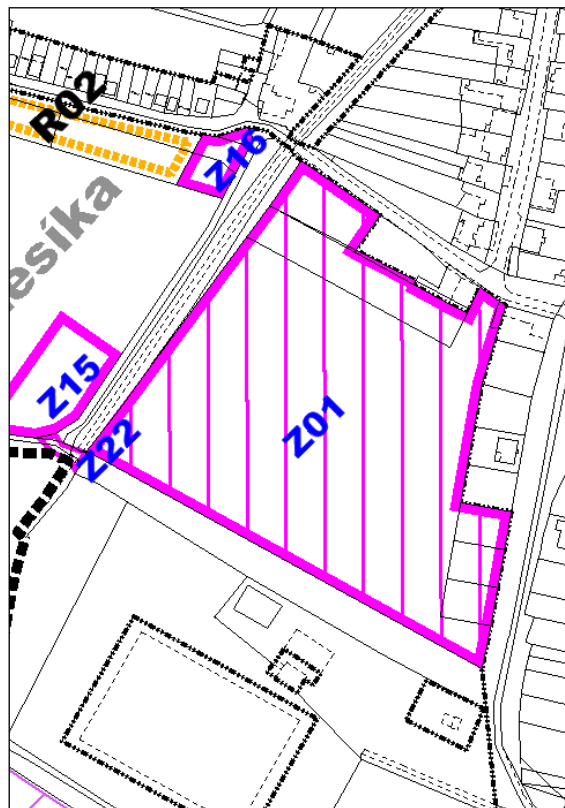


# ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU DOBŘÉ POLE, PLOCHA Z01



## II.A. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Pořizovatel: Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a životního prostředí, Náměstí  
1, 692 20 Mikulov  
Objednatel: Obec Dobré Pole  
Projektant: AR projekt s.r.o., Hvězdoslavova 29, 627 00 Brno  
Tel/Fax: 545217035, Tel. 545217004  
E-mail: [jednatel@arprojekt.cz](mailto:jednatel@arprojekt.cz)  
[www.arprojekt.cz](http://www.arprojekt.cz)

Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Milan Hučík  
Číslo zakázky: 917  
Datum zpracování: 06/2020  
Autorský kolektiv: Ing. arch. Milan Hučík

# OBSAH DOKUMENTACE

## I. TEXTOVÁ ČÁST

### I.A. TEXTOVÁ ČÁST

### I.B. GRAFICKÁ ČÁST

I.1 Hlavní výkres	1:1000	1x
I.2 Výkres zásobování vodou a odkanalizování	1:1000	1x
I.3 Výkres zásobování elektrickou energií, plynem, veřejné osvětlení	1:1000	1x
I.4 Výkres veřejně prospěšných staveb	1:1000	1x
I.5 Výkres dopravy	1:1000	1x
I.6 Výkres dělení pozemků	1:1000	1x

## II. ODŮVODNĚNÍ RP

### II.A. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

### II.B. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

II.1. Koordinační výkres	1:500
II.2. Výkres širších vztahů	1:5000
II.3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:1000

## II.A TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

II.A. Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu.....	3
II.B. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu s ÚPD kraje a s územním plánem.....	4
II.C. Údaje o splnění zadání regulačního plánu.....	6
II.D. Zdůvodnění navržené koncepce řešení.....	7
II.D.1.1.    Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce.....	8
II.D.1.2.    Zdůvodnění navržené koncepce veřejné infrastruktury.....	12
II.D.1.3.    Doprava.....	12
II.D.1.4.    Zásobování vodou.....	13
II.D.1.5.    Odkanalizování.....	15
II.D.1.6.    Odůvodnění nakládání s dešťovými vodami.....	15
II.D.1.7.    Zásobování elektrickou energií.....	17
II.D.1.8.    Zásobování plynem.....	17
II.D.1.9.    Odůvodnění navrženého prostorového uspořádání staveb.....	18
II.E. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	27
II.F. Zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí.....	29
II.G. Přehled úprav regulačního plánu po společném jednání a po veřejném projednání.....	29
II.H. Prověřované varianty urbanistické koncepce.....	30

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

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

Regulační plán je zpracován v souladu a rozsahu Zadání RP, které je obsaženo ve vydaném Územním plánu Dobré Pole, který nabyl účinnosti 16.6.2017.

### Návrh RP

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

### Společné jednání o návrhu RP

bylo zahájeno 9.4.2018. Návrh regulačního plánu bude vystaven dotčeným orgánům k nahlédnutí, a to v kanceláři orgánu územního plánování dveře č. 227 Městského úřadu Mikulov, OSŽP, Náměstí 1, 692 01 Mikulov a v souladu s ustanovením § 65 odst. 3) stavebního zákona je návrh regulačního plánu taktéž zveřejněn – vystaven v plném znění na adrese: <http://www.mikulov.cz/mesto-mikulov/mestskyurad/uzemni-plany-orp/?contentId=115742>.

Jednání k návrhu se uskutečnilo ve čtvrtek 26. dubna 2018 v malé zasedací místnosti Městského úřadu Mikulov. Pokyny pro úpravu návrhu RP po společném jednání obdržel zpracovatel 1.6.2020.

### Úprava návrhu RP pro veřejné projednání

Na podkladě výsledků společného jednání, podle Pokynů pro úpravu návrhu po společném jednání „Dobré Pole, plocha Z01“, zpracoval projektant v červnu 2020 úpravu návrhu RP pro veřejné projednání. Přehled provedených úprav je obsažen v kap. II.G.

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

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

Regulační plán je umístěn do území, ve kterém platný územní plán Dobré Pole vymezil plochu Z01 – plochu bydlení v rodinných domech.

RP je v souladu s ÚP Dobré Pole. Upřesňuje koncepci využití plochy Z01 v podrobnosti regulačního plánu a stanovuje podmínky využití jednotlivých pozemků.

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

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

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

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

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

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

Priorita je dodržena.

