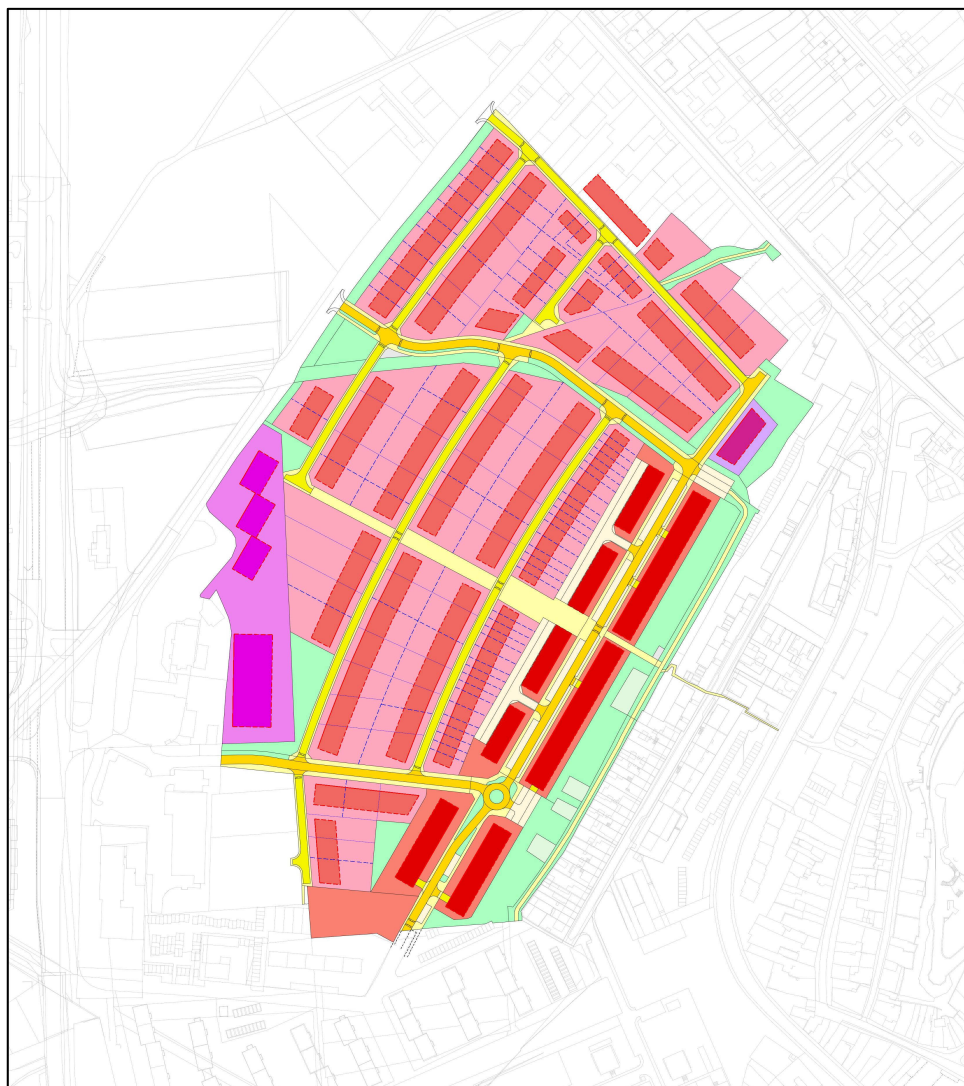


M I K U L O V

P O D N O V O U

Regulační plán

ZMĚNA č. 2



A. TEXTOVÁ ČÁST RP

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

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



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

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

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

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který vydal poslední změnu RP:	Zastupitelstvo města Mikulov
Pořadové číslo poslední změny RP:	2.
Datum nabytí účinnosti poslední změny RP:	
Požizovatel:	Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a životního prostředí – Úřad územního plánování Náměstí 1, 692 20 Mikulov
Oprávněná úřední osoba pořizovatele	
Jméno a příjmení:	Irena Prochásková
Funkce:	referent Úřadu územního plánování
Podpis:	
Razítko:	

Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno spol. s r.o.	Razítko:
Podpis:		
Jméno a příjmení:	Ing. arch. Vanda Ciznerová	
Funkce:	hlavní projektant	

MIKULOV – POD NOVOU

REGULAČNÍ PLÁN - ZMĚNA č. 2

SEZNAM DOKUMENTACE:

I. ZMĚNA č. 2 REGULAČNÍHO PLÁNU MIKULOV - POD NOVOU

A. TEXTOVÁ ČÁST RP	počet stran:	10
B. GRAFICKÁ ČÁST RP:		
1	HLAVNÍ VÝKRES	1: 1 000
2	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1: 1 000
3	DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ	1: 1 000
4	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	1: 1 000

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 2 REGULAČNÍHO PLÁNU MIKULOV - POD NOVOU

C. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ RP		
D. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ RP:		
5	KOORDINAČNÍ VÝKRES, ŠIRŠÍ VZTAHY	1: 1 000
6	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1: 1 000

**MIKULOV – POD NOVOU
REGULAČNÍ PLÁN - ZMĚNA č. 2**

I. ZMĚNA Č. 2 REGULAČNÍHO PLÁNU MIKULOV - POD NOVOU

A/ TEXTOVÁ ČÁST

OBSAH DOKUMENTACE:

1.	Vymezení řešené plochy	1
2.	Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	1
2.1.	Podmínky pro vymezení pozemků.....	1
2.2.	Podmínky pro využití pozemků	2
3.	Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	3
3.1.	Veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura	3
3.2.	Občanské vybavení.....	5
4.	Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	5
5.	Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí.....	5
6.	Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu	5
7.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením.....	6
8.	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona	6
9.	Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje	6
10.	Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu.....	7
10.1.	Pozemky pro bydlení	7
10.2.	Pozemky pro komerční aktivity a služby s drobnou výrobou	10
11.	Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.....	10
12.	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	10

1. Vymezení řešené plochy

Řešené území je vymezeno na severovýchodě hranicí zastavěného území podél ulice Brněnská, na jihovýchodě hranicí zastavěného území podél ulice Nová, na jihu hranicí zastavěného území sídliště (ul. Hraničářů), na západní straně hranicí zastavěného území služeb motoristům u silnice I/52, na severozápadě ulic K Vápence.

Rozloha je 18,9 ha.

2. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků

Rozsah a umístění vymezených pozemků – viz. grafická část, výkres č. 1.

2.1. Podmínky pro vymezení pozemků

Regulačním plánem jsou vymezeny tyto pozemky s rozdílným způsobem využití:

POZEMKY STAVEB KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

ozn.	využití pozemků	identifikace navržených pozemků ^{)*}
BYDLENÍ		
BR	bydlení v rodinných domech	1.01, 1.02, 1.03, 1.04, 1.05, 1.06, 1.07, 1.08, 1.09, 1.10, 1.11, 1.12, 3.07, 3.08, 3.09, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18
BD	bydlení v bytových domech	2.01, 2.02, 3.01, 3.02, 3.03, 3.04, 3.05, 3.06
KOMERČNÍ AKTIVITY A SLUŽBY S DROBNOU VÝROBOU		
KV	všeobecné komerční zařízení	4.01

POZEMKY STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

ozn.	využití pozemků	identifikace navržených pozemků ^{)*}
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ		
US	veřejná prostranství - s komunikací spojovací	1.14, 1.24, 2.03, 3.19, 3.20
UO	veřejná prostranství - s obytnou ulicí	1.15, 1.16, 1.17, 3.23, 3.24, 3.25, 3.26
UP	veřejná prostranství - pouze pro pěší	1.18, 1.19, 3.27, 3.28, 3.29, 3.30, 3.31
UZ	veřejná prostranství - sídelní zeleň s hřištěm	1.20, 2.04, 2.05, 3.32, 3.33
UV	veřejná prostranství - sídelní zeleň s otevřeným příkopem a funkcí pro hospodaření s dešťovými vodami	1.21, 3.34
UI	veřejná prostranství - izolační zeleň	1.25, 3.35
UD	veřejná prostranství - parkoviště	1.22, 2.06, 3.21, 3.22
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA		
TE	elektrická stanice	1.23, 3.36
OBČANSKÉ VYBAVENÍ		
OV	veřejné občanské vybavení	1.13

^{)*} první číslice - etapa výstavby. druhá a třetí číslice - označení skupiny pozemků

OSTATNÍ POZEMKY

ozn.	využití pozemků	
PD	stávající zahrady	–

2.2. Podmínky pro využití pozemků

POZEMKY PRO BYDLENÍ

Přípustné jsou pozemky pro bydlení a zařízení souvisejícími bezprostředně s bydlením, u bytových domů je *přípustné* umístění občanského vybavení v parteru (např. obchod, služby, stravování, klubovny, miniškola...) - upřesnění druhu občanského vybavení sloužícího pro obyvatele této lokality řešit v dalším projektovém stupni, *přípustné* je parkování v objektu.

Nepřípustné jsou veškeré činnosti děje a zařízení, které svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro zónu bydlení, na pozemcích bytových domů je *nepřípustné* stavět doplňkové stavby (kolny, objekty pro podnikání, řadové garáže...).

POZEMKY PRO OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Přípustné jsou pozemky pro občanské vybavení veřejného charakteru a zahrnují stavby pro vzdělání a výchovu, sociální a zdravotní služby.

Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které nadměrně narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které buď jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro tuto zónu.

POZEMKY PRO KOMERČNÍ AKTIVITY A SLUŽBY S DROBNOU VÝROBOU

Přípustné využití zahrnuje provozovny fyzických a právnických osob - maloobchodní a velkoobchodní zařízení, ubytovací zařízení, čerpací stanice, nákupní centra, služby s drobnou výrobou (zaměřenou na uspokojení potřeb zákazníků), administrativu, bankovníctví.

