

REGULAČNÍ PLÁN

PLOCHY PRO VÝSTAVBU RODINNÝCH DOMŮ

Sedlec, plocha B1



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

Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Milan Hučík
Číslo zakázky: 829
Datum zpracování: 03/2019
Autorský kolektiv: Ing. arch. Milan Hučík
Ing. Veronika Křížová

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který regulační plán vydal:

Zastupitelstvo Obce Sedlec

Datum nabytí účinnosti RP:

Pořizovatel:
**Městský úřad Mikulov,
Odbor stavební a životního prostředí,
Úřad územního plánování**

Jméno a příjmení: Irena Prochásková

Funkce: Odborný zaměstnanec ÚÚP

Podpis:

Razítko

TEXTOVÁ ČÁST

I.A. Vymezení řešené plochy	4
I.B. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	4
I.B.1. Podmínky pro vymezení pozemků	4
I.B.2. Podmínky pro využití pozemků	4
I.C. Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	6
I.C.1. Veřejná dopravní infrastruktura	6
I.C.2. Veřejná technická infrastruktura obecně	7
I.C.3. Zásobování vodou	8
I.C.4. Odkanalizování	8
I.C.5. Zásobování elektrickou energií	8
I.C.6. Zásobování plynem	9
I.C.7. Veřejné osvětlení	9
I.C.8. Spoje	9
I.C.9. Prostorová poloha inženýrských sítí	9
I.C.10. Nakládání s odpady	10
I.C.11. Veřejná prostranství	10
I.C.12. Občanské vybavení	10
I.D. Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	10
I.D.1. Dominanty v území	10
I.D.2. Prvky lokální identity	10
I.D.3. Prvky prostorové regulace	11
I.E. Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	11
I.F. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví	12
I.G. 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, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel	15
I.H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel	15
I.I. Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje	15
I.J. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu	16
I.K. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	18
I.L. Stanovení pořadí změn v území – etapizace výstavby	18
I.M. Podmínky pro vymezená ochranná pásma	18
I.N. Vymezení staveb nezpůsobitelných pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona	19
I.O. Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části	19

I.A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Území, pro které je pořizována územní studie, se nachází v k.ú. Sedlec u Mikulova, na severovýchodním okraji obce při silnici do Lednice. Jedná se převážně o pozemky ve vlastnictví obce. Rozloha plochy je cca 4,0 ha. V současné době se jedná o zemědělskou půdu.

Řešené území ohraničuje na severní i východní straně zemědělská půda. Na jižní a západní straně navazuje řešené území na zastavěné území Sedlec. Při západní hranici řešeného území vede silnice III.třídy.

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

Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra pozemku	Vlastnictví – právo hospodaření
1257/1	Orná půda	30927	Obec Sedlec
1255	Ostatní plocha (komunikace)	3174	Obec Sedlec
1257/15	Ostatní plocha (komunikace)	1460	Obec Sedlec
895	Ostatní plocha (silnice)		Jihomoravský kraj
1257/24	Orná půda	2172	Fyzická osoba
1257/18	Orná půda	2296	Fyzická osoba
168	Orná půda	2496	Fyzická osoba
1257/20	Ostatní plocha (jiná plocha)	106	GasNet, s.r.o.,
1257/21	Zastavěná plocha a nádvoří	11	GasNet, s.r.o.,
900/1	Zastavěná plocha a nádvoří		Zemědělské družstvo Sedlec u Mikulova

I.B. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

I.B.1. Podmínky pro vymezení pozemků

Platný ÚP Sedlec vyznačil v řešeném území zastavitelnou plochu **B1, plochu Br, plochu bydlení v rodinných domech**. Součástí platného územního plánu je tedy i zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Regulační plán v rámci této plochy upřesňuje podmínky pro vymezení pozemků.

V řešeném území jsou regulačním plánem vymezeny nové stavební pozemky pro **29 rodinných domů**. Dále vymezuje RP plochy veřejných prostranství.

I.B.2. Podmínky pro využití pozemků

Podmínky funkčního využití řešené plochy, které jsou územním plánem stanoveny pro plochy Br, jsou regulačním plánem v ploše B1 upřesněny takto:

Pozemky pro bydlení v rodinných domech:

Hlavní využití: rodinné domy volně stojící (=stavby hlavní)

Přípustné využití:

- vedlejší stavby,
- garáže pro osobní automobily (samostatné a dvojgaráže),
- zpevněné plochy, komunikace,
- oplocení,
- zeleň okrasná i užitková.

Podmíněně přípustné využití:

- občanské vybavení integrované do rodinných domů,
- občanské vybavení přistavěné k rodinným domům, za podmínky, že jeho zastavěná plocha nepřesáhne 50% plochy zastavěné rodinným domem.
- další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením, jako například rodinné vinné sklepy, pokud jejich zastavěná plocha nepřesáhne 50% plochy zastavěné rodinným domem.
- související technická infrastruktura,
- menší vodní plochy – jezírka, bazény, jako doplňková funkce k přípustným a podmíněně přípustným funkcím.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví a životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (v souhrnu), veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, výrobu stavebních materiálů, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, zařízení autodopravy.
- Kempy, minikempy, veškerá ubytovací zařízení o kapacitě přesahující 6 lůžek.

