

# **ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU SEDLEC, plocha B1**



## **II.A. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ**

Pořizovatel: Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a životního prostředí,  
Náměstí 1, 692 20 Mikulov  
Objednatel: Obec Sedlec, Sedlec 92, 691 21  
Projektant: AR projekt s.r.o., Hvězdoslavova 29, 627 00 Brno  
Tel/Fax: 545217035, Tel. 545217004  
E-mail: mail@arprojekt.cz  
www.arprojekt.cz

Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Milan Hučík  
Číslo zakázky: 829  
Datum zpracování: 02/2022  
Autorský kolektiv: Ing. arch. Milan Hučík  
Ing. Veronika Křížová

# OBSAH DOKUMENTACE

## I. TEXTOVÁ ČÁST

I.A. TEXTOVÁ ČÁST

I.B. GRAFICKÁ ČÁST

I.a Hlavní výkres	1:1000
I.b Výkres veřejně prospěšných staveb	1:1000
I.c Výkres zásobování vodou a odkanalizování	1:1000
I.d Výkres energetiky a veřejné osvětlení	1:1000
I.e Výkres dopravy	1:1000

## II. ODŮVODNĚNÍ RP

II.A. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

II.B. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

2.a. Koordinační výkres	1:500
2.b. Výkres širších vztahů	1:5000
2.c. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:1000
2.d. Výkres dělení pozemků	1:1000

## II.A TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

II.A. Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu .....	3
II.B. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu s ÚPD kraje a s územním plánem .....	4
II.C. Údaje o splnění zadání regulačního plánu .....	7
II.D. Zdůvodnění navržené koncepce řešení .....	9
II.D.1.1. Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce .....	10
II.D.1.2. Zdůvodnění navržené koncepce veřejné infrastruktury .....	12
II.D.1.3. Doprava .....	12
II.D.1.4. Zásobování vodou .....	13
II.D.1.5. Odkanalizování .....	15
II.D.1.6. Odůvodnění nakládání s dešťovými vodami .....	15
II.D.1.7. Zásobování elektrickou energií .....	16
II.D.1.8. Zásobování plynem .....	16
II.D.1.9. Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření .....	17
II.D.1.10. Odůvodnění navrženého prostorového uspořádání staveb .....	17
II.E. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa .....	23
II.F. Zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí .....	25
II.G. Prověřované varianty urbanistické koncepce .....	25

## **II.A. ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU**

Pořízení regulačního plánu plochy Z01 v obci Sedlec (dále jen RP) zajišťuje úřad územního plánování, kterým je Městský úřad Mikulov, odbor územního plánování a stavebního řádu.

Regulační plán je zpracován v souladu a rozsahu Zadání RP, které je obsaženo ve vydaném Územním plánu Sedlec, který nabyl účinnosti 4.8.2017.

### **Návrh RP**

Návrh RP byl vypracován firmou AR projekt, s.r.o., Brno, autorizovaným architektem Ing.arch. Milanem Hučíkem (č. autorizace 02 483) v lednu 2018.

### **Projednáání návrhu RP**

Městský úřad Mikulov, jako úřad územního plánování (dále jen "pořizovatel"), příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), projednal návrh regulačního plánu podle ust. § 65 odst. č. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, a dne 13.2.2020 poslal projektantovi Pokyny pro úpravu návrhu po společném projednání „SEDLEC – lokalita B1“.

### **Zpracování úpravy návrhu regulačního plánu**

Na základě „Pokynů“ zpracoval projektant úpravu návrhu regulačního plánu a odeslal ji objednateli.

### **Řízení o regulačním plánu podle § 65 odst. 1 stavebního zákona**

Dne 26.5.2020 oznámil pořizovatel zahájení řízení o regulačním plánu podle § 67 odst. 1 stavebního zákona, v souladu s § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů s tím, že veřejné projednání návrhu regulačního plánu se koná ve středu 01.07.2020 v 16:00 hodin se schůzkou pozvaných v zasedací místnosti Obecného úřadu Sedlec.

Návrh regulačního plánu byl zveřejněn v plném znění na adrese: <http://www.mikulov.cz/mesto-mikulov/mestsky-urad/uzemni-plany-orp> s odkazem na obec Sedlec.

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit připomínky a osoby uvedené v § 85 odst. 1 a 2 námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčené námitkou.

Dotčené orgány uplatní ve stejné lhůtě stanovisko k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 65 odst. 2 a 3) změněny. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny.

K návrhu regulačního plánu podala připomínky Obec Sedlec. Připomínky si vyžádají podstatnou úpravu RP, pořizovatel proto rozhodl o pořízení úpravy návrhu RP pro opakované veřejné projednání.

## **II.B. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU S ÚPD KRAJE A S ÚZEMNÍM PLÁNEM**

Řešené území leží v katastrálním území Sedlec, v okrese Břeclav, ve správním území ORP Mikulov.

Regulační plán je umístěn do území, ve kterém platný územní plán Sedlec vymezil plochu B1 – plochu bydlení v rodinných domech.

RP je v souladu s ÚP Sedlec. Upřesňuje koncepci využití plochy B1 v podrobnosti regulačního plánu a stanovuje podmínky využití jednotlivých pozemků.

Regulační plán je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizace č. 1, schválené usnesením vlády ČR dne 15.4.2015 (dále jen PUR). PUR konkretizuje úkoly územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech.

- Z Politiky územního rozvoje nevyplývají pro RP konkrétní požadavky.
- Řešené území nenáleží do žádné z rozvojových oblastí.
- Řešeným územím neprochází žádná rozvojová osa.
- Řešené území leží mimo vymezené specifické oblasti.
- Řešeným územím neprochází transevropské multimodální koridory.
- Respektovány jsou vybrané republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Regulační plán naplňuje vybrané republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

Vyhodnocení: Celková koncepce řešení návrhu RP respektuje stávající hodnoty území a svým řešením plně napomáhá jejich dalšímu rozvoji. Vymezuje veřejná prostranství, včetně návsi a plochu pro mateřskou školu.

Priorita je dodržena.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Vyhodnocení: Koncepce technické infrastruktury a zejména řešení zásobování území vodou a odkanalizování bylo v dokumentaci prověřováno a výsledek je v dokumentaci zapracován. Realizace veřejné infrastruktury je v RP stanovena jako podmínka pro další stavební činnost v lokalitě.