Podmíněně přípustné je bydlení majitele zařízení nebo ostrahy, kulturní, sportovní a školské zařízení, zahradnictví za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity a nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše.

Nepřípustné jsou činnosti, děje a zařízení vyžadující zvláštní ochranu před zátěží prostředí, popřípadě děje, činnosti a zařízení ohrožující prostředí hlukem, znečištěním ovzduší, vibracemi a organoleptickým zápachem.

POZEMKY PRO VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Přípustné jsou pozemky z jejichž užívání nelze nikoho vyloučit, které musí být přístupny veřejnosti bez omezení, a které zahrnují náměstí, ulice, dopravní obsluhu včetně ploch pro odstavení motorových vozidel, chodníky a pěší trasy, odpočinkové plochy s vodními prvky a mobiliářem (lavičky...), plochy sídlení a izolační zeleně, dětská a víceúčelová hřiště, zařízení a sítě technické infrastruktury.

Nepřípustné jsou činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně a rovněž jakákoliv výstavba, kromě výše uvedených případů.

POZEMKY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Přípustné jsou stavby a zařízení technické infrastruktury - vedení inženýrských sítí a s nimi provozně související zařízení technického vybavení (trafostanice...), plochy související dopravní obsluhy.

Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které nadměrně narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

OSTATNÍ POZEMKY

Zahrnují pozemky stávajících zahrad (ozn. **PD**), které zůstanou zachovány beze změny využití.

3. Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

3.1. Veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura

Napojení na městský systém dopravní a technické infrastruktury je navrženo s těmito podmínkami:

- na jihu prodloužením ulice Hraničářů do řešeného území, na jihozápadním okraji prodloužením obslužné komunikace ke stávajícímu supermarketu a benzinovému čerpadlu a na severozápadě připojením na ulici K Vápence
- pro identifikaci navržených komunikací (v rámci vymezených veřejných prostranství **US** a **UO**) jsou v grafické části udány souřadnice x,y (v souřadném systému S – JTSK) jejich os; uspořádání je patrné z grafické části dokumentace (výkres č. 3 – Dopravní řešení)
- pro odstavení motorových vozidel jsou navržena parkoviště v blízkosti bytových domů, u pozemků pro bydlení v bytových domech i.č. **2.01-BD**, **2.02-BD**, **3.01-BD** a **3.02-BD** realizovat parkování v objektech bytových domů
- součástí vymezených veřejných prostranství jsou stávající a navržené sítě technické infrastruktury - oddílná nebo jednotná kanalizace (dle řešení jednotlivých částí území), vodovod, STL plynovod, kabely vn a nn, telekomunikační vedení a veřejné osvětlení; prostorové uspořádání sítí je patrné z grafické části dokumentace (výkres č. 4 – Technická infrastruktura), je možno jej změnit za podmínky dodržení minimálních vzdáleností mezi sítěmi
- je respektována trasa stávajícího vodovodu včetně ochranného pásma v prodloužení ulice Hraničářů (ve směru sever – jih) s tím, že v severní části je navrženo přeložení v délce cca 270 m
- odkanalizování je navrženo kombinovaným systémem – I. etapa a část III. etapy je odkanalizována oddílnou kanalizací, II. etapa a zbývající část III. etapy pak jednotnou kanalizací
- odpadní vody ze splaškové kanalizace (I. a část III. etapy) budou zaústěny do stávající kanalizace v ulici K Vápence
- vody z dešťové kanalizace budou zaústěny do dvou retenčních nádrží, kde budou zdrženy a dále přepouštěny do vodního toku – otevřené svodnice
- retenční nádrže jsou navrženy v rámci ploch veřejných prostranství (i.č. **1.21-UV** a **3.34-UV**) v západní části řešeného území, v návaznosti na stávající vodní tok – otevřenou svodnici
- odpadní vody z jednotné kanalizace budou zaústěny do stávající jednotné kanalizace v ulici Hraničářů, část jednotné kanalizace v ulici Hraničářů je nutno rekonstruovat
- odkanalizování IV. etapy (pozemky pro všeobecné komerční zařízení **KV**) bude řešeno napojením na stávající kanalizaci v ulici K Vápence
- při realizaci navržených záměrů je nutno respektovat hospodaření s dešťovými vodami (HDV) dle platné legislativy
- je respektována stoka včetně ochranného pásma umístěná v pozemcích podél ulice K Vápence, podél které je respektována zeleň
- je respektována otevřená svodnice odvádějící dešťové vody z části území
- zásobování plynem propojuje systém STL plynovodu v sídlišti se systémem na Brněnské ulici
- nadzemní vedení vn procházející řešeným územím bude zrušeno a nahrazeno kabelovým vedením propojujícím stávající i navrženou trafostanici dle schváleného územního plánu, v řešeném území je na pozemku parc.č. 5042 navržena nová trafostanice pro zásobování lokality Pod Novou (I. etapa) a na parc.č. 3109 dvě kioskové trafostanice - jedna jako náhrada za stávající sloupovou (umístěnou pod ulicí Nová) a jedna pro zásobování lokality Pod Novou (III. etapa), u II. etapy se předpokládá napojení ze stávajícího systému nn
- z trafostanic je navržena síť nn pro zásobování řešeného území el. energií
- navržené rozvody sdělovacích kabelů jsou napojeny ze skříní umístěných v ulicích Brněnská a Hraničářů
- trasy navrženého veřejného osvětlení jsou vedeny podél veřejných prostranství a budou zapojeny do stávajícího systému veřejného osvětlení města