Specifické podmínky:

- u každého rodinného domu musí být na vlastním pozemku min. 2 stání pro osobní automobily (má-li rodinný dům více bytových jednotek, tak musí být min. 1,5 stání na 1 b.j.), z toho nejméně 1 stání v garáži nebo garážové pergole.
- Nebytové činnosti je možné provozovat pouze za podmínky zajištění dostatečně kapacitního dopravního napojení a zajištění odpovídajících ploch pro dopravu v klidu;
- Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby v okolí a musí ji vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem, zejména se nepřipouští negativní dopad na stavební pozemky pro rodinné domy, které nejsou ve vlastnictví provozovatele této činnosti.

Podmínky prostorového uspořádání: jsou upřesněny v kapitole I.J.

Pozemky veřejných prostranství – návsi, parky sportovní plochy:

Hlavní využití: slouží k oddechu obyvatel a návštěvníků – veřejně přístupné plochy, skupiny zeleně a stromořadí s akcentem na okrasnou funkci, zatravněné plochy.

Přípustné využití:

- zpevněné plochy, komunikace pro pěší,
- dětská hřiště, vyjma hřišť pro míčové hry,
- retenční nádrže na dešťovou vodu, s důrazem na přírodní charakter nádrže (omezit betonování či dláždění břehů)
- veřejná technická infrastruktura,
- lavičky a další drobná architektura parteru (mobiliář),
- drobné vodní plochy a retence,

- terénní úpravy (modelace terénu).

Nepřípustné využití: veškeré budovy.

Podmínky prostorového uspořádání: nejsou stanoveny.

Pozemky veřejných prostranství – ulice:

Hlavní využití: veřejná dopravní a technická infrastruktura, stromořadí s akcentem na okrasnou funkci, zatravněné plochy.

Přípustné využití:

- zpevněné plochy,
- komunikace pro motorovou dopravu, parkovací stání, příjezdy k domům, přípojky
- komunikace pro pěší a pro cyklisty,
- lavičky a další drobná architektura parteru (mobiliář).

Nepřípustné využití: veškeré budovy, vyjma přístřešků nad stanovištěm tříděného odpadu.

Specifické podmínky:

- Šířka veřejných prostranství obsahujících komunikace je nejméně 10 m.
- Na pozemcích komunikací, včetně výhyben sloužících k vyhnutí protijedoucích vozidel, nebude povoleno parkování a odstavování vozidel mimo v regulačním plánu vymezená parkovací místa.
- Podél komunikací bude ve vymezených úsecích vysázeno stromořadí. V jednostranně obestavěné obytné ulici na východním okraji řešeného území bude z důvodu ochrany krajinného rázu v širší míře ve veřejném prostranství realizováno ozelenění (stromořadí s keřovým podrostem).

Podmínky prostorového uspořádání: nejsou stanoveny.

I.C. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

I.C.1. Veřejná dopravní infrastruktura

Pozemky identifikační číslo 1, 2 budou obslouženy stávající komunikací, pro ostatní stavební pozemky jsou navrženy nové komunikace.

Regulační plán vymezuje:

- Místní komunikace funkční skupiny C (MO2k 6,5/6,5/30), obslužné komunikace obousměrné se dvěma jízdními pruhy, včetně oboustranných krajnic.
- Místní komunikace funkční skupiny C (MO1k 4,0/4,0/30), obslužné komunikace obousměrné se dvěma jízdními pruhy, včetně oboustranných krajnic.
- Místní komunikace funkční skupiny D, podskupiny D1 – obytné zóny, včetně jejich napojení na obslužné komunikace. Komunikace jsou navrženy v šířkovém uspořádání 5,5/30 (dvoupruhové obousměrné komunikace), 4,0/30 resp. 3,5/30 (jednopruhové obousměrné komunikace). RP vymezuje v obytné zóně místa pro stání osobních automobilů (parking), mimo tato místa není parkování povoleno. Při řešení v dalších stupních projektové dokumentace je nutno respektovat TP 103 „Navrhování obytných zón“ a TP 132 „Zásady pro dopravní zklidňování na místních komunikacích“.

Trasy komunikací jsou vymezeny v rámci navržených veřejných prostranství, jejich situování je patrné z grafické části RP.

Přehled navržených komunikací:

Označení komunikace	Funkční skupina	Název komunikace
M1	MO2k 6,5/6,5/30	místní obslužná komunikace, dvoupruhová, obousměrná, s krajnicemi
M2	MO1k 4,0/4,0/30	místní obslužná komunikace, jednopruhá, obousměrná, s krajnicemi
D1	D1 5,5/30	Obytná zóna Dvoupruhová obousměrná komunikace
D2	D1 4,0/30	Obytná zóna Jednopruhá obousměrná komunikace
D3	D1 5,5/30	Obytná zóna Dvoupruhová obousměrná komunikace
D4	D1 3,5/30	Obytná zóna Jednopruhá obousměrná komunikace
D5	D1 5,5/30	Obytná zóna Dvoupruhová obousměrná komunikace
D6	D1 5,5/30	Obytná zóna Dvoupruhová obousměrná komunikace

Podélný sklon navržených komunikací bude kopírovat co nejvíce terén (min podélný sklon nesmí klesnout pod 0,5%, maximální sklon nesmí překročit 15%). Podélný sklon komunikací bude upřesněn v navazujícím řízení.