Priorita je dodržena

Vyhodnocení souladu RP s ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM:

<p>Řešené území je součástí území řešeného platnou územně plánovací dokumentací kraje, Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, které byly vydány na 29. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje dne 05.10. 2016, usnesením č. 2891/16/Z 29 a nabylы účinnosti 3.11.2016.</p>	
---	---

Správní území Sedlec je dotčeno těmito záměry:

název v ZÚR JMK	Řešení v RP Sedlec
S17 - I/40 Mikulov – Sedlec, západ; homogenizace	Leží mimo území řešené reg.plánem
DZ07 - Trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace včetně souvisejících staveb	Leží mimo území řešené reg.plánem
RDS10-A - I/40 Sedlec, obchvat, Varianta severní	Leží mimo území řešené reg.plánem
RDS10-B - I/40 Sedlec, obchvat, Varianta jižní	Leží mimo území řešené reg.plánem
NRBC 2011 - Hlohovecké rybníky	Leží mimo území řešené reg.plánem
NRBC 106 - Milovický les	Leží mimo území řešené reg.plánem
RBC 1535 - Nový rybník	Leží mimo území řešené reg.plánem
RBC 10 - Skalky	Leží mimo území řešené reg.plánem
K 159T - nadregionální biokoridor	Leží mimo území řešené reg.plánem
RK JM039 - regionální biokoridor	Leží mimo území řešené reg.plánem
RK JM040 - regionální biokoridor	Leží mimo území řešené reg.plánem

ZÚR nejsou zapracovány do ÚP Sedlec, neboť územní plán byl vydán ještě před nabytím účinnosti ZÚR.

Všechny záměry a požadavky ZÚR kraje leží mimo území řešené regulačním plánem, nejsou proto regulačním plánem nijak dotčeny. Žádný ze záměrů nekoliduje s řešeným územím.

RP je v souladu s následujícími prioritami Jihomoravského kraje.

(1) Nástroji územního plánování vytvářet územní podmínky pro naplnění vize Jihomoravského kraje jako ekonomicky prosperujícího regionu otevřeného vůči mezinárodním výzvám a impulzům, poskytujícího svým obyvatelům prostor pro kvalitní život.

*Řešení RP vytváří podmínky pro stabilizaci obyvatelstva v obci a zlepšení životního prostředí obyvatel. Priorita je splněna.*

(9) Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti technickou infrastrukturou všech částí kraje. U zastavitelných ploch dbát zvláště na dostatečnou kapacitu veřejné technické infrastruktury i v souvislosti s širšími vazbami v území.

*RP řeší plochu B1 komplexně, včetně návrhu obsluhy veřejnou technickou infrastrukturou. Priorita je dodržena.*

(12) Vytvářet územní podmínky pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí.  
*Priorita je dodržena celkovou koncepcí regulačního plánu.*

(15) Vytvářet územní podmínky pro podporu plánování venkovských území a oblastí zejména s ohledem na možnosti rozvoje primárního sektoru, ochranu kvalitní zemědělské půdy a ekologickou funkci krajiny.

*Priorita je dodržena celkovou koncepcí regulačního plánu.*

(21) Vytvářet územní podmínky k zabezpečení ochrany obyvatelstva a majetku (zejména veřejné dopravní a technické infrastruktury), k zajištění bezpečnosti území (zejména z hlediska zájmů obrany státu a civilní obrany) a k eliminaci rizik vzniklých mimořádnou událostí způsobenou činností člověka.

*Priorita je dodržena celkovou koncepcí regulačního plánu.*

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje:

RP Sedlec respektuje následující požadavky na uspořádání území kraje

f) Podporovat obslužnost veřejnou infrastrukturou.

*RP řeší plochu B1 komplexně, včetně návrhu obsluhy veřejnou technickou infrastrukturou. Podmínka je dodržena.*

RP řeší následující úkoly pro územní plánování:

- Vytvářet územní podmínky pro obsluhu území veřejnou infrastrukturou.

## II.C. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Součástí platného územního plánu je tedy i zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Regulační plán v rámci této plochy upřesňuje podmínky pro vymezení pozemků.

ÚP Sedlec vymezil následující požadavky na RP plochy B1:

- a) vymezení řešeného území: *vzato na vědomí a respektováno*  
Na následujícím obrázku se jedná o plochu B1 s červeným ohraničením.



ÚP Sedlec, koordináční výkres (Studio region, s.r.o.)



- b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití:

- vymezení veřejných (uličních) prostranství, polohu komunikací a veřejné infrastruktury, veřejných prostranství pro umístění zeleně a vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy.
  - Stavební pozemky pro výstavbu rodinných domů o velikosti od 800-1200 m<sup>2</sup>.
  - Vymezení veřejného prostranství dle §7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb. O celkové výměře alespoň 1900 m<sup>2</sup>.
  - Celková koncepce bude brát ohled na možnost energeticky efektivní výstavby.
- Požadavky byly splněny. Jsou respektovány stanovené velikosti pozemků, vyjma pozemku č. 10, který je nepatrně menší (769m<sup>2</sup>) a pozemku č. 1, který je trochu větší (1244m<sup>2</sup>) – v obou případech se jedná o koncové pozemky, kde nebylo možné požadovanou výměru bezzbytku dodržet, pokud měl být návrh ekonomický a účelný. Výměra vymezeného veřejného prostranství rovněž splňuje požadavky zadání.*
- c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb:  
Regulačním plánem budou závazně stanoveny tyto regulativy:
- stavební čáry, uliční čáry (budou okótovány ve vazbě na hranice pozemků)
  - maximální a minimální výška zástavby jednotlivých stavebních pozemků
  - základní hmotové řešení budov, objemy a tvary budov
  - index zastavění ploch jednotlivých stavebních pozemků
- Požadavky byly splněny. Byly stanoveny regulativy zahrnující procento zastavitelnosti parcel, výšku objektů, sklon střech, stavební čáry, určení vstupu na pozemek a způsob připojení na veřejnou technickou infrastrukturu.*
- d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území: *požadavky byly splněny.*  
*Regulační plán respektuje území*
- *CHKO Pálava – III. zóna ochrany*
  - *Krajinná památková zóna lednicko-valtický areál na jižní Moravě (dále jen KPZ), prohlášena Vyhláškou MK ČR č. 484/1992 Sb., ze dne 10. 9. 1992 o prohlášení lednickovaltického areálu na jižní Moravě za památkovou zónu.*
  - *Světové kulturní dědictví Lednicko-valtický areál (památko UNESCO), zapsaná na Seznam památek UNESCO v r. 1996 pod č. r. 6.*
- Na ploše využití jednotlivých objektů, prostorů i území odpovídá jejich kapacitě a technickým možnostem a je v souladu s památkovou hodnotou zóny. Při terénních úpravách, budování technické infrastruktury, při nové výstavbě a výsadbě dřevin, musí být brán zřetel na charakter, prostorové uspořádání a měřítko jednotlivých nemovitostí, sídel a krajiny v zóně.*
- Regulační plán rovněž řeší přístup na zemědělské pozemky v sousedství řešeného území.*
- e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury: *byly splněny.*
- f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření: *požadavky byly splněny*  
*Navrhovaná dopravní a inženýrská infrastruktura byla zařazena mezi veřejně prospěšné stavby. Požadavky byly splněny.*
- g) Požadavky na asanace: *nebyly uplatněny.*
- h) Další požadavky: *nebyly uplatněny.*
- i) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí: *požadavky nebyly uplatněny.*
- j) Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu: *nebyl uplatněn.*
- k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci: *nebyly uplatněny.*
- 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: *požadavky byly akceptovány.*