Veřejná prostranství byla vymezena při pozemkové úpravě, jsou v majetku města, kromě nově navržených prostranství i.č. **1.15-UO** (část), **1.17-UO**, **1.18-UP** a **1.19-UP** v severní části řešeného území, i.č. **2.03-US** a **3.20-US** podél východního okraje řešeného území, i.č. **3.26-UO** na jihozápadním okraji lokality a i.č. **3.28-UP**, **3.29-UP** a **3.30-UP** ve střední části řešeného území.

US - veřejná prostranství - s komunikací spojovací

- v grafické části jsou identifikovány: i.č. **1.14**, **1.24**, **2.03**, **3.19**, **3.20**
- šířka 11 – 17,5 m; zahrnují stavby komunikací, oboustranných chodníků, parkovacích stání, technické infrastruktury, zeleň; je *přípustné* měnit rozsah ploch chodníků a doprovodné zeleně dle podrobnější dokumentace
- v prostranství i.č. **2.03-US** a **3.20-US** respektovat stávající vodovod včetně ochranného pásma
- v prostranství i.č. **1.14-US** a **3.20-US** respektovat navržené kabelové vedení vn včetně ochranného pásma
- u prostranství i.č. **2.03-US** a **3.20-US** řešit parkování podél ploch bydlení v bytových domech

UO - veřejná prostranství - s obytnou ulicí

- v grafické části jsou identifikovány: i.č. **1.15**, **1.16**, **1.17**, **3.23**, **3.24**, **3.25**, **3.26**
- šířka cca 8 m; společná zpevněná plocha zahrnující stavby pro motorovou a pěší dopravu, parkovací stání, technickou infrastrukturu, zeleň

UP - veřejná prostranství - pouze pro pěší

- v grafické části jsou identifikovány: i.č. **1.18**, **1.19**, **3.27**, **3.28**, **3.29**, **3.30**, **3.31**
- zahrnují stavby chodníků a pěších cest, technické infrastruktury, odpočinkových ploch s mobiliářem (lavičky...), zeleň; je *přípustné* měnit rozsah ploch chodníků, pěších cest, odpočinkových ploch a doprovodné zeleně dle podrobnější dokumentace
- v prostranství i.č. **3.30-UP** respektovat navržené kabelové vedení vn včetně ochranného pásma

UZ - veřejná prostranství - sídelní zeleň s hřištěm

- v grafické části jsou identifikovány: i.č. **1.20**, **2.04**, **2.05**, **3.32**, **3.33**
- zahrnují plochy zeleně s možností výstavby dětských a víceúčelových hřišť, stavby chodníků a pěších cest, odpočinkových ploch s mobiliářem (lavičky...), technické infrastruktury
- přesné umístění hřišť bude řešeno s cílem minimálních zásahů do stávající vzrostlé zeleně
- v rámci vymezených pozemků **2.04**, **3.32** a **3.33** realizovat severojižní pěší propojení

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

- v grafické části jsou identifikovány: i.č. **1.21**, **3.34**
- zahrnují plochy zeleně s vodním tokem, stavby a zařízení pro hospodaření s dešťovými vodami (otevřený příkop, retenční nádrže...), chodníky a pěší cesty, technickou infrastrukturu
- nutno v maximální míře respektovat vzrostlou zeleň, v místě vodního toku je *přípustné* křížení s vymezenými veřejnými prostranstvími, na pozemku parc.č. 5024 jsou *přípustné* vjezdy na pozemky pro bydlení v rodinných domech a přípojky technické infrastruktury
- v rámci vymezených pozemků **1.21** a **3.34** realizovat retenční nádrže
- v rámci vymezeného pozemku **3.34** realizovat pěší propojení do ul. K Vápence

UI - veřejná prostranství - izolační zeleň

- v grafické části jsou identifikovány: i.č. **1.25**, **3.35**
- zahrnují izolační zeleň u ploch s rizikem narušení pohody bydlení, chodníky a pěší cesty, technickou infrastrukturu
- **/b** – současný stav podél ulice K Vápence se stávající vzrostlou zelení a kanalizačním sběračem (parc. č. 5039/2, 5056/2 a část parc. č. 3088/668) – tyto části pozemků je *podmíněně přípustné* přiřadit k pozemkům pro bydlení za podmínky umožnění přístupu ke kanalizační stoece a zachování vzrostlé zeleně podél ul. K Vápence