Technické řešení (povrch) nových komunikací se uvažuje s zpevněním živičným povrchem, parkovací stání budou zpevněna betonovou dlažbou, nejlépe v barevném provedení (kupř. pískový odstín).

V ulicích jsou navržena podélná parkovací místa pouze pro a pro nerezidenty, tj. návštěvníky (např. svatby, oslavy,...). Bydlící obyvatelé musí mít zajištěno parkování a garážování vozidle na svém vlastním pozemku.

Komunikace pro pěší je navržena pouze u parku, bude mít šířku 1,5 m. Bude s živičným povrchem, nebo s povrchem tvořeným betonovou dlažbou.

Součástí veřejných prostranství s obslužnými komunikacemi bude vzrostlá zeleň, která bude realizovaná formou výsadby krátkých alejí a solitérních stromů. Vzrostlá zeleň nesmí zasahovat do rozhledových trojúhelníků na křižovatkách.

I.C.2. Veřejná technická infrastruktura obecně

Podmínkou pro realizaci zástavby podle tohoto regulačního plánu je vybudování veřejné technické infrastruktury (vyjma plynovodu).

Napojení plochy na síť veřejné technické infrastruktury je provedeno ze stávajících rozvodů, které se nacházejí v navazujícím území. Uložení sítí technické infrastruktury je navrženo v souladu s ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

Síť veřejné technické infrastruktury budou přednostně umisťovány pouze po jedné straně komunikace a do samotných komunikací, aby druhá strana zůstala volná pro výsadbu zeleně. Poloha jednotlivých sítí, jejich profil a niveleta budou upřesněny v navazujícím řízení.

Území je pak z hlediska zasíťování zpracováno tak, že jej lze rozdělit na etapy, přičemž se počítá s tím, že jako první bude realizována jižní část řešeného území.

I.C.3. Zásobování vodou

Zásobování vodou je v regulačním plánu řešeno z vodovodní sítě pro veřejnou potřebu. Nápojná místa nového vodovodního řadu jsou ze stávajícího vodovodu na jihozápadním a jihovýchodním okraji řešeného území. Vodovod je umístěn ve veřejných prostranstvích, podél komunikací.

Vodovodní řady jsou navrženy v dimenzi min. DN 100, sklon vodovodního potrubí bude min. 0,3%. K jednotlivým parcelám budou provedeny přípojky ukončené zaslepením za hranicí pozemku. Na vodovodních řadech budou osazeny požární hydranty, jejich poloha bude upřesněna v navazujícím řízení.

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. Jiné výšky krytí lze v odůvodněných případech a při respektování ČSN 755401 Navrhování vodovodních potrubí, projednat se správcem vodovodní sítě.

Posouzení tlakových poměrů:

Obec je zásobována z vodojemů Sedlec Hranice o objemu 2x200 m³ (258,9/256,5) a VDJ Sedlec o objemu 200+250m³ (233,0/?). Tlak vody z VDJ Sedlec Hranice je redukován na obdobný tlak, jako je tlak z VDJ Sedlec. Navrhovaná zástavba leží v nadmořské výšce 179,10-188,30 m n.m. Tlakové poměry se podle posouzení pohybují v rozmezí 0,377-0,539 MPa.

I.C.4. Odkanalizování

Je navrženo odkanalizování plochy oddílnou kanalizací. Kanalizační stoky budou umístěny ve veřejných prostranstvích, pod komunikacemi.

Splašková kanalizace je navržena gravitační, o jednotném profilu DN 300. Součástí stavby splaškové kanalizace jsou přípojky k jednotlivým parcelám zakončené zaslepením za hranicí pozemku.

Odpadní vody budou odvedeny na stávající obecní ČOV Sedlec.

Minimální tloušťka krytí stok je 1,5 m. Materiál potrubí bude upřesněn v navazujícím řízení na základě požadavku investora či budoucího správce kanalizační sítě.

Dešťové vody budou odvedeny:

- povrchově (mělkými rigoly umístěnými podél východní hranice řešeného území, s využitím retence a vsakování a v navrhované retenční nádrži v parku),
- dešťovou kanalizací.

Kanalizace dešťová je navržena o profilu DN 300 a je vedena v komunikačním prostoru v souběhu s ostatními sítěmi. Dešťová kanalizace bude vyústěna do navrhované retenční nádrže umístěné v ploše veřejného prostranství s parkem. Velikost retenční nádrže a její poloha v rámci uvedené plochy budou upřesněny v navazujícím řízení, na základě výpočtu množství dešťových vod a prověření vsakovacích vlastností terénu.

Do dešťové kanalizace a budou odvodněny výhradně srážky z povrchů komunikací, chodníku a parkovišť, resp. veřejných prostranství. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch jednotlivých parcel budou likvidovány vsakem na pozemku, nebo akumulovány a využity k zálivce.

I.C.5. Zásobování elektrickou energií

Stávající elektrické vedení vysokého napětí, které vede napříč řešeným územím, bude kabelizováno a vedeno nově navrženy ulicemi, v poloze dle výkresu č. I.d.

Pro zajištění transformačního výkonu bude na severozápadním okraji řešeného území, v trase vedení VN, umístěna nová distribuční trafostanice VN/NN. Druh trafostanice a její výkon bude upřesněn v navazujícím řízení.