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

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

Priorita je dodržena

Vyhodnocení souladu RP s ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM:

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

Správní území Dobré Pole je dotčeno těmito záměry:

označení v návrhu ZÚR JMK	název v návrhu ZÚR JMK	označení v ÚP Dobré Pole	název v ÚP Dobré Pole
DZ07	Trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace včetně souvisejících staveb	KD1	Koridor dopravní infrastruktury (optimalizace železniční tratě včetně souvisejících staveb)
TEE26	Rekonstrukce a zdvojení VVN 110 kV Mikulov – Hrušovany nad Jevišovkou – Suchohrdly ve stávající trase	KT1	Koridor technické infrastruktury (rekonstrukce a zdvojení VVN 110 kV)
RBC 31	RBC 31 - Dunajovické vrchy	K JM04T/RBC 31 Dunajovické vrchy	Regionální biocentrum RBC 31 Dunajovické vrchy vložené do nadregionálního biokoridoru K JM04T.

Záměry a požadavky ZÚR kraje jsou zapracovány do ÚP Dobré Pole. Žádný ze záměrů nekoliduje s řešeným územím.

RP je v souladu s následujícími prioritami Jihomoravského kraje.

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

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

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

*RP řeší plochu Z01 komplexně, včetně návrhu obsluhy veřejnou technickou infrastrukturou. Priorita je dodržena.*

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

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

*RP zohledňuje kvalitu ZPF a stanovuje podmínky pro její účelné využití ke stavebním účelům. Vymezuje etapizaci, s cílem postupného záboru ZPF a zamezení narušení obdělávání půdy.*

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

*Priorita je dodržena celkovou koncepcí regulačního plánu.*

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

RP Dobré Pole respektuje následující požadavky na uspořádání území kraje

c) Podporovat zachování přírodě blízkých biotopů v území a ochranu ohrožených rostlin a živočichů.

*RP respektuje blízká chráněná území, PR Slanisko Dobré Pole a evropsky významnou lokalitu Slanisko Dobré Pole (CZ0620031)*

e) Respektovat specifickou atmosféru tzv. „genius loci“ dané oblasti (místa či sídla).

*Podmínka je dodržena celkovou koncepcí regulačního plánu.*

f) Podporovat obslužnost veřejnou infrastrukturou.

*RP řeší plochu Z01 komplexně, včetně návrhu obsluhy veřejnou technickou infrastrukturou. Podmínka je dodržena.*

RP Dobré Pole, plocha Z01 řeší následující úkoly pro územní plánování:

- Vytvářet územní podmínky pro obsluhu území veřejnou infrastrukturou.

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

ÚP Dobré pole vyznačil následující požadavky na RP plochy Z01:

a) vymezení řešeného území: *vzato na vědomí a respektováno*

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití: *požadavky byly splněny, jsou respektovány stanovené minimální velikosti pozemků, vyjma stávajících pozemků p.č. 249, 250 a 251*

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb: *požadavky byly splněny. Byly stanoveny regulativy zahrnující procento zastavitelnosti parcel, podlažnost, sklon střech, stavební čáry, určení vstupu na pozemek a způsob připojení na veřejnou technickou infrastrukturu.*

*požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území: Podél místních komunikací je alespoň po jedné straně navrženo stromořadí. Šířka veřejných prostranství obsahujících komunikace proto je nejméně 10 m.*

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území: *požadavky byly splněny.*

*e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury: regulační plán vymezil ke zklidnění (zpomalení) dopravy. Upřednostněny jsou komunikace funkční skupiny C a D1. Koncepce dopravy je navržena tak, aby komunikace průkazně obsloužily celou zastavitelnou plochu*

vymezenou v územním plánu (Z01) a umožnily její účelné využití. Doprava v klidu je řešena v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Parkovací místa jsou dimenzována na výhledovou automobilizaci 1:2,5.

Veřejná technická infrastruktura je řešena tak, aby průkazně obsloužila celou zastavitelnou plochu vymezenou v územním plánu. Vodovodní řady jsou situovány do veřejně přístupných ploch (např. do chodníků, zelených pásů podél komunikací).

Regulační plán dořešil zásobování lokality požární vodou.

Kanalizace je řešena jako oddílná. Splaškové odpadní vody jsou odvedeny splaškovou kanalizací na čistírnu odpadních vod. Dešťové vody z komunikací a veřejných prostranství budou prioritně zasakovány, přebytek bude odveden povrchově nebo dešťovou kanalizací. Dešťové vody z pozemků rodinných domů budou řešeny akumulací a zasakováním přímo na těchto pozemcích.

Nová rozvodná energetická vedení NN i telekomunikační vedení je řešena v kabelovém zemním provedení.

- f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření: *požadavky byly splněny*  
*Navrhovaná dopravní a inženýrská infrastruktura byla zařazena mezi veřejně prospěšné stavby.*
- g) Požadavky na asanace: *nebyly uplatněny.*
- h) Další požadavky: *nebyly uplatněny.*
- i) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí: *respektován. RP nahradí územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků*
- j) Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu: *nebyl uplatněn.*
- k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci: *nebyly uplatněny.*
- l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení: *požadavky akceptovány*

## II.D. ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ

V ÚP Dobré Pole byla vymezena plocha Z01, plocha bydlení v rodinných domech, ve které je uloženo pořízení a vydání regulačního plánu, které bude podmínkou pro rozhodování v této ploše.

Tato plocha může být využita až po vyřešení specifických problémů, které její využití provází. Tyto problémy jsou pojmenovány v zadání regulačního plánu ve výrokové části. K tomuto kroku bylo přistoupeno z následujících důvodů:

- Nutnost prověření a podrobnější regulace rozvojové zastavitelné plochy.
- Dořešení umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury - v případě, že by ji stanovil závazně územní plán, byli by budoucí investoři nepřiměřeně omezeni stanovenou polohou. Jako vhodnější se jeví stanovení jen základních požadavků chránících veřejné zájmy s tím, že podrobnější řešení je ponecháno na investorovi, který může zajistit zpracování RP z podnětu sám,
- Je třeba zabránit překotné výstavbě bez odpovídající infrastruktury.
- Prověřit vhodné architektonické formy zástavby a zamezit nekoordinované výstavbě, ať už z hlediska architektonického, nebo z hlediska nevhodného umísťování staveb na pozemcích, které by mohlo kupř. zkomplikovat výstavbu na sousedních pozemcích.