UD - veřejná prostranství - parkoviště

- v grafické části jsou identifikovány: i.č. **1.22, 2.06, 3.21, 3.22**
- zahrnují zpevněné plochy pro odstavení motorových vozidel v návaznosti na pozemky pro bydlení v bytových domech **BD** a pozemek pro veřejné občanské vybavení **OV**
- vymezené pozemky **3.21** a **3.22** jsou určeny pouze pro parkování obyvatel přilehlých bytových domů (pozemky pro bydlení v bytových domech **3.03 – 3.06**); na vymezených pozemcích **3.21** a **3.22** je *přípustné* realizovat podzemní parkování, příp. zapuštěné v terénu s pohledově nerušícím způsobem zastřešení (např. zelená střecha)

TE - technická infrastruktura – elektrická stanice

- v grafické části jsou identifikovány: i.č. **1.23, 3.36**
- zahrnují pozemky pro umístění kioskových trafostanic, které budou mít šikmé zastřešení

3.2. Občanské vybavení

Na severovýchodním okraji řešeného území je vymezen pozemek pro veřejné občanské vybavení:

OV - veřejné občanské vybavení

- v grafické části je identifikován: i.č. **1.13**
- objekt bude osazen na stavební čáru, která je identifikována souřadnicemi x,y (v souřadném systému S – JTSK) ve vzdálenosti 3,5 m od hranice pozemku s veřejným prostranstvím, stavební hranice je rovnoběžná se stavební čarou a to ve vzdálenosti 16 m
- maximální výška římsy 10 m nad úroveň přilehlé komunikace, maximální výška hřebene 14 m, šikmá střecha, sklon střechy 30 – 40 °, střešní roviny se stýkají v hřebenu, krytina červené barvy (pálená taška)
- přípustné odchylky + ostatní podmínky pro umístění a prostorové uspořádání jsou totožné jako u staveb pro bydlení (bytových domů) – viz kap. 11.
- případné další požadavky na umístění zařízení občanského vybavení lze řešit v rámci parteru bytových domů

4. Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území zůstávají beze změny.

5. Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí zůstávají beze změny.

6. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu

Podmínky pro ochranu veřejného zdraví zůstávají beze změny.

Civilní ochrana

Ubytování evakuovaného obyvatelstva bude řešeno v rámci stávajících zařízení veřejného občanského vybavení v přilehlé části města, příp. v objektu na vymezeném pozemku pro veřejné občanské vybavení (i.č. **1.13-OV**).

Zdravotnické zabezpečení obyvatelstva bude řešeno v rámci stávajících zdravotnických zařízení ve městě, příp. v objektu na vymezeném pozemku pro veřejné občanské vybavení (i.č. **1.13-OV**).

Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou bude řešeno dovozem z nezávadného zdroje.

Požární ochrana

Navržené řady jsou objekty bez požárního rizika.

Rozvodná síť v řešené lokalitě bude nadimenzována pro dodávku požární vody v množství 6 l/s. Na síti budou osazeny nadzemní hydranty, které budou plnit nejen funkci požárních hydrantů, ale zároveň sloužit k odvodušnění a odkalení potrubí. Umístění nadzemních hydrantů bude mimo stavební pozemky na veřejných pozemcích (mimo oplocení). Jejich počet bude stanoven v dalším stupni PD dle konfigurace terénu. Jejich vzdálenost bude splňovat požadavky ČSN 730873.

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením

Regulační plán vymezuje následující veřejně prospěšné stavby (VPS):

identifikace	VPS – veřejná infrastruktura	parc. č. dotčených pozemků ^{*)}
1.15-UO	komunikace, chodníky, tech. infrastruktura	5023, 5037, 5051, 5053, 5054
1.16-UO	komunikace, chodníky, tech. infrastruktura	5040, 5043
1.17-UO	komunikace, chodníky, tech. infrastruktura	5046, 5047, 5049
1.18-UP	chodníky, technická infrastruktura	5049
1.19-UP	chodníky, technická infrastruktura	5023
2.03-US	komunikace, chodníky, tech. infrastruktura	5078, 5097, 5098, 5099, 5100
3.20-US	komunikace, chodníky, tech. infrastruktura	5094/1, 5095, 5096, 5097
3.23-UO	komunikace, chodníky, tech. infrastruktura	5077, 5093/1
3.24-UO	komunikace, chodníky, tech. infrastruktura	3088/650, 5077
3.25-UO	komunikace, chodníky, tech. infrastruktura	5059
3.26-UO	komunikace, chodníky, tech. infrastruktura	3088/188, 3088/317, 3088/615, 5079
3.28-UP	chodníky, technická infrastruktura	5070, 5071
3.29-UP	chodníky, technická infrastruktura	5089, 5090
3.30-UP	chodníky, technická infrastruktura	3107/4, 5094/1
tk1	splašková kanalizace	3088/668, 3379/1
tk2	dešťová kanalizace	3088/668, 3152/1, 3203/4, 3203/36, 3379/1
tk3	jednotná kanalizace - rekonstrukce	3088/2, 3088/484, 3088/487
tv1	vodovod	3380, 7680
tv2	vodovod	3088/487
tp1	STL plynovod	3380, 7680
tp2	STL plynovod	3088/487
te1	prodloužení kabelového vedení nn	2190/12
te2	kabelové vedení vn	2190/12
te3	kabelové vedení vn	2328/1, 2328/27, 3395
te4	kabelové vedení nn	2328/1, 2328/27, 3395
ts1	sdělovací kabel	2328/27
ts2	sdělovací kabel	3088/484, 3088/487