Z trafostanice budou vyvedeny zemní kabely NN pro zasíťování objektů v celé ploše. Jednotlivé objekty RD budou napojeny na napěťové úrovni NN sekundární distribuční sítě přes přípojkové skříně do elektroměrových skříní jednotlivých odběratelů.

Východní část plochy bude připojena na stávající distribuční síť NN.

V těsném souběhu se zemními kabely NN budou položeny i kabely veřejného osvětlení.

I.C.6. Zásobování plynem

Rozhodování v ploše (umísťování rodinných domů) není podmíněno realizací plynovodu, v případě realizace energeticky úsporných domů se s plynifikací nepočítá.

V případě zájmu o plynifikaci budou v navazujícím řízení vymezeny trasy plynovodů, v souběhu s ostatní veřejnou technickou infrastrukturou. Jednalo by se o stl plynovod, jednotlivé RD by pak byly napojeny přípojkami do skříní HUP umístěných do sdružených pilířů u vjezdů.

Část domů (na pozemcích identifikační číslo 1,2) může být napojena na stávající plynovod.

I.C.7. Veřejné osvětlení

Osvětlení komunikací a chodníků v lokalitě bude ze stávajícího zapínacího bodu, který ovládá zapínání osvětlení v celé obci. Veřejné osvětlení bude řešeno výbojkovými svítidly nebo svítidly LED na stožárech výšky cca 6 – 8 m. Svítidla v prostoru parku budou na stožárech výšky 3,5 – 5 m.

Poloha svítidel zakreslená v regulačním plánu je orientační, bude upřesněna v navazujícím řízení. Stožáry svítidel VO budou umístěny v zelených pásích podél komunikací. Jejich umístění zohlední nejen potřebu dostatečného nasvícení komunikací, ale i minimalizaci obtěžování rodinných domů světlem svítidel.

I.C.8. Spoje

Položení telekomunikačních kabelů se neuvažuje.

I.C.9. Prostorová poloha inženýrských sítí

Prostorová poloha těchto inženýrských sítí musí odpovídat ČSN 73 6005, tj. vodorovné vzdálenosti sítí při souběhu nesmí být menší než:

- sdělovací kabel x kabel NN 0,30 m
- Kabel NN x kabel NN 0,15 m
- kabel NN x vodovod 0,40 m
- kabel NN x plynovod 0,60 m
- vodovod x plynovod 0,50 m
- vodovod x kanalizace 0,60 m

Vzdálenost osy el.vedení NN od hranice veřejného a soukromého pozemku nesmí být menší než 0,5 m u kabelů NN, 1,30 m u vodovodů a 1,85 m u kanalizací.

I.C.10. Nakládání s odpady

Každý objekt bude mít nádoby na vyříděný domovní odpad, které budou umístěny na pozemku producenta odpadu. Svoz bude zajišťovat pověřená firma na základě smlouvy s obcí Sedlec.

Pro sběr separovaného odpadu je navrženo sběrné hnízdo separovaného odpadu při jihovýchodním okraji plochy. Navrhuje se umístění 1 ks kontejneru na sklo, dále kontejneru na papír a kontejneru na plasty.

I.C.11. Veřejná prostranství

Navrhují se tato veřejná prostranství ve smyslu zák. č. 128/2000 Sb.: ulice, parky. Šířky uličních prostorů (tj. šířka pozemků veřejných prostranství s komunikacemi) je zpravidla 10 m.

Podmínky pro prostorové uspořádání veřejných prostranství jsou v souladu s § 22 vyhl. č. 501/2006 Sb., definovány ve výkresech.

Veřejná prostranství budou vhodným způsobem ozeleněna.

Šířka ulic umožňuje jednostrannou výsadbu dřevin ve formě soliterních stromů a krátkých stromořadí. Voleny budou stromy s malou, štíhlou či kulovitě rostoucí korunou, jako například javor mléč 'Globosum', višně křovitá 'Globosa', jeřáb ptačí (Sorbus aucuparia), kulovité jasan, javor babyka 'Élegant', štíhlá forma dubu letního 'Fastigiata Koster' (Quercus robur 'Fastigiata Koster').

Park bude na severní a východní straně lemován stromořadím (výběr dřevin stejný jako výše). V ploše parku budou dále vysazeny soliterní listnaté stromy (3-5 ks, např. dub letní, javor klen, jasan ztepilý, jinan dvoulaločný) a menší stromy s barevným olistěním a okrasné keře.

Preferována bude výsadba vzrostlých dřevin s kořenovým balem.

I.C.12. Občanské vybavení

V ploše navrženého parku může být umístěno menší dětské hřiště vybavené pískovištěm a drobnými herními prvky.

I.D. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

I.D.1. Dominanty v území

Dominantním veřejným prostorem se stane veřejné prostranství s parkem. Výškové dominanty regulační plán neumisťuje.

I.D.2. Prvky lokální identity

Z hlediska prostorového členění území obce je lokalita považována za území s možností vytváření vlastní identity, která ale bude navazovat na typický „vesnický“ charakter Sedlece. Tento charakter je respektován v návrhu velikosti parcel a prostorovou regulací objektů rodinných domů, především stanovením podlažnosti (přízemí s podkrovím) a maximální výšky uliční fasády – viz kap. I.J.