Tyto požadavky lze řešit v náležitě podrobnosti pouze v regulačním plánu.

Schema vlastnictví pozemků v řešeném území (právní stav k 13.12.2017):



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

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

Urbanistická koncepce zohledňuje stávající urbanistickou strukturu obce. Je založena na vytvoření jednoho centrálního prostoru (návsi s malým parkem) a sítě obytných ulic. Náves bude sloužit k sociálním kontaktům obyvatel. Veřejná prostranství jsou doplněna okrasnou zelení, zejména ve formě stromořadí.

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

Centrem nové obytné plochy se stane náves, jejíž atraktivita je umocněna umístěním pozemku pro novou mateřskou školu. MŠ navíc navazuje na stávající sportovní hřiště – to umožní víceúčelové využití tohoto hřiště a současně přístup na hřiště přímo z pozemku MŠ, bez přecházení komunikací pro motorovou dopravu. V neposlední řadě je výhodou tohoto umístění i minimalizace obtěžování rodinných domů hlukem z MŠ.

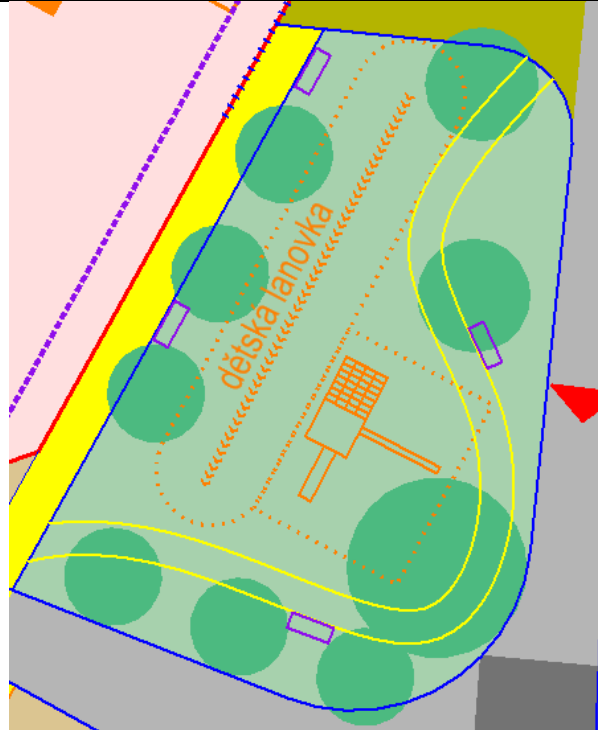
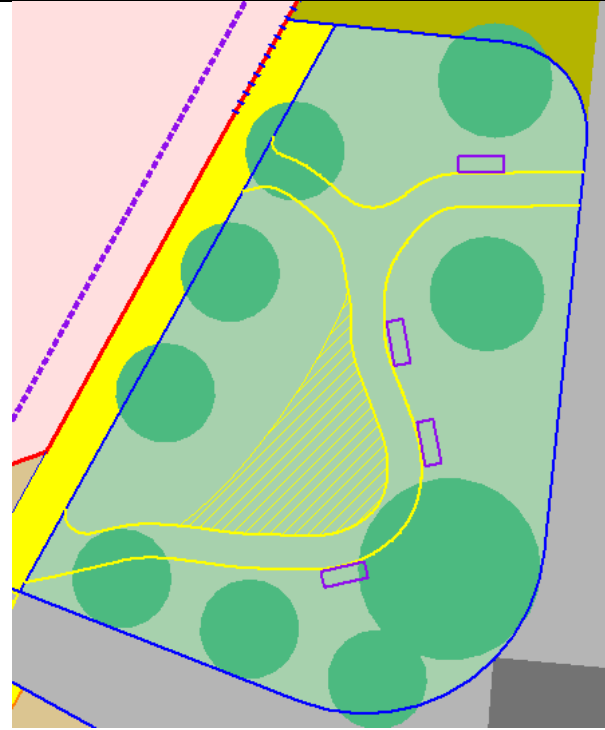
Návrh rozparcelování, tj. vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy, sleduje cíl umístění pasivních rodinných domů, s velmi nízkými nároky na energie (podle směrnice EU o energetické náročnosti budov mají být po roce 2020 stavěny pouze domy s energetickou spotřebou blížící se nule). Tomu jsou přizpůsobeny velikosti stavebních pozemků, jejich tvary,



orientace ke světovým stranám, dopravní připojení a vymezení stavebních čar (cílem je dosažení dostatečných pasivních solárních zisků).

V řešeném území jsou regulačním plánem vymezeny nové stavební pozemky pro **27 rodinných domů** a 1 objekt občanského vybavení (**mateřské školy**).

Náves bude mít charakter parkový, s doplněním o dětské hřiště. Příklady možného umístění dětského hřiště, velikost je uvažována alternativně:

<p>Varianta velkorysá (hřiště vybaveno hracími prvky, například skluzavkou, průlezkami, houpačkami, lanovkou). Podél chodníku umístěny lavičky.</p>	<p>Varianta skromná (hřiště vybaveno pouze pískovištěm). Podél chodníku umístěny lavičky.</p>
	

Příklady možného vybavení dětského hřiště:



