpisů byly při řešení respektovány, graficky zobrazitelné limity jsou aktualizovány a zobrazeny v koordinačním výkrese – č. 5.

7.3.2. Nemovité kulturní památky

RP zůstává beze změny.

7.3.3. Archeologie

RP zůstává beze změny.

7.3.4. Ochrana přírody

RP zůstává beze změny.

7.3.5. Ochranná pásma

Ochranná pásma byla změnou č. 2 aktualizována a respektována.

7.3.6. Ochrana před povodněmi

Do řešeného území nezasahuje záplavové území.

7.3.7. Ochrana přírodních zdrojů

V řešeném území se nenachází žádné chráněné přírodní zdroje.

7.3.8. Ochrana zemského povrchu

RP zůstává beze změny.

7.3.9. Stavební uzávěry

V řešeném území nejsou vyhlášeny.

8. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob

Bude doplněno pořizovatelem.

Tabelární vyhodnocení lokality

Etapa	Číslo	Funkční využití	Katastr. území	Výměra lokality v m ²				Výměra zemědělské půdy v m ²				Výměra nezemědělských ploch	Kvalita půd v lokalitě		Poznámka
				celkem	Předpokládaná zastavitelná plocha	z plochy celkem v zastavěném území		kultura	celkem	zastavěné území			BPEJ a (třída ochrany)	výměra	
						v	mimo			v	mimo				
I.	1.01	bydlení - BR	Mikulov	5244,54	2623,04	0	5244,54	orná půda	2623,04	0	2623,04	0	0.06.00 (II.)	2623,04	
I.	1.02	bydlení - BR	Mikulov	6322,30	2350,32	0	6322,30	orná půda	2350,32	0	2350,32	0	0.06.00 (II.)	2350,32	
I.	1.03	bydlení - BR	Mikulov	1090,44	270,01	0	1090,44	orná půda	270,01	0	270,01	0	0.06.00 (II.)	270,01	
I.	1.04	bydlení - BR	Mikulov	2277,64	624,00	0	2277,64	orná půda	624,00	0	624,00	0	0.06.00 (II.)	624,00	
I.	1.05	bydlení - BR	Mikulov	1039,79	378,99	0	1039,79	orná půda	378,99	0	378,99	0	0.06.00 (II.)	378,99	
I.	1.06	bydlení - BR	Mikulov	1708,36	461,02	0	1708,36	orná půda	461,02	0	461,02	0	0.06.00 (II.)	461,02	
I.	1.07	bydlení - BR	Mikulov	1132,38	404,55	0	1132,38	orná půda	404,55	0	404,55	0	0.06.00 (II.)	404,55	
I.	1.08	bydlení - BR	Mikulov	1212,60	400,01	0	1212,60	orná půda	400,01	0	400,01	0	0.06.00 (II.)	400,01	
I.	1.09	bydlení - BR	Mikulov	1592,52	294,69	1592,52	0		0	0	0	294,69	0.06.00 (II.)	0	
