,



ÚZEMNÍ STUDIE - NA HRADBÁCH, MIKULOV
SPORT PLOCHA Z40, Z53, P22

desk architekti

,

OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE:

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE
2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
3. CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE
4. PODKLADY ÚZEMNÍ STUDIE
5. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ.
6. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE A ZÁSADY REGULACE V ÚZEMÍ
– PODKLAD PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ
7. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
8. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE A ZÁSADY REGULACE ÚZEMÍ – PODKLAD PRO ÚPRAVY ÚPD
9. PODMIŇUJÍCÍ FAKTORY ROZVOJE ÚZEMÍ
10. ZÁVĚR

Přílohy textové části :

01 – HISTORICKÉ MAPY
02 – ÚZEMNÍ PLÁN (STÁVAJÍCÍ)
03 – FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ
04 – POHLEDOVÉ VAZBY
05 – SITUACE – POHLEDOVÉ VAZBY
06 – SITUACE – ŠIRŠÍ VZTAHY
07 – SROVNÁNÍ VARIANT - SITUACE
08 – SROVNÁNÍ VARIANT - AXONOMETRIE
09 – SROVNÁNÍ VARIANT – POHLEDY
10 – ŘEZY ÚZEMÍM
11 – 3D MODEL – POSOUZENÍ KLÍČOVÝCH POHLEDŮ
12 – ILUSTRATIVNÍ VIZUALIZACE

Dokladová část :

1/ Vyjádření PČR
2/ Podmínky VaK Břeclav
3/ Vyjádření Gasnet
4/ Vyjádření Egd
5/ Vyjádření Cetin
6/ Vyjjádření AOPK – CHKO Pálava

Výkresová část :

01 – SITUACE - NÁVRH
02 – SITUACE- PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ
03 – SITUACE – DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ A ZELEŇ
04 – SITUACE – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
05 – SITUACE – VLASTNICKÉ VZTAHY/ NÁVRH PARCELACE

,

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

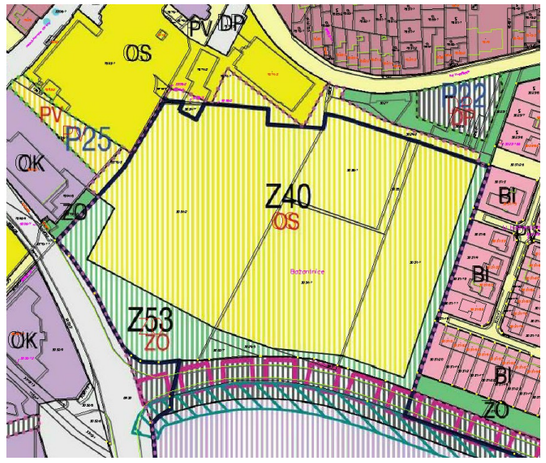
Pořizovatelem územní studie je Městský úřad Mikulov, odbor územního plánování jako úřad územního plánování příslušný podle § 25 a § 26 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), v souladu s § 68 stavebního zákona na žádost investora (pořizovatele).

Územní studie je územně plánovacím podkladem, který navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území.

Je podkladem pro pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovacích dokumentací a jejich změn, a pro rozhodování v území. Územní studie je zpravidla pořizována pro ověření možností využití konkrétního řešeného území, zastavitelných ploch z hlediska komplexního řešení krajiny. Zároveň prověřuje řešení obsažené v územně plánovací dokumentaci. Územní studie slouží k posouzení změn v území bez formálních náležitostí, které jsou vyžadovány u pořizování územně plánovací dokumentace. Územní studie je nezávazným podkladem pro územní rozhodování, ale pakliže je vložena do evidence územně plánovací činnosti je podkladem neopomenutelným. Stavební úřad musí při územním řízení porovnat navrhovaný záměr s jejím řešením a v případě přípustné odchylky tuto v územním rozhodnutí prokazatelně odůvodnit, že nalezl z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení, než obsahuje územní studie. Územní studie bude sloužit jako územně plánovací podklad pro rozhodování v daném území.

2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území, pro které je pořizována územní studie, se nachází v k. ú. Mikulov na Moravě. Jedná se o zastavitelné území obce, plochu Z40, Z53, P22. Rozsah je zřejmý dle zákresu do výřezu hlavního výkresu územního plánu:



Rozloha řešeného území včetně navazujících ploch je cca 6,6 ha.
Řešené území se nachází jižně od centra obce. Lokalita je na východě a severu omezena stávající zástavbou rodinných domů, na západě areálem městského koupaliště a obchodního domu Billa a na jihu silnicí I/40.
Převážná většina dotčených pozemků je ve vlastnictví Města Mikulov, cca uprostřed území se nachází pozemek v soukromém vlastnictví o výměře cca 1ha.

3. CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem územní studie je prověření, posouzení a vymezení řešení lokality na jižní části města Mikulov, plochy zastavitelného území, stanovení koncepce uspořádání, vymezení prostorových regulativů pro řešení souboru staveb pro sport, včetně staveb doprovodných, dopravní a technické infrastruktury a veřejné zeleně.

Územní studie bude podkladem pro rozhodování stavebního úřadu v daném území § 67 odst. 2) písm. a) stavebního zákona.

Cílem územní studie je prověřit možnosti a podmínky změn v daném území na zastavitelných plochách Z40 a Z53 vymezených Územním plánem Mikulov, a zajistit koordinaci rozvoje území, vazby na veřejnou infrastrukturu a okolní zástavbu.

Územní studie řeší zájmové území, zejména se zaměřením na následující úkoly:

- Vymezení pozemků (včetně jejich dělení, příp. scelování) a jejich využití,
- Stanovení požadavků na umístění a prostorové uspořádání navrhovaných staveb (plošné a prostorové regulativy)
- Vymezení veřejných prostranství (v souladu s platnými právními předpisy)
- Řešení dopravní infrastruktury, včetně dopravního napojení na stávající komunikace a dostatečného množství parkovacích stání pro potřeby lokality
- Napojení na technickou infrastrukturu

Územní studie tedy prověřuje architektonické a urbanistické působení řešených území ve vztahu k okolní zástavbě, ochranu hodnot v území, dále prověřuje základní dopravní vztahy, napojení na sítě technické infrastruktury, odtokové poměry apod. Předmětem územní studie je především způsob rozmístění zástavby v lokalitě tak, aby odpovídal krajinnému rázu a stávajícímu charakteru zástavby města, a nová výstavba tyto podmínky respektovala a navazovala na stávající urbanistickou strukturu sídla.

Územní studie zhodnocuje možnosti napojení a trasování dopravní a technické infrastruktury. Návrh zohledňuje hodnoty a limity daného území. Stanovuje podrobnější regulaci zástavby tak, aby byly dodrženy základní architektonické zásady a principy pro kvalitní zástavbu, v souladu s charakterem a strukturou města Mikulov. Při zpracování návrhu územní studie je kladen důraz na historické založení, principy zástavby a vzhled sídla tak, aby nebyl narušen historický, architektonický ráz ani výšková hladina zástavby.

4. PODKLADY ÚZEMNÍ STUDIE

- Územní plán Mikulov (Urbanistické středisko Brno, spol. s r. o., 2020)
- Změna č.3 - Regulační plán „Mikulov, Na Hradbách“ – Sport a rekreace (H.arch projekt s r. o., 2010)
- digitální mapový podklad katastrální mapa (ČUZK, 2024)
- geodetické výškopisné zaměření
- ortofotomapa
- Zadání územní studie „MIKULOV, NA HRADBÁCH – SPORT, PLOCHA Z40, Z53, P22“
- Mikulov – Generel kanalizace (výhledová koncepce)

,

5. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Při zpracování územní studie je respektována základní koncepce rozvoje území obce, vč. ochrany a rozvoje hodnot daného území dle platné územně plánovací dokumentace. Jsou respektovány podmínky pro využití ploch stanovené dle platného Územního plánu Mikulov pro plochy **OS** „Sport“ a plochy změn (**Z40**), které se v řešeném území nacházejí, vč. stanovených podmínek jejich využití:

Hlavní využití	*Pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech. Pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport (např. sportovní areály, haly, hřiště, koupaliště…) a souvisejících služeb.*
Přípustné	*– pozemky související dopravní a technické infrastruktury* *– pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, drobná architektura*
Nepřípustné	*– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím* *– pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně*
Podmíněně přípustné	*– pozemky staveb a zařízení, které mají víceúčelové využití a tvoří doplňkovou funkci např.* *turistická infrastruktura, ubytování, (s výjimkou plochy Z43), stravování, služby, obchodní* *prodej za podmínky, že nedojde k potlačení hlavního využití a snížení kvality prostředí ve vymezené ploše* *– bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele zařízení a za podmínky, že budou splněny hygienické limity*
Podmínky prostorového uspořádání	*Stabilizované plochy:* *o výšková regulace zástavby: zachovat stávající hladinu zástavby* *o intenzita využití pozemku: není stanovena* *Plochy změn:* *viz. Další podmínky pro plochy změn*

Z40
- plocha zařazena mezi plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno územní studií
- řešit hledisko nenarušení krajinného rázu
- dopravní obsluhu řešit ze stávající místní komunikace v ulici Na hradbách
- v případě potřeby řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu
- řešit riziko negativních vlivů na sousední obytné plochy – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.)
- výšková regulace zástavby: max výška zástavby do 7 m od upraveného terénu po římsu (dle ÚPNSÚ)
- intenzita využití pozemku: max 40%
- řešit podmínky ochrany MPR
- řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
- řešit podmínky OP nadzemního a podzemního vedení vvn
- řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení

V rámci územní studie bude řešena zejména výšková regulace zástavby a intenzita využití pozemku ve vztahu k urbanistické koncepci města a krajinnému rázu.

ZO „Veřejná zeleň ochranná a izolační“ a ploch změn, které se v řešeném území nacházejí, vč. stanovených podmínek jejich využití: **Z53**

Hlavní využití	*Pozemky veřejně přístupné zeleně.*
Přípustné	*– pozemky veřejné, ochranné, izolační a kompoziční zeleně* *– pozemky zeleně přírodního charakteru* *– pozemky související technické infrastruktury* *– vodní toky a plochy, protipovodňová opatření* *– víceúčelová hřiště, dětská hřiště, odpočinkové plochy, vodní prvky a plochy, drobná architektura* *– pozemky stávajících vinných sklepů*
Nepřípustné	*– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím* *– pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně*
Podmíněně přípustné	*– pozemky dopravní infrastruktury, například odstavné a parkovací plochy, manipulační plochy, obslužné komunikace v případě, že nedojde k potlačení hlavního využití a snížení kvality prostředí ve vymezené ploše*
Podmínky prostorového uspořádání	*Nejsou stanoveny*

Z53
- plocha zařazena mezi plochy ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno územní studií (zároveň s plochou Z40)
- lze upřesnit rozsah plochy Z53 v návaznosti na územní studii
- řešit podmínky ochrany OP MPR
- řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
- řešit podmínky OP nadzemního vedení vn
- řešit podmínky OP jednotné kanalizace

PV „Plochy veřejných prostranství“ a ploch změn, které se v řešeném území nacházejí, vč. stanovených podmínek jejich využití: **P25** – Dopravní napojení plochy Z40

Hlavní využití	*Pozemky veřejných prostranství*
Přípustné	*– náměstí, návsi, ulice s úpravami reagujícími na intenzivní pohyb pěších* *– pozemky související dopravní a technické infrastruktury* *– pozemky stávajících vinných sklepů* *– zastávky a zálivy hromadné dopravy, odstavné a parkovací plochy, manipulační plochy, místa pro kontejnery* *– pěší stezky, cyklostezky, odpočinkové plochy* *– pozemky sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná*

,

	architektura
Nepřípustné	– *pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím* – *pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně*
Podmíněně přípustné	– *zařízení a aktivity přispívající k sociálním kontaktům, bezpečnému pohybu i odpočinku osob (např. altány, pergoly, vodní prvky a plochy, veřejná WC, občerstvení s venkovním posezením, tržiště apod.) za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem odpovídají významu a charakteru daného prostoru*
Podmínky prostorového uspořádání	*- výšková regulace zástavby: není stanovena* *- intenzita využití pozemku: není stanovena*

P25
- řešit dopravní napojení plochy **Z40 s veřejně prospěšné stavby VDT 13**

DP „Doprava v klidu “ a ploch změn, které se v řešeném území nacházejí, vč. stanovených podmínek jejich využití: **P22.**

Hlavní využití	*Pozemky staveb hromadných a řadových garáží, parkoviště, parkovací stání pro osobní automobily.*
Přípustné	*– stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, např. veřejná WC, kiosky…* *– pozemky související dopravní a technické infrastruktury* *– pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně, drobná architektura*
Nepřípustné	*– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s hlavním nebo přípustným využitím*
Podmínky prostorového uspořádání	*- výšková regulace zástavby: zachovat stávající hladinu zástavby* *- intenzita využití pozemku: není stanovena*

P22
- řešit podmínky ochrany III. a IV. zóna CHKO, Natura 2000 – ptačí oblast Pálava.

Podmínky využití všech pozemků:
Účel využití může být ve všech plochách v konkrétních případech nepřípustný, jestliže záměr na změnu využití nemá zajištěno odpovídající dopravní napojení a odstavování vozidel

6. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE A ZÁSADY REGULACE V ÚZEMÍ – PODKLAD PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ

6.1. Návrh urbanistické koncepce zástavby

• Urbanistická koncepce území vychází z hlavní myšlenky řešení městského sportovního areálu v „parku volnočasových aktivit“. Celé území by tak nabízelo nejen aktivní sportoviště, ale také volnočasové aktivity, které by prostupovaly celým areálem. Na toto zadání navazuje způsob organizace a kompozice zástavby, veřejných ploch a dopravního řešení s důrazem na pohyb chodců.

• Urbanisticky je lokalita členěna tak, aby byla co nejvíce zachována rozvolněnost území a docházelo k přirozenému přechodu sídla v krajinu a byl umožněn prostup územím.

• Lokalita je pohledově exponovaná a to jak ze strany města, tak z krajiny. V rámci analýzy lokality byla stanovena místa exponovaných pohledů a také ověřena místa významných pohledů a průhledů stanovená územním plánem města Mikulov. Cílem je zachování ochrany panoramatu města, proto je navržena zástavba rozvolněného charakteru tak aby umožňovala průhledy mezi solitéry větších sportovních staveb.

• Navrhovaná zástavba se rozkládá podél komunikace – ulice, která propojuje ulici Na Hradbách a ulici Republikánské obrany. Veřejná prostranství pro okružní komunikaci musí mít šíři minimálně 9m z důvodu uspořádání sítí ve veřejném prostranství a umístění chodníků vedle komunikace.
Na okružní komunikaci navazuje pás izolační zeleně oddělující sportovní a občanskou vybavenost od residenční zástavby na východě a obchvatu města na jihu území.
Propojení lokality sportu a residenční výstavby je umožněno zejména pro pěší a vyjímečně pro vozy IZS.

• Navrhovaná komunikace umožní napojení na jednotlivé části lokality ve kterých budou umístěny objekty sportovišť nebo občanské vybavenosti a služeb. Většina objektů bude umístěna na vnitřním obvodu, pouze tenisový areál bude umístěn v návaznosti na objekt Billa.

• V rámci územní studie je také navrženo umístění objektu městského krytého bazénu mimo řešené území na severní straně stávajícího areálu koupaliště u křižovatky Piaristů a Republikánské obrany. Sekce je navržena jako plocha přestavby obsahující stávající sportovní halu a objekt občanské vybavenosti.

• Možnosti výstavby jsou limitovány stávajícími sítěmi veřejné technické infrastruktury, jejich ochrannými pásmy. Jsou navrženy přeložky nadzemního vedení VN a slaboproudeho vedení.

• Pozemky určené pro výstavbu v rámci jednotlivých ploch jsou navrženy tak, aby poskytly dostatečnou výměru pro výstavbu objektů a zachování dostatečných ploch zeleně na rostlém terénu.

• Navrhovaná urbanistická koncepce řešeného území odpovídá v celku intenzitě využití území, využitelnost území dle platného územního plánu (40%).

• Základní prostorová regulace omezuje části pozemků využitelné pro stavby, určuje charakter a výškové omezení zástavby – viz dále kap. 6.2

• Systém dopravní obsluhy je navržen po obvodu území a umožní obsluhu všech ploch určených pro zástavbu a zachová celistvost vnitřního území „parku“. Šíře veřejných prostranství je navržena tak, aby odpovídala potřebě obsluhy území.
Veřejná prostranství a komunikační síť je navržena tak, aby umožnila propojení severním směrem do stávající ulice Na Hradbách a umožnila zokruhování komunikační sítě a její další napojení na nadřazenou silniční síť v ulici Republikánské obrany.

• Je doporučeno ověřit dopravní studií možnosti řešení okružní křižovatky ulic Piaristů, Republikánské obrany, Pod platanem a Na Hradbách.

• Je doporučeno ověření možnosti napojení lokality na obchvat města (silnice I/40) s přihlédnutím k potenciálu propojení a obsluhy plánované výstavby lokality lázeňství na jihu území města Mikulov.

• **Výšková hladina nově navržené zástavby se přizpůsobuje okolnímu prostředí – podlažnost a výška zástavby je stanovena pro jednotlivé sekce. Výšková hladina zástavby je stanovena na 11 m. Pouze v odůvodněných případech je možné tuto hladinu překročit, zejména u sportovní haly nebo u ustoupeného podlaží nebo technických nástaveb, a to za podmínek stanovených pro jednotlivé sekce.**

• Veřejné prostranství je navrženo tak, aby veřejné řady inženýrských sítí byly uloženy ve veřejně přístupném prostranství.