Dětské hřiště Flexi věž - 150 TH2 se | Woody Doo – Multiterasa 120

střechou

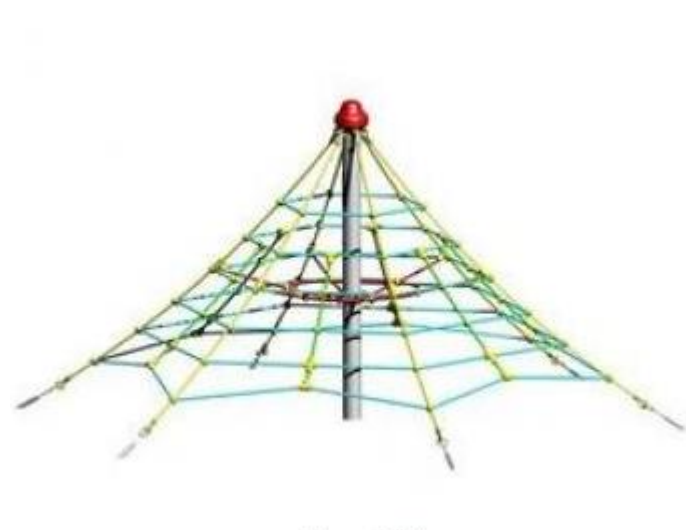
<https://www.hriste-skluzavky.cz/detske-hriste-flexi-vez-150-th2-se-strechou-k704/>

Cena cca 40.000 Kč

Velikost bezpečnostní zóny: 7,20\*9,00 m

Cena: ?

Velikost bezpečnostní zóny: 7,80\*7,80 m



Masivní lavice z akátu

<https://www.hriste-skluzavky.cz/masivni-lavice-z-akatu/>

Cena cca 6000 Kč

Lanová šplhací věž 200 cm Bony

<https://www.hriste-skluzavky.cz/lanova-splhaci-vez-200/>

<https://www.hriste-bonita.cz/lanove-herni-prvky>

Cena cca 34.000-42.000 Kč

Potřebný prostor: kruh o průměru 7,1 m



Dětská lanovka

<http://www.hriste.cz/produkty/venkovni-detska-hriste/woody-doo/lanovka>

Jiný typ dětské lanovky

<http://www.prolemax.cz/detska-hriste-prolemax/lanovky-g188/drevena-lanovka-jednostranna-5231>

Cena: ?? Velikost bezpečnostní zóny: 24*5,3 m		Cena: ?? Velikost bezpečnostní zóny: 20*4 m	
<p><b>Lanovka sloupová LD010K - celokovová</b></p>  <p>★★★★★☆☆☆☆☆</p> <p><b>55 990 Kč</b> ⓘ</p> <p>Lanovka jednosloupová (délka 20m) je celokovová a pozinkovaná.</p>		<p><b>Lanovka ačková LD020K - celokovová</b></p>  <p>★★★★★☆☆☆☆☆</p> <p><b>74 990 Kč</b> ⓘ</p> <p>Lanovka (délka 20 m) je celokovová a pozinkovaná.</p>	
<p><b>Nástupiště k lanové dráze NP001K - celokovové</b></p>  <p>★★★★★☆☆☆☆☆</p> <p><b>10 990 Kč</b> ⓘ</p> <p>Nástupiště k lanové dráze, pozinkované, celokovové.</p>			
<p>Další typ dětské lanovky (kovová lanovka – viz obr. výše) <a href="https://www.hriste-bonita.cz/lanove-drahy">https://www.hriste-bonita.cz/lanove-drahy</a></p>		<p>Další typ dřevěné dětské lanovky <a href="http://www.hybaj.cz/cs/produkt/ses-013-lanovka-dvojita.html">http://www.hybaj.cz/cs/produkt/ses-013-lanovka-dvojita.html</a> Cena: 127.000 Kč</p>	

Nejvíce děti přitahují na dětském hřišti pohyblivé herní prvky. Radost z pohybu a rozvíjení pohybových dovedností umožňuje dětská lanovka.

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

V ÚP nebyl uplatněn požadavek na vymezení veřejných prostranství charakteru parku či ploch sportu – je zohledněna blízkost stávajícího fotbalového hřiště a dalšího rekreačního zázemí. Nicméně v RP je vymezena malá návěs s parkem, z důvodu vytvoření atraktivního centra této části obce. Park může současně přispět k vytvoření vhodných podmínek pro nakládání s dešťovými vodami (část může být využita k vsakování srážkové vody z komunikací).

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

## II.D.1.3. Doprava

Vzhledem k velikosti a kapacitě řešené plochy je její dopravní napojení na dopravní skelet obce řešeno ze dvou směrů, od severovýchodu a od jihovýchodu. Je navržen jednoduchý přehledný systém krátkých obslužných komunikací a obytných zón se zklidněným provozem. Cílem je kvalitní dopravní obsluha navržených rodinných domů, při zachování obytných kvalit ulic a zamezení kolizí motorové a pěší dopravy. Za tím účelem jsou také navrženy podél obslužných komunikací jednostranné chodníky pro pěší a přechody pro pěší.

Na základě ústního doporučení dopravního orgánu MěÚ Mikulov při veřejném projednání byl v upraveném návrhu RP rozšířen podíl komunikací charakteru obytných zón. To umožnilo zrušit část komunikací pro pěší a uvolnilo tak prostor pro umístění zatravněných vsakovacích pásů (vsakování dešťových vod).

Šířka veřejných prostranství pro komunikace je stanovena na 10m (požadavek ÚP), aby byla umožněna jednostranná výsadba zeleně podél komunikací. Ulice s komunikací „D2“ je navržena v šířce 11,5 m.

Obslužné komunikace i komunikace v obytných zónách jsou navrženy v úsporném šířkovém provedení. Šířka samotných komunikací je 5,5m (dvoupruhové obousměrné komunikace) a v převážné části území 3,5m (jednopruhové, jednosměrné komunikace) – důvody viz výše. Slepě zakončené jsou 2 komunikace – severní z nich je krátká (49 m), a proto u ní není uvažováno obratiště. U jižní komunikace D1, dlouhé cca 63 m, je obratiště navrženo.

Obslužné komunikace jsou s „klasickým“ šířkovým uspořádáním, tedy s rozdělením na hlavní dopravní prostor a přidružený prostor (jízdni pruhy, chodníky, zelené pásy atd.).

Dopravní zklidnění v obytných zónách zajistí příčný práh na vjezdu (případně jiné obdobné opatření), malá šířka komunikací, směrové vedení komunikací a jejich relativně malé délky – časté křižovatky s předností zprava poslouží ke zpomalení provozu.