I.	1.10	bydlení - BR	Mikulov	3695,19	1098,10	0	3695,19	orná půda, vinice	1098,10	0	1098,10	0	0.06.00 (II.)	1098,10	
I.	1.11	bydlení - BR	Mikulov	3668,72	1462,50	0	3668,72	orná půda, vinice	1462,50	0	1462,50	0	0.06.00 (II.)	1462,50	
I.	1.12	bydlení - BR	Mikulov	3811,35	1487,52	0	3811,35	orná půda, vinice	1487,52	0	1487,52	0	0.06.00 (II.)	1487,52	
I.	1.13	obč. vybavení - OV	Mikulov	1478,45	689,34	0	1478,45	orná půda, vinice	689,34	0	689,34	0	0.06.00 (II.)	689,34	
I.	1.14	veřejné prostranství, komunikace - US	Mikulov	4163,55	4163,55	0	4163,55	orná půda	4163,55	0	4163,55	0	0.06.00 (II.)	4163,55	
I.	1.15	veřejné prostranství, komunikace - UO	Mikulov	2373,65	2373,65	0	2373,65	orná půda, vinice	2373,65	0	2373,65	0	0.06.00 (II.)	2373,65	
I.	1.16	veřejné prostranství, komunikace - UO	Mikulov	1415,20	1415,20	0	1415,20	orná půda	1415,20	0	1415,20	0	0.06.00 (II.)	1415,20	
I.	1.17	veřejné prostranství, komunikace - UO	Mikulov	850,59	850,59	0	850,59	orná půda	850,59	0	850,59	0	0.06.00 (II.)	850,59	
I.	1.18	veřejné prostranství, pěší - UP	Mikulov	305,73	305,73	0	305,73	orná půda	305,73	0	305,73	0	0.06.00 (II.)	305,73	
I.	1.19	veřejné prostranství, pěší - UP	Mikulov	911,21	911,21	911,21	0		0	0	0	911,21	0.06.00 (II.)	0	
I.	1.20	veřejné prostranství, zeleň - UZ	Mikulov	1913,46	1913,46	0	1913,46	orná půda, vinice	1913,46	0	1913,46	0	0.06.00 (II.)	1913,46	
I.	1.21	veřejné prostranství, zeleň - UV	Mikulov	964,94	964,94	0	964,94	orná půda	964,94	0	964,94	0	0.06.00 (II.)	964,94	
I.	1.22	veřejné prostranství, parkoviště - UD	Mikulov	448,94	448,94	0	448,94	orná půda	331,99	0	331,99	116,95	0.06.00 (II.)	331,99	
I.	1.23	tech. infrastruktura, el. stanice - TE	Mikulov	94,02	94,02	0	94,02	orná půda	94,02	0	94,02	0	0.06.00 (II.)	94,02	
I.	1.24	veřejné prostranství, komunikace - US	Mikulov	1023,75	1023,75	0	1023,75	orná půda	930,25	0	930,25	93,50	0.06.00 (II.)	930,25	
I.	1.25	veřejné prostranství, zeleň - UI	Mikulov	352,81	352,81	0	352,81	orná půda	352,81	0	352,81	0	0.06.00 (II.)	352,81	