,

6.2. Zásady regulace území - podmínky využití pozemků a prostorová regulace

- Celé území je rozděleno do sekcí podle navrhovaného využití s možností etapizace postupu výstavby. Pro jednotlivé sekce jsou stanoveny podmínky pro zástavbu formou závazných koeficientů, podlažností, maximální výšku zástavby a také prostorovým vymezením v rámci jednotlivých bloků (průhledové a pohledové osy, hranice zástaby).
- **KZP** – koeficient zastavěné plochy

Maximální zastavění plochy nadzemními obejkty s výškou nad 2m od terénu.

- **KZ** – minimální podíl ploch zeleně

Plocha zeleně na rostlém terénu, nebo zeleň na konstrukci s mocností větší než 0,5m.

- **V** – výška zástavby a podlažnost

Maximální výška zástavby určená výškou atiky nebo hřebene střechy objektu vzhledem k přilehlému terénu a maximální podlažnost objektu.

Případné technologické nástavby (přejezd výtahové šachty, technologie VZT a FVT) je možné umístit na plochou střechu. Jejich umístění bude ověřeno v 3d modelu města z exponovaných pohledů do a z města.

Ve vyjímečných případech je možné uplatnit V+ (zvýšení zástavby dominanty území). V těchto odůvodněných případech bude provedena architektonická studie, která bude ověřena v 3d modelu města z exponovaných pohledů do a z města.

- Stavební čára je definovaná jako souběžná s nově navrhovanou komunikací
- Stavební čára je definována jako volná vzhledem k charakteru území a umisťovaných staveb. Přerušitelné zastavěné rozhraní zastavitelného území a veřejného prostranství, jehož zástavba smí libovolně ustupovat, tj. stavba může fasádou od této hranice ustoupit dovnitř bloku.
- Hranice zastavění je definována v okrajových částech a podél nově navržené komunikace.
- Stavební čára udává hranici vymezené zastavitelné plochy a hranici osazení hlavního objektu směrem do uličního prostoru. V ploše mezi ulicí a stavební čárou budou vjezdy, vstupy, nekrytá parkovací stání, zeleň.
- Před hranici zástavby nemohou vystupovat balkony, arkýře, markýzy, římsy, případně jiné konstrukce, přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu stavby.
- Tvar a sklon šikmých sedlových střech není závazně stanoven vzhledem k povaze staveb. Orientace hřebene rovnoběžně s osou přilehlé ulice. Podkroví bude respektovat definici dle ČSN 734301.
- V případě plochých střech se předpokládá jejich ozelenění.
- Navrhované řešení bude splňovat požadavky na kvalitní urbanistický a architektonický standard celého území, respektující přírodní a kulturní hodnoty, a zejména vztah lokality k CHKO. Pro prostorové uspořádání je dále požadavek na respektování charakteru zástavby stabilizovaného území města Mikulov.
- **Pro navrhovanou výstavbu v území bude zpracována studie stavby autorizovaným architektem včetně 3d modelu staveb, který bude následně posouzen v 3d modelu města Mikulov. Z vybraných klíčových pohledů na město bude posouzeno, zda navrhované řešení respektuje ochranu kulturně-historických hodnot území.**

OS.1 Občanské vybavení Sport (Sportovní hala a volnočasový park)

- Hlavní využití plochy OS.1 je dle platného územního plánu (plocha Z40 OS). Umístění nové sportovní haly s min. rozměry plochy 40x20m pro cca 300 diváků a min. výškou sportoviště 9m. Vymezení plochy pro variantní umístění městského krytého bazénu (min. 25m – 6 drah) včetně možnosti rozšíření plochy koupaliště a přidružených aktivit.

Vymezení plochy parku s umístěním doplňkových volnočasových aktivit (např. Workout hřiště, venkovní hřiště pro streetball, skatepark, plocha pro kluziště, dětská hřiště, lanová centra, běžecká a inline dráha apod.)

- KZP 0,4
- KZ 0,25
- V 11m
- V+ 13m (možné pouze pro objekt sportovní haly v odůvodněných případech navýšení vnitřního prostoru haly)

- Zástavba charakteru soliterních staveb velkého měřítka volně umístěných v rámci plochy
- Hlavní hmota sportovní haly bude umístěna mimo průhledové osy na Zámek a kostel sv. Michala
- Parkování bude řešeno v návaznosti na obslužnou komunikaci v jižní části území

OS.2 Občanské vybavení Sport (Tenisový areál)

- Hlavní využití plochy OS.2 je dle platného územního plánu (plocha Z40 OS). Umístění tenisového areálu se 4 venkovními kurty a halou pro 2 vnitřní tenisové kurty včetně požadovaného zázemí.

- KZP 0,35
- KZ 0,1
- V 11m

- Hlavní hmota tenisové haly bude umístěna mimo průhledové osy na Zámek a kostel sv. Michala a bude navazovat na stávající zástavbu objektu Billa.
- Osa hřebene rovnoběžně s komunikací
- Parkování bude řešeno podél obslužné komunikace

OS.3 Občanské vybavení Sport (Doplňkové komerční služby)

- Hlavní využití plochy 0S.3 je dle platného územního plánu (plocha Z40 OS). Umístění doplňkového využití služeb sportovního areálu (ubytování, komerční plochy obchodů a doplňkových sportovišť, stravovací služby, půjčovny apod.). Bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele zařízení a za podmínky, že budou splněny hygienické limity

- KZP 0,6
- KZ 0,15
- V 11m
- V+ podmíněně přípustné ustoupené podlaží max. 20% zastavěné plochy sekce

- Zástavba charakteru soliterních staveb volně umístěných v rámci plochy
- Hlavní hmoty budou umístěny podél navrhované obslužné komunikace a budou umístěny mimo průhledové osy na Zámek a kostel sv. Michala (Sv. kopeček). Navržené řešení zástavby bude umožňovat průchodnost území pro pěší.
- Ploché střechy budou řešeny jako vegetační nebo pobytové terasy
- Parkování bude řešeno v suterénu objektu

OS.4 Občanské vybavení Sport (Plochy stávající a plochy přestaveb)

- Plocha S4 určená stávající stavbou sportovní haly a možnostmi jejího rozšíření a navazujícími plochami územní studií doporučenými jako vhodné k přestavbě na krytý bazén a navazující funkce.

,

- KZP 0,4
- KZ 0,15
- V 11m

- Plochy přestaveb umístěné podél ulice Na Hradbách a v návaznosti na řešení křižovatky Piaristů, Republikánské obrany.
- Parkování bude řešeno podél ulice Na Hradbách a přilehlých parkovištích. V případě novostavby bazénu v suterénu objektu.

ZP.1 Plochy veřejného prostranství a zeleně (zeleň parková a parkově upravená)

- Plocha veřejné zeleně Z1 bude plnit zejména funkci izolační zeleně mezi residenční zástavbou na Hradbách a navrhovanou zástavbou, která bude navazovat na izolační zeleň při komunikaci I/40. Plocha určená jako městská zeleň s možností umístění městského mobiliáře a drobných prvků sídelního parteru, které nemají negativní vliv na kvalitu veřejného prostranství (mobiliář, rozcestníky, informační tabule, sochy a výtvarná díla)
- Komunikace s přírodě blízkými formami úprav – nezpevněné povrchy (mlat, zatravňovací dlaždice, štěrkový trávník), velká míra forem zeleně. Součástí veřejného prostranství jsou pěší komunikace a propojení s residenční zástavbou pro složky IZS.
- rekreační a sportovní aktivity malého měřítka
- V parkových plochách je také možno umisťovat povrchové prvky „zelenomodré“ infrastruktury pro potřeby nakládání s dešťovými vodami v území.
- Podél navrhované komunikace je do plochy možné umístit parkovací stání pro potřeby návštěvníků území

ZP.2 Plochy veřejného prostranství a zeleně (zeleň parková a parkově upravená)

- Plocha veřejné zeleně Z3 bude plnit zejména funkci sportovně rekreačního parku při ulici Na Hradbách. Plocha určená jako městská zeleň s možností umístění městského mobiliáře a drobných prvků sídelního parteru, které nemají negativní vliv na kvalitu veřejného prostranství (mobiliář, rozcestníky, informační tabule, sochy a výtvarná díla)
- Komunikace s přírodě blízkými formami úprav – nezpevněné povrchy (mlat, zatravňovací dlaždice, štěrkový trávník), velká míra forem zeleně.
- rekreační a sportovní aktivity malého měřítka v návaznosti na volnočasový areál.
- V parkových plochách je také možno umisťovat povrchové prvky „zelenomodré“ infrastruktury pro potřeby nakládání s dešťovými vodami v území.

ZO.3 Plochy veřejného prostranství a zeleně (Zeleň izolační)

- Plocha veřejné zeleně ZO.3 bude plnit zejména funkci izolační zeleně mezi tenisovým areálem a obchvatem města silnicí I/52. Plocha určená jako izolační veřejná zeleň.
- Komunikace s přírodě blízkými formami úprav – nezpevněné povrchy (mlat, zatravňovací dlaždice, štěrkový trávník), velká míra forem zeleně.
- V parkových plochách je také možno umisťovat povrchové prvky „zelenomodré“ infrastruktury pro potřeby nakládání s dešťovými vodami v území.

6.3. Zásady regulace území - parcelace

Pozemky v řešeném území jsou ve vlastnictví Města Mikulov a část ve vlastnictví společnosti REPOBRANY s.r.o.

Územní studie vymezuje novou polohu pozemku pro komerční zástavbu a plochu veřejného prostranství pro umístění páteřní komunikace.

Z důvodu zcelení jednotlivých ploch navrhuje Územní studie úpravu parcelace v území formou směny pozemků o stejné výměře.

6.4. Dopravní řešení

Obsluha dopravní infrastrukturou bude zajištěna prostřednictvím veřejného prostranství, kde budou umístěny komunikace, parkovací stání, zeleň v dopravním prostoru. Řešené území systémem komunikací navazuje na stávající místní komunikaci v ulici Na Hradbách. Ve stávající komunikaci nebo podél ní jsou uloženy potřebné inženýrské sítě.

<u>Napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu v obci</u>

Dopravní obsluha řešeného území je zajištěna propojením ulice Na Hradbách a ulice Republikánské obrany přes část parkoviště Billa a zokruhováním obslužné dopravní sítě.

Napojení přes parkoviště ve vlastnictví ALLIB s.r.o. je v územním plánu města Mikulov definováno jako veřejně prospěšná stavba **VDT 13.**

Územní studie doporučuje zpracování dopravní studie na řešení křižovatky Piaristů, Republikánské obrany, Pod Platanem a Na Hradbách za účelem prověření možnosti realizace okružní křižovatky a zjednodušení dopravní obsluhy v území.

Uzemní studie doporučuje zpracování dopravní studie za účelem prověření napojení lokality na komunikaci I/40.

<u>Dopravní obsluha v území</u>

- je navržena obousměrnou komunikací šíře 6,0 m, je požadováno zokruhování ulic v území.
- Na vjezdu do obytných zón, bude osazen zpomalovací práh a příslušné svislé dopravní značení. Rychlost v areálu bude jako na ostatních místních komunikacích v Mikulově 30 km/h.
- Šířka veřejného prostranství bude min. 8 m, v případě páteřní komunikace min. 10 m.
- Z komunikace jsou řešeny sjezdy na parkoviště, na kolmá popř. podélná parkovací stani a do podzemních hromadných garáží.
- Komunikace budou řešeny tak, aby umožnily obsluhu území i pro vozidla svozu odpadu, vozidla HZS a dalších složek IZS.
- Poloměry oblouků v křižovatkách řešit pro skupinu vozidel 2, tedy pro vozidlo svozu odpadu
- Zvolený systém dopravní obsluhy byl navržen zejména z důvodu optimální obsluhy řešeného území a maximálně respektuje stávající způsob obsluhy a parcelaci území.
- Komunikace je navržena jako dvoupruhová, obousměrná.
- Komunikace bude doplněna parkovacími stáními po stranách, vždy ve skupině s prostorem pro uliční zeleň s osazením stromů. Kolmá stání jsou délky 5,0 m a šířky min. 2,5 m. Velikosti stání odpovídají osobním vozidlům podskupiny O2.
- Kryty zpevněných ploch se v tomto stupni PD předpokládají ze živice nebo ze zámkové betonové dlažby. Rozlišení pojízdných ploch a ploch pro parkování bude provedeno změnou barvy krytu nebo změnou materiálu.
- Polohu komunikací a parkovišť lze v rámci následné PD upravovat v rámci pozemků veřejného prostranství, včetně návrhu parkovacích stání.

,

Řešení dopravy v klidu

- Navržená celková minimální kapacita parkovacích stání ve veřejném prostoru vychází z potřeby jednotlivých staveb. Počet parkovacích stání ve veřejném prostranství musí odpovídat konkrétní navrhované kapacitě návštěvníků (sportovců), diváků (pokud bude v rámci sportoviště navrženo) a ubytovaných (v případě ubytovacích služeb).

- **Předpokládané kapacity dopravy v klidu v území**

Sportovní hala (cca 300 diváků, 120 sportovců)	50 PS
Krytý bazén (cca 220 návštěvníků)	56 PS
Tenisový areál (40 sportovců, cca 80 diváků)	15 PS
Ubytování a služby (cca 300 pokojů, restaurace atd.)	cca 300 PS

- Odstavná a parkovací stání u nových staveb musí být řešena jako součást stavby na pozemku stavebníka.
- Skutečná potřeba PS bude stanovena podle konkrétního využití a kapacity stavby dle aktuálních předpisů. Výpočet potřeby parkovacích stání bude proveden dle ČSN 73 6110 a vyhlášky č. 146/2024 Sb..

Výškové řešení

Vedení nivelet je nutné přizpůsobit v dalším stupni dokumentace konfiguraci stávajícího terénu a s ohledem na budoucí osazení staveb. Sklonové poměry území umožní řešení všech komunikací tak, aby byly dodrženy podmínky bezbariérového pohybu na veřejných prostranstvích pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace (např. vodící linie, podélné sklony <8.33%, příčné sklony 2,00%).

Pěší provoz v území

Řešené území je prostupné pro pěší v trasách navržených komunikací, po chodnících a v rámci úpravy parteru a parkových ploch po cestičkách

Podmínky pro umisťování dopravní infrastruktury

- silniční doprava v lokalitě bude realizována místní komunikací
- místní komunikace v lokalitě bude napojena ze stávající ulice Na Hradbách a Republikánské obrany.
- v řešeném území budou vytvořena odstavná parkovací místa dle kapacity objektů dle normových hodnot. V sekci S3 bude parkovací kapacita řešena v podzemních garážích.
- garáže a parkoviště aut budou v plochách umísťovány v parametrech ČSN 736056
- při návrhu křižovatek a napojení lokality budou minimalizovány negativní vlivy na stávající zástavbu
- podmínkou pro umísťování komunikací v území je umístění a křížení místních komunikací a jejich napojení na silnici III. třídy v parametrech ČSN 73 6101, ČSN 736102 a ČSN 736110.
- Z hlediska návrhu dopravní infrastruktury bude dále postupováno dle zákona o pozemních komunikacích a vyhlášky č. 104/1997 Sb. kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, v platném znění.
- Pro uliční prostor (mezi stavbami vystupujícími nad terén - týká se i oplocení pozemků) u nových komunikací s obousměrným provozem je třeba dodržet šířku min. 8,00 m dle § 9 vyhlášky č. 146/2024 Sb. a požadavky na přístupnost jsou řešeny touto vyhláškou ve vazbě na ČSN 73 4001 Přístupnost a bezbariérové užívání.
- Musí být dodržena vyhláška č. 146/2024 Sb. Ve vazbě na ČSN 734001 Přístupnost a bezbariérové užívání o požadavcích na výstavbu o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, ve znění pozdějších předpisů (vodící a naváděcí linie, bezbariérovost, parkovací místo pro zdravotně postižené osoby atd.)
- Průjezdný prostor navržené obousměrné komunikace bude min. 6 m (dva jízdní pruhy).
- Odstup pevných překážek (plot, skříňky inž. sítí, sloupy veřejného osvětlení, dopravní značky apod.) od průjezdného prostoru komunikací musí být nejméně 0,50 m.
- Povrchová voda bude z komunikací svedena a zadržována, a množství srážkové vody musí být před napojením do jednotné kanalizace významně redukováno.

7. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Lokalita sportovního areálu „Na Hradbách“ se nachází na jižním okraji zastavěného území města Mikulov. Řešení veškerých inženýrských sítí bude předmětem navazujících PD.

7.1. Odkanalizování území a odvodnění

Lokalita bude odkanalizována jednotnou kanalizací.
Jednotná kanalizace bude vedená ve veřejném prostoru pod tělesem dopravní komunikace a bude řešena jako gravitační. S ohledem na morfologii řešení lokality, bude její odvodnění řešeno (1) směrem na jih do vedení jednotné kanalizace DN 600 popř. (2) směrem ke koupališti a ulice Republikánské obrany do kanalizace DN 1600.
Odkanalizování splaškových vod bude napojeno prostřednictvím veřejných kanalizačních řadů jednotné kanalizace ve veřejných prostranstvích navržených ulic na ČOV. V dalším stupni PD bude nutno prověřit vhodné technické řešení odkanalizování splašků do veřejné kanalizace v celém rozsahu řešeného území.

- Jednotlivé objekty v území mohou být realizovány až po zajištění napojení inženýrských sítí a napojení na veřejnou kanalizaci a ČOV.

Hospodaření se srážkovými vodami v řešeném území bude navrženo v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách, a vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu. Koncepce území vychází z principu minimalizace odtoku srážkových vod z území a podpory přirozeného vodního režimu. Srážkové vody ze střech, komunikací, parkovacích ploch a ostatních zpevněných povrchů budou přednostně zasakovány, akumulovány a využívány v místě jejich dopadu. Teprve v případech, kdy geologické, hydrogeologické nebo prostorové podmínky neumožní dostatečné vsakování nebo využití srážkových vod, bude navrženo jejich zadržení v retenčních objektech s následným regulovaným odtokem do recipientu nebo veřejné kanalizace.