I.D.3. Prvky prostorové regulace

Navržené řešení respektuje kulturní hodnoty území, vychází ze zásad udržitelného rozvoje obce:

- Krajinná památková zóna lednicko-valtický areál na jižní Moravě (dále jen KPZ), prohlášena Vyhláškou MK ČR č. 484/1992 Sb., ze dne 10. 9. 1992 o prohlášení lednickovaltického areálu na jižní Moravě za památkovou zónu.
- Světové kulturní dědictví Lednicko-valtický areál (památko UNESCO), zapsaná na Seznam památek UNESCO v r. 1996 pod č. r. 6.
- Do severozápadní poloviny obce zasahuje CHKO Pálava, samotná řešená plocha leží ve III.zóně odstupňované ochrany CHKO.
- Z hlediska širších vztahů je lokalita situována na severovýchodním okraji obce.
- V prostorovém utváření obce nebude výrazně pohledově exponovaná – od volné krajiny bude opticky oddělena navrhovanými stromovými alejemi,
- Na území obce Sedlec je vymezena NPR Slanisko u Nesytu. Řešení regulačního plánu uvedená chráněná území nijak negativně neovlivní,
- Na území obce Sedlec se nachází další maloplošná zvláště chráněná území přírody (MZCHÚ) - NPR Lednické rybníky, PR Liščí vrch, PP Paví kopec. Všechna tyto MZCHÚ leží mimo řešené území a nebudou regulačním plánem dotčena,
- Na území obce byly vymezeny následující ptačí oblasti (PTO) a evropsky významné lokality (EVL): CZ0621028 Lednické rybníky, CZ0621029 Pálava, CZ0620009 Lednické rybníky, CZ0624100 Milovický les, CZ0620049 Paví kopec, CZ0620048 Skalky u Sedlece, CZ0624102 Slanisko u Nesytu, CZ0623026 Studánkový vrch. Území soustavy Natura 2000 nebudou řešením RP negativně ovlivněna.
- navržená výšková hladina zástavby reaguje na tvarování terénu, navržené řešení tak respektuje svým hmotovým řešením i členěním na zastavitelné a volné plochy zásady ochrany krajinného rázu

I.E. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Urbanistická koncepce je založená na vytvoření **struktury obytných ulic s centrálním veřejným prostranstvím – parkem**. V obytných ulicích je kladen důraz na zklidnění dopravy, tj. vytvoření obytných zón. Toho je dosaženo malou šířkou navrhovaných komunikací, jejich směrovým vedením, umístěním příčných zpomalovacích prahů, místním zúžením komunikací.

Regulační plán vytváří příznivé životní prostředí v řešeném území zejména svojí koncepcí. To znamená stanovením podmínek pro vymezení a využití pozemků, podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb a dále vymezením veřejných prostranství, umožňujících bezkonfliktní obsluhu území. Navrhované řešení regulačního plánu nemá žádné negativní důsledky na životní prostředí.

Nedílnou součástí návrhu je i systém **veřejné zeleně**. V rámci řešeného území se navrhuje místní park o velikosti cca 2100 m². Veřejná zeleň je navržena jako povinná součást všech typů veřejných prostorů, tomu odpovídá vymezená šířka ulic. Důraz je kladen na výsadbu kvalitních vzrostlých stromů, a to nejen v parcích, ale i v ulicích, pokud to prostorové poměry umožní. Souvislé nezpevněné plochy veřejných prostranství budou zatravněny nebo osázeny nízkými půdokryvnými keři.

V rámci **ochrany čistoty vod** je navrženo odkanalizování území s napojením na čistírnu odpadních vod.

Pro **ochranu ovzduší** je navržen ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody elektrickou energií.

Nakládání s odpady v řešeném území bude probíhat stávajícím způsobem jako v celé obci, včetně separace - regulační plán navrhuje sběrné místo (hnízdo) pro tříděný odpad.

Pro **odpočinek a rekreaci** obyvatel jsou v řešeném území vymezeny a stabilizovány plochy sídelní zeleně; v rámci pozemků pro veřejná prostranství a pozemků pro sídelní zeleň jsou dále vymezeny plochy umožňující umístění dětských hřišť.

Ochrana **půdního fondu** - využití lokality znamená dle územního plánu zábor ZPF. Zábor byl projednán s dotčeným orgánem při pořízení ÚP Sedlec.

Projekty **sadových úprav** veřejných prostranství včetně zeleně budou součástí projektové dokumentace infrastruktury a budou realizovány nejpozději v termínu kolaudace stavby veřejné infrastruktury.

V lokalitě nebyl zpracován radonový průzkum, problematika ochrany staveb před **radonem** bude řešena v navazujícím řízení.

I.F. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Ochrana před zdroji hluku a vibrací

V řešeném území není přípustné umístění žádných záměrů na umístění zdrojů hluku příp. vibrací, ani záměrů, které mohou významně ovlivnit čistotu ovzduší.

Dopravní obsluha v převážné části řešeného území je navržena v režimu „obytná zóna“ se zákazem vjezdu nákladních vozidel s výjimkou dopravní obsluhy. S ohledem na navržené využití území a s ohledem na intenzitu dopravy lze předpokládat, že zatížení hlukem z místních komunikací bude minimální.

Ochrana ovzduší

Konkrétní záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.