Tabelární vyhodnocení lokality

Etapa	Číslo	Funkční využití	Katastr. území	Výměra lokality v m ²				Výměra zemědělské půdy v m ²				Výměra nezemědělských ploch	Kvalita půd v lokalitě		Poznámka
				celkem	Předpokládaná zastavitelná plocha	z plochy celkem v zastavěné území		kultura	celkem	zastavěné území			BPEJ a (třída ochrany)	výměra	
						v	mimo			v	mimo				
II.	2.01	bydlení - BD	Mikulov	2490,67	1200,06	0	2490,67	orná půda	1200,06	0	1200,06	0	0.04.01 (IV.)	1200,06	
II.	2.02	bydlení - BD	Mikulov	3123,48	1141,16	82,23	3041,11	orná půda	1141,16	0	1141,16		0.04.01 (IV.)	1141,16	
II.	2.03	veřejné prostranství, komunikace - US	Mikulov	2597,57	2597,57	0	2597,57	orná půda	2597,57	0	2597,57	0	0.04.01 (IV.)	2597,57	
II.	2.04	veřejné prostranství, zeleň - UZ	Mikulov	2829,26	2829,26	0	2829,26	orná půda, zahrada	2829,26	0	2829,26	0	0.04.01 (IV.)	2829,26	
II.	2.05	veřejné prostranství, zeleň - UZ	Mikulov	733,18	733,18	0	733,18	orná půda	733,18	0	733,18	0	0.04.01 (IV.)	733,18	
II.	2.06	veřejné prostranství, parkoviště - UD	Mikulov	452,36	452,36	0	452,36	orná půda	452,36	0	452,36	0	0.04.01 (IV.)	452,36	
III.	3.01	bydlení - BD	Mikulov	3284,90	2016,00	0	3284,90	orná půda	2016,00	0	2016,00	0	0.06.00 (II.)	2016,00	
III.	3.02	bydlení - BD	Mikulov	3237,16	2016,00	0	3237,16	orná půda	2016,00	0	2016,00	0	0.06.00 (II.)	1809,10	
III.	3.03	bydlení - BD	Mikulov	1444,89	756,00	0	1444,89	orná půda	756,00	0	756,00	0	0.04.01 (IV.)	206,90	
III.	3.04	bydlení - BD	Mikulov	1119,25	756,00	0	1119,25	orná půda	756,00	0	756,00	0	0.06.00 (II.)	756,00	
III.	3.05	bydlení - BD	Mikulov	1119,25	756,00	0	1119,25	orná půda	756,00	0	756,00	0	0.06.00 (II.)	756,00	
III.	3.06	bydlení - BD	Mikulov	1508,86	630,00	0	1508,86	orná půda	630,00	0	630,00	0	0.06.00 (II.)	415,92	
III.	3.07	bydlení - BR	Mikulov	5126,72	1910,01	0	5126,72	orná půda	1910,01	0	1910,01	0	0.04.01 (IV.)	214,08	
III.	3.08	bydlení - BR	Mikulov	4582,53	1851,19	0	4582,53	orná půda	1851,19	0	1851,19	0	0.06.00 (II.)	1348,00	
III.	3.09	bydlení - BR	Mikulov	6228,62	2319,54	0	6228,62	orná půda	2319,54	0	2319,54	0	0.04.01 (IV.)	503,19	
III.	3.10	bydlení - BR	Mikulov	6416,06	2340,29	0	6416,06	orná půda	2340,29	0	2340,29	0	0.06.00 (II.)	2319,54	
III.	3.11	bydlení - BR	Mikulov	6101,81	2244,23	0	6101,81	orná půda	2244,23	0	2244,23	0	0.06.00 (II.)	1671,35	
III.	3.12	bydlení - BR	Mikulov	7024,75	2656,80	0	7024,75	orná půda	2656,80	0	2656,80	0	0.04.01 (IV.)	668,93	
III.	3.13	bydlení - BR	Mikulov	5598,70	2079,62	0	5598,70	orná půda	2079,62	0	2079,62	0	0.06.00 (II.)	1994,84	
III.	3.14	bydlení - BR	Mikulov	6682,47	1483,72	0	6682,47	orná půda	1483,72	0	1483,72	0	0.04.01 (IV.)	661,96	
III.	3.15	bydlení - BR	Mikulov	4516,52	1478,32	0	4516,52	orná půda	1478,32	0	1478,32	0	0.06.00 (II.)	2079,62	
III.	3.16	bydlení - BR	Mikulov	1810,20	630,81	0	1810,20	orná půda	630,81	0	630,81	0	0.06.00 (II.)	1483,72	
III.	3.17	bydlení - BR	Mikulov	2608,96	1237,29	0	2608,96	orná půda	1237,29	0	1237,29	0	0.06.00 (II.)	630,81	
III.	3.18	bydlení - BR	Mikulov	2808,90	795,37	0	2808,90	orná půda	795,37	0	795,37	0	0.04.01 (IV.)	1237,29	
III.	3.19	veřejné prostranství, komunikace - US	Mikulov	2608,15	2608,15	0	2608,15	orná půda	2093,11	0	2093,11	515,04	0.04.01 (IV.)	2093,11	
III.	3.20	veřejné prostranství, komunikace - US	Mikulov	4751,52	4751,52	0	4751,52	orná půda	4751,52	0	4751,52	0	0.06.00 (II.)	4432,56	
III.	3.21	veřejné prostranství, parkoviště - UD	Mikulov	1604,50	1604,50	0	1604,50	orná půda	1604,50	0	1604,50	0	0.04.01 (IV.)	318,96	
III.	3.22	veřejné prostranství, parkoviště - UD	Mikulov	1397,50	1397,50	0	1397,50	orná půda	1397,50	0	1397,50	0	0.06.00 (II.)	1316,71	
													0.04.01 (IV.)	80,80	