- V rámci řešeného území budou vytvářeny podmínky pro realizaci prvků modrozelené infrastruktury, zejména:

  - retenčních a akumulačních nádrží,
  - vsakovacích průlehů a vsakovacích objektů,
  - vegetačních pásů a dešťových zahrad,
  - zatravněných průlehů podél komunikací,
  - propustných povrchů parkovacích a pobytových ploch,
  - vegetačních střech a dalších opatření podporujících výpar a retenci vody.

Návrh veřejných prostranství bude řešen tak, aby podporoval zadržování srážkových vod v území a jejich využití pro vegetační prvky. Hospodaření se srážkovými vodami bude navrženo s ohledem na adaptaci

,
území na změnu klimatu, omezení přehřívání zastavěného prostředí a snížení rizika lokálních povodňových situací.

- Každý stavební pozemek/objekt musí zajistit hospodaření se srážkovými vodami na vlastním pozemku. Při návrhu staveb bude prokázáno přednostní využití následující hierarchie nakládání se srážkovými vodami:

1. akumulace a využití,
2. vsakování,
3. výpar prostřednictvím vegetačních opatření,
4. retence s regulovaným odtokem,
5. odvedení do kanalizace pouze v nezbytném rozsahu.

Kapacita navržených zařízení bude stanovena na základě hydrotechnického výpočtu a hydrogeologického posouzení v navazujících stupních projektové dokumentace.

V následném stupni PD bude v návrzích konkrétních staveb zajištěn požadavek:
- minimalizovat podíl nepropustných zpevněných ploch,
- využít polopropustných materiálů pro zpevněné plochy,
- využívat srážkové vody k provozu nemovitostí a zavlažování.

7.2. Zásobování vodou

Lokalita bude napojena na veřejnou vodovodní síť města Mikulov. Nově navrhovaný veřejný vodovod bude napojen na ulici Na Hradbách (L DN 100) a v ulici Rep. Obrany (PVC DN 150) a umožní také propojení na vodovodní síť v residenční zástavbě Na Hradbách (PVC DN 100). Nové napojení bude provedeno dle požadavků VaK Břeclav a bude umístěno ve veřejné komunikaci, resp. v chodníku.

Dimenze vodovodních řadů budou navrženy na základě výpočtu potřeby vody, který zohlední předpokládanou návštěvnost sportovního areálu, kapacity jednotlivých objektů, provozní nároky sportovišť, potřebu vody pro hygienická zařízení, zázemí sportovců, případné gastronomické provozy, závlahu zeleně a požadavky požární ochrany.

Pro návrh vodovodní sítě bude nutné prokázat:

- dostatečnou kapacitu veřejného vodovodu pro zásobování navrhovaného areálu
- dostatečné tlakové poměry v síti,
- zajištění požadovaného množství požární vody,
- možnost etapizace výstavby a postupného rozvoje území.

Vodovodní síť bude navržena v souladu se zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění, a příslušnými technickými normami.

Součástí dalších stupňů PD bude ověření kapacity vodovodní sítě pro potřeby požární ochrany podle vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, a ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb – Zásobování požární vodou.

Vzhledem k předpokládanému charakteru sportovních staveb, zejména sportovní haly, bazénu, wellness centra a objektů občanského vybavení, se předpokládá vyšší potřeba požární vody než u běžné obytné zástavby. Konečné požadavky na množství požární vody, dimenzi vodovodních řadů a rozmístění požárních hydrantů budou stanoveny v navazujících stupních projektové dokumentace na základě požárně bezpečnostního řešení jednotlivých staveb.

Při návrhu vodovodní infrastruktury se doporučuje uvažovat minimální profil páteřních vodovodních řadů DN 150, případně vyšší, pokud to vyžadují výsledky hydraulického výpočtu nebo požadavky požárního zabezpečení území.

7.3. Zásobování plynem

Zásobování řešené lokality sportovních staveb zemním plynem se předpokládá napojením na stávající distribuční plynovodní síť v okolí řešeného území. Konkrétní místo napojení, kapacitní možnosti distribuční soustavy a technické podmínky připojení budou ověřeny u příslušného provozovatele distribuční soustavy v navazujících stupních projektové dokumentace.

Ochranné pásmo plynovodu:
Plynárenská zařízení jsou chráněna podle „Energetického zákona“ č. 458/ 2000 Sb. §68 ochrannými pásmy a §69 bezpečnostními pásmy.
Ochranná pásma slouží k zajištění bezpečného a spolehlivého provozu plynárenských zařízení. Ochranným pásmem se pro účely tohoto zákona rozumí souvislý prostor v bezprostřední blízkosti plynárenského zařízení vymezený svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti od jeho půdorysu. Ochranné pásmo činní u nízkotlakých a středotlakých plynovodů a plynovodních přípojek, jimiž se rozvádí plyn v zastavěném území obce 1 m na obě strany. Bezpečnostní pásma nejsou u nízkotlakých a středotlakých plynovodů stanovena.
Konkrétní podmínky napojení budou stanoveny v následném řízení.

7.4. Zásobování elektřinou - síť NN a přeložky VN

Řešené území bude napojeno na rozvodnou energetickou distribuční síť EG.D, a.s.

V jižní části lokality se nachází nadzemní vedení VN, u kterého se předpokládá jeho přeložení do země mimo navrhovanou zástavbu.

Dle možnosti rozvodné soustavy bude využito napojení na NN rozvody z navazující ulice kabelovými vedeními ve veřejném prostoru dopravní komunikace.
Celková kapacita rozvoje území předpokládá připojení objektů Sportovní haly, tenisového areálu, krytého bazénu, objektů určených pro ubytování a služeb a další drobné staby v ve volnočasovém areálu. Vzhledem k velikosti odběru jednotlivých staveb se předpokládá vybudování nových areálových trafostanic (2x 1000kVa).
V lokalitě bude instalováno osvětlení místních komunikací napojené na stávající veřejné osvětlení.

- Připojení jednotlivých stavebních míst bude řešeno páteřními kabely po obou stranách ulice, které budou smyčkovat nové přípojkové skříně/pilíře pro připojení nemovitostí.
- Přípojkové skříně musí být volně přístupné z veřejného pozemku.
- Trasy rozvodných kabelů musí být vedeny ve veřejných prostranstvích avšak mimo komunikace (kromě křížení) a mimo parkovací plochy.

- V rámci přípravy území bude také přeloženo slaboproudé vedení

Podmínky pro umisťování technické infrastruktury a odhadované návrhové kapacity areálu

- trasy technické infrastruktury budou umísťovány zejména na přístupných neoplocených pozemcích nebo podél komunikací;
- likvidace dešťových vod bude řešena zejména akumulací a zasakováním přímo na těchto pozemcích s přepadem do retenčních rýh a poldrů;

,

- bude zajištěno řádné odvodnění komunikací a ostatních zpevněných ploch, dešťové vody ze zpevněných ploch u RD a dešťové vody ze střech okolních objektů nebudou svedeny na komunikaci.

- **Přehled odhadovaných bilancí jednotlivých objektů**

Objekt	Plocha	Tepelný výkon [kW]	Potřeba tepla [MWh/rok]	El. příkon [kW]	Spotřeba el. energie [MWh/rok]	Potřeba vody [m³/den]	Qmax,d [m³/den]	Qmax,h [l/s]	Potřeba vody [m³/rok]	Splaškové vody [m³/den]
Víceúčelová sportovní hala (140 sportovců, 300 diváků)	2 600 m²	350	260	160	160	15,0	19,5	0,5	5 500	14
Tenisová hala (2 vnitřní + 4 venkovní kurty)	1 760 m²	150	130	80	70	3,5	4,6	0,1	1 300	3
Krytý bazén 25 m + wellness	2 200 m²	700	1 050	220	290	35,0	45,5	1,1	12 000	30
Objekt doplňkových služeb (ubytování, restaurace, rehabilitace)	18 000 m² HPP	1 400	2 000	700	950	110,0	143,0	3,5	40 000	100
CELKEM AREÁL	24 560 m²	2 600	3 440	1 160	1 470	163,5	212,6	5,2	58 800	147

- **Souhrnné nároky areálu pro jednání se správci sítí**

maximální tepelný výkon	2,6 MW
Roční potřeba tepla	3 440 MWh/rok
Rezervovaný elektrický příkon	1,16 MW
Roční spotřeba elektřiny	1 470 MWh/rok
Průměrná denní potřeba vody	163,5 m³/den
Roční potřeba vody	58 800 m³/rok
Produkce splaškových vod	147 m³/den

- **Předpokládané návrhové hodnoty pro celý areál**

vodovodní přípojka	Q = 5,2 l/s
splašková kanalizace	min. 150 m³/den
elektrická energie	trafostanice 2x 1000kVa
plyn	400–450 m³/h

- **Předpokládané návrhové hodnoty pro hospodaření s dešťovou vodou**

Povrch	Plocha (m²)	ψ	Redukovaná plocha (m²)
Silnice asfalt	2 500	0,9	2 250
Silnice zámková dlažba	2 000	0,7	1 400
Parkoviště dlažba	3 500	0,7	2 450
Parkoviště zatravňovací dlažba	0	0,35	0
Sportoviště tartan	2 000	0,80	1 600
Sportoviště antuka	3 000	0,30	900
Sportoviště beton	2 500	0,90	2 250
Cestičky mlat	3 000	0,25	750
Střechy fólie + kačírek	7750	0,85	6588
Zelené střechy	7750	0,40	3100
Travnaté plochy	17 840	0,15	2676
Celkem	**51840**		**23964**

Redukovaná plocha : Ar = 2,4 ha

Návrhový odtok pro intenzitu:

- i = 180 l/s·ha
- p = 0,2
- t = 15 min

Q = 431 l/s

U objektů budou navrženy lokální retenční a akumulační nádrže o celkovém objemu cca 500-700 m3, které mohou současně sloužit také pro závlahu areálu, doplňování technologické vody, u hotelu a sportovních objektů splachování wc (šedou vodou) a zejména ke zpoždění odtoku.
Dále je v území počítáno také s centrálními poldry, které nemusí zachytávat celý návrhový déšť a jejich kapacita bude navržena tak, aby byl zaručen redukovaný odtok Q dle požadavků Generelu kanalizace (*GK)* a správce kanalizační sítě města Mikulov.

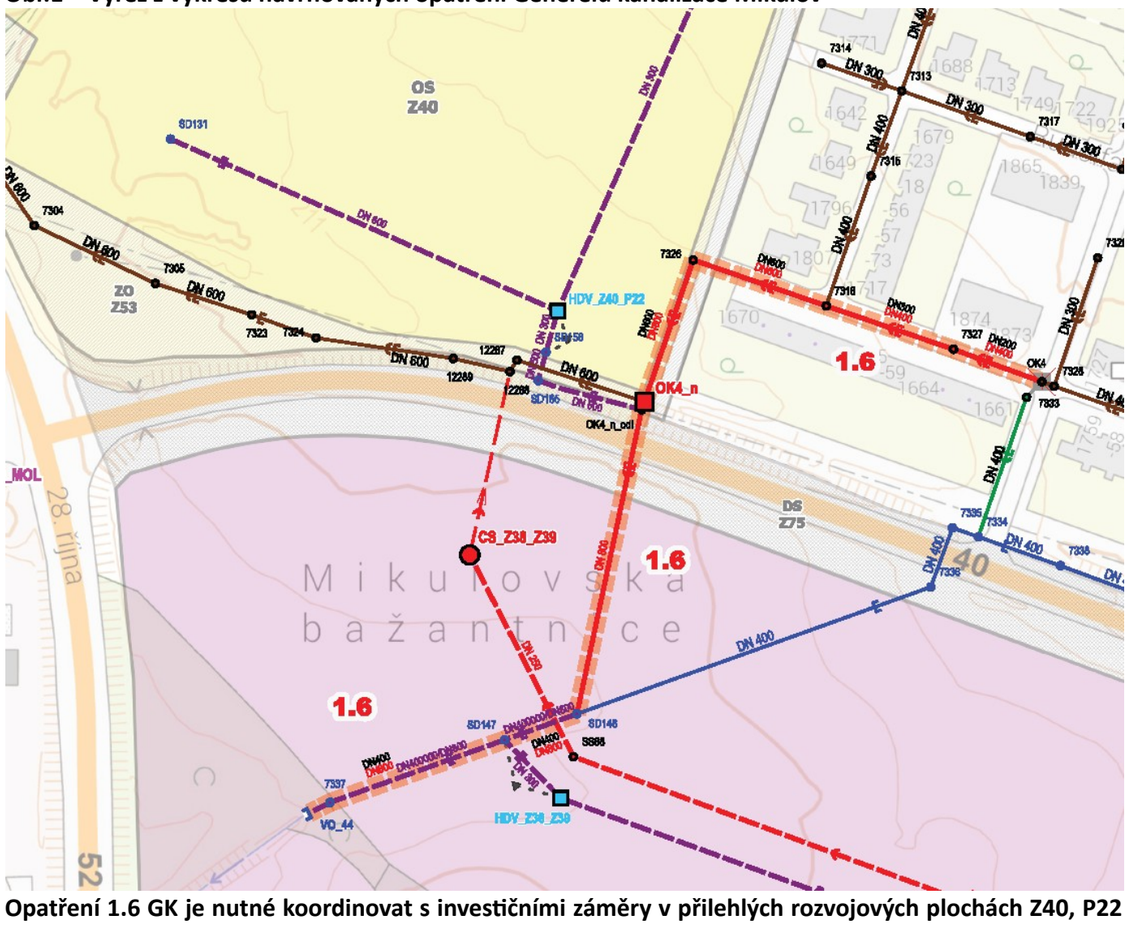
Z pohledu GK se jedná o napojení rozvojových lokalit 31 a 32 (plochy Z 40, Z53 a P22, podle ÚP), které v současnosti leží mimo intravilán města, tudíž i mimo stávající povodí, odvodňované jednotnou kanalizací pro veřejnou potřebu. Plocha odvodňovaného území se shoduje s rozvojovými plochami v Generelu kanalizace a má podle územní studie rozlohu 51 840 m2. Územní studie odhaduje, že střední odtokový součinitel bude mít hodnotu Ψ = 0,462, neboť se uvádí, že nově připojovaná oblast na systém městského odvodnění bude mít redukovanou plochu o velikosti Ar = 2,3964 ha.
Generel kanalizace je technický dokument popisující udržitelný rozvoj systému městského odvodnění v souladu s platnou legislativou, dosažitelnou úrovní technického poznání a potřeb pro rozvoj města. Jelikož se jedná o výhledovou koncepci, nemusí tento cíl dílčí územní studie zcela naplnit, navržená koncepce v územní studii však nesmí být překážkou pro jeho naplnění v budoucnu, nebo by musela vyvolat nové posouzení hydraulických a ekologických dopadů vyvolaných změnou schválené koncepce odvodnění. Mezi takové zásady pro návrh odvodnění extravilánových ploch patří striktní oddělení odpadních vod dešťových od vod splaškových či jiných znečištěných odpadních vod, produkovaných v zájmové oblasti. Tyto dva

,
systémy nesmějí být v řešeném území propojeny a měly by být v uzávěrových profilech před jejich napojení na recipient či kanalizaci měřitelné (postačí možnost osazení přenosnou měřící technikou). Další důležitou podmínkou napojení nově plánovaných rozvojových ploch je uplatnění principů Hospodaření s dešťovými vodami. Mezi nejdůležitější zásady HDV v současnosti patří zásada maximálního využití srážkových vod v oblasti, na kterou spadla a redukci její kulminace na 3 l.s-1.ha-1. Tato podmínka platí při napojení systému HDV či bezpečnostních přepadů do recipientu, kterým jsou povrchové vody s návrhovou periodicitou p=0,2 rok-1 (pětiletá srážka).

Koncepci odkanalizování dešťových vod ze zájmového území navrženou v GK popisuje Opatření 1.6 z Generelu Kanalizace (viz Obr.1). Jedná se o rekonstrukci a posílení stávajícího oddílné dešťové kanalizace vedoucí středem oblasti Mikulovská bažantnice. Patří do něj přeložka OK4 a zkapacitnění stoky AC, ul. U Celnice. Opatření řeší stavebně-technicky nevyhovující stav OK4, která díky vysoko položenému odlehčení způsobuje značné zpětné vzdutí. Součástí revize a rekonstrukce odlehčovací trati DN 800 délky 114,5 m, která bude vedena pod silnicí I/40, bude napojení do stávající dešťové kanalizace, která bude zkapacitněna z DN 400 na DN 800 v délce 105,1 m.

Návrh a výpočet nezbytných retenčních objemů bude proveden v souladu s podklady, které budou dostupné pro navazující projektovou dokumentaci podle TNV 75 9011.

Obr.1 – Výřez z výkresu navrhovaných opatření Generelu kanalizace Mikulov



Opatření 1.6 GK je nutné koordinovat s investičními záměry v přilehlých rozvojových plochách Z40, P22 (odvod srážkových vod je navržen do odlehčovací trati pod OK4) a Z38, Z39, kterými trasa nové odlehčovací stoky prochází a zároveň bude sloužit pro odvod srážkových vod z těchto ploch. Vhodnost skutečného navrženého řešení v navazujících stupních PD je vhodné ověřit výpočetním modelem.

8. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE A ZÁSADY REGULACE ÚZEMÍ – PODKLAD PRO ÚPRAVY ÚPD

Územní studie je v souladu s ÚP Mikulov a navrhuje úpravu Výrokové části UP Mikulov v plochách změn (Z40, Z53), které se v řešeném území nacházejí v bodě týkající se míry zastavěnosti, výšky a podlažnosti staveb: „výšková regulace zástavby: **11m (3NP), podmíněně 13 m v případě dominanty sportovní haly nebo v případě sekce OS.3 ustoupené podlaží o ploše max. 20% zastavěné plochy sekce**“. **Intenzita využití dle UP je upřesněna pro jednotlivé sekce a v případě OS.3 je stanoven KZP 0,6.**

Úpravy funkčního využití územního plánu jsou územní studií doporučeny mimo řešené území a to v preferované pozici městského krytého bazénu a okružní křižovatky.

Na doporučení Policie České republiky Dopravní inspektorát Břeclav řešit klíčový bod území křižovatku ulic Piaristů – Republikánské obrany – Pod Platanem –Na Hradbách a prověřit možnosti napojení na I/40.

9. PODMIŇUJÍCÍ FAKTORY ROZVOJE ÚZEMÍ

9.1. Veřejně prospěšné stavby

V rámci řešeného území ÚP Mikulov vymezuje veřejně prospěšné stavby a opatření:

VDT 13 – stavba komunikace a technické infrastruktury, kterou je veřejné prostranství (PV) – propojení ulic Na Hradbách a Republikánské obrany.

9.2. Vlastnické vztahy

Řešené území zahrnuje pozemky soukromých osob i pozemky Města Mikulov. Je nezbytné v rámci řešené lokality řešit změny vlastnických vztahů za účelem vytvoření vhodnějších podmínek pro vytvoření kompaktnějšího volnočasového areálu v centru území. V rámci ÚS je navržená nová parcelace, která respektuje podmínky ÚP Mikulov.

9.3. Podmiňující investice

Podmínkou zástavby sportovního areálu je vybudování veřejné dopravní a veškeré technické infrastruktury v rozsahu potřebném pro napojení pozemků a výstavby, především :

- Přeložka VN
- Přeložka vedení Cetin
- Realizace splaškové kanalizace a napojení na stávající stoku DN 600
- **Realizace opatření k nakládání se srážkovými vodami a jejich napojení dle požadavků Generelu kanalizace města Mikulo**v

9.4. Související projekty

Z důvodu nedostačující kapacity přivaděcího řadu z úpravny vody v Lednici na vodojem Sedlec nelze dle vyjádření Vak Břeclav počítat s napojením všech plánovaných objektů na stávající rozvodnou síť v Mikulově, neboť stávající vodovodní systém v distribuční oblasti Mikulov je v letních měsících extrémně zatížen spotřebou způsobenou turistickým ruchem.

Plánovaný projekt lze napojit na vodovod až po realizaci projektu: „VÝTLAČNÉ ŘADY LEDNICE, 1 ETAPA, REKONSTRUKCE“

,

10. ZÁVĚR

Územní studie „Mikulov, Na Hradbách – SPORT“ prověřila možnosti dalšího rozvoje území na jižním okraji zastavěné části města Mikulov a stanovila základní urbanistickou koncepci, prostorovou regulaci, způsob dopravní obsluhy a zásady napojení na technickou infrastrukturu. Cílem studie je vytvořit podmínky pro postupný vznik městského sportovního a volnočasového areálu, který bude funkčně propojen s městem, současně však bude respektovat charakter lokality, krajinný ráz, panorama Mikulova a vazbu zastavěného území na volnou krajinu. Studie tak vytváří podklad pro koordinované rozhodování o změnách v území a pro navazující stupně projektové přípravy. Řešené území zahrnuje zejména zastavitelné plochy Z40 a Z53 a plochu P22 a navazuje na stávající obytnou zástavbu, městské koupaliště, obchodní areál a silnici I/40.

Základním principem navržené urbanistické koncepce je vytvoření **„parku volnočasových aktivit“**, ve kterém jsou jednotlivé sportovní stavby, občanská vybavenost a doplňkové služby zasazeny do systému veřejných a parkově upravených ploch. Zástavba je navržena převážně jako rozvolněná, tvořená solitérními objekty, mezi nimiž zůstávají zachovány průhledy, pěší vazby a významný podíl zeleně. Toto uspořádání umožňuje přirozený přechod městské struktury do krajiny a současně chrání významné pohledové vazby na panorama Mikulova, zejména na zámek a Svatý kopeček.

Studie prověřila několik variant prostorového uspořádání území. Na základě jejich porovnání z hlediska krajinného rázu, vztahu k panoramatu města, provozního řešení, prostupnosti území a vazeb na okolí byla na základě doporučení CHKO, pověřeného zastupitele a Komise pro architekturu a dopravu vybrána **varianta D**. Ta nejlépe naplňuje princip rozvolněné zástavby a volnočasového parku, zachovává pěší prostupnost území a umožňuje zachování významných průhledových os z exponovaných míst. Tato varianta je územní studií doporučena jako výchozí koncepce pro další rozvoj lokality.

Pro jednotlivé části území studie stanovuje podrobnější prostorovou regulaci prostřednictvím koeficientu zastavěné plochy, minimálního podílu zeleně, maximální výšky a podlažnosti zástavby, stavebních čar, hranic zastavění a ochrany průhledových a pohledových os. Základní výšková hladina nové zástavby je stanovena na **11 m**, přičemž ve specifických a odůvodněných případech je umožněna výška až **13 m**, zejména pro objekt sportovní haly; v sekci OS.3 je podmíněně umožněno ustoupené podlaží. Studie současně upřesňuje intenzitu využití jednotlivých sekcí a v případě OS.3 stanovuje KZP 0,6. Tyto parametry jsou navrženy také jako podklad pro odpovídající úpravu výrokové části Územního plánu Mikulov.

Funkční náplň území tvoří zejména **víceúčelová sportovní hala a volnočasový park, tenisový areál, krytý bazén a wellness, doplňkové komerční a ubytovací služby a navazující veřejná prostranství a zeleň**. Jednotlivé funkce jsou rozmístěny s ohledem na jejich provozní vazby, měřítko staveb, vztah ke stávající zástavbě a ochranu významných pohledů. Veřejná a izolační zeleň vytváří přechod mezi sportovním areálem, obytnou zástavbou a silnicí I/40 a současně poskytuje prostor pro rekreační aktivity, pěší propojení a prvky modrozelené infrastruktury.

Dopravní koncepce je založena na **zokruhování obslužné komunikace a propojení ulic Na Hradbách a Republikánské obrany**, čímž je umožněna obsluha jednotlivých rozvojových ploch při zachování co největší celistvosti vnitřního prostoru volnočasového parku. Doprava v klidu je řešena kombinací parkování ve veřejném prostoru, parkovacích ploch u jednotlivých sportovišť a podzemního parkování zejména u objektů doplňkových služeb. Skutečné kapacity budou stanoveny podle konkrétního využití jednotlivých staveb v navazující projektové dokumentaci. Studie zároveň doporučuje samostatně dopravně prověřit řešení křižovatky ulic **Piaristů – Republikánské obrany – Pod Platanem – Na Hradbách**, včetně možnosti okružní křižovatky, a možnost budoucího napojení lokality na silnici I/40.

Koncepce technické infrastruktury vytváří základní předpoklady pro postupnou realizaci jednotlivých částí areálu. Studie řeší zásobování vodou, odkanalizování, hospodaření se srážkovými vodami, zásobování elektrickou energií a plynem a potřebné přeložky stávajících sítí. S ohledem na rozsah plánované výstavby byly stanoveny orientační kapacitní bilance celého území, které budou sloužit jako podklad pro jednání se správci technické infrastruktury a budou zpřesněny v navazujících stupních projektové dokumentace. Pro celý areál studie předpokládá mimo jiné rezervovaný elektrický příkon přibližně **1,16 MW**, potřebu vody přibližně **163,5 m³/den** a vybudování dvou trafostanic 2 × 1000 kVA.

Významnou součástí koncepce je **hospodaření se srážkovými vodami**. Návrh vychází z požadavku minimalizovat odtok vody z území a maximálně ji akumulovat, využívat, vsakovat a odpařovat přímo v místě dopadu. U jednotlivých objektů se předpokládají lokální retenční a akumulační nádrže doplněné centrálními poldry a dalšími prvky modrozelené infrastruktury. Konkrétní retenční objemy a regulovaný odtok budou stanoveny v navazující projektové dokumentaci v koordinaci s Generelem kanalizace města Mikulov. Studie zároveň upozorňuje na nutnost koordinace s opatřením 1.6 Generelu kanalizace a související rekonstrukcí a zkapacitněním systému odvodnění.

Realizace území je podmíněna koordinovaným vybudováním veřejné dopravní a technické infrastruktury. Mezi hlavní podmiňující investice patří zejména **realizace veřejného prostranství a propojení ulic Na Hradbách a Republikánské obrany v rámci VPS VDT 13, přeložka vedení VN a vedení CETIN, vybudování kanalizace a realizace opatření pro hospodaření se srážkovými vodami**. Součástí další přípravy musí být rovněž vypořádání vlastnických vztahů a navržené úpravy parcelace.

Zásadním podmiňujícím faktorem dalšího rozvoje je rovněž kapacita veřejného vodovodu. Podle stanoviska VaK Břeclav není v současnosti možné uvažovat s připojením všech plánovaných objektů z důvodu nedostatečné kapacity přivaděcího řadu a vysokého zatížení distribuční oblasti Mikulov v letním období. Plné napojení plánovaného areálu je proto podmíněno realizací projektu **„Výtlačné řady Lednice, 1. etapa, rekonstrukce“**.

Územní studie prokazuje, že při respektování stanovených prostorových regulativů, ochrany krajinného rázu a panoramatu města, zajištění dopravní a technické infrastruktury a realizaci uvedených podmiňujících investic je možné řešené území postupně rozvíjet jako významný městský sportovní, rekreační a volnočasový areál. Navržená koncepce vytváří rámec pro etapizovanou výstavbu jednotlivých sportovních a doprovodných staveb, přičemž zachovává dostatečnou flexibilitu pro jejich konkrétní architektonické a provozní řešení v navazujících stupních projektové dokumentace.
Při dalším rozvoji území je nezbytné zachovat hlavní principy územní studie – rozvolněný charakter zástavby, ochranu významných pohledových vazeb a panoramatu Mikulova, vysoký podíl zeleně, pěší prostupnost území, koncepci volnočasového parku a koordinované řešení dopravní a technické infrastruktury. Konkrétní stavby budou v navazujících stupních ověřovány architektonickými studiemi a v 3D modelu města tak, aby byl zachován kvalitní urbanistický a architektonický standard celého území a respektovány jeho přírodní, krajinné a kulturně-historické hodnoty.

,

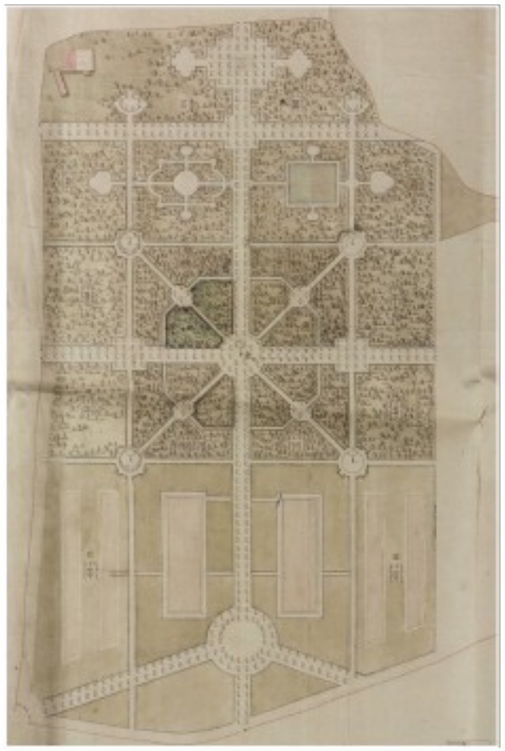
Přílohy textové části :

01 – HISTORICKÉ MAPY
02 – ÚZEMNÍ PLÁN (STÁVAJÍCÍ)
03 – FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ
04 – POHLEDOVÉ VAZBY
05 – SITUACE – POHLEDOVÉ VAZBY
06 – SITUACE – ŠIRŠÍ VZTAHY
07 – SROVNÁNÍ VARIANT - SITUACE
08 – SROVNÁNÍ VARIANT - AXONOMETRIE
09 – SROVNÁNÍ VARIANT – POHLEDY
10 – ŘEZY ÚZEMÍM
11 – 3D MODEL – POSOUZENÍ KLÍČOVÝCH POHLEDŮ

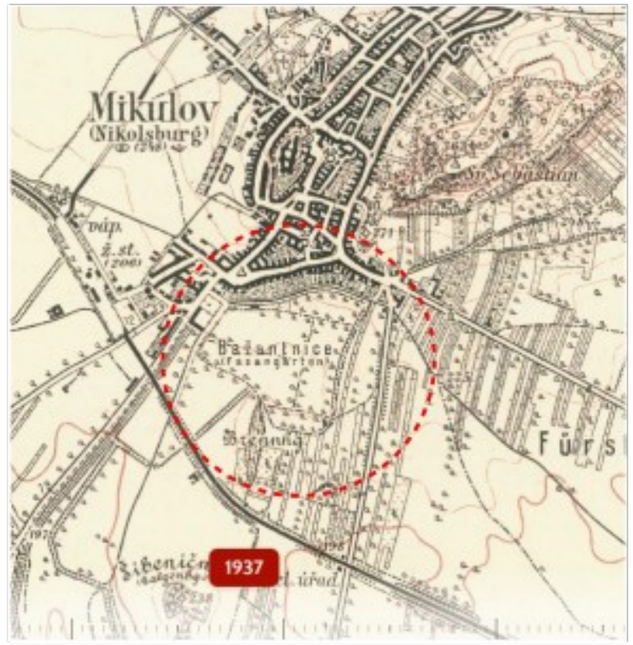
,



PLÁN KNĚŽECÍ DIETRICHSTEINSKÉ BAŽANTNICE PŘED PLÁNOVANOU REORGANIZACÍ 1745



PLÁN KNĚŽECÍ DIETRICHSTEINSKÉ BAŽANTNICE PO R. 1745



PLÁN - VOJENSKÝ ZEMĚPISNÝ ÚSTAV R. 1937

ORTOFOTOMAPA R. 1950



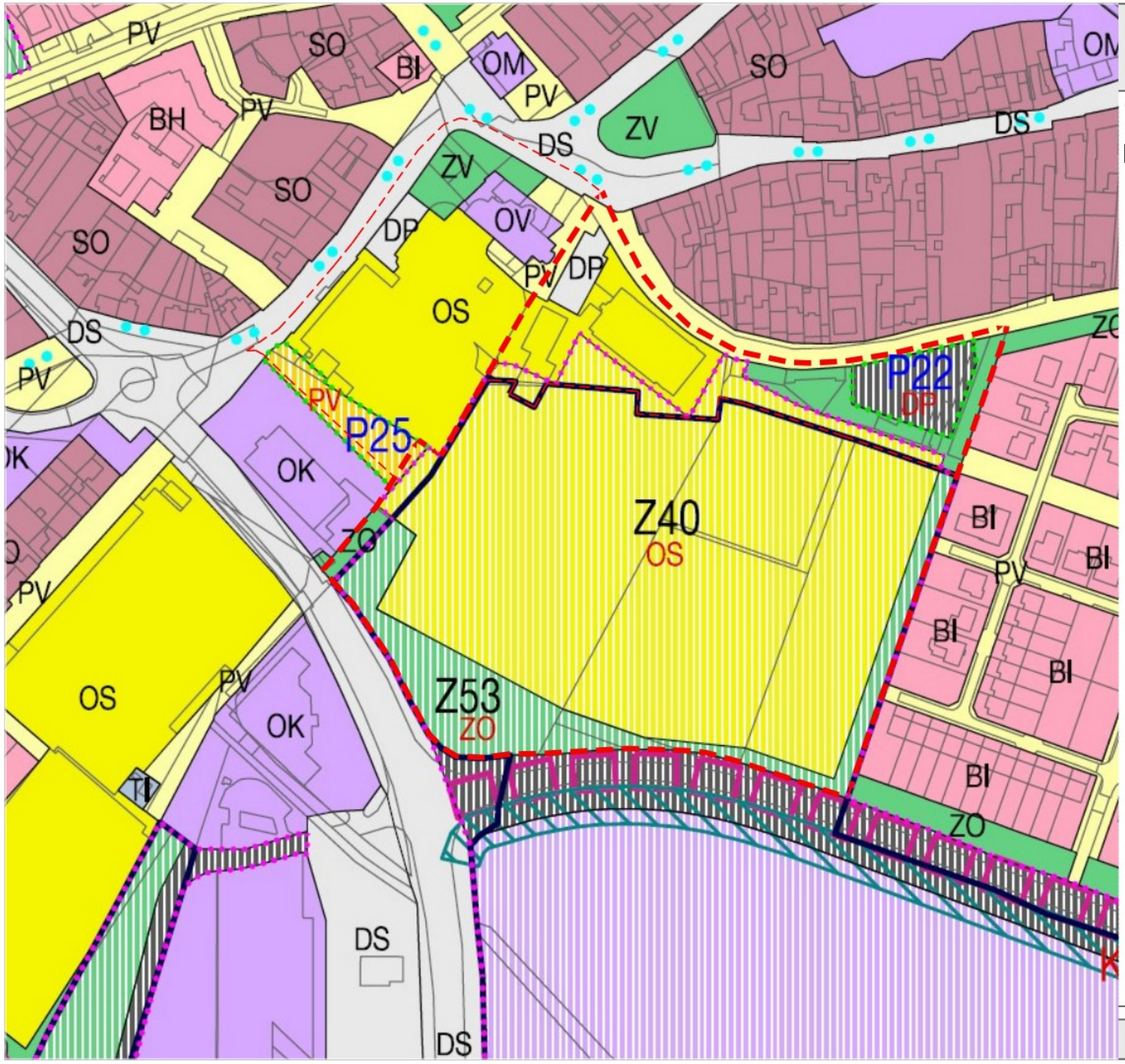
ORTOFOTOMAPA R. 1952



ORTOFOTOMAPA R. 1963



,



Územní studie
MIKULOV, NA HRADBÁCH - SPORT PLOCHA Z40, Z53, P22

desk architekti

hranice řešeného území

hranice KN

ÚZEMNÍ PLÁN

OS
Hlavní využití Pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport (např. sportovní areály, haly, hřiště,koupaliště···) a souvisejících služeb.
Přípustné pozemky související dopravní a technické infrastruktury
pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, drobná architektura
Nepřípustnépozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky
vyvolávají druhotně Podmíněně přípustné pozemky staveb a zařízení, které mají víceúčelové využití a tvoří doplňkovou funkci např. turistická infrastruktura, ubytování, (s výjimkou plochy Z43), stravování, služby, obchodní prodej za podmínky, že nedojde k potlačení hlavního využití a snížení kvality prostředí ve vymezené ploše
bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele
zařízení a za podmínky, že budou splněny hygienické limity

Z40
- plocha zařazena mezi plochy ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno ÚS
- řešit hledisko nenarušení krajinného rázu
- dopravní obsluhu řešit ze stávající místní komunikace v ulici Na hradbách
- v případě potřeby řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu
- řešit riziko negativních vlivů na sousední obytné plochy – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.)