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

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

Přehled jednotlivých navržených komunikací:

Ozn. komunikace	Typ komunikace	Povrch	Šířka komunikace (m)	Přibližná délka komunikací (m)
D1	D1 (obytná zóna)	živičný	3,5	49

D2	D1 (obytná zóna)	živičný	5,5	57
D3	MO2 7,5/5,5/30	živičný	6,5	36
D4	MO2 7,5/5,5/30	živičný	5,5	38
D5	D1 (obytná zóna)	živičný	3,5	78
D6	MO1 6,5/3,5/30	živičný	3,5	60
D7	D1 (obytná zóna)	živičný	3,5	76
D8	D1 (obytná zóna)	živičný	3,5	75
D9	MO2 7,5/5,5/30	živičný	6,5	134
D10	D1 (obytná zóna)	živičný	3,5	13
CELKEM				616

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

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

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

#### II.D.1.4. Zásobování vodou

Vodovod je připojen na stávající veřejnou vodovodní síť.

Vodovodní potrubí je uvažováno v profilu DN 100. Vodovod v krátkých slepých ulicích nebude zaokružován, z důvodu vysokých nákladů na realizaci zaokružování.

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

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

Veškeré vodovody pro veřejnou potřebu jsou navrženy ve veřejných prostranstvích.

Přehled navržených vodovodů:

Ozn. řadu	DN	Délka (m)
A1	100	133
A2	100	131
B1	100	83
B2	100	101
C1	100	37
C2	100	99
C3	100	73
E	100	103
CELKEM		760



Veškeré vodovodní řady, včetně vodovodů ve slepých ulicích, byly na základě požadavku Vodovodů a kanalizací Břeclav, a.s., zokruhovány.

#### Výpočet potřeby vody

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

Průměrná potřeba vody na 1 obyvatele, bez tekoucí teplé vody	...	35 m <sup>3</sup> /rok
Předpokládaný počet obyvatel (27 RD)	...	81 obyvatel
Průměrná celková potřeba vody	...	2835 m <sup>3</sup> /rok
Průměrná denní potřeba vody	...	7,7671 m <sup>3</sup> /den
Max. denní potřeba vody (uvažován Kd=1,5)	...	11,65 m <sup>3</sup> /den
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti Kh	...	2,1
Max. hodinová potřeba vody	...	1,0194 m <sup>3</sup> /hod.
Výpočtový průtok pro celou lokalitu (max. hodinová potřeba)	...	0,283167 l/s

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

#### Posouzení tlakových poměrů

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

Obec je zásobována z VDJ Březí 2x300m<sup>3</sup> (246,0/241,00).

Rodinné domy budou umístěny v nadmořské výšce 179,50-181,50 m n.m.

Posouzení minimálního hydrodynamického tlaku:

Min. hladina ve vodojemu	...	241,00 m n.m.
Nejvýše položená oblast zástavby	...	181,50 m n.m.
Rezerva na tlakové ztráty	...	5,0 m
Minimální hydrodynamický tlak	...	0,545 MPa

Posouzení maximálního hydrostatického tlaku:

Max. hladina ve vodojemu	...	246,00 m n.m.
Nejnižše položená oblast obytné zástavby	...	179,00 m n.m.
Maximální hydrostatický tlak	...	0,67 MPa

Závěr: minimální hydrodynamický tlak vyhovuje, maximální tlak nevyhovuje. Problém bude v případě potřeby řešen osazením redukčních ventilů na přípojkách do rodinných domů.

#### Zásobování vodou pro požární účely:

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

## II.D.1.5. Odkanalizování

Na základě nových požadavků obce byla v úpravě návrhu RP po prvním projednání změněna koncepce odkanalizování řešeného území. Splaškové odpadní vody nebudou odvedena na novou ČOV navrženou jihozápadně řešené plochy, ale na stávající ČOV u hřiště.

Každá nemovitost (rodinný dům) bude napojena na veřejnou splaškovou kanalizaci. Je navrženo odkanalizování plochy oddílnou splaškovou kanalizací. Splaškové odpadní vody budou odvedeny oddílnou splaškovou kanalizací o jednotném profilu DN 300 na jihozápadní okraj řešeného území, kde bude umístěna čerpací stanice, jež zajistí výtlač splašků prostřednictvím stoky „D“ na stávající ČOV Dobré Pole.

Přehled navržených kanalizací – kanalizace splašková:

Ozn. stoky	Druh kanalizace	DN	Délka (m)
A1	Splašková gravitační	300	56
A2	Splašková gravitační	300	131
B1	Splašková gravitační	300	34
B2	Splašková gravitační	300	33
B3	Splašková gravitační	300	83
C	Splašková gravitační	300	43
D	Splašková tlaková (výtlač)	100-150	264
E	Splašková tlaková	100	86
CELKEM			730

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

Pozemky identifikační číslo 26, 27 budou obslouženy navrženou tlakovou kanalizací zaústěnou do stávající stokové sítě obce.

Navržený systém sestává z vlastních stok a technického zařízení na veřejných rozvodech (proplachovací a odvzdušňovací objekty, jejichž poloha bude upřesněna v navazujícím řízení). Do systému se nesmí odvádět dešťové vody, vody z bazénů a pod.

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

Navrhuje se oddílná kanalizace, což odpovídá koncepci odkanalizování v obci. Dešťové vody budou řešeny přednostně zasakováním v souladu s požadavky zákonů (vodního zákona, stavebního zákona a prováděcích vyhlášek).

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch jednotlivých parcel budou likvidovány výhradně vsakem na pozemku, nebo akumulovány a využity k zálivce.

Dešťové vody z veřejných prostranství budou přednostně vsakovány v zelených pásích podél komunikací (v mělkých zatravněných rigolech), v navrženém parku a v retenčním a zasakovacím příkopu navrženém na jižní hranici řešeného území. S přihlédnutím k probíhajícím klimatickým změnám (sucho) byly do RP po prvním projednání doplněny podmínky nakládání s dešťovými vodami o jejich vsakování v zelených pásích podél komunikací.