^{*)} celé řešené území se nachází (všechny VPS jsou vymezeny) v k.ú. Mikulov na Moravě

Vymezená VPS **2.03-US** navazuje na navrženou a v územním plánu schválenou VPS **D5B**, vymezená VPS **te2** navazuje na navrženou a v územním plánu schválenou VPS **te5**.

V řešeném území nejsou vymezena veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani pozemky pro asanaci.

8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

Nejsou vymezeny.

9. Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje

Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

10. Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu

10.1. Pozemky pro bydlení

Podmínky pro umístění staveb:

BR - bydlení v rodinných domech

- v grafické části jsou identifikovány: i.č. **1.01, 1.02, 1.03, 1.04, 1.05, 1.06, 1.07, 1.08, 1.09, 1.10, 1.11, 1.12, 3.07, 3.08, 3.09, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18**
- zahrnují individuální bydlení v nízkopodlažních objektech - rodinných domech s převážně jedním nadzemním podlažím (2 NP jsou *přípustné* u pozemků i.č. **3.07-BR, 3.08-BR, 3.09-BR a 3.10-BR**), obklopené soukromou zelení, šikmá střecha s možností využití podkroví
- u pozemků i.č. **1.10-BR, 1.11-BR a 1.12-BR** realizovat přeložku stávajícího vodovodu
- u pozemků i.č. **3.17-BR a 3.18-BR** realizovat přeložku stávajícího nadzemního vedení vn do kabelu

BD - bydlení v bytových domech

- v grafické části jsou identifikovány: i.č. **2.01, 2.02, 3.01, 3.02, 3.03, 3.04, 3.05, 3.06**
- zahrnují hromadné bydlení v bytových domech, výška zástavby je maximálně tři nadzemní podlaží, šikmá střecha s možností využití podkroví
- u pozemků i.č. **2.01-BD, 2.02-BD a 3.02-BD** realizovat přeložku stávajícího nadzemního vedení vn do kabelu
- v rámci vymezeného pozemku **2.02** realizovat pěší propojení k pozemku vymezenému pro veřejné prostranství – sídelní zeleň s hřištěm (i.č. **2.05-UZ**)

Podmínky prostorového uspořádání staveb:

- (1) Architektonické a hmotové řešení objektů musí splňovat podmínky ochranného pásma městské památkové rezervace – nesmí narušit charakter, historickou urbanistickou skladbu, měřítko a obraz městské památkové rezervace – v řešeném území se jedná hlavně o dálkové pohledy na město (dle situování objektu týká se uličních, zahradních i bočních fasád) a průhledy na dominanty města.
- (2) Řešení jednotlivých objektů jako součást jednotlivých skupin bude řešeno hmotově a architektonicky si podobných objektů při splnění těchto podmínek:
 - 1) objekty budou osazeny na **stavební čáry**, které jsou identifikovány souřadnicemi x,y (v souřadném systému S – JTSK) a souběhem s osou přilehlého veřejného prostranství, ve vzdálenostech:
 - 6 m od hranice pozemku s veřejným prostranstvím – u pozemků pro rodinné domy **BR** (i.č. **1.01, 1.02, 1.03, 1.05, 1.06, 1.07, 1.08, 1.09, 1.10, 1.11, 1.12, 3.07, 3.08, 3.09, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18**)
 - 11 m od hranice pozemku s veřejným prostranstvím – u pozemků pro rodinné domy **BR** (i.č. **1.04**)
 - 7,25 m od hranice pozemku s veřejným prostranstvím – u pozemků pro bytové domy **BD** (i.č. **2.01 a 2.02**)
 - 3,5 m od hranice pozemku s veřejným prostranstvím – u pozemků pro bytové domy **BD** (i.č. **3.01 a 3.02**)
 - 5 m od hranice pozemku s veřejným prostranstvím – u pozemků pro bytové domy **BD** (i.č. **3.03, 3.04, 3.05 a 3.06**)
 - za umístění na stavební čáru se považuje pokud alespoň část hlavní fasády objektu leží na stavební čáře; odskočení části hlavního objektu nebo garáže musí být rovnoběžné se stavební čarou