- výšková regulace zástavby: max výška zástavby do 7 m od upraveného terénu po římsu (dle ÚPNSÚ)

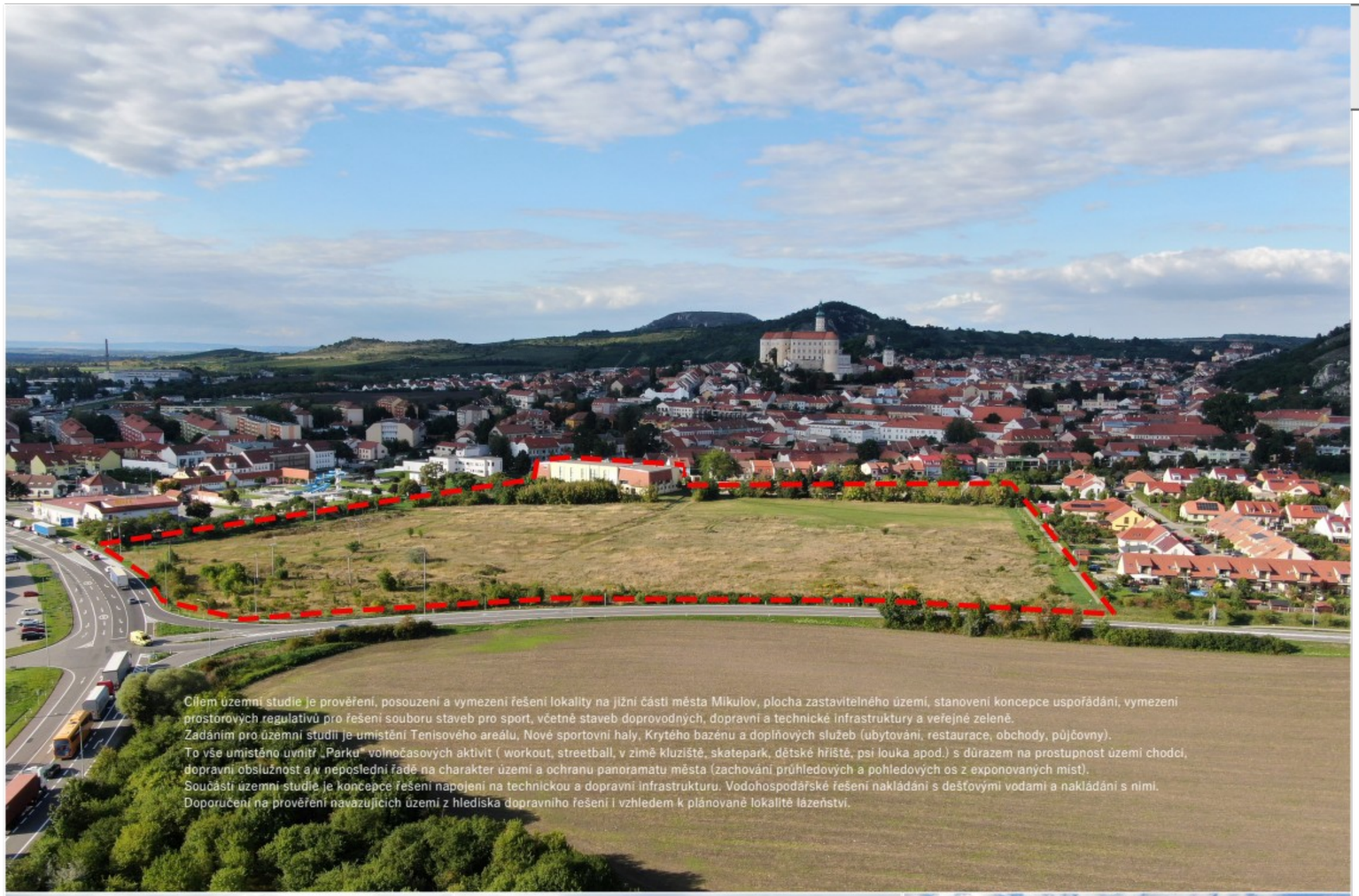
- intenzita využití pozemku: max 40%
- řešit podmínky ochrany MPR
- řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
- řešit podmínky OP nadzemního a podzemního vedení vvn
- řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení

Z53
- plocha zařazena mezi plochy ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno územní studií (zároveň s plochou Z40)
- lze upřesnit rozsah plochyZ53 v návaznosti na územní studii
- řešit podmínky ochrany OP MPR
- řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
- řešit podmínky OP nadzemního vedení vn
- řešit podmínky OP jednotné kanalizace

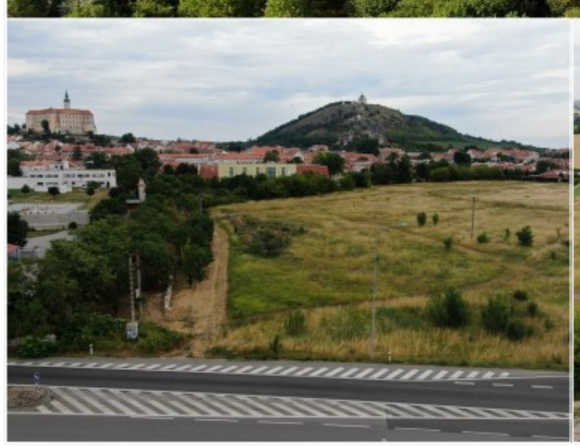
HRANICE				IDENTIFIKACE			
				Z1			zastavitelné plochy
				P1			plochy přestavby
				X1			identifikace ploch změn v krajině
				R1			identifikace územních rezerv
URBANISTICKÁ KONCEPCE + KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY							
PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ							
STABILIZOVANÉ PLOCHY	PLOCHY ZMĚN	ÚZEMNÍ REZERVY	hranice ploch s rozdílným způsobem využití	STABILIZOVANÉ PLOCHY	PLOCHY ZMĚN	ÚZEMNÍ REZERVY	hranice ploch s rozdílným způsobem využití
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ				PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ			
SC	SC		OVOLNÍ - SMÍŠENÉ CENTRÁLNÍ	VS	VS		
SO	SO		OVOLNÍ - SMÍŠENÉ OBYTNÉ	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ			
PLOCHY BYDLENÍ				VP	VP		PRŮMYSLOVÁ VÝROBA
BH	BH		OVOLNÍ - V BYTOVÝCH DOMECH	VZ			ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA
BI	BI		OVOLNÍ - V RODINNÝCH DOMECH	VF			FOTOVOLTAICKÉ ELEKTRÁRNY
PLOCHY REKREACE				PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY			
RH	RH		REKREACE - HROMADNÁ	DZ	DZ		DRÁŽNÍ DOPRAVA
RZ			ZAHRÁDKÁŘSKÉ OSADY	DS	DS		SILNIČNÍ DOPRAVA
RV	RV		VINNÉ SKLEPY	DP	DP		DOPRAVNÍ VYBAVENÍ
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ				DU	DU		ÚČELOVÉ KOMUNIKACE, STEZKY PRO PĚŠÍ A CYKLISTY
OV	OV		OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY			
OK	OK		OBČANSKÉ VYBAVENÍ - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ	TI	TI		
OM	OM		OBČANSKÉ VYBAVENÍ - KOMERČNÍ OSTATNÍ	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ			
	OL		UBYTOVÁNÍ	W	W		
OH			VEŘEJNÁ POHŘEBIŠTĚ	PLOCHY PŘÍRODNÍ			
OX			PLOCHY PRO OBDOBNÉ ÚČELY	NP	NP		
OS	OS		SPORT	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ			
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ				NZ			PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ PRODUKČNÍ
PV	PV			NX			PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ SPECIFICKÉ - REKREAČNÍ
PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ				PLOCHY LESNÍ			
ZV	ZV		VEŘEJNÁ ZELEŇ - PARKOVÁ	NL			
ZS			ZELEŇ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ			
ZO	ZO		VEŘEJNÁ ZELEŇ OCHRANNÁ A DOPROVODNÁ	NK	NK		PLOCHY SMÍŠENÉ - VINAŘSKÁ ZELEŇ
PLOCHY SMÍŠENÉ REKREAČNÍ				NS	NS		PLOCHY SMÍŠENÉ - ZEMĚDĚLSKÉ
SR	SR				NR		PLOCHY SMÍŠENÉ - REKREAČNÍ

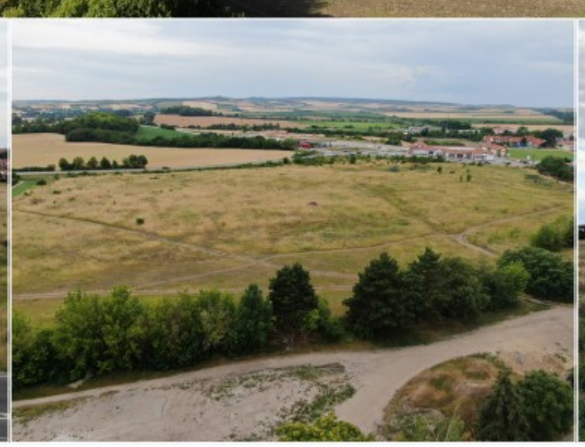
SITUACE - ÚZEMNÍ PLÁN 02

,



Cílem územní studie je prověření, posouzení a vymezení řešení lokality na jižní části města Mikulov, plocha zastavitelného území, stanovení koncepce uspořádání, vymezení prostorových regulativů pro řešení souboru staveb pro sport, včetně staveb doprovodných, dopravní a technické infrastruktury a veřejné zeleně.
Zadáním pro územní studii je umístění Tenisového areálu, Nové sportovní haly, Krytého bazénu a doplňových služeb (ubytování, restaurace, obchody, půjčovny).
To vše umístěno uvnitř „Parku" volnočasových aktivit (workout, streetball, v zimě kluziště, skatepark, dětské hřiště, psí louka apod.) s důrazem na prostupnost území chodci, dopravní obslužnost a v neposlední řadě na charakter území a ochranu panoramatu města (zachování průhledových a pohledových os z exponovaných míst).
Součástí územní studie je koncepce řešení napojení na technickou a dopravní infrastrukturu. Vodohospodářské řešení nakládání s dešťovými vodami a nakládání s nimi.
Doporučení na prověření navazujících území z hlediska dopravního řešení i vzhledem k plánované lokalitě lázeňství.













,


Turold
Zámek
Svatý kopeček


Zámek
Sv. kopeček


historická brána
kostel sv. Michala


kostel sv. Michala
historická brána


Stolová hora
Zámek
Svatý kopeček


Stolová hora
Zámek
Sv. kopeček

,

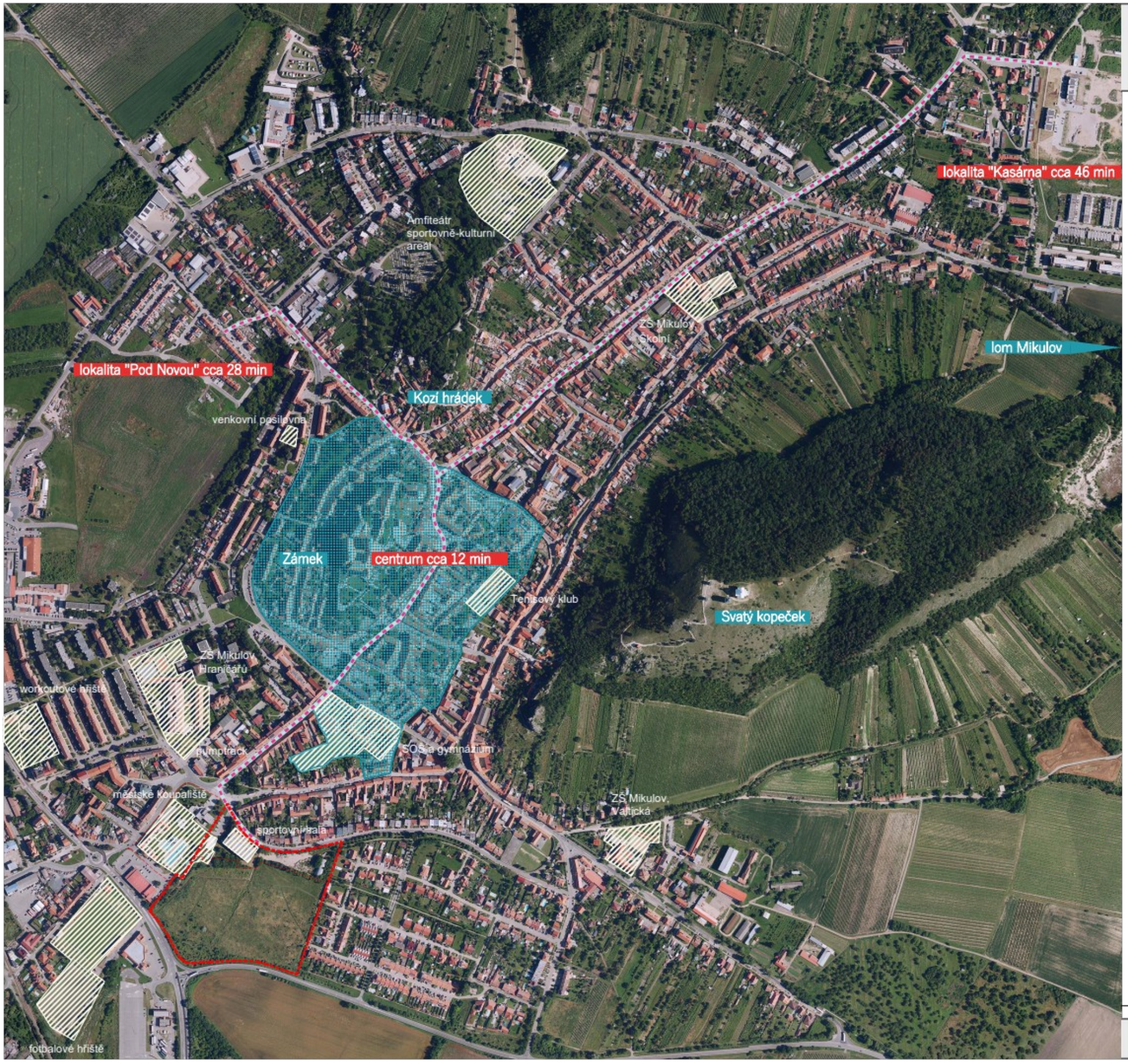


Územní studie
MIKULOV, NA HRADBÁCH - SPORT PLOCHA Z40, Z53, P22

desk architekti

SITUACE - POHLEDOVÉ VAZBY **05**

,



Územní studie
MIKULOV, NA HRADBÁCH - SPORT PLOCHA Z40, Z53, P22

desk architekti

hranice řešeného území

docházkový čas - pěší trasa

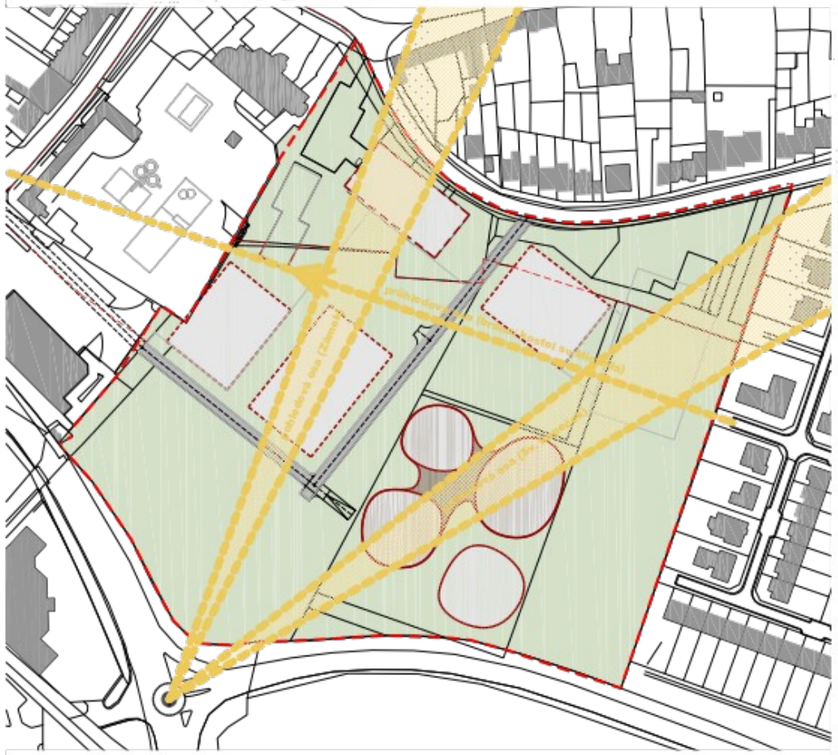
městské centrum - MPR

sportoviště

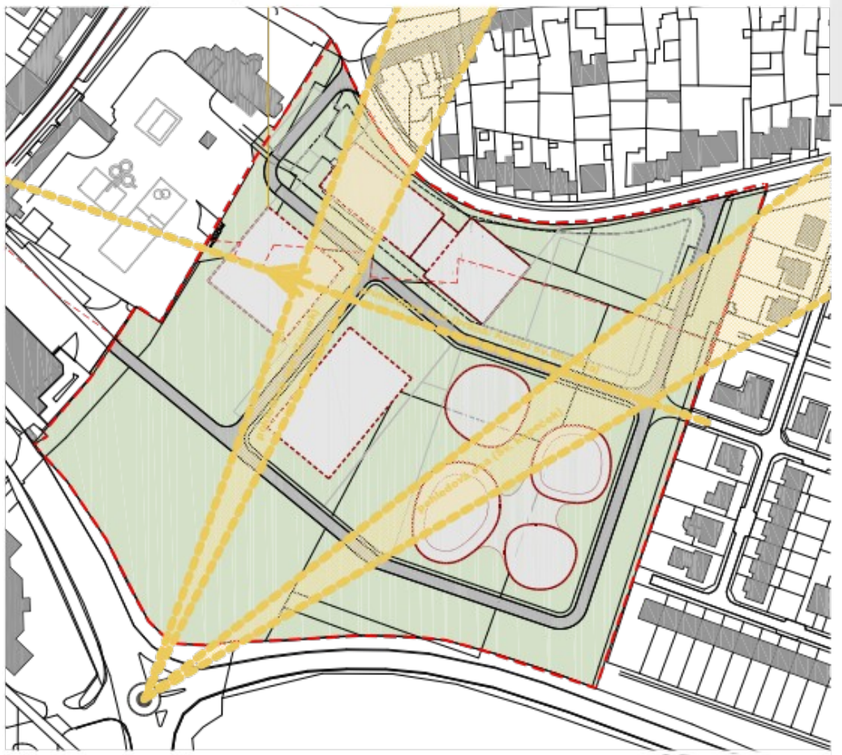
SITUACE - ŠIRŠÍ VZTAHY **06**

,

SITUACE - NÁVRH (varianta A)