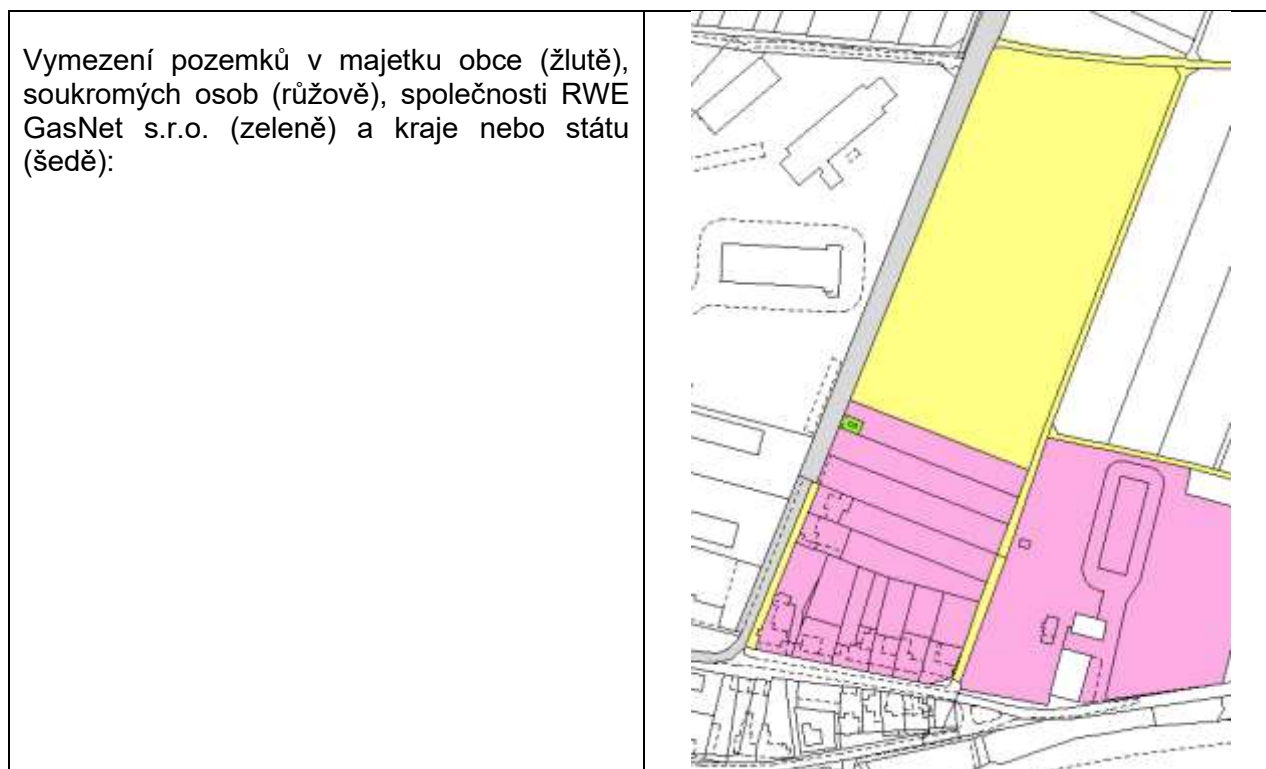


## II.D. ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ

V ÚP Sedlec byla vymezena plocha B1, plocha bydlení v rodinných domech, ve které je uloženo pořízení a vydání regulačního plánu, které bude podmínkou pro rozhodování v této ploše.

Tato plocha může být využita až po vyřešení specifických problémů, které její využití provází. Tyto problémy jsou pojmenovány v zadání regulačního plánu ve výrokové části. K tomuto kroku bylo přistoupeno vzhledem k její velikosti a pohledové exponovanosti předepsaná podmínka zpracování územní studie, která bude řešit podrobnější uspořádání území, určí podrobnější hmoty a charakter staveb a stanoví základní podmínky ochrany krajinného rázu.

Schema vlastnictví pozemků v řešeném území (právní stav k 13.3.2019):



Identifikace dotčených pozemků v řešeném území (vše v k.ú. Sedlec u Mikulova) – podle právního stavu ke dni 27.7.2018:

Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra pozemku	Vlastnictví – právo hospodaření
149	Ostatní plocha (komunikace)	510	Obec Sedlec
1257/1	Orná půda	30927	Obec Sedlec
1255	Ostatní plocha (komunikace)	3174	Obec Sedlec
1257/15	Ostatní plocha (komunikace)	1460	Obec Sedlec
895	Ostatní plocha (silnice)		Jihomoravský kraj
1257/24	Orná půda	2172	Fyzická osoba

1257/18	Orná půda	2296	Fyzická osoba
168	Orná půda	2496	Fyzická osoba
1257/20	Ostatní plocha (jiná plocha)	106	GasNet, s.r.o.,
1257/21	Zastavěná plocha a nádvoří	11	GasNet, s.r.o.,
900/1	Zastavěná plocha a nádvoří		Zemědělské družstvo Sedlec u Mikulova

Řešené území má příznivé předpoklady pro rozvoj bydlení, navazuje na zastavěné území, jedná se o mírně svažitou plochu v dosahu veřejné dopravní a technické infrastruktury. Regulační plán proto stanovil, v souladu se zadáním obsaženým v ÚP Sedlec, požadavky na dopravní obsluhu jednotlivých ploch, podmínky pro využití pozemků, umístění staveb (včetně vymezení stavebních čar), velikost staveb, intenzitu zástavby a další podmínky prostorového uspořádání.

### II.D.1.1. Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce zohledňuje stávající urbanistickou strukturu obce. Je založena na vytvoření jednoho centrálního prostoru (veřejného prostranství s parkem) a sítě obytných ulic. Veřejná prostranství jsou doplněna okrasnou zelení, zejména ve formě stromořadí.

Uliční skelet je navržen se zřetelem k zajištění kvalitní dopravní obsluhy a přitom k úspoře veřejných nákladů na zainvestování a minimalizace obtěžování obyvatel motorovou dopravou a kolizí mezi jednotlivými druhy dopravy. Tomu odpovídá šířka navržených komunikací (vedená snahou o zklidnění dopravy a snížení investičních nákladů).

Centrem nové obytné plochy se stane veřejné prostranství s parkovou úpravou. Veřejné prostranství bude dále využito i k umístění dětského hřiště a retenční nádrže na dešťovou vodu.