- 2) **stavební hranice** dodržuje na okrajích pozemků odstupy dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. a je rovnoběžná se stavební čarou ve vzdálenostech:
- 16 m u pozemků pro rodinné domy **BR** (i.č. **1.01, 1.02, 1.05, 1.06, 1.09, 1.10, 1.11, 1.12, 3.09, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18**)
 - 10 m u pozemků pro rodinné domy **BR** (i.č. **1.03** a **1.08**)
 - 12 m u pozemků pro rodinné domy **BR** (i.č. **1.04**)
 - 15 m u pozemků pro rodinné domy **BR** (i.č. **1.07**)
 - 14 m u pozemků pro rodinné domy **BR** (i.č. **3.07** a **3.08**)
 - 16 m u pozemků pro bytové domy **BD** (i.č. **2.01, 2.02, 3.01** a **3.02**)
 - 14 m u pozemků pro bytové domy **BD** (i.č. **3.03, 3.04, 3.05** a **3.06**)
 - překročení stavební hranice do hloubky pozemku je u rodinných domů *podmíněně přípustné* a to za podmínky, že nedojde k narušení obytné pohody sousedních pozemků a překročení se týká max. 1/2 šířky zahradní fasády a max. hloubka přípustného překročení je do 3 m
 - překročení stavební hranice do hloubky pozemku je u bytových domů *podmíněně přípustné* a to za podmínky, že garážování aut bude řešeno v podzemním podlaží a max. hloubka přípustného překročení je do 3 m
- 3) stavební čára a hranice vymezují zastavitelnou část pozemku pro umístění hlavního objektu a garáže
stavby, které nevyžadují stavební povolení ani stavební ohlášení, musí být vzdáleny min. 2 m od hranice pozemku
- 4) *podmíněně přípustné* je předstoupení části objektu před stavební čarou (např. balkony, arkýře, resp. jiné konstrukce) a to za splnění podmínek:
- jedná se o část stavby, která je součástí hlavního objemu stavby a je přiměřená rozsahem, tvarem a funkcí
 - šířka předstupující části stavby je menší než je 1/2 délky uliční fasády a do hloubky je menší než 1/4 vzdálenosti mezi uliční a stavební čarou
- 5) max. výška římsy nebo spodní hrana okapu:
- 3,5 m nad úroveň přilehlé komunikace u pozemků pro rodinné domy **BR** (i.č. **1.01, 1.02, 1.03, 1.04, 1.05, 1.06, 1.07, 1.08, 1.09, 1.10, 1.11, 1.12, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18**), *podmíněně přípustná* je odchylka za podmínky že max. výška římsy nebo spodní hrany okapu není vyšší než 4,0 m nad úroveň přilehlé komunikace
 - 7 m nad úroveň přilehlé komunikace u pozemků pro rodinné domy **BR** (i.č. **3.07, 3.08, 3.09** a **3.10**), *podmíněně přípustná* je odchylka za podmínky že max. výška římsy nebo spodní hrany okapu není vyšší než 7,5 m nad úroveň přilehlé komunikace
 - 10 m nad úroveň přilehlé komunikace u pozemků pro bytové domy **BD**, *podmíněně přípustná* je odchylka za podmínky že max. výška římsy nebo spodní hrany okapu není vyšší než 10,5 m nad úroveň přilehlé komunikace
- 6) max. výška hřebene objektu:
- 7,5 m nad úroveň přilehlé komunikace u pozemků pro rodinné domy **BR** (i.č. **1.01, 1.02, 1.03, 1.04, 1.05, 1.06, 1.07, 1.08, 1.09, 1.10, 1.11, 1.12, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18**), hřeben je převážně rovnoběžný (měřeno délkou) s touto přilehlou komunikací; *podmíněně přípustná* je odchylka za podmínky, že maximální výška hřebene není vyšší než 8,5 m nad úroveň přilehlé komunikace
 - 11 m nad úroveň přilehlé komunikace u pozemků pro rodinné domy **BR** (i.č. **3.07, 3.08, 3.09** a **3.10**), hřeben je převážně rovnoběžný (měřeno délkou) s touto přilehlou komunikací; *podmíněně přípustná* je odchylka za podmínky, že maximální výška hřebene není vyšší než 12 m nad úroveň přilehlé komunikace
 - 14 m nad úroveň přilehlé komunikace u pozemků pro bytové domy **BD**, hřeben je převážně rovnoběžný (měřeno délkou) s přilehlou komunikací, ze které je přístup do objektu; *podmíněně přípustná* je odchylka za podmínky, že maximální výška hřebene není vyšší než 15 m nad úroveň přilehlé komunikace