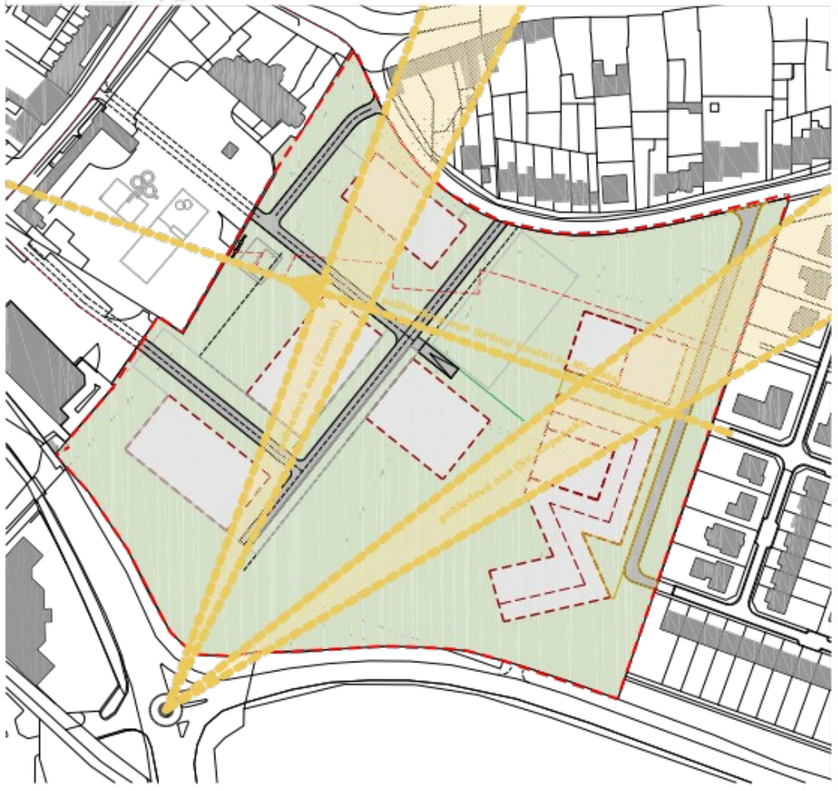
SITUACE - NÁVRH (varianta B)



A VARIANTA A
+ Není nutná směna pozemku
+ centrální prostor mezi sportovišti
- průhledová osa na zámek vede přes hmotu sportovní haly
- území "nikoho" v prostoru mezi residenční a komerční zástavbou
- komerční zástavba v blízkosti obchvatu

B VARIANTA B
+ jednoduchá etapovitost
+ centrální prostor mezi sportovišti
- zeleň na obvodu
- průhledová osa na zámek vede přes hmotu sportovní haly
- dopravně rozčleněno na bloky, nejasný pohyb chodců
- narušení průhledu na osu hist. brány

SITUACE - NÁVRH (varianta C)



SITUACE - NÁVRH (varianta D)

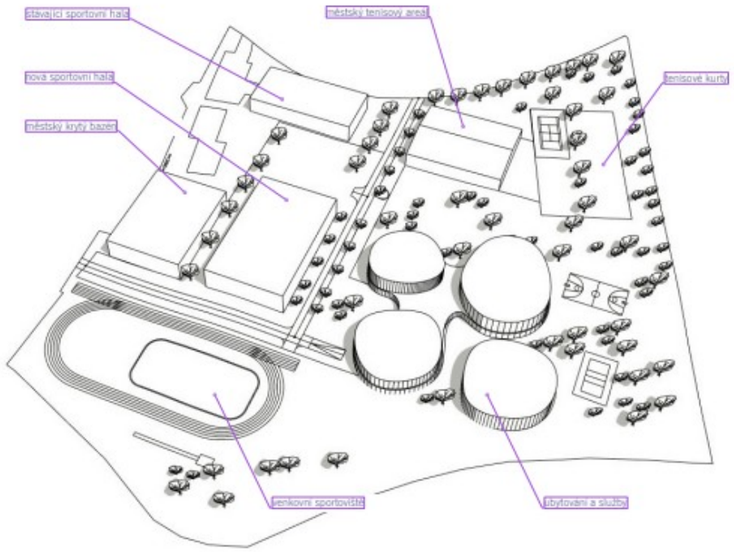


C VARIANTA C
- hmota rezervy sport. haly v průhledové ose zámku
- městský krytý bazén v průhledové ose kostela a historické brány
- složité dopravní řešení
- velká vazba na residenční zástavbu

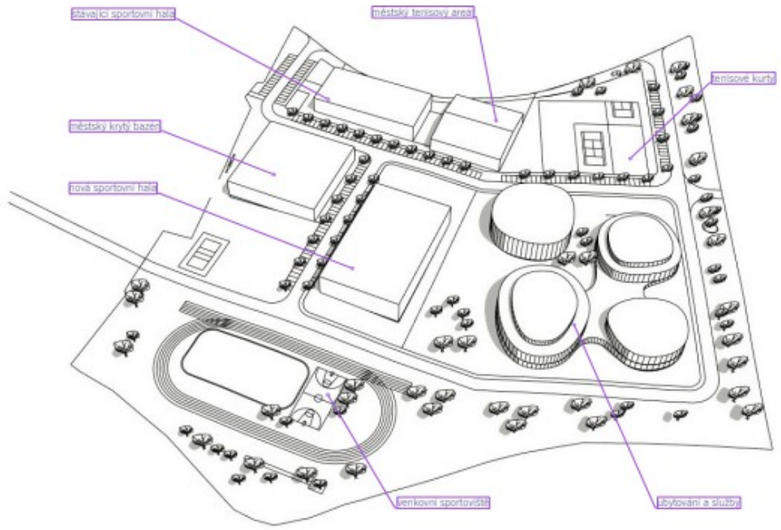
D VARIANTA D
+ umístění objektů a sportovišť v "parku"
+ dopravní obslužnost na obvodu území - jednoznačnost pozemků
- hmota sport haly mimo průhledovou osu zámku
- městský krytý bazén místo stávajícího objektu (doporučení)

,

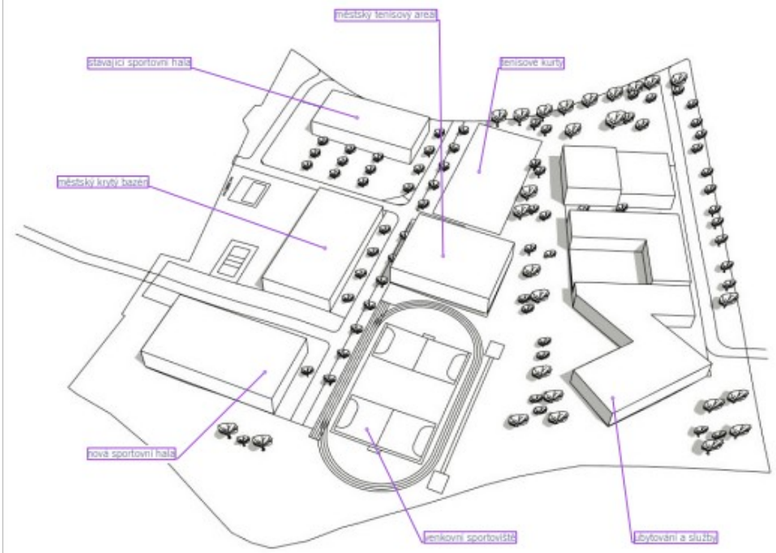
A
+ Není nutná směna pozemku
+ centrální prostor mezi sportovišti
- průhledová osa na zámek vede přes hmotu sportovní haly
- území "nikoho" v prostoru mezi residenční a komerční zástavbou
- komerční zástavba v blízkosti obchvatu



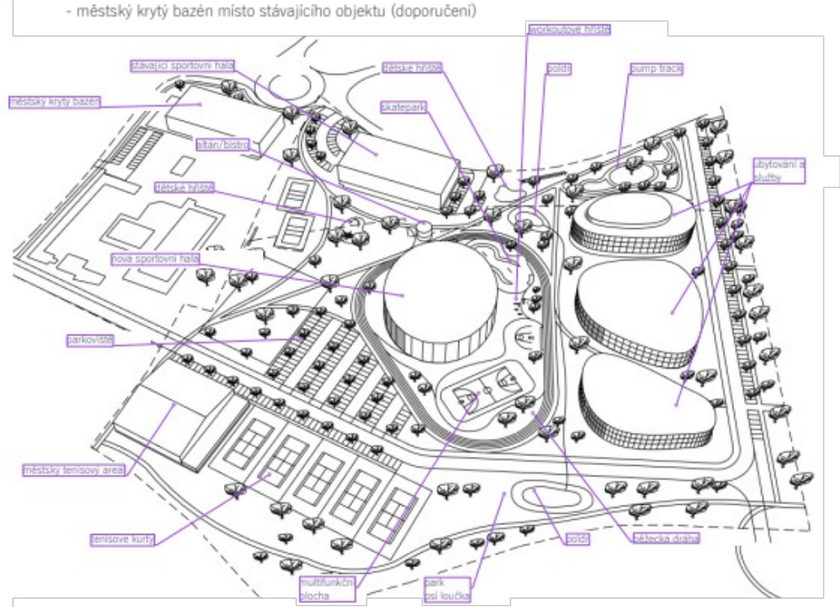
B
+ jednoduchá etapovitost
+ centrální prostor mezi sportovišti
- zeleň na obvodu
- průhledová osa na zámek vede přes hmotu sportovní haly
- dopravně rozčleněno na bloky, nejasný pohyb chodců
- narušení průhledu na osu hist. brány



C
- hmota rezervy sport. haly v průhledové ose zámku
- městský krytý bazén v průhledové ose kostela a historické brány
- složité dopravní řešení
- velká vazba na residenční zástavbu



D
+ umístění objektů a sportovišť v "parku"
+ dopravní obslužnost na obvodu území - jednoznačnost pozemků
- hmota sport haly mimo průhledovou osu zámku
- městský krytý bazén místo stávajícího objektu (doporučení)



,

A



B



C

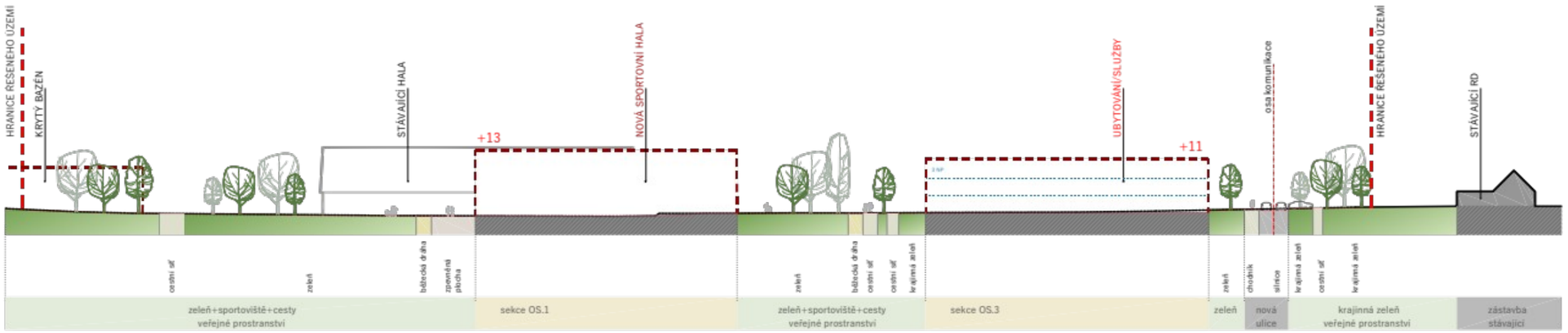


D

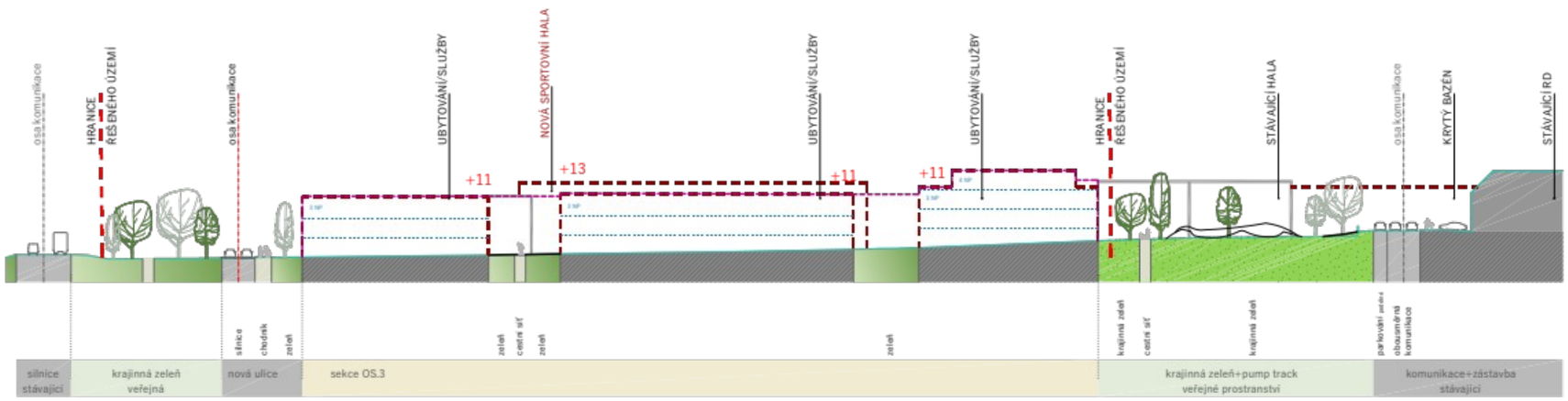


,

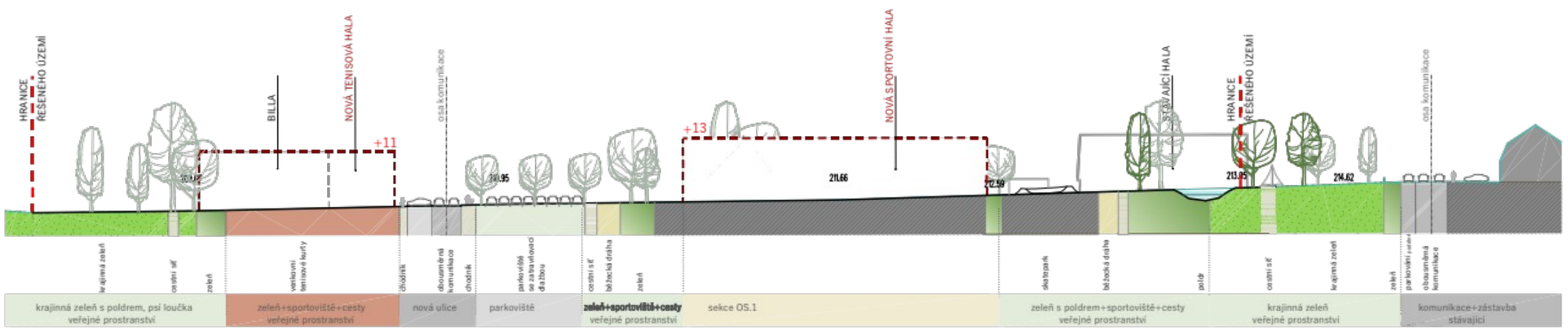
ŘEZ ÚZEMÍM **R1**



ŘEZ ÚZEMÍM **R2**



ŘEZ ÚZEMÍM **R3**



,


1


2


3

..