Pouze pro případ, že hydrogeologický průzkum prokáže, že vsakování dešťových vod přírodě blízkými opatřeními nebude pro špatné vsakovací schopnosti půdy pro vypočtené objemy srážek dostatečné, je navržena i kanalizace dešťová, jako záložní či doplňkové opatření.

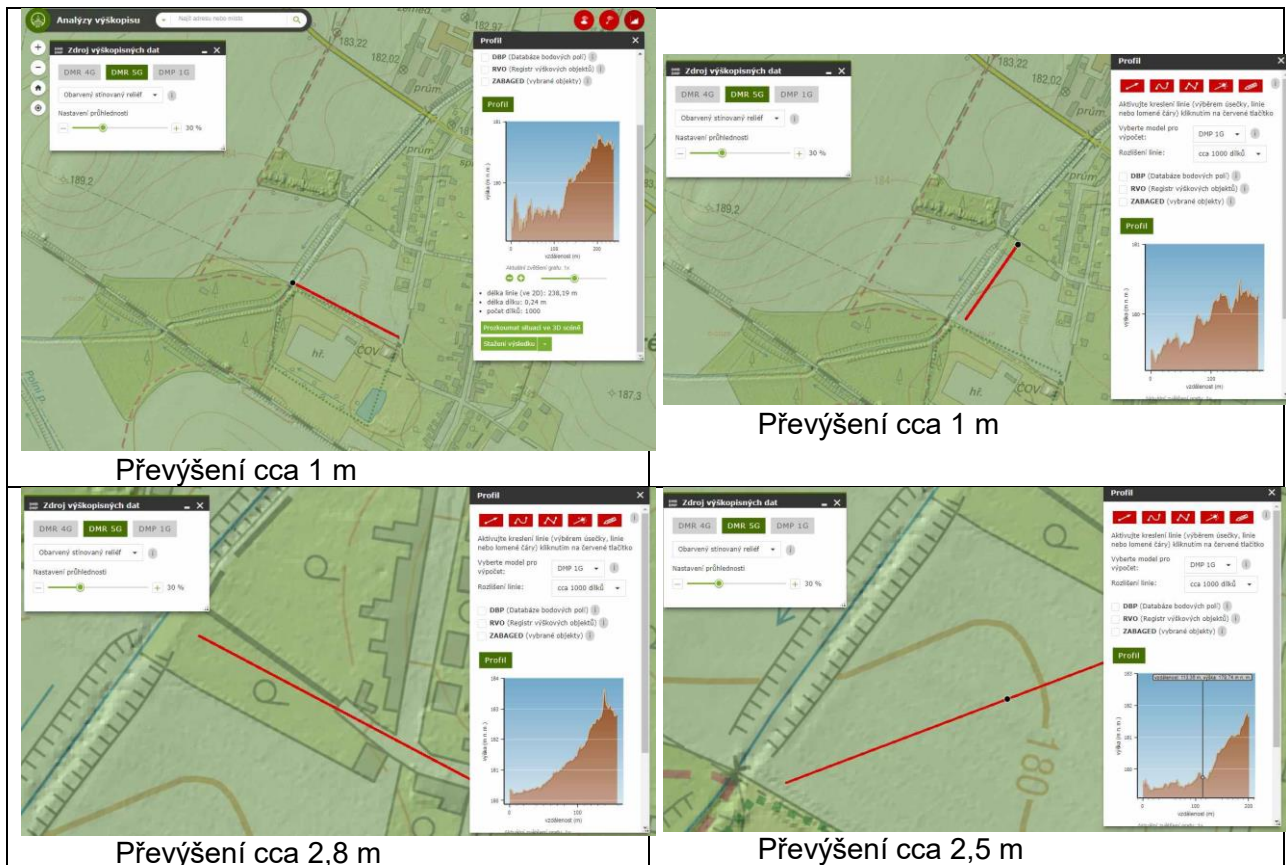
Přehled navržených kanalizací – kanalizace dešťová a odvodňovací a zasakovací rigoly:

Ozn. stoky	Druh kanalizace	DN	Délka (m)
A1	Dešťová	300	39
A2	Dešťová	300	101
A3	Dešťová	300	134
B	Dešťová	300	16
C1	Dešťová	300	47
C2	Dešťová	300	43
C3	Dešťová	300	83
R1	Zasakovací rigol		213
R2	Zasakovací rigol		49
CELKEM			725

V tabulce nejsou uvedeny mělké zatravněné vsakovací pásy podél komunikací.

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

Řešené území nebylo geodeticky polohově a výškově zaměřeno. Podkladem pro návrh odkanalizování byly proto výškové profily území (s využitím DMR 5G, zdroj: ČÚZK):





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

Na jihozápadním okraji řešené plochy je navrženo umístění trafostanice VN/NN, která bude na stávající vedení VN připojena krátkou VN přípojkou vzduchem.

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

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

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

Na hranicích jednotlivých pozemků, obvykle v oplocení, budou osazeny domovní pojistkové skříně současně se skříněmi elektroměrnými. V případě, že RD nebude oplocen, budou osazeny na fasádách budov. Kabel bude uložen v hloubce cca 70 cm, ve vozovce 1,0 m. Bude chráněn výstražnou fólií, v křížení nebo ve stíněných poměrech bude uložen do chrániček.

Ozn. NN	Druh vedení	Délka (m)
A	NN+VO	211
B	NN+VO	174
C	NN+VO	79
D	NN+VO	62
E	NN+VO	48
F	VO	20
G	VO	54
Přípojky ke stožárům VO	VO	40
CELKEM		688

V řešené ploše bude umístěno cca 17-22 osvětlovacích těles – jejich počet bude upřesněn v navazujícím řízení.

### II.D.1.8. Zásobování plynem

Lokalita umožňuje výstavbu pasivních rodinných domů, s velmi nízkými nároky na energie. (Podle směrnice EU o energetické náročnosti budov mají být po roce 2020 stavěny pouze rodinné domy s energetickou spotřebou blízkí se nule). Z tohoto důvodu se nepředpokládá, že bude nutné plochu plynofikovat, bylo by to neekonomické – při malé spotřebě energií je vícecestné zásobování neopodstatněné.