Požární ochrana

V ploše bude realizováno 29 rodinných domů. Počítá se s výstavbou individuálně řešených rodinných domů o jednom nadzemním podlaží a podkroví. Zastavěné plochy rodinných domů nepřesáhnou 200 m². Stavby musí být umístěny a navrženy tak, aby splňovaly technické podmínky požární ochrany.

Z hlediska požárního zásahu musí být zajištěn příjezd k nově navrženým objektům. Komunikace funkční skupiny C budou s krytem z živičných vrstev, rovněž v obytné zóně budou realizovány živičné kryty. Šířky komunikací navržené regulačním plánem jsou v souladu s požadavky požární ochrany. Komunikace bude splňovat technické podmínky požární ochrany na přístupové komunikace pro požární techniku stanovené v ČSN 73 0802. Nástupní plochy se u RD nepožadují. Navrhované komunikace budou splňovat požadavek na silniční komunikace, budou široké nejméně 3,00 m a povedou až do vzdálenosti maximálně 50 m od vchodů do RD, kterými se předpokládá vedení protipožárního zásahu;

Odstupy objektů budou splňovat požadavky na respektování požárně nebezpečných prostorů, které nebudou zasahovat na sousední pozemky.

Požární ochrana obyvatel a objektů je zajištěna z navrhovaného rozvodu vody, který je napojen na vodovodní systém v obci. Navržený vodovodní systém tedy bude sloužit rovněž pro požární účely a musí proto vyhovovat ČSN 73 0873 „Zásobování požární vodou“. Na vodovodních řadech budou osazeny požární hydranty, jejich poloha bude upřesněna v navazujícím řízení. Obec je zásobována z vodojemů Sedlec Hranice o objemu 2x200 m³ (258,9/256,5) a VDJ Sedlec o objemu 200+250m³ (233,0/?). Navrhovaná zástavba leží v nadmořské výšce 179,10-188,30 m n.m. Tlakově je tedy spolehlivě pokryta. Tlakové poměry se podle posouzení pohybují v rozmezí 0,377-0,539 MPa, to znamená, že je zajištěn tlak i množství vody pro účely požární ochrany na hydrantech.

Civilní ochrana

Koncepce řešení požadavků civilní ochrany je stejná jako v platném územním plánu obce. Regulační plán dále upřesňuje případné požadavky na využití pozemků dle § 21 vyhl. 380/2002 Sb., dle § 18 též vyhlášky v rozsahu odpovídajícímu charakteru území a druhu územně plánovací dokumentace:

a) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.

Zájmové území není potenciálně ohroženo průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní. Nejsou proto vymezena žádná opatření.

b) zóny havarijního plánování.

Zájmové území není součástí zón havarijního plánování a podle vyjádření HZS Jihomoravského kraje není katastrální území obce Sedlec potenciálně ohroženo haváriemi zdrojů nebezpečných látek.

c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události.

V obci nejsou stálé úkryty CO, za improvizované úkryty pro obyvatelstvo v kategorii rodinných domů lze považovat ukrytí osob ve vlastních objektech s tím, že veškeré tyto úkryty budou budovány svépomocí.

d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování.

V zájmovém území není plánovaná evakuace ze zóny havarijního plánování Jaderné elektrárny Dukovany.

f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce.

Na území obce nejsou objekty či areály, ve kterých by byly zpracovávány či skladovány nebezpečné látky.

g) usnadnění záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých událostí.

K usnadnění záchranných, likvidačních a obnovovacích prací je v urbanistickém řešení prostoru obce zásadní:

- není přípustná výstavba uzavřených bloků,
- doprava na místních a obslužných komunikacích je řešena tak, aby umožnila příjezd zasahujících jednotek (včetně těžké techniky) a nouzovou obsluhu obce v případě zneprůjezdnění části komunikací v obci,
- sítě technické infrastruktury jsou dle možností zaokružovány a umožňují operativní úpravu dodávek z jiných nezávislých zdrojů.

h) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území.

V zájmovém území nejsou skladovány nebezpečné chemické látky.

i) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií.

Obec Sedlec je zásobována vodou ze skupinového vodovodu Mikulov, jehož zdrojem je jímací území Lednice. Samotná obec ale využívá především vlastní vodní zdroj umístěný na území obce.

Vodovody jsou podle možností zaokruhovány, takže v případě lokální havárie lze zajistit zásobování převážné části území z jiné větve.

V případě odstavení více uvedených zdrojů z provozu bude nutno na pití a vaření dovážet balenou vodu nebo vodu v cisternách.

Za krizové situace se bude voda pro veřejnou potřebu (na pití a vaření) dovážet ze zdroje NZV VZ Lednice, nacházející se ve vzdálenosti cca 12 km, v blízkosti obce Lednice.

Při nouzovém zásobování se budou rovněž využívat místní zdroje - studny, jako zdroje užitkové vody. Jestliže by tento stav byl dlouhodobějšího rázu, nebo by to byl stav trvalý, bylo by nutno hledat náhradní řešení.

Dlouhodobý plošný výpadek elektrické energie je málo pravděpodobný. V území řešeném regulačním plánem nejsou umístěny žádné provozy (nemocnice apod.) vyžadující nepřetržitou dodávku elektrické energie, u nichž by bylo nutno řešit krizovou situaci náhradním zdrojem.