4


8
7
6
5
3
2
4
1


5


6


7


8

,



,

Dokladová část :

1/ Vyjádření PČR

2/ Podmínky VaK Břeclav

3/ Vyjádření Gasnet

4/ Vyjádření Egd

5/ Vyjádření Cetin

6/ Vyjjádření AOPK – CHKO Pálava

,

JID: PCR06ETRfo93247059

KRAJSKÉ ŘEDITELSTVÍ POLICIE JIHOMORAVSKÉHO KRAJE

Územní odbor Břeclav
Dopravní inspektorát

Pomáhat a chránit

Č. j. KRPB-124203-2/ČJ-2026-060406-KAM

Břeclav 15. června 2026
Počet stran: 3
Přílohy: 1

desk architekti s.r.o.
Heřmanova 720/27
170 00 Praha

Vyjádření - Územní studie - Mikulov, Na Hradbách - SPORT PLOCHA Z40, Z53, P22

Policie České republiky Dopravní inspektorát Břeclav na základě žádosti o vyjádření k územní studii v části obce Mikulov, Na Hradbách, sděluje následující:

Navržená koncepce dopravní obsluhy (okružní systém komunikací, napojení na ulici Na Hradbách a Republikánské obrany, využití propojení přes parkoviště Billa – VDT 13) je z hlediska organizace dopravy principiálně vhodná, jelikož:

- umožňuje zokruhování dopravy a rozložení dopravních proudů,
- minimalizuje průjezd dopravy přes klidové vnitřní území areálu (preferován pěší pohyb),
- respektuje potřeby obsluhy území včetně IZS.

Pozitivně hodnotíme:

- návrh omezené rychlosti (30 km/h) v území,
- použití prvků zklidnění dopravy,
- důraz na pěší prostupnost a rekreační charakter území.

Kritická místa a požadavky na dopracování

Napojení na nadřazenou komunikační síť

- klíčovým bodem je křižovatka ulic Piaristů – Republikánské obrany – Pod Platanem – Na Hradbách, kde by již sama studie měla prověřit možnost umístění okružní křižovatky.
- í na silnici I/40
-
- podobně tak prověřit napojení lokality na I/40 s návrhem způsobu (křižovatka s levým odbočením, kružní, světelně řízená,...).

Národních hrdinů 18/15
690 16 Břeclav

Tel.: 974632255
E-mail: krpb.podatelna@policie.gov.cz
ID DS: jydai6g

Ing. Zdeněk Kamenský
POLICIE ČESKÉ REPUBLIKY
Důvod podepsání: Za správnost vyhotovení
Čas podepsání: 15.06.2026 9:10:25

www.policie.cz

380.5793.93247593

Napojení přes parkoviště Billa (VDT 13)

- křížení dopravních proudů (návštěvníci obchodního centra × sportovní areál),
- zvýšený pohyb chodců - dořešit pěší vazbu.

Doprava v klidu (parkování)

- studie navrhuje rozsáhlé parkovací kapacity (veřejná, podzemní i povrchová parkoviště – stovky stání). V rámci toho musí být zajištěn bezpečný pohyb chodců mezi parkovišti a vstupy do areálu.

Pěší a cyklistická doprava

- doporučujeme oddělení pěších a cyklistických tras v exponovaných místech,
- bezpečné napojení na okolní síť (zejména k rezidenční zástavbě),
- řešení kolizních míst (parkoviště, křižovatky).

Dopravní zklidnění a organizace provozu

- studie správně navrhuje zklidněný režim komunikací (30 km/h), zpomalovací prvky na vjezdech
- mělo by být více propracováno použití prvků na zklidnění dopravy a jejich škála (zpomalovací prahy / zvýšené plochy, zúžení jízdních pruhů, sdílené prostory (shared space) v klidových zónách),
- "rozbít" dlouhé přímé úseky, lákající k rychlé jízdě
- minimalizovat tranzitní dopravu.

Bezpečnost IZS a obsluhy

- dodržení průjezdných profilů a poloměrů pro vozidla IZS,
- zajištění jednoznačné průjezdnosti v případě dopravních špiček,
- nepřerušení páteřní komunikace parkováním nebo mobiliářem.

Další obecné požadavky BESIP

- zajistit dostatečné rozhledové poměry na všech křižovatkách a sjezdech,
- minimalizovat počet připojení na hlavní komunikace,
- navrhnout kvalitní veřejné osvětlení,
- řešit bezpečnost v nočních hodinách (areál s vysokou návštěvností),
- zajistit dopravní značení v souladu s TP a ČSN.

Policie ČR, Dopravní inspektorát Břeclav **souhlasí s předloženou územní studií za podmínky**, že výše uvedené požadavky budou zapracovány v navazujících stupních projektové dokumentace.

Toto vyjádření platí jen pro předloženou dokumentaci a pro rozsah akce v ní uvedený s tím, že se vyjadřujeme pouze ve vztahu k bezpečnosti a plynulosti silničního provozu na pozemních komunikacích v rámci dotčeného dopravního prostoru a veřejného prostranství v kontextu § 1 z. č. 12/1997 Sb., o bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích ve znění jeho pozdějších změn a doplnění.

Doba platnosti vyjádření končí uplynutím dvou kalendářních let od jeho vydání.

,

Vodovody a kanalizace Břeclav

VYJÁDŘENÍ

číslo vyjádření: **021097**
heslo: **X4858**

Vyřizuje: **Michal Kruták**
Tel.: **519 304 624**
E-mail: **krutak@vak-bv.cz**
Datum vystavení: **31.8.2026**

deskarchitekti s.r.o.
Jakub Děnge
Heřmanova č.p. 720
170 00 Praha

Vyjádření ke změně využití území

Zájmové území

Katastr: **Mikulov na Moravě**
Parcela: **3031/1, 3034/1, 3029/5, 3032/7, 3034/2, 3370/3, 3029/2, 3025, 3026/1, 3027**

Stavebník

Město Mikulov
Náměstí č.p. 1
692 01 Mikulov

Název stavby (akce)

Územní studie "Na Hradbách- SPORT"

Je navržena územní studie, která prověřuje možnosti dalšího rozvoje území na jižním okraji zastavěné části města Mikulov a stanovuje základní urbanistickou koncepci, prostorovou regulaci, způsob dopravní obsluhy a zásady napojení na technickou infrastrukturu. Cílem studie je vytvořit podmínky pro postupný vznik městského sportovního a volnočasového areálu, který bude funkčně propojen s městem, současně však bude respektovat charakter lokality, krajinný ráz, panorama Mikulova a vazbu zastavěného území na volnou krajinu. Studie tak vytváří podklad pro koordinované rozhodování o změnách v území a pro navazující stupně projektové přípravy. Řešené území zahrnuje zejména zastavitelné plochy Z40 a Z53 a plochu P22 a navazuje na stávající obytnou zástavbu, městské koupaliště, obchodní areál a silnici I/40.

Zásobování vodou

Lokalita má být napojena na veřejnou vodovodní síť města Mikulov. Nově navrhovaný veřejný vodovod má být napojen na ulici Na Hradbách (z LT potrubí DN 100) a v ulici Rep. Obrany (z PVC potrubí d160) a umožní také propojení na vodovodní síť v ulicích U Celnice (z PVC potrubí d90) a Rudolfa Gajdoše (z PVC potrubí d110). Nové napojení má být umístěno ve veřejné komunikaci, resp. v chodníku. Dimenze vodovodních řadů mají být navrženy na základě výpočtu potřeby vody, který zohlední předpokládanou návštěvnost sportovního areálu, kapacity jednotlivých objektů, provozní nároky sportovišť, potřebu vody pro hygienická zařízení, zázemí sportovců, případné gastronomické provozy, závlahu zeleně a požadavky požární ochrany.

Součástí dalších stupňů projektové dokumentace (dále jen PD) má být ověření kapacity vodovodní sítě pro potřeby požární ochrany podle vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, a ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb – Zásobování požární vodou.

Vzhledem k předpokládanému charakteru sportovních staveb, zejména sportovní haly, bazénu, wellness centra a objektů občanského vybavení, se předpokládá vyšší potřeba požární vody než u běžné obytné zástavby. Konečné požadavky na množství požární vody, dimenzi vodovodních řadů a rozmístění požárních hydrantů mají být

Vodovody a kanalizace Břeclav

VYJÁDŘENÍ
číslo vyjádření: 021097
heslo: X4858

stanoveny v navazujících stupních projektové dokumentace na základě požárně bezpečnostního řešení jednotlivých staveb. Při návrhu vodovodní infrastruktury se dle PD doporučuje uvažovat minimální profil páteřních vodovodních řadů DN 150, případně vyšší, pokud to vyžadují výsledky hydraulického výpočtu nebo požadavky požárního zabezpečení území.

Bilance potřeby vody:

Potřeba vody [m³/den] 163,5
Qmax,d [m³/den] 212,6
Qmax,h [l/s] 5,2
Potřeba vody [m³/rok] ... 58 800
Splaškové vody [m³/den] 147

Odkanalizování území a odvodnění

Lokalita má být odkanalizována jednotnou kanalizací. Jednotná kanalizace má být vedená ve veřejném prostoru pod tělesem dopravní komunikace a má být řešena jako gravitační. S ohledem na morfologii řešení lokality, má být její odvodnění řešeno (1) směrem na jih do vedení jednotné kanalizace (z PP potrubí DN 600) popř. (2) směrem ke koupališti a ulice Republikánské obrany do kanalizace (z B potrubí DN 1500/1800). Odkanalizování splaškových vod má být napojeno prostřednictvím veřejných kanalizačních řadů jednotné kanalizace ve veřejných prostranstvích navržených ulic na ČOV. V dalším stupni PD má být nutné prověřit vhodné technické řešení odkanalizování splašků do veřejné kanalizace v celém rozsahu řešeného území.

Hospodaření se srážkovými vodami v řešeném území vychází dle PD z principu minimalizace odtoku srážkových vod z území a podpory přirozeného vodního režimu. Srážkové vody ze střech, komunikací, parkovacích ploch a ostatních zpevněných povrchů mají být přednostně zasakovány, akumulovány a využívány v místě jejich dopadu. Teprve v případech, kdy geologické, hydrogeologické nebo prostorové podmínky neumožní dostatečné vsakování nebo využití srážkových vod, má být navrženo jejich zadržení v retenčních objektech s následným regulovaným odtokem do recipientu nebo veřejné kanalizace.

U objektů mají být navrženy lokální retenční a akumulační nádrže o celkovém objemu cca 500–700 m³, které mohou současně sloužit také pro závlahu areálu, doplňování technologické vody, u hotelu a sportovních objektů splachování WC (šedou vodou) a zejména ke zpoždění odtoku. Dále je v území počítáno také s centrálními poldry, které nemusí zachytávat celý návrhový déšť a jejich kapacita bude navržena tak, aby byl zaručen redukovaný odtok Q dle požadavků Generelu kanalizace (GK) a správce kanalizační sítě města Mikulov.

Koncepci odkanalizování dešťových vod ze zájmového území navrženou v GK popisuje opatření 1.6 z GK. Jedná se o rekonstrukci a posílení stávajícího oddílné dešťové kanalizace vedoucí středem oblasti Mikulovská bažantnice. Patří do něj přeložka OK4 a zkapacitnění stoky AC, ul. U Celnice. Opatření řeší stavebně-technicky nevyhovující stav OK1, která díky vysoko položenému odlehčení způsobuje značné zpětné vzdutí. Součástí revize a rekonstrukce odlehčovací trati DN 800 délky 114,5 m, která bude vedena pod silnicí I/40, bude napojení do stávající dešťové kanalizace, která bude zkapacitněna z DN 400 na DN 800 v délce 105,1 m.

Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. (dále jen VaK Břeclav) vydává k předložené dokumentaci následující stanovisko:

1. Upozorňujeme, že z důvodu nedostačující kapacity přiváděcího vodovodního řadu z úpravny vody v obci Lednice k vodojemu v obci Sedlec nelze počítat s napojením objektů navrhovaných v rámci řešené územní studie

,

Vodovody a kanalizace Břeclav

VYJÁDŘENÍ
číslo vyjádření: **021097**
heslo: **X4858**

na stávající vodovodní síť ve městě Mikulov, neboť stávající vodovodní síť v distribuční oblasti Mikulov je v letních měsících extrémně zatížen spotřebou způsobenou turistickým ruchem. Objekty navrhované v rámci řešené územní studie lze proto napojit na vodovodní síť až po realizaci projektu: „VÝTLAČNÉ ŘADY LEDNICE, 1 ETAPA, REKONSTRUKCE“ (příloha OBR.1).

2. Při vypracovávání projektové dokumentace pro povolení stavebního záměru musí být dodržena mimo jiné ČSN 75 5401 „Navrhování vodovodního potrubí", ČSN 75 5411 „Vodovodní přípojky“, ČSN 75 6101 Stokové sítě a kanalizační přípojky, ČSN 73 6005 „Prostorové uspořádání sítí technického vybavení", ochranné pásmo stávajících i navrhovaných vodovodních řadů a kanalizačních stok v zájmovém území, které je stanoveno §23 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, a standardy VaK Břeclav pro vodovodní a kanalizační přípojky, viz odkazy vak-breclav-tp-vodovodni-pripojky.pdf a vak-breclav-tp-kanalizacni-pripojky.pdf.
3. Odpadní vody mohou být odváděny stávající jednotnou kanalizací. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch na pozemcích navrhovaných novostaveb, z doprovodných staveb i z veřejných prostranství (chodníků, komunikací...) musí být řešeny v souladu z TNV 75 9011. S jejich případným odvodem do kanalizace končící ČOV nesouhlasíme.

Michal Kruták
Digitálně podepsal Michal Kruták
Datum: 2026.08.31 11:57:31 +02'00'

Příloha: VÝTLAČNÉ ŘADY LEDNICE, 1 ETAPA, REKONSTRUKCE“ (příloha OBR.1)

,

Číslo protokolu: 4000264971

Číslo stavby: 8800089610

Datum: 29.06.2026

desk architekti s.r.o..
Heřmanova 720/27
17000 Praha - Holešovice

Věc:
Protokol o zajištění kapacity č. 4000264971

Název stavby:

ROZ Mikulov - Na Hradbách, p.č. 3034/2, STL plynovod a přípojky

Žadatel

desk architekti s.r.o..
Heřmanova 720/27
17000 Praha - Holešovice
IČ/Datum narození: 03011674

Investor

Město Mikulov
Náměstí 158
69201 Mikulov

Územní identifikace stavby

Katastrální území: Mikulov na Moravě
Dotčené pozemky - p.č.: 3034/2
Obec: Mikulov
Katastrální území: Mikulov na Moravě
Dotčené pozemky - p.č.: 3034/2

Datum výstavby

Předpokládaný termín realizace PZ nebo samostatně budované plynovodní přípojky: 2030

GasNet, s.r.o.
Klíšská 940/96 · Klíše · 400 01 Ústí nad Labem · T 555 90 10 10 · www.gasnet.cz
IČ: 27295567 · DIČ: CZ27295567
Zápis do obchodního rejstříku: Krajský soud v Ústí nad Labem, sp. zn. C 23083, dne 2. 6. 2006
Certificate of incorporation: Regional Court in Ústí nad Labem, ref. number C 23083, on 2nd June 2006
Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a. s., číslo účtu: 17663193/0300
IBAN: CZ60 0300 0000 0000 1766 3193 · **SWIFT:** CEKOCZPP
Zákaznická linka GasNet 555 90 10 10, info@gasnet.cz, www.gasnet.cz

Stanovisko provozovatele distribuční soustavy

Společnost GasNet, s.r.o., (dále jen „PDS") je provozovatelem distribuční soustavy (dále jen „DS") a nebude investorem níže uvedeného plynárenského zařízení (dále jen „PZ"). PDS upozorňuje stavebníka/žadatele, že PZ může být provozováno pouze na základě licence na distribuci plynu, udělené podle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), jak vyplývá z pozdějších předpisů, provozování samostatné plynovodní přípojky musí být zajištěno tak, aby se nestala příčinou ohrožení života, zdraví či majetku osob.

V případě budování samostatné plynovodní přípojky pro více odběrných míst předloží stavebník/žadatel projektovou dokumentaci připojení pro příslušné veřejnoprávní řízení podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, k vydání stanoviska PDS na příslušné pracoviště GasNet Služby, s.r.o., regionální operativní správu sítí (viz Kontaktní systém: „Stanovisko ke stavbě plynárenského zařízení"). Podmínkou její akceptace je zpracování autorizovaným projektantem dle zákona č. 360/1992 Sb.,ve znění pozdějších předpisů.

Způsob zajištění provozování musí stavebník/žadatel prokázat nejpozději před připojením PZ k DS. Podmínkou zajištění distribuce je uzavření Smlouvy o připojení k distribuční soustavě mezi stavebníkem/žadatelem a PDS.

Bližší informace jsou uvedeny na internetových stránkách PDS - Připojení více odběrných míst (http://www.gasnet.cz/cs/rozsireni-ds-o-vice-odbernych- mist/).

PDS potvrzuje kapacitní možnost připojení objektu do výše garantovaného příkonu.

Garantovaný příkon:

Celkový disponibilní příkon za kategorie DOM, MO, SO, VO [m³/hod]: 270,00

Místo připojení

Místem připojení k DS je:

STL

plynovod DN/d_n 150 (Ocel)

ID 2135688

viz přiložená situace*

* Konkrétní místo napojení bude upřesněno v PD.