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

## II.D.1.9. Odůvodnění navrženého prostorového uspořádání staveb

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

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

- koeficient zastavění pozemků (KZP) se stanovuje ve všech pozemcích pro rodinné domy na 0,4. Vyjadřuje nejvýše přípustný podíl zastavění plochy pozemku toho kterého vlastníka. Důvodem k regulaci intenzity zastavění je vytvoření podmínek pro nakládání s dešťovými vodami, ochrana krajinného rázu a životního prostředí, včetně zajištění optimální hustoty zastavění v ploše navazující na zemědělskou krajinu a zajištění dostatečných volných ploch kolem staveb, aby bylo dosaženo optimálního oslunění pasivních rodinných domů,
- vymezení regulačních stavebních čar objektů rodinných domů a garáží je motivováno snahou o dosažení optimálního architektonického výrazu obytných ulic. Jejich vzdálenosti od hranice pozemku veřejných prostranství (ulic) byly stanoveny s přihlédnutím k potřebě parkování dalšího vozidla před garáží, před domem, nebo vedle domu. Dále bylo přihlíženo k orientaci stavebního pozemku ke světovým stranám a vytvoření optimálních podmínek pro umístění rodinných domů a pro omezení vzájemného obtěžování a zastínění.
- Garáže: rampy pro vjezd do garáží umístěných v podzemním podlaží nejsou povoleny z architektonických důvodů,
- Minimální odstupy staveb rodinných domů od hranice parcel sousedů, pokud mezi sebou tyto stavby vytvářejí volný prostor, jsou motivovány snahou o minimalizaci negativních vlivů na pozemek souseda, včetně zastínění sousedních rodinných domů. Z důvodů omezení vzájemného zastínění domů (protože jsou uvažovány energeticky pasivní RD), je kladen důraz na jejich optimální oslunění, značně převyšující minimální hodnoty stanovené platnou ČSN).
- Výšky objektů, maximální podlažnost, definice podkroví jsou omezeny v souladu s územním plánem. Důvody jsou architektonické, krajinářské (omezení vlivu na krajinný ráz) i technické (nezastiňování rodinných domů sousedů a vytvoření optimálních podmínek pro umístění pasivních rodinných domů).
- Stanovení tvaru střech rodinných domů (přípustné jsou sklonité (šikmé) střechy), stanovení sklonu střech a materiálu střešní krytiny včetně její barevnosti sleduje architektonická hlediska a zohledňuje tradiční architektonické tvarosloví historické zástavby obce,
- Materiál a barevnost střešní krytiny: důraz je kladen na architektonickou jednotu jednotlivých staveb (RD a garáží) a alespoň částečné architektonické sjednocení rodinných domů v rámci ulice. Zamezení extrémním výstřelkům v barevnosti fasád a střešní krytiny.
- Umístění garáží: U energeticky pasivních RD je z tepelně-technických důvodů nevhodné umisťovat garáž v domě, proto jsou uvažovány garáže mimo dům.
- Regulace umístění fotovoltaických a jiných solárních panelů: důvody pro regulaci jsou architektonické, technické i ekonomické (zamezení nevhodného nakládání s kvalitní zemědělskou půdou).

- Regulace výšky a materiálu oplocení: architektonické důvody. Oplocení je vedle samotných rodinných domů nejvíce vnímaným stavebním prvkem veřejného prostranství. Proto je nutné zajistit architektonickou kvalitu plotů a jejich harmonický výraz.

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

Venkov - kvalitní architektura minulosti:



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





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

Příklady relativně harmonické zástavby:



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







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



### Ploché střechy:

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

Příklady možného použití plochých střech:





### Přesah střešních rovin:

přesah menší než 0,5 m má negativní dopad na architekturu stavby a její užitnou hodnotu – dochází k poškození fasád v důsledku povětrnostních vlivů.

Příklady nevhodných, příliš malých přesahů střešních rovin:



## Oplocení:

Příklady vhodných typů oplocení od uliční strany





#### **Odůvodnění etapizace výstavby:**

reaguje na obecně závazné právní předpisy. Návrh etapizace je odůvodněn snahou o hospodárné nakládání s kvalitní zemědělskou půdou (její postupný zábor) a snahou o vytvoření kvalitního životního prostředí. To je odvislé i od možnosti připojení objektů na veřejnou infrastrukturu.

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

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

Zábor PUPFL není uvažován.



## NOVÉ ZÁBORY ZPF V k.ú.

## DOBŘÉ POLE

označení plochy	Způsob využití plochy	Celková rozloha plochy	Celkový zábor ZPF (m2)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (m2)					Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (m2)					Investice do půdy (ha)	
				orná	vinice	zahrady	sady	TTP	I.	II.	III.	IV.	V.		
BR1	bydlení	3639	3639	2314		1325					3639				
BR2	bydlení	3998	3998	3998							3998				
BR3	bydlení	3015	3015	3015							3015				
BR4	bydlení	3675	3675	3675							3675				
BR5	bydlení	1592	1592	1592							1592				
BR6	bydlení	3684	3684	3684							3684				
<b>Plochy bydlení celkem</b>		<b>19603</b>	<b>19603</b>	<b>18278</b>	<b>0</b>	<b>1325</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19603</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
VP1	ulice	433	0	0							0				
VP2	ulice	3687	3353	3353							3353				
VP3	ulice	3408	3408	3408							3408				
VP4	ulice	1119	1119	1119							1119				
<b>Plochy ulic celkem</b>		<b>8647</b>	<b>7880</b>	<b>7880</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7880</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
OV1	občanské vybavení	2042	2042	2042							2042				
<b>Plochy OV celkem</b>		<b>2042</b>	<b>2042</b>	<b>2042</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2042</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Z1	zeleň	105	105	105							105				
Z2	zeleň	504	504	504							504				
<b>Plochy zeleně celkem</b>		<b>609</b>	<b>609</b>	<b>609</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>609</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>			<b>30134</b>	<b>28809</b>	<b>0</b>	<b>1325</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30134</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

RP Dobré Pole, plocha Z01, neobsahuje žádné stavby, pro které by RP nahrazoval územní rozhodnutí.