Tabelární vyhodnocení lokality

Etapa	Číslo	Funkční využití	Katastr. území	Výměra lokality v m ²				Výměra zemědělské půdy v m ²				Výměra nezemědělských ploch	Kvalita půd v lokalitě		Poznámka
				celkem	Předpokládaná zastavitelná plocha	z plochy celkem v zastavěném území		kultura	celkem	zastavěné území			BPEJ a (třída ochrany)	výměra	
						v	mimo			v	mimo				
III.	3.23	veřejné prostranství, komunikace - UO	Mikulov	2557,44	2557,44	0	2557,44	orná půda	2557,44	0	2557,44	0	0.06.00 (II.) 0.04.01 (IV.)	2173,11 384,33	
III.	3.24	veřejné prostranství, komunikace - UO	Mikulov	2856,09	2856,09	0	2856,09	orná půda	2756,18		2756,18	99,91	0.06.00 (II.) 0.04.01 (IV.)	2355,37 400,81	
III.	3.25	veřejné prostranství, komunikace - UO	Mikulov	1228,56	1228,56	0	1228,56	orná půda	1123,80		1123,80	104,77	0.06.00 (II.)	1123,80	
III.	3.26	veřejné prostranství, komunikace - UO	Mikulov	784,66	784,66	0	784,66	orná půda	784,66	0	784,66	0	0.04.01 (IV.)	784,66	
III.	3.27	veřejné prostranství, pěší - UP	Mikulov	548,99	548,99	0	548,99	orná půda	548,99	0	548,99	0	0.06.00 (II.)	548,99	
III.	3.28	veřejné prostranství, pěší - UP	Mikulov	955,68	955,68	0	955,68	orná půda	955,68	0	955,68	0	0.06.00 (II.)	955,68	
III.	3.29	veřejné prostranství, pěší - UP	Mikulov	1359,26	1359,26	0	1359,26	orná půda	1359,26	0	1359,26	0	0.06.00 (II.)	1359,26	
III.	3.30	veřejné prostranství, pěší - UP	Mikulov	230,07	230,07	0	230,07	orná půda	215,05	0	215,05	15,02	0.06.00 (II.)	215,05	
III.	3.31	veřejné prostranství, pěší - UP	Mikulov	3318,11	3318,11	5,46	3312,64	orná půda	33,02	0	33,02	3285,09	0.06.00 (II.)	33,02	
III.	3.32	veřejné prostranství, zeleň - UZ	Mikulov	2754,25	2754,25	0	2754,25	orná půda	2346,79		2346,79	407,46	0.06.00 (II.)	2346,79	
III.	3.33	veřejné prostranství, zeleň - UZ	Mikulov	2261,58	2261,58	0	2261,58	orná půda, zahrada	2231,51	0	2231,51	30,07	0.06.00 (II.) 0.04.01 (IV.)	2000,43 231,08	
III.	3.34	veřejné prostranství, zeleň - UV	Mikulov	522,00	522,00	47,33	474,67	orná půda	474,67	0	474,67	47,33	0.06.00 (II.)	474,67	
III.	3.35	veřejné prostranství, zeleň - UI	Mikulov	2012,06	2012,06	0	2012,06	orná půda	2012,06	0	2012,06	0	0.06.00 (II.) 0.04.01 (IV.)	1183,63 828,43	
III.	3.36	tech. infrastruktura, el. stanice - TE	Mikulov	50,00	50,00	0	50,00	orná půda	50,00	0	50,00	0	0.06.00 (II.)	50,00	
IV.	4.01	komerční aktivity - KV	Mikulov	11822,65	3779,09	11822,65	0		0	0	0	3779,97		0	
				176162	99852	14461	161701	0	90152	0	90152	9701	0	90152	