I.G. 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, S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL

Veřejně prospěšné stavby jsou dokumentovány ve výkrese č. 1.b Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

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

Druh veřejně prospěšné stavby, označení ve výkrese	Dotčeny pozemky parcelní číslo
Místní obslužné komunikace a komunikace dopravně zklidněné, označené D1, D2, včetně liniových sítí veřejné technické infrastruktury, uložených ve vyznačených plochách	900/1 1257/24 1257/18 168 167 165

Ostatní navržená veřejná dopravní a technická infrastruktura leží na pozemcích ve vlastnictví obce Sedlec, není proto zařazována do VPS.

I.H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo, regulační plán nevymezuje.

I.I. VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE

RP nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

I.J. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ URBANISTICKÝCH A ARCHITEKTONICKÝCH PODMÍNEK PRO ZPRACOVÁNÍ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE A PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Počítá se s umístěním **energeticky pasivních domů** - 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).

Na každém pozemku je řešeno umístění **garáže** a návrh předpokládá umístění ještě jednoho dalšího parkovacího místa na pozemku s RD.

Šířky stavebních pozemků zohledňují navrhovaný způsob zástavby, v optimálních rozměrech zabezpečujících pohodlné umístění rodinného domu při omezení vzájemného optického obtěžování sousedů, tj. pro volně stojící rodinné domy minimálně 20 m, u pozemků č. 1-5 je respektována jejich současná šířka (18,4-20,2 m).

Regulační plán závazně stanovuje v celé lokalitě stavební čáry a vymezuje veřejná prostranství pro dopravu, pobyt lidí a vedení technické infrastruktury. Dále navrhuje rozdělení pozemků – novou parcelaci (podklad pro geometrický oddělovací plán).

Regulační plán stanovuje především tyto regulace:

- Vymezení **hranic pozemků veřejných prostranství**
- **Intenzitu zastavění pozemků (IZP)** se stanovuje ve všech pozemcích pro rodinné domy na 35%. Intenzitou zastavění se rozumí poměr zastavěné plochy pozemními stavbami (budovami) vůči ploše celé parcely popřípadě více souvisejících parcel.
- vymezení **regulačních stavebních čar** – je provedeno v hlavním výkrese č. I.a. Stavební čára určuje polohu hlavní části průčelí rodinného domu, jeho vzdálenost od hranice pozemku veřejného prostranství, tj. nejméně 60% uliční fasády objektu musí být umístěno na stavební čáře. Před stavební čárou nesmí být předsazeny žádné části budovy. Před tyto regulační čáry nesmí být předsunuty ani garáže; garáže mohou být umístěny buď přímo na stavební čáře, nebo zasunuty do hloubi pozemku.
- **Zastavitelnou část stavebních pozemků:** zastavitelná část je určena pro umístění rodinného domu, garáže a dalších staveb. Mimo tuto zastavitelnou část nesmí být umístěny žádné stavby hlavní ani vedlejší (týká se všech nadzemních staveb – budov – např. garáží a staveb souvisejících a podmiňujících bydlení, umístěných na pozemku rodinného domu).
- **Garáže:** rampy pro vjezd do garáží umístěných v podzemním podlaží nejsou povoleny.
- **Výšky objektů rodinných domů, maximální podlažnost:** v řešeném území jsou přípustné jednopodlažní RD s případným obytným podkrovím. Podkroví je v regulačním plánu chápáno jako přístupný prostor nad nadzemním podlažím, stavebně upravený k účelovému využití. Celková výška fasády rodinného domu, měřená na uliční straně od povrchu komunikace (před posuzovaným domem, v jejím nejvyšším místě) po spodní úroveň římsy, nesmí překročit 5,0 m. Minimální výška rodinných domů se stanovuje na 3,60 m, měřena bude stejným způsobem.
- **Výšky objektů garáží a vedlejších staveb** se budou pohybovat v rozmezí 2,50-3,60 m. Budou měřeny od upraveného terénu po spodní úroveň římsy střechy, u objektů s plochou střechou se bude jednat o celkovou výšku stavby.
- **základní hmotové řešení budov, objemy a tvary budov:** preferovány budou rodinné domy tvarů L, T a obdélníkového tvaru.