## **II.G. PŘEHLED ÚPRAV REGULAČNÍHO PLÁNU PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ A PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ**

Po společném jednání byly provedeny tyto úpravy:

- byla změněna koncepce odkanalizování. Místo odkanalizování na novou ČOV Dobré Pole jsou odpadní vody svedeny na čerpací stanici umístěnou v JZ části řešeného území a výtlakem dopravovány na stávající ČOV ležící u hřiště,
- s přihlédnutím ke klimatickým změnám byl větší důraz položen na vsakování dešťových vod. Do RP byly doplněny další vsakovací zatravněné pásy, podél komunikací,
- na základě doporučení orgánu dopravy MěÚ Mikulov byl rozšířen podíl komunikací charakteru „obytná ulice“,
- veškeré vodovodní řady byly zokruhovány, včetně vodovodů ve slepých ulicích,
- byly provedeny drobné úpravy navrhovaných ploch pro parkování, komunikací pro pěší apod. Rozšířena byla možnost parkování u MŠ, zrušeny byly chodníky u komunikací, které byly převedeny do obytných ulic,
- v severní části řešeného území byla komunikace „D1“ rozšířena, aby umožnila obousměrný provoz. Omezí se tak dopravní zatížení centrální části obytné skupiny,
- byly provedeny drobné úpravy polohy navrhovaných objektů v západní části řešeného území a stanovena podmínka respektování pásma podél vodního toku v šířce 6 m od břehové čáry k zabezpečení výkonu správy vodního toku jeho správcem,
- byly provedeny drobné úpravy vymezených prostorových regulativů, resp. architektonických podmínek.

## II.H. PROVĚŘOVANÉ VARIANTY URBANISTICKÉ KONCEPCE

Po uzavření smlouvy o dílo zpracoval projektant pracovní koncept urbanistického řešení, v několika alternativách, z nichž si obecní zastupitelstvo vybralo k dopracování variantu označenou 4B.

Přehled prověřovaných pracovních variant urbanistické koncepce:

	<p><b>Varianta 1</b></p> <p>Počet RD:</p> <table><tbody><tr><td>samostatně stojících</td><td>19</td></tr><tr><td>dvojdůmů</td><td>6</td></tr><tr><td>řadových</td><td>4</td></tr><tr><td>celkem</td><td>29</td></tr></tbody></table> <p>Občanská vybavenost:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• MŠ, tělocvična</li></ul> <p>Územní ekonomie:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Plocha veřejného parku: 2354m<sup>2</sup></li><li>• délka nových komunikací 708 m</li><li>• přibližná délka komunikace a sítě veřejné infrastruktury připadající na 1 RD: 24,41 m</li></ul>	samostatně stojících	19	dvojdůmů	6	řadových	4	celkem	29
samostatně stojících	19								
dvojdůmů	6								
řadových	4								
celkem	29								
	<p><b>Varianta 2a</b></p> <p>Počet RD</p> <table><tbody><tr><td>samostatně stojících</td><td>21</td></tr><tr><td>dvojdůmů</td><td>4</td></tr><tr><td>řadových</td><td>4</td></tr><tr><td>celkem</td><td>29</td></tr></tbody></table> <p>Občanská vybavenost:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• MŠ</li><li>• tělocvična</li></ul> <p>Územní ekonomie:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Plocha veřejného parku: 625m<sup>2</sup></li><li>• délka nových komunikací 708 m</li><li>• přibližná délka komunikace a sítě veřejné infrastruktury připadající na 1 RD: 24,41 m</li></ul> <p>V této variantě by bylo možné nahradit 2 volně stojící domy vedle tělocvičny třemi řadovými RD. Počet RD by se tak zvýšil na 30.</p>	samostatně stojících	21	dvojdůmů	4	řadových	4	celkem	29
samostatně stojících	21								
dvojdůmů	4								
řadových	4								
celkem	29								



### Varianta 2b

Počet RD	
samostatně stojících	19
dvojdůmů	4
řadových	4
celkem	27

Občanská vybavenost:

- MŠ
- Tělocvična
- DPS

Územní ekonomie:

- Plocha veřejného parku: 625m<sup>2</sup>
- délka nových komunikací 708 m

V této variantě by bylo možné nahradit 2 volně stojící domy vedle tělocvičny třemi řadovými RD. Počet RD by se tak zvýšil na 28.



### Varianta 3

Počet RD	
samostatně stojících	24
dvojdůmů	2
řadových	0
celkem	26

Občanská vybavenost:

- MŠ
- Tělocvična
- Domky seniorů

Územní ekonomie:

- Plocha veřejného parku: 625m<sup>2</sup>
- délka nových komunikací 720 m

Alternativně by bylo možné nahradit volně stojící domy u hřiště sedmi domy řadovými. Počet RD by se pak zvýšil na 28.



### Variant 4a

Počet RD samostatně stojících	24
dvojdůmů	2
řadových	0
celkem	26

Občanská vybavenost:

- MŠ
- Tělocvična
- Bydlení seniorů

Územní ekonomie:

- Plocha veřejného parku: 610m<sup>2</sup>
- délka nových komunikací 635 m

Alternativně by bylo možné nahradit volně stojící domy u hřiště domy řadovými.

Počet RD by se pak zvýšil na 27-28.



### Variant 4b

Počet RD samostatně stojících	25
dvojdůmů	2
řadových	0
celkem	27

Občanská vybavenost:

- MŠ
- Tělocvična
- Bydlení seniorů

Územní ekonomie:

- Plocha veřejného parku: 610m<sup>2</sup>
- délka nových komunikací 635 m

Alternativně by bylo možné nahradit volně stojící domy u hřiště domy řadovými.

Počet RD by se pak zvýšil na 28-29.