Návrh rozparcelování, tj. vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy, sleduje cíl umístění pasivních rodinných domů, s velmi nízkými nároky na energie (podle směrnice EU o energetické náročnosti budov mají být po roce 2020 stavěny pouze domy s energetickou spotřebou blízkou nule). Tomu jsou přizpůsobeny velikosti stavebních pozemků, jejich tvary, orientace ke světovým stranám, dopravní připojení a vymezení stavebních čar (cílem je dosažení dostatečných pasivních solárních zisků).

V řešeném území jsou regulačním plánem vymezeny nové stavební pozemky pro **30 rodinných domů**.

Bilance ploch dle funkčního využití:

Funkční využití	Upřesnění	Plocha m2
Bydlení celkem		27998
Občanské vybavení celkem		0
Veřejná prostranství - zeleň	Včetně dětského hřiště a retenční nádrže	2134
Veřejná prostranství – ulice s komunikacemi		10981
- Z toho komunikace		4484
- Z toho zaskovací rigoly na dešťovou vodu	Mimo retenční nádrže	690
- Z toho retenční nádrž	Velikost bude upřesněna v navazujícím řízení	
<b>ŘEŠENÉ ÚZEMÍ CELKEM</b>		<b>40109</b>

Přehled navržených parcel s uvedením účelu a výměry:

Identifikační číslo stavebního pozemku	Účel využití	Orientační výměra m2
1	stavební parcela pro rodinný dům	1282
2	stavební parcela pro rodinný dům	1191
3	stavební parcela pro rodinný dům	1132
4	stavební parcela pro rodinný dům	1020
5	stavební parcela pro rodinný dům	1010
6	stavební parcela pro rodinný dům	1086
7	stavební parcela pro rodinný dům	800
8	stavební parcela pro rodinný dům	800
9	stavební parcela pro rodinný dům	800
10	stavební parcela pro rodinný dům	769
11	stavební parcela pro rodinný dům	1166
12	stavební parcela pro rodinný dům	983
13	stavební parcela pro rodinný dům	1018
14	stavební parcela pro rodinný dům	1003
15	stavební parcela pro rodinný dům	962
16	stavební parcela pro rodinný dům	958
17	stavební parcela pro rodinný dům	1002
18	stavební parcela pro rodinný dům	813
19	stavební parcela pro rodinný dům	936
20	stavební parcela pro rodinný dům	850
21	stavební parcela pro rodinný dům	880
22	stavební parcela pro rodinný dům	858
23	stavební parcela pro rodinný dům	878
24	stavební parcela pro rodinný dům	801
25	stavební parcela pro rodinný dům	809
26	stavební parcela pro rodinný dům	803
27	stavební parcela pro rodinný dům	802
28	stavební parcela pro rodinný dům	804
29	stavební parcela pro rodinný dům	816
30	stavební parcela pro rodinný dům	966
<b>STAVEBNÍ POZEMKY PRO RD CELKEM</b>		<b>27998</b>

#### Navržené kapacity

Počet pozemků pro rodinné domy	30
Počet pozemků pro občanskou vybavenost	0
Velikost stavebních parcel pro rodinné domy	769-1244 m2
Průměrná velikost parcely RD	933,3 m2

## II.D.1.2. Zdůvodnění navržené koncepce veřejné infrastruktury

V ÚP Sedlec byl uplatněn požadavek na vymezení veřejných prostranství charakteru parku či ploch sportu o výměře nejméně 1900 m<sup>2</sup>. Regulační plán proto vymezuje veřejné prostranství s parkovou úpravou a s víceúčelovým využitím (tj. s možností umístění dětského hřiště a retenční nádrže na dešťovou vodu) o výměře cca 2134 m<sup>2</sup>.

RP vymezuje pozemky pro veřejnou dopravní infrastrukturu. Grafická část je zakreslena v souřadném systému S-JTSK. Po schválení RP bude proveden geometrický plán, na základě kterého budou parcely odděleny a budou jim přidělena parcelní čísla.

## II.D.1.3. Doprava

Vzhledem k velikosti a kapacitě řešené plochy je její dopravní napojení na dopravní skelet obce řešeno ze 3 směrů. Jednak jsou komunikace obsluhující plochu připojeny na silnici III/41410 a dále je přivedena komunikace i od jihu, kde se připojuje na stávající místní komunikaci.

Šířka veřejných prostranství pro komunikace je stanovena na 10m, aby byla umožněna jednostranná výsadba zeleně podél komunikací.

V samotné řešené ploše je navržen přehledný systém komunikací se zklidněným provozem, tj. obytných zón. Cílem je kvalitní dopravní obsluha navržených rodinných domů, při zachování obytných kvalit ulic a zamezení kolizí motorové a pěší dopravy.

Dovolená rychlost je omezena v oblasti celé zóny dopravním značením a stavebními prvky regulujícími rychlost vozidel (zpomalovacími prahy, zpomalovacími polštáři apod.), tyto prvky budou kombinovány místním zúžením komunikací.

Obslužné komunikace jsou navrženy v úsporném šířkovém provedení. Šířka samotných komunikací je většinou 5,5m (dvoupruhové obousměrné komunikace) a v části území 4,0 nebo 3,5m (jednopruhové, obousměrné komunikace) – důvody viz výše. Jedná se o dopravně zklidněné komunikace funkční skupiny D1 (obytné zóny), všechny komunikace jsou zaokružovány, slepé komunikace se nenavrhují.

Typy komunikací v obytné zóně a jejich šířkové uspořádání:

**MO2 5,5/5,5/30:**  $b_d$ =dopravní prostor = 5,50 m (jízdni pruhy  $a=2 \times 2,5$ m, vodící proužky  $v=0,25$ m 2x)

$b_{pp}$ =pobytový prostor, po obou stranách komunikace, šířka proměnlivá od cca 2,0m

**MO1 4,0/4,0/30:**  $b_d$ =dopravní prostor = 4,00 m (jízdni pruh  $a=3,5$ 0m, vodící proužky  $v=0,25$ m 2x)

$b_{pp}$ =pobytový prostor, po jedné straně komunikace, šířka cca 2,0m

**MO1 3,5/3,5/30:**  $b_d$ =dopravní prostor = 3,50 m (jízdni pruh  $a=3,0$ m, vodící proužky  $v=0,25$ m 2x)

$b_{pp}$ =pobytový prostor, po obou stranách komunikace, šířka proměnlivá od cca 2,0m

Při severním okraji řešeného území jsou navrženy obousměrné místní komunikace funkční skupiny C s krajnicemi s následujícím příčným uspořádáním:

**MO2k 6,5/6,5/30:** dvoupruhová komunikace,  $PMK=b$ =dopravní prostor = 6,50 m (jízdni pruhy  $a=2 \times 2,75$ m, krajnice  $e=0,5$ m 2x)

**MO1k 4,0/4,0/30:** jednopruhová komunikace,  $PMK=b$ =dopravní prostor = 4,0 m (jízdni pruh  $a=3,0$ m, krajnice  $e=0,5$ m 2x)

Podélné sklony komunikací jsou proměnné dle stávajícího terénu od 0,5 % do cca 2 %, základní příčný sklon činí 2,5 %.