Uvažovaná výstavba

Pro připojení objektu k DS je potřebné vybudovat následující PZ:

Typ PZ	Tlakový stupeň	Materiál / výkon [m³/hod]	Dimenze	Délka [m]	Počet přípojek/Kusy*
Plynovod	STL	PE	110	250,00	
Přípojka	STL	PE	32	5,00	1
Přípojka	STL	PE	50	35,00	3

* V případě jiného typu PZ, např. regulační stanice, odorizační stanice atd.
* Konkrétní rozsah bude upřesněn v PD

Platnost a vydání protokolu o zajištění kapacity

Protokol o zajištění kapacity (dále jen „Protokol") je platný do uzavření Smlouvy o podmínkách napojení, o spolupráci a součinnosti při realizaci plynárenského zařízení a o smlouvě budoucí nebo Smlouvy o podmínkách provozu propojených plynárenských soustav (dále jen „Smlouva"), nebo připojením PZ k DS, případně v případě změny údajů do vydání nového Protokolu, nejdéle však do **29.06.2028**. Nebude-li v uvedené lhůtě uzavřena Smlouva nebo PZ připojeno k DS ve smyslu vyhlášky 62/2011 Sb. o podmínkách připojení k plynárenské soustavě, zaniká závazek PDS stavebníkovi/žadateli rezervovat distribuční kapacitu podle tohoto Protokolu. Bude-li záměr stavebníka/žadatele na připojení k DS trvat i po uplynutí uvedené lhůty, musí požádat o vydání nového Protokolu. Požadavek na změnu jakéhokoliv z údajů, uvedených v tomto Protokolu, je nutné řešit žádostí o vydání nového Protokolu. Protokol vystavuje společnost GasNet, s.r.o. zastoupená společností GasNet Služby, s.r.o., IČ 279 35 311.

Specifické podmínky

Na lokalitu je uzavřena Smlouva o podmínkách napojení, o spolupráci a součinnosti při realizaci plynárenského zařízení a o budoucí smlouvě kupní s Dodatkem č. 1 číslo 9218001040.001/2021/4000236217 a max. příkonem 70 m3/h platná do 31.12.2026.

Investor je povinen zajistit pro stavbu použití materiálů, armatur a jiných součástí tak, aby mohly být bez úprav použity pro distribuci

,

plynu dle definice Energetického zákona, tedy také blendu zemního plynu s vodíkem nebo čistý vodík. Při přejímce dokumentace stavby bude provozovateli distribuční soustavy dokladována způsobilost výrobku nebo součástí být provozován pro zemní plyn s vodíkem nebo čistý vodík prohlášením výrobce nebo certifikátem Evropské akreditované zkušebny.
Více informací naleznete na https://www.gasnet.cz/dalsi-sluzby/pro-stavare-a-projektanty/stavby-plynarenskych-zarireni/stavby-PZ-v-investorstvi-tretich-stran

V případě další korespondence nebo jednání v této věci (změna stavby) uvádějte číslo Protokolu, uvedené v záhlaví tohoto dopisu.

Kontaktní systém je dostupný na internetových stránkách PDS (http://www.gasnet.cz/cs/kontaktni-system/), případně je možno se obrátit na zákaznickou linku GasNet: 555 90 10 10.

PDS je správcem osobních údajů subjektů údajů ve smyslu Nařízení evropského parlamentu a rady (EU) číslo 2016/679 ze dne 27. dubna 2016. Informace o jejich zpracování vyžadované platnými právními předpisy, včetně jejich rozsahu a účelu zpracování, přehledu práv a povinností PDS a aktualizovaného seznamu zpracovatelů osobních údajů, jsou zveřejněny na webové stránce PDS (www.gasnet.cz/cs/informace-o-zpracovani-osobnich-udaju). Za subjekt údajů je považován Žadatel, který je fyzická osoba nebo OSVČ.

Zpracoval

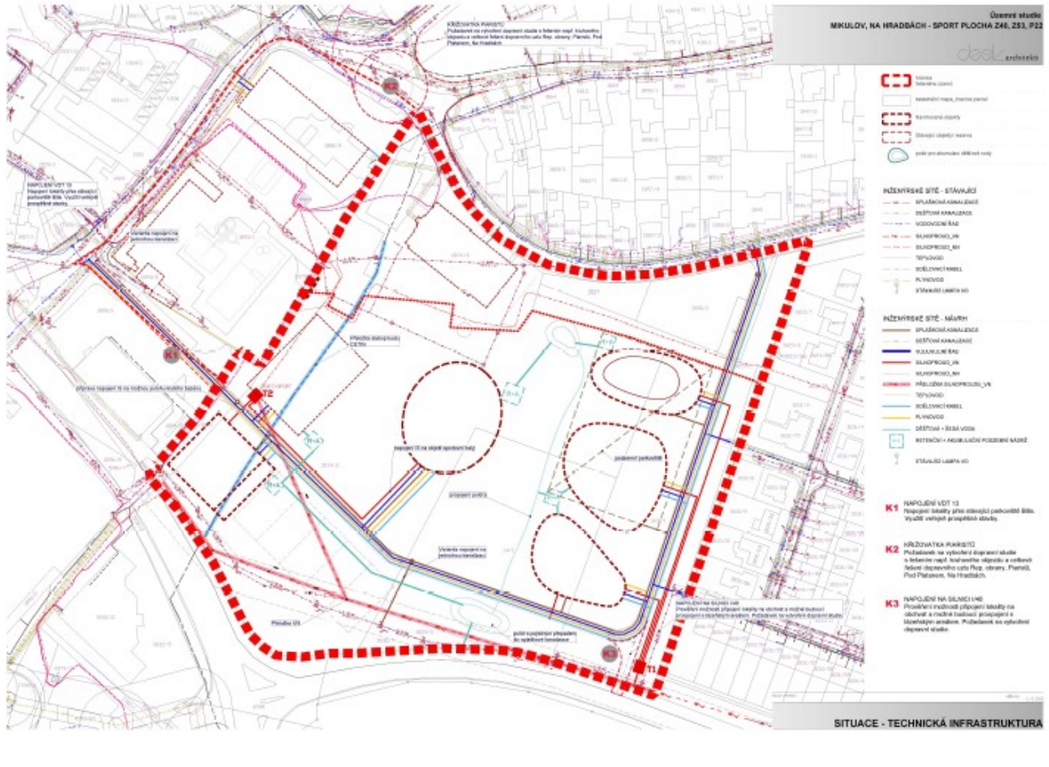
Jméno, příjmení:	Martin Pilný
Pracovní pozice:	Senior specialista rozvoje PZ
Pracoviště:	Odbor rozvoje PZ
Společnost:	GasNet Služby, s.r.o.
Telefon:	
E-mail:	martin.pilny@gasnet.cz

Přílohy:

Mikulov Na Hradbách situace
Mikulov STL PZ místo připojení

Použité pojmy a zkratky

PDS	Provozovatel distribuční soustavy – fyzická či právnická osoba, která provozuje distribuční soustavu a je držitelem licence na distribuci plynu
DS	Distribuční soustava – vzájemně propojený soubor vysokotlakých, středotlakých a nízkotlakých plynovodů, plynovodních přípojek ve vlastnictví provozovatele distribuční soustavy a souvisejících technologických objektů, včetně systému řídicí a zabezpečovací techniky a zařízení k převodu informací pro činnosti výpočetní techniky a informačních systémů, který není přímo propojen s kompresními stanicemi a na kterém zajišťuje distribuci plynu držitel licence na distribuci plynu
PZ	Plynárenské zařízení – plynovody, plynovodní přípojky a technologické objekty s nimi související
PD	Projektová dokumentace
Plynovodní přípojka	plynárenské zařízení začínající odbočením z distribuční soustavy a ukončené před hlavním uzávěrem plynu, za nímž pokračuje odběrné plynové zařízení zákazníka



,

EG.D, s.r.o. - Lidická 1873/36 - Černá Pole - 602 00 Brno - IČ: 21055050 - DIČ: CZ21055050
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu C, vložce 142374

ČLEN SKUPINY E.ON

EG.D, s.r.o.
Regionální správa Hodonín
Husova 3947/1
695 01 Hodonín
www.egd.cz

Marián Tomko
T +420 518 30 - 5231
marian.tomko@egd.cz

Naše značka
M46605 – 019/2026

desk architekti s.r.o.
Jakub Děnge
Heřmanova 720/27
170 00 Praha

Hodonín, 15.06.2026

Stanovisko k předloženému návrhu územní studie území určeného pro Sportovní a volnočasový areál

Dobrý den,

obdrželi jsme Vaši žádost o předběžné vyjádření k návrhu územní studie území určeného pro Sportovní a volnočasový areál, který bude umístěn v prostoru parcel č. 3031/1, 3034/1 a 3034/2 k.ú. Mikulov na Moravě. Navržená územní studie je možná a realizovatelná. Je však nutné počítat s následujícím.

Z důvodu výstavby areálu tenisových kurtů (2) musí dojít k přeložce nadzemního VN.

V případě výstavby bazénu v rezervní ploše 8b musí dojít k přeložce podzemního kabelového vedení VN.

V případě výstavby kruhového objezdu na křižovatce ulic na Hradbách, piaristů a Pod Platanem, je nutné počítat s přeložkou kabelů VN.

V případě výstavby bazénu (4) bude muset dojít k demolici stávající budovy 1584. Před její demolicí musí být vyřešeno její odpojení od sítě.

Navržené umístění trafostanic je možné. Je nutné počítat s prostorem pro příjezd mechanizace (jeřáb). Trafostanice váží mezi 10 – 20t. Vzhledem k odhadovanému rozsahu objektů a parkovišť, kde bude i nabíjení elektromobilů jsou dvě trafostanice odpovídající.

Rozsahy přeložek, jejich konkrétní řešení a způsoby připojení budou určeny dle požadavků investora s ohledem na aktuální situaci a etapizaci výstavby areálu. Doporučujeme podél komunikací nechat koridory pro umístění kabelového vedení VN, NN.

S přátelským pozdravem

Marián Tomko
Správa sítě Morava jih
EG.D, s.r.o.

EG.D, s.r.o.
Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno
IČO: 21055050, DIČ: CZ21055050 086

Company INTERNAL

CETIN

V Brně dne 17.6.2026

Vyjádření k možnosti spolupráce při napojení projektu Mikulov, Na Hradbách "SPORT" na veřejnou telekomunikační síť cetin

V blízkosti řešené studie je dostupná optická síť cetin procházející ulicí Na Hradbách, ale také U Celnice. Bod napojení by byl zvolen v závislosti na požadovaných místech odběru služeb a také případné etapizaci.
Pro soukromé komerční objekty je vhodné vytvořit samostatné přípojky.
Pro objekty ve správě města (kurty, ubytování, kamerový systém atp.) je nejčastější řešení ukončení optické sítě v technické místnosti jednoho z objektů, kde je předávací bod služby – konektivita. Tuto konektivitu si již dále správce objektů šíří v rámci areálu sám prostřednictvím vlastní sítě.
Ze strany cetin je možné pro každý objekt vybudovat samostatné odběrné místo za předpokladu odebírání více služeb.

Technické řešení bude stanoveno na základě upřesnění odběrných míst a specifikace služeb. Cetin následně zpracuje nezávaznou nabídku připojení areálu k optické síti.
V rámci projekčních prací je vhodné sítě SEK zakreslit a schválit v rámci projektu investora. Po upřesnění tech. řešení cetin dodá bod napojení pro koordinaci projektu.

Lokalitou prochází stávající metalická síť. V případě požadavku překládky je třeba oficiálně zažádat o vyjádření k existenci sítí https://www.cetin.cz/o-nas/sit-cetin/vyjadreni-o-poloze-site, kde se pracovník ochrany sítě k možnosti vyjádří.

Pokládku optické sítě je možné koordinovat formou připoložení k případné přeložce metalické sítě, je-li to pro napojení objektů vhodné.

V případě zahájení projekčních prací mě můžete kontaktovat ohledně upřesnění možností napojení.

Vladimír Doubek
Mobil: +420 603 177 951
E-mail: vladimir.doubek@cetin.cz

,

AGENTURA OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY ČESKÉ REPUBLIKY

REGIONÁLNÍ PRACOVIŠTĚ JIŽNÍ MORAVA

Oddělení Správa CHKO Pálava
Náměstí 32
692 01 Mikulov
tel.: 951 425 017, 737 280 918
ID DS: ngbdyqr
e-mail: lada.jakubikova@aopk.gov.cz
www.aopk.gov.cz

deskarchitekti s.r.o.
Ing. arch. Jakub Děnge
Heřmanova 720/27
Praha
170 00

NAŠE ČÍSLO JEDNACÍ: SR/0301/JM/2026-3 **VYŘIZUJE:** Lada Jakubíková **DATUM:** 13. 7. 2026

Věc: Vyjádření k návrhu územní studie „MIKULOV, NA HRADBÁCH – SPORT, PLOCHA Z40, Z53, P22"

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Regionální pracoviště Jižní Morava, oddělení Správa CHKO Pálava (dále jen „Agentura"), jako orgán ochrany přírody příslušný podle § 75 odst. 1 písm. d) ve spojení s § 78 odst. odst. 3 písm. p) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny") obdržela dne 17. 6. 2026 žádost Městského úřadu Mikulov, Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov, IČ: 00283347, zastoupeného paní starostkou Mgr. Jitkou Sobotkovou, které zastupuje společnost deskarchitekti s.r.o., Heřmanova 720/27, 170 00 Praha, IČ: 03011674, zastoupená jednatelem společnosti panem Ing. arch. Jakubem Děngem, ve věci vyjádření k návrhu územní studie „MIKULOV, NA HRADBÁCH – SPORT, PLOCHA Z40, Z53, P22".

Projektantem územní studie je společnost desk architekti s. r. o., Heřmanova 720/27, 170 0 Praha, IČ: 03011674. Cílem územní studie je prověření, posouzení a vymezení řešení lokality na jižní části města Mikulov, plocha zastavitelného území (Z40, Z53, P22), stanovení koncepce uspořádání, vymezení prostorových regulativů pro řešení souboru staveb pro sport, včetně staveb doprovodných, dopravní a technické infrastruktury a veřejné zeleně. Zadáním pro územní studii je umístění tenisového areálu, nové sportovní haly, krytého bazénu a doplňkových služeb (ubytování, restaurace, obchody, půjčovny). Územní studie bude podkladem pro rozhodování stavebního úřadu v daném území § 67 odst. 2) písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

Předložený návrh byl řešen ve čtyřech variantách, které umožňují různou prostorovou regulaci území. Agentura se k předloženým variantám vyjadřuje z hlediska zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny, přičemž vychází zejména z těchto podkladů:

- výnos Ministerstva kultury ČSR o zřízení CHKO Pálava ze dne 19. 3. 1976, č. j. 5790/76;
- zonace CHKO Pálava schválená Ministerstvem životního prostředí protokolem ze dne 16. 4. 1999, č. j. OOP/2516/99;
- Plán péče o CHKO Pálava na období 2026-2035 schválený Ministerstvem životního prostředí dne 1. 4. 2026 pod č. j. MZP/2026/620/902;
- studie „Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO Pálava (Mgr. Lukáš Klouda, květen 2021);
- Nálezová databáze ochrany přírody (AOPK ČR, online databáze; portal23.nature.cz).

Rozvojová plocha se nachází u křižovatky silnic I/52 a I/40 ve vazbě na zastavěné území. Řešená plocha má výraznou pohledovou a komunikační vazbu na hodnotné krajinné, přírodní a kulturně-historicky cenné partie území CHKO Pálava. Budoucí výstavba by měla být přizpůsobena výškové hladině okolních staveb. Zároveň by mělo být vyloučeno potenciální negativní ovlivnění projevu jedinečných prvků krajinné scény, kterými jsou dominanta zámku (zámeckého komplexu) a Svatý kopeček. V rámci návrhu území studie byly definovány pohledové a průhledové osy z exponovaných míst na Svatý kopeček, zámek a historickou bránu bažantnice/kostel sv. Michala. Prostorové a hmotové regulace stanovené územní studií by měly tyto osy v maximální možné míře respektovat. Agentura z tohoto důvodu považuje za méně vhodné varianty A, B a C, které v různé míře narušují průhledové osy na zámek a historickou bránu bažantnice/kostel sv. Michala. Naopak varianta D tyto osy respektuje. Varianta D zároveň vhodně navrhuje umístění ploch veřejných prostranství a zeleně, které budou vytvářet přechodovou, resp. izolační zeleň na severní, východní a jižní straně rozvojové plochy.

Výška stávající sportovní haly je územní studií stanovena na max. 11 m. Budoucí výstavba by měla být přizpůsobená této výškové hladině. U varianty D je výška staveb stanovena na max. 11 m nad úrovní přilehlé komunikace s výjimkou nové sportovní haly, u které stanovuje max. výšku 13 m. V předložené dokumentaci byla doložena 3D vizualizace areálu při pohledu z křižovatky silnic I/52 a I40, kde je i při výšce stavby 13 m zachována pohledová osa na zámek i Svatý kopeček. Z dokumentace však není zřejmé, jak by se takto vysoká sportovní hala uplatňovala v dálkovém pohledu při příjezdu do Mikulova po silnici I/52 ve směru od státní hranice ČR-Rakousko, a to cca v úseku mezi mostem silnice I/52 nad železnicí a kasinem Admiral. Tato vizualizace nebyla v dokumentaci doložena.

Na základě odborných podkladů a ze znalosti území Agentura sděluje následující:

- Agentura doporučuje prověřit, jak se ve variantě D uplatňuje nová sportovní hala o výšce 13 m při dálkovém pohledu cca v úseku mezi mostem silnice I/52 nad železnicí a kasinem Admiral. V případě, že bude pohledová osa na zámek respektována, souhlasí Agentura s vybraným návrhem řešení územní studie označeným jako „varianta D".

(podepsáno elektronicky)

Mgr. Jiří Kmet
Vedoucí Správy CHKO Pálava