- **Tvar střech** – u rodinných domů jsou přípustné sklonité (šikmé) střechy, kromě střech stanových, polovalbových a střech, které se tvarem stanovým střechám blíží (s hřebenem střechy kratším než 5 m). Ploché střechy jsou přípustné jen na vedlejších stavbách, garážích, popř. na menší části objektů rodinných domů (do 30% zastavěné plochy), avšak výhradně v dvorní části objektu s tím, že v průčelí domů bude použita výhradně šikmá střecha.
- **Orientace hřebene střechy** (tj. směr hřebene střechy) může být okapová i štítová.
- **Sklon střešních rovin** se u rodinných domů stanovuje na 30-40°, u ostatních staveb na 20-40°, nebude-li v souladu s výše uvedenými podmínkami použita střecha plochá. Střecha bude souměrná (oboustranně stejný sklon střešních rovin). Minimální přesah střešních rovin přes obvodové stěny bude činit na okapové straně 0,3 m.
- **Materiál střešní krytiny** použitý na rodinném domě a na garáži musí být stejný, kromě případů, kdy bude mít garáž plochou střechu. Jako krytina střech bude použita pálená taška, popřípadě její napodobeniny z masivních materiálů v zemitých barevných odstínech.
- **Vikyře** k prosvětlení podkroví nebudou z veřejného prostoru tvořit vystupující podlaží, střešní lodžie či balkony. Velikost vikýřů bude v přiměřeném poměru k velikosti střechy, nepřipouští se střešní vikýře příliš velké.
- **Balkony** nejsou na uliční straně přípustné.
- **Fotovoltaické a jiné solární panely:** nejsou přípustné (regulativ ÚP Sedlec).
- **Výška osazení objektů** - úroveň podlahy 1.NP (+0,00) se stanovuje v rozmezí +0,30 až +0,60 m oproti výškové niveletě povrchu přilehlé komunikace, měřeno v průřezu osy komunikace s osou stavebního pozemku.
- **Oplocení ve směru do veřejného prostranství:** předzahrádky rodinných domů nebudou oplocovány, ploty budou umístěny v regulačních stavebních čarách, nebo lépe mírně odsunuty dále od komunikace o 0,3-1,0m (tj. umístěny mezi domy). Přípustné jsou ploty o celkové výšce do 1,80 m.
Materiál (výplň) plotu na uliční straně – ploty mohou být zděné (omítnuté či obložené), z dřevěných, plastových dřevo imitujících desek, nebo kovových tyčových profilů či drátěného pletiva. Ploty se doporučuje materiálově a barevně sjednotit s rodinným domem a garáží. Přípustné jsou živé ploty.
Nepřípustné jsou ploty z nadměrně zdobných kovových prvků, z betonových prefabrikátů, ploty plechové a ploty z ozdobných keramických plotovek.
- **Ploty po bočních stranách pozemků, které sousedí s veřejným prostranstvím,** mohou být vysoké až 2.00 m. Materiál a barevnost bude sjednocena s oplocením od uliční strany, nebo se může jednat o ploty drátěné na ocelových sloupcích či ploty kovové, doplněné vegetací za účelem jejich zneprůhlednění.
- **Ploty po stranách pozemků mezi sousedy:** výška a materiálové provedení plotů budou voleny tak, aby vhodně opticky oddělily soukromé pozemky, ale přitom nepoškozovaly souseda přílišným zastíněním.
- **prostor pro nádoby na směsný komunální odpad a tříděné odpady:** na pozemku RD bude zřízen v dostatečné kapacitě prostor pro nádoby na odpad, a to tak, aby samotné nádoby nebyly viditelné při pohledu z veřejného prostoru před domem. Optimálně se bude jednat o malé přístřešky či drobné stavby navazující na objekt garáže či rodinného domu. Je to jediný druh staveb, který může být umístěn i před regulační stavební čarou.

I.K. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Stavby budou napojeny na stávající a navrhované veřejně přístupné místní a dopravně zklidněné komunikace, obsažené v regulačním plánu.

Rodinné domy budou napojeny na vodovod pro veřejnou potřebu. Umístění vodovodních přípojek, jejich napojení na vodovod pro veřejnou potřebu a umístění vodoměrných šachet bude upřesněno v navazujícím řízení.

Stavby budou odkanalizovány veřejnou oddílnou splaškovou kanalizací. Nakládání s dešťovými vodami ze střech rodinných domů, garáží a dalších staveb a zpevněných ploch (nádvoří) bude řešeno akumulací a vsakováním přímo na pozemcích rodinných domů, nebo využitím akumulované dešťové vody k zálivce.

Stavby budou připojeny na elektrický zemní kabel NN. Na jednotlivých stavebních pozemcích budou osazeny domovní pojistkové skříně a skříně elektroměrné, a to buď jako součást oplocení, nebo drobné stavby pro umístění nádob na domovní odpad, nebo budou osazeny na fasádách budov.

I.L. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ – ETAPIZACE VÝSTAVBY

Z hlediska pořadí změn v území stanovuje regulační plán následující podmínky:

- Před zahájením výstavby rodinných domů bude vybudována příslušná veřejná infrastruktura určená pro obsluhu těchto domů a teprve následně bude rozhodováno v jednotlivých stavebních pozemcích pro rodinné domy,
- Samotné případné rozdělení plochy celého území do více časových etap bude řešeno podle rozvojových potřeb a ekonomických možností obce.

I.M. PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA

Regulační plán nevymezuje žádná nová ochranná pásma, vyjma ochranných pásem navržených sítí technické infrastruktury, které vyplývají z obecně závazných právních předpisů:

- ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do 110 kV včetně a vedení řídicí, měřicí a zabezpečovací techniky činí 1 m po obou stranách krajního kabelu,
- ochranné pásmo elektrické stanice je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti u stožárových elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 7 m ,
- ochranná pásma vodovodů jsou dle zák. č. 274/2001 Sb., v platném znění, 1,5 m od okraje potrubí na obě strany při průměru potrubí do 500 mm včetně, 2,5 m při průměru potrubí nad 500 mm. U vodovodních řadů o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.
- ochranná pásma kanalizace jsou dle zák. č. 274/2001 Sb., v platném znění, 1,5 m od okraje potrubí na obě strany při průměru potrubí do 500 mm včetně, 2,5 m při průměru potrubí nad 500 mm. U kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

I.N. VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 117 ODSŤ. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Regulační plán nevymezuje stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení.

I.O. ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část regulačního plánu obsahuje celkem 19 listů včetně titulní strany a záznamu o účinnosti.

Grafická část RP obsahuje:

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