Vjezd do obytné zóny je posuzován jako křižovatka, musí proto splňovat podmínky pro rozhled podle ČSN 73 6102 a musí být řádně osvětlen veřejným osvětlením. Stavebně musí být upraven tak, aby byla patrná změna dopravního režimu a zdůrazněny základní atributy obytné zóny (snížená rychlost, smíšený provoz).

Přehled jednotlivých navržených komunikací:

Ozn. komunikace	Typ komunikace	Povrch	Přibližná délka komunikací (m)
M1	MO2k 6,5/6,5/30	živičný	63
M2	MO1k 4,0/4,0/30	živičný	102
D1	D1 5,5/30	živičný	52
D2	D1 4,0/30	živičný	57
D3	D1 5,5/30	živičný	197
D4	D1 3,5/30	živičný	140
D5	D1 5,5/30	živičný	40
D6	D1 5,5/30	živičný	215
CELKEM			866

Konstrukce vozovek budou odpovídat stanovenému dopravnímu zatížení a místním geologickým podmínkám (s ohledem na únosnost pláň a promrzání zeminy). Návrh bude proveden dle platných TP 170 „Navrhování vozovek pozemních komunikací“. Komunikace budou s krytem z živičných vrstev, parkovací stání s krytem z betonové dlažby, barevně odlišené.

Součástí komunikací bude tvořit i odvodnění vozovky a to v kombinaci uličních vpustí (příp. odvodňovacích žlábků) s přípojkami do dešťové kanalizace a územní retence podél komunikací, jednotlivé podíly určí následný hydrogeologický průzkum.

Doprava v klidu: Projekt stavby rodinného domu musí řešit i umístění garáže, garáž ale nemusí být realizována současně s domem, je však nutné současně s domem řešit odstavná stání na parcele stavebníka nejméně pro 2 automobily. Minimální počet odstavných stání na pozemku RD přitom musí odpovídat velikosti domu a motorizaci stanovené územním plánem (v době zpracování RP 1:2,5). Navržené řešení sleduje cíl, aby nebyla obcházena ustanovení ČSN 73 6110 "Projektování místních komunikací" a nedocházelo k bránění průjezdu po místních komunikacích stojícími automobily.

#### II.D.1.4. Zásobování vodou

Vodovod je připojen na stávající veřejnou vodovodní síť.

Vodovodní potrubí je uvažováno v profilu DN 100. Vodovod bude zaokružován.

V nejnižších a nejvyšších místech rozvodné sítě budou osazeny kalosvody a vzdušníky.

Vodoměry pro nemovitosti budou umístěny ve vodoměrných šachtách umístěných před domy.

Veškeré vodovody pro veřejnou potřebu jsou navrženy ve veřejných prostranstvích.

Přehled navržených vodovodů:

Ozn. řadu	DN	Délka (m)
V1	100	213
V2	100	188

V3	100	215
V4	100	227
V5	100	67
CELKEM		910

#### Výpočet potřeby vody

Potřeba vody je stanovena podle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., v platném znění:

Průměrná potřeba vody na 1 obyvatele, bez tekoucí teplé vody	....	35 m3/rok
Předpokládaný počet obyvatel (30 RD)	...	90 obyvatel
Průměrná celková potřeba vody	...	3150 m3/rok
Průměrná denní potřeba vody	...	8,63 m3/den
Max. denní potřeba vody (uvažován Kd=1,5)	...	12,95 m3/den
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti Kh	...	2,1
Max. hodinová potřeba vody	...	1,1327 m3/hod.
Výpočtový průtok pro celou lokalitu (max. hodinová potřeba)	...	0,31464 l/s

Poloha navrhovaného vodovodu musí ve vztahu k ostatním sítím (křížení a souběhy) splňovat normu technického uspořádání sítí technického vybavení ČSN 73 6005. Podle této normy je nejmenší krytí vodovodu v zastavěném území 1,5 m. Vodovodní potrubí vnitřního průměru do 200 mm se navrhuje ve sklonu minimálně 3‰. Vodovodní přípojka nesmí být propojena s jiným zdrojem vody. Napojení přípojky na vodovodní řad bude provedeno osazením tvarovky s odbočkou.

#### Posouzení tlakových poměrů

Podle vyhl. č 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., musí být hydrodynamický přetlak v rozvodné síti v místě napojení vodovodní přípojky nejméně 0,25 Mpa, při zástavbě do dvou nadzemních podlaží je dostatečný přetlak 0,15 Mpa. Maximální přetlak v nejnižších místech vodovodní sítě každého tlakového pásma by neměl přesáhnout 0,6 Mpa, v odůvodněných případech se může zvýšit až na 0,7 Mpa.

Obec je zásobována z vodojemů Sedlec Hranice o objemu 2x200 m<sup>3</sup> (258,9/256,5) a VDJ Sedlec o objemu 200+250m<sup>3</sup> (233,0/?). Tlak vody z VDJ Sedlec Hranice je redukován na obdobný tlak, jako je tlak z VDJ Sedlec. Navrhovaná zástavba leží v nadmořské výšce 179,10-188,30 m n.m.

##### Posouzení minimálního tlaku:

Min. hladina ve vodojemu Sedlec	...	231,00 m n.m. (odb.odhad)
Nejvýše položená oblast zástavby	...	188,30 m n.m.
Rezerva na tlakové ztráty	...	5,0 m
Minimální hydrodynamický tlak	...	0,377 MPa

##### Posouzení maximálního hydrostatického tlaku:

Max. hladina ve vodojemu	...	233,00 m n.m.
Nejnižše položená oblast obytné zástavby	...	179,10 m n.m.
Maximální hydrostatický tlak	...	0,539 MPa

Závěr: minimální i maximální tlak vyhovuje.

#### Zásobování vodou pro požární účely:

Vodovod pro veřejnou potřebu bude sloužit i jako vodovod požární. V navazujícím řízení bude upřesněna poloha a druh požárních hydrantů.

## II.D.1.5. Odkanalizování

V obci je vybudována kanalizace odvádějící splaškové vody do obecní čistírny odpadních vod Sedlec.

Je navrženo odkanalizování plochy oddílnou splaškovou a dešťovou kanalizací, část dešťových vod bude odvedena i povrchově.