- 7) základní typ zastřešení objektů pro bydlení a to jak do veřejného prostranství, tak i pohledově exponovaných zahradních, popř. bočních fasád má:
- sklon střechy 30 – 40 °, střešní roviny se stýkají v hřebenu
 - krytinu červené barvy – pálenou tašku
- podmíněně přípustné* jsou konstrukce převyšující (např. atiky...) nebo pronikající (např. vikýře...) střešní rovinu (vymezené hřebenem a římsou) a to za podmínky, že budou splněny požadavky ochranného pásma městské památkové rezervace (např. tvar, velikost...)
- 8) oplocení pozemku u rodinných domů do veřejného prostranství - v případě, že nebude realizován živý plot, je výška oplocení do veřejných prostranství:
- max. 1,5 m u souvislých zdí
 - v případě použití průběžné podezdívky o max. výšce 0,6 m je celková max. výška plotu 1,8 m
 - v případě, že oplocení zasahuje do rozhledového trojúhelníku u křižovatek nesmí oplocení být vyšší než 1 m
- (3) Nová zástavba je navržena nepodsklepená; u pozemků pro rodinné domy **BR** je *přípustné* podsklepení, u pozemků pro bytové domy **BD** je možno realizovat podzemní podlaží za podmínky, že bude navrženo pro hromadné garáže a přízemí pro bydlení; podzemní podlaží realizovat při dodržení podmínek z geologického posouzení. Úroveň podlah samostatných objektů garáží (u pozemků pro rodinné domy) musí být situována na úroveň přízemí s povolenou odchylkou +-0,3 m.
- (4) V případě uzavřené formy zástavby hřebeny sousedních hlavních objektů u společné hranice nesmí mít větší výškový rozdíl než poloviční výšku obytného podlaží (tj. max. 1,5 m).
- (5) U objektů nevyžadujících stavební povolení, popř. vyžadujících stavební ohlášení (§103 a 104 stav. zákona), je *podmíněně přípustný* jiný druh zastřešení a to za podmínky, že nebude rušit v dálkových pohledech a průhledech na dominanty města; *nepřípustný* je jiný druh zastřešení u objektů pro bydlení (viz. bod. (2)7).
- (6) Forma zastavění:
- a) u pozemků pro rodinné domy **BR** (i.č. **1.01**, část **1.02** (pozemky č. 13, 14 a 15), **1.03**, **1.04**, **1.08**, **3.07** a **3.08**) je navržena **uzavřená forma** zástavby (řadové domy)
- b) u pozemků pro rodinné domy **BR** (i.č. část **1.02** (pozemky č. 16, 17, 18 a 19), **1.05**, **1.06**, **1.07**, **1.09**, **1.10**, **1.11**, **1.12**, **3.09**, **3.10**, **3.11**, **3.12**, **3.13**, **3.14**, **3.15**, **3.16**, **3.17**, **3.18**) je navržena **otevřená forma** zástavby (volně stojící domy a dvojdomky); *podmíněně přípustná* je u těchto skupin pozemků uzavřená forma a to pouze za podmínky, že v celé skupině pozemků pro bydlení (označené v grafické části jedním identifikačním číslem) dojde k dělení navržené parcelace
- (7) Navržená parcelace stavebních pozemků je závazná, lze ji pouze členit na menší celky, nelze parcely slučovat do větších pozemků.
- (8) Koeficient zastavění pozemku (poměr zastavitelné plochy na pozemku k výměře tohoto pozemku):
- max. 0,4 u pozemků pro rodinné domy **BR** s uzavřenou formou zástavby
 - max. 0,3 u pozemků pro rodinné domy **BR** s otevřenou formou zástavby
 - max. 0,5 u pozemků pro bytové domy **BD** (i.č. **2.01**, **2.02**, **3.01** a **3.02**)
 - max. 0,7 u pozemků pro bytové domy **BD** (i.č. **3.03**, **3.04**, **3.05** a **3.06**)
 - max. 0,5 u pozemku pro veřejné občanské vybavení **OV**

10.2. Pozemky pro komerční aktivity a služby s drobnou výrobou

Na západním okraji řešeného území je vymezen pozemek pro komerční aktivity:

KV - všeobecné komerční zařízení

- v grafické části je identifikován: i.č. 4.01
- realizovat přeložku stávajícího nadzemního vedení vn do kabelu
- v rámci vymezeného pozemku 4.01 řešit hospodaření s dešťovými vodami (HDV)
- objekty budou osazeny na stavební čáry, které jsou identifikovány souřadnicemi x,y (v souřadném systému S – JTSK), stavební hranice je rovnoběžná se stavební čarou a to ve vzdálenosti 18 m u menších objektů, u velkého objektu 30 m
- maximální výška římsy 10 m nad úroveň přilehlé komunikace, šikmá střecha stýkající se v hřebenu

11. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

- napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu bude řešeno vjezdy z přilehlých veřejných prostranství; poloha vjezdu na pozemek a poloha vjezdu do garáže v bytovém domě bude upřesněna v rámci územního řízení, dle dispozičního řešení stavby
- napojení staveb na veřejnou technickou infrastrukturu bude řešeno přípojkami na navržené síť technické infrastruktury, umístěné v přilehlých veřejných prostranstvích

12. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

V rámci řešení RP je stanovena etapizace – viz. **Schema pořadí změn v území (etapizace)**