Přehled navržených kanalizací – kanalizace splašková:

Ozn. stoky	Druh kanalizace	DN	Délka (m)
S1	Splašková gravitační	300	35
S2	Splašková gravitační	300	202
S3	Splašková gravitační	300	83
S4	Splašková gravitační	300	196
S5	Splašková gravitační	300	211
CELKEM			727

Veškeré kanalizační stoky pro veřejnou potřebu jsou navrženy ve veřejných prostranstvích.

Navržený systém sestává z vlastních stok a technického zařízení na veřejných rozvodech, jejichž poloha bude upřesněna v navazujícím řízení. Každá nemovitost (rodinný dům) bude napojena na veřejnou splaškovou kanalizaci. Do systému se nesmí odvádět dešťové vody, vody z bazénů a pod.

Dešťové vody z komunikace při východním okraji plochy jsou odvedeny do navrženého mělkého rigolu, který bude sloužit k akumulaci a vsakování dešťové vody. Přebytek dešťových vod a dešťové vody z ostatních ulic bude přiveden do navržené retenční nádrži, která je umístěna v ploše veřejného prostranství (parku). Zde bude zajištěno vsakování dešťových vod.

## II.D.1.6. Odůvodnění nakládání s dešťovými vodami

Navrhuje se oddílná kanalizace, což odpovídá koncepci odkanalizování v obci. Dešťové vody budou řešeny přednostně vsakováním v souladu s požadavky zákonů (vodního zákona, stavebního zákona a prováděcích vyhlášek). Vsakování dešťových vod je řešeno jednak ve formě záchytných a vsakovacích rigolů umístěných podél komunikací (D3-D8) a dále v retenční nádrži umístěné v ploše veřejného prostranství.

Přehled navržených kanalizací – kanalizace dešťová a odvodňovací a zasakovací rigoly:

Ozn. stoky	Druh kanalizace	DN	Délka (m)
D1	Dešťová	300	69
D2	Dešťová	300	206
D3	Záchytný a vsakovací rigol		186
D4	Záchytný a vsakovací rigol		15
D5	Záchytný a vsakovací rigol		68
D6	Záchytný a vsakovací rigol		23
D7	Záchytný a vsakovací rigol		53
D8	Záchytný a vsakovací rigol		46

Profil dešťových záchytných a vsakovacích rigolů bude stanoven na základě hydrogeologického posouzení a výpočtu množství dešťových vod v navazujícím řízení. Rovněž

velikost retenční nádrže bude upřesněna v navazujícím řízení, na základě zpřesněného výpočtu množství dešťových vod a hydrogeologického průzkumu (ověření vsakovacích vlastností půdy vsakovací zkouškou).

### II.D.1.7. Zásobování elektrickou energií

Na severozápadním okraji řešené plochy je navrženo umístění trafostanice VN/NN, která bude připojena na stávající vzdušné vedení VN. Vlastní vedení VN bude v tomto místě ukončeno a jeho část vedoucí napříč zastavitelnou plochou bude zrušena (úsek označený ve výkresu E2) a položena do země (vedení označené E1).

V ploše bude proveden kabelový rozvod NN, zemní kabely budou vedeny v souběhu s ostatními sítěmi veřejné infrastruktury a budou umístěny ve veřejném prostranství, dle možnosti v zeleném pásu v prostoru určeném pro silové kabely (ČSN 73 6005).

Podchody pod vozovkou a zpevněnými plochami bude řešen uložení kabelů do chrániček. U tras vedených v zeleném pásu je nutno zachovat odstup od kmenů stromů a velkých keřů. Z tohoto důvodu je návrh vedení NN řešen pouze po jedné straně komunikace, aby bylo možné na druhé straně vysázet stromořadí.

V těsném souběhu s kabely NN budou položeny i kabely veřejného osvětlení – jejich zákres není v RP prováděn, neboť je pod rozlišovací úrovní danou měřítkem regulačního plánu. Kabely VO jsou zakresleny pouze v úsecích, kde nejsou vedeny souběžně s NN.

Na jednotlivých pozemcích, budou na fasádách budov osazeny domovní pojistkové skříně současně se skříněmi elektroměrnými. Kabel bude chráněn výstražnou fólií, v křížení nebo ve stíněných poměrech bude uložen do chrániček.

Ozn. vedení	Druh vedení	Délka (m)
E1	VN (zemní kabel)	509
E2	VN rušené	421
N1	NN+VO	227
N2	NN+VO	188
N3	NN+VO	276
N4	NN+VO	63
N5	NN+VO	231
O1	VO	63
O2	VO	62
O3	VO	6
O4	VO	4

V řešené ploše bude umístěno cca 15-20 osvětlovacích těles – jejich počet bude upřesněn v navazujícím řízení.

### II.D.1.8. Zásobování plynem

Lokalita umožňuje výstavbu pasivních rodinných domů, s velmi nízkými nároky na energii. (Podle směrnice EU o energetické náročnosti budov mají být po roce 2020 stavěny pouze rodinné domy s energetickou spotřebou blízkí se nule). Z tohoto důvodu se



nepředpokládá, že bude nutné plochu plynofikovat, bylo by to neekonomické – při malé spotřebě energií je vícecestné zásobování neopodstatněné.

Regulační plán přesto nevylučuje i případné umístění plynovodních řadů, pro případ, že by se obec nakonec pro plynofikaci lokality rozhodla. Stavba plynovodu je ale nezávazná, realizace plynovodu není podmínkou rozhodování v lokalitě (tj. umísťování rodinných domů).

### II.D.1.9. Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření

Ve smyslu obecně závazných právních předpisů vymezuje regulační plán ve výkrese č. 1.b „Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací“ veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření. Podle § 170 SZ „Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle tohoto zákona, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci ...“

Regulační plán vymezil následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (vše v k.ú. Sedlec u Mikulova):

Druh veřejně prospěšné stavby, označení ve výkrese	Dotčeny pozemky parcelní číslo	Odůvodnění
<b>veřejné komunikace a veřejná technická infrastruktura</b>  (místní obslužné komunikace a komunikace dopravně zklidněné, označené D1, D2, včetně liniových sítí veřejné technické infrastruktury, uložených ve vyznačených plochách)	900/1 1257/24 1257/18 168 167 165	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu vymezených stavebních pozemků určených pro výstavbu rodinných domů.  Bez realizace komunikace a veřejné technické infrastruktury by výstavba v těchto plochách nebyla možná, což by ohrozilo územní rozvoj obce.  Šířka ulice, umožňující umístění komunikace a veřejné technické infrastruktury, bude činit 10,0 m. Opírá se o ustanovení § 22 vyhl.č. 501/2006 Sb., v platném znění.  Veřejná dopravní a technická infrastruktura byla přednostně umísťována na pozemky ve vlastnictví obce, dotčení privátních pozemků bylo omezeno na nejnižší možnou míru.  Zařazení do veřejně prospěšných staveb se opírá o §2 odst. k) a l) zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

### II.D.1.10. Odůvodnění navrženého prostorového uspořádání staveb

(požadavků na umístění a velikost staveb, jejich polohu a architektonický výraz)

Motto: architektura není „úhlem pohledu každého jednotlivce. Jako každá estetická disciplína je otázkou vkusu rozšiřovaného a tříbeného vzděláním“ (citace z článku Petra Neugebauera).

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb jsou obsaženy v kapitole I.J textové části a v hlavním výkrese regulačního plánu. Odůvodnění jednotlivých regulací:

- většina urbanistických a architektonických regulativů se opírá o respektování kulturních hodnot území – řešená plocha leží v Krajině památkové zóně lednicko-valtický areál na jižní Moravě (dále jen KPZ), prohlášena Vyhláškou MK ČR č. 484/1992 Sb., a je součástí Světového kulturního dědictví Lednicko-valtický areál (památko UNESCO), zapsaného na Seznam památek UNESCO v r. 1996 pod č. r. 6.
- Vymezení hranic pozemků veřejných prostranství se opírá o ustanovení §22 vyhl.č. 501/2006 Sb. a o §7 vyhl.č. 501/2006 Sb.
- intenzita zastavění pozemků (IZP) se stanovuje ve všech pozemcích pro rodinné domy na 35%. Je stanovena územním plánem obce. Důvodem k regulaci intenzity zastavění je vytvoření podmínek pro nakládání s dešťovými vodami, ochrana obrazu obce a krajinného rázu a životního prostředí, včetně zajištění optimální hustoty zastavění v ploše navazující na zemědělskou krajinu a zajištění dostatečných volných ploch kolem staveb, aby bylo dosaženo optimálního oslunění pasivních rodinných domů,
- vymezení regulačních stavebních čar objektů rodinných domů a garáží je motivováno snahou o dosažení optimálního architektonického výrazu obytných ulic. Jejich vzdálenosti od hranice pozemku veřejných prostranství (ulic) byly stanoveny s přihlédnutím k potřebě parkování dalšího vozidla před garáží, před domem, nebo vedle domu. Dále bylo přihlíženo k orientaci stavebního pozemku ke světovým stranám a vytvoření optimálních podmínek pro umístění rodinných domů a pro omezení vzájemného obtěžování a zastínění.
- Vymezení zastavitelných částí pozemků se opírá o obecně závazné právní předpisy (§25 vyhl.č. 501/2006 Sb.). Důvodem k regulaci je i snaha o minimalizaci negativních vlivů na pozemek souseda, včetně zastínění sousedních rodinných domů. Z důvodů omezení vzájemného zastínění domů (protože jsou uvažovány energeticky pasivní RD), je kladen důraz na jejich optimální oslunění, značně převyšující minimální hodnoty stanovené platnou ČSN),
- Garáže: rampy pro vjezd do garáží umístěných v podzemním podlaží nejsou povoleny z architektonických důvodů,
- Výšky objektů, maximální podlažnost: důvody pro regulaci jsou architektonické, krajinářské (omezení vlivu na krajinný ráz) i technické (nezastiňování rodinných domů sousedů a vytvoření optimálních podmínek pro umístění pasivních rodinných domů).
- základní hmotové řešení budov, objemy a tvary budov: důvody pro regulaci jsou architektonické a krajinářské (omezení negativních vlivů na krajinný ráz),
- Stanovení tvaru střech rodinných domů (přípustné jsou sklonité (šikmé) střechy), stanovení sklonu střech a materiálu střešní krytiny včetně její barevnosti sleduje architektonická hlediska a zohledňuje tradiční architektonické tvarosloví historické zástavby obce,
- Materiál a barevnost střešní krytiny: důraz je kladen na architektonickou jednotu jednotlivých staveb (RD a garáží) a architektonické sjednocení rodinných domů v rámci ulice. Zamezení extrémním výstřelkům v barevnosti fasád a střešní krytiny.
- Podmínky vztahující se na vikýře a balkony vyplývají z architektonických hledisek a snahy o zamezení negativního vlivu na krajinný ráz v Krajině památkové zóně lednicko-valtický areál na jižní Moravě,

- Umístění garáží: U energeticky pasivních RD je z tepelně-technických důvodů nevhodné umisťovat garáž v domě, proto jsou uvažovány garáže mimo dům.
- Regulace umístění fotovoltaických a jiných solárních panelů: nejsou povoleny ÚP Sedlec.
- Regulace výšky osazení objektů: důvody jsou architektonické.
- Regulace Oplocení ve směru do veřejného prostranství: důvodem je snaha o udržení stávající struktury zástavby. Oplocení je významným architektonickým prvkem veřejného prostranství. Pro Sedlec je typické, že domy (předzahrádky) nebyly na uliční straně oplocovány. Tento princip je vhodné akceptovat a sledovat nadále. Na druhé straně oplocení mezi domy, tj. zapuštěné hlouběji do stavebního pozemku, je vhodné nejen z bezpečnostního hlediska (ochrana před krádeží), ale i z architektonického hlediska – oplocení bude zdůrazňovat stavební čáru a do jisté míry přispěje ke kompaktnosti zástavby, která byla ve starších částech obce dosažena řadovou zástavbou rodinných domů,

### **Odůvodnění podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb:**

Venkov - kvalitní architektura minulosti:



Venkov – nekvalitní „architektura“ současnosti: zástavba nezohledňuje architektonické tvarosloví typické pro jihomoravské venkovské obce, ba ani architekturu objektů v bezprostředním sousedství stavby



- Sklon střešních rovin: v jednotlivých blocích pozemků stanovuje studie sklon střešních rovin, zpravidla v rozmezí 10°. Důvodem je snaha o vytvoření podmínek pro architektonicky hodnotnou zástavbu. Viz též § 23 odst. 3 a 4 vyhl.č. 501/2006 Sb. Sklon střešních rovin má rozhodující vliv na hmotové působení objektů. Při stejném či podobném sklonu střech lze dosáhnout jednotnějšího architektonického výrazu ulice.

Příklady relativně harmonické zástavby:



Příklady nevhodné zástavby domy o značně odlišném sklonu střešních rovin, příp. o nevhodném způsobu zastřešení:



- Tvar střech rodinných domů: nepřipouští se střechy stanové, a střechy, které se stanovým blíží – jedná se o druh zastřešení, který je nehezky a nehodí se do dané lokality. K zachování architektonických hodnot obce se doporučují střechy sedlové. Nevhodnost takových typů zastřešení dokládají následující obrázky:



### Ploché střechy:

Jsou přípustné jen na vedlejších stavbách a garážích, popř. na menší části objektů rodinných domů (do 50% zastavěné plochy). Důvodem pro plošné omezení plochých střech je snaha o vytvoření podmínek pro architektonicky sourodou zástavbu.

### Příklady možného použití plochých střech:



## **II.E. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA**

Z RP nevyplývají žádné zábory zemědělského půdního fondu nad zábory odsouhlasené v ÚP Sedle. Všechny zábory jsou obsaženy ve schváleném územním plánu.

Zábor PUPFL není uvažován.



## NOVÉ ZÁBORY ZPF V k.ú.

## SEDLEC u Mikulova

označení plochy	Způsob využití plochy	Celková rozloha plochy	Celkový zábor ZPF (m2)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (m2)					Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (m2)					Investice do půdy (ha)	
				orná	vinice	zahrady	sady	TTP	I.	II.	III.	IV.	V.		
BR1	bydlení	11040	11040	11040						11040					
BR2	bydlení	7092	7092	7092						7092					
BR3	bydlení	10050	10050	10050						10050					
<b>Plochy bydlení celkem</b>		<b>28182</b>	<b>28182</b>	<b>28182</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28182</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
VP1	ulice	1970	1970	1970						1955	15				
VP2	ulice	1010	1010	1010						1010					
VP3	ulice	1911	607	607						607					
VP4	zeleň (park)	1975	1975	1975						1975					
VP5	ulice	1981	1981	1981						1981					
VP6	ulice	2205	1320	1320						1320					
VP7	ulice	1891	1243	1243						1120	123				
<b>Plochy ulic celkem</b>		<b>12943</b>	<b>10106</b>	<b>10106</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9968</b>	<b>138</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>			<b>38288</b>	<b>38288</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38150</b>	<b>138</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>




## II.F. ZHODNOCENÍ PODMÍNEK PRO POŽÁRNÍ BEZPEČNOST STAVEB, PRO KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

RP Sedlec, plocha B1, neobsahuje žádné stavby, pro které by RP nahrazoval územní rozhodnutí.

## II.G. PROVĚŘOVANÉ VARIANTY URBANISTICKÉ KONCEPCE

Ještě před vydáním územního plánu objednala Obec Sedlec zpracování územní studie této lokality. Cílem bylo variantně prověřit kapacitu a optimální urbanistické řešení plochy. Přehled prověřovaných pracovních variant urbanistické koncepce:

 Urbanistická studie varianty 1, která zobrazuje rozlohu pozemků, komunikací a veřejného parku. Číslo 29 je zobrazeno v pravé části mapy.	<p><b>Varianta 1</b></p> <p>Počet RD:</p> <table><tr><td>samostatně stojících</td><td>29</td></tr><tr><td>dvojdůmů</td><td>0</td></tr><tr><td>řadových</td><td>0</td></tr><tr><td>celkem</td><td>29</td></tr></table> <p>Územní ekonomie:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Plocha veřejného parku: 2332m<sup>2</sup></li><li>• délka nových komunikací 788 m</li><li>• přibližná délka komunikace a sítě veřejné infrastruktury připadající na 1 RD: 27,17 m</li></ul>	samostatně stojících	29	dvojdůmů	0	řadových	0	celkem	29
samostatně stojících	29								
dvojdůmů	0								
řadových	0								
celkem	29								



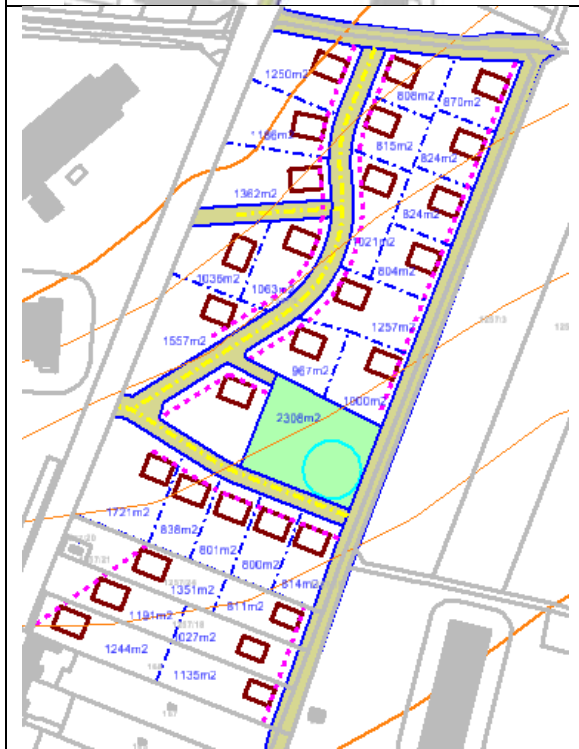
### Varianta 2

Počet RD:

samostatně stojících	27
dvojdůmů	0
řadových	0
celkem	27

Územní ekonomie:

- Plocha veřejného parku: 2490m<sup>2</sup>
- délka nových komunikací 841 m
- přibližná délka komunikace a sítě veřejné infrastruktury připadající na 1 RD: 31,15 m



### Varianta 3



Počet RD:

samostatně stojících	28
dvojdůmů	0
řadových	0
celkem	28

Územní ekonomie:

- Plocha veřejného parku: 2308m<sup>2</sup>
- délka nových komunikací 720 m
- přibližná délka komunikace a sítě veřejné infrastruktury připadající na 1 RD: 25,72 m

Následně byly práce na delší dobu přerušeny a o pokračování požádala obec až v roce 2018. Na základě diskuze s pověřeným zastupitelem byla podrobněji prověřena varianta 1 s vypuštěním střední komunikace připojené na silnici a vypracována byla ještě další varianta č. 5:

	<p><b>Varianta 1 upravená</b></p> <p>Počet RD:</p> <table> <tr> <td>samostatně stojících</td> <td>29</td> </tr> <tr> <td>celkem</td> <td>29</td> </tr> </table> <p>Územní ekonomie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plocha veřejného parku: 2332m<sup>2</sup></li> <li>• délka nových komunikací 795 m</li> <li>• přibližná délka komunikace a sítě veřejné infrastruktury připadající na 1 RD: 27,41m</li> </ul>	samostatně stojících	29	celkem	29		
samostatně stojících	29						
celkem	29						
	<p><b>Varianta 5</b></p> <p>Počet RD:</p> <table> <tr> <td>samostatně stojících</td> <td>29</td> </tr> <tr> <td>řadových</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>celkem</td> <td>29</td> </tr> </table> <p>Územní ekonomie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plocha veřejného parku: 1901m<sup>2</sup></li> <li>• délka nových komunikací 760 m</li> <li>• přibližná délka komunikace a sítě veřejné infrastruktury připadající na 1 RD: 26,20m</li> </ul>	samostatně stojících	29	řadových	0	celkem	29
samostatně stojících	29						
řadových	0						
celkem	29						

K dalšímu zpracování si obec vybrala variantu č. 5.