

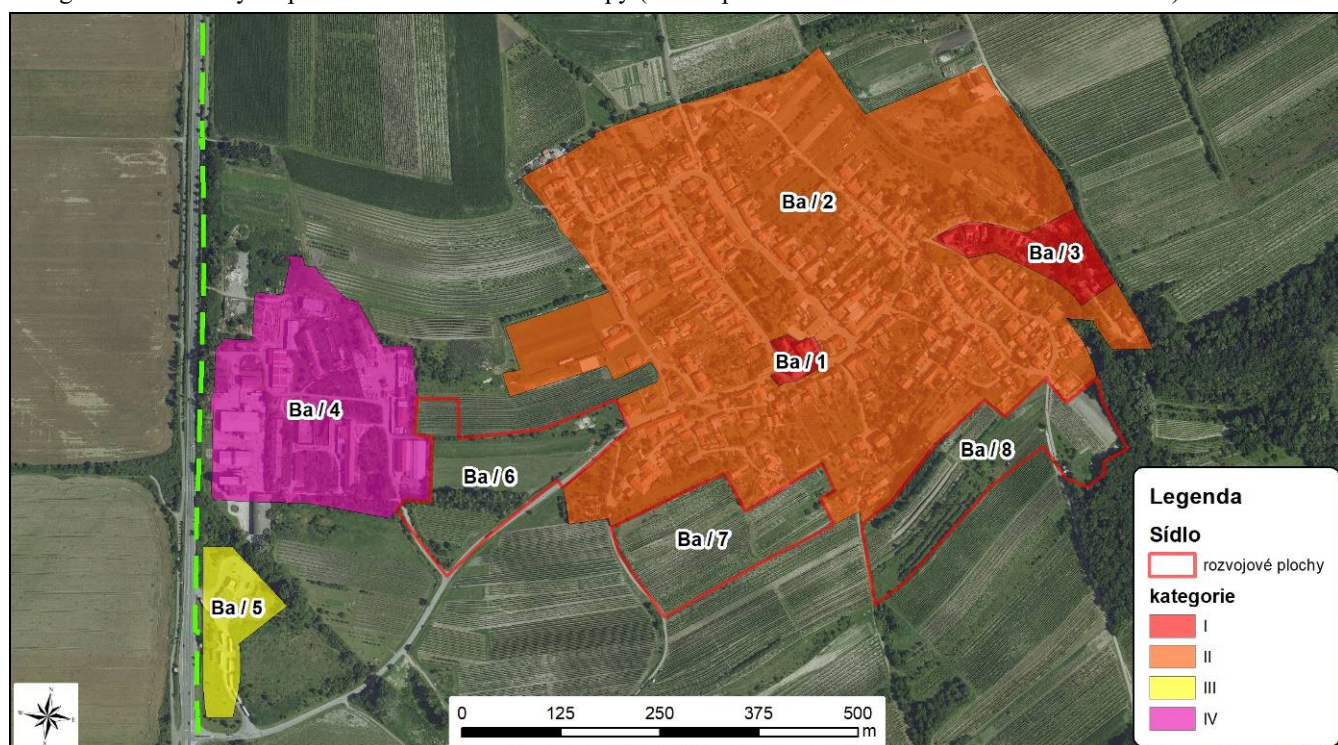
Sídlo	Bavory				obec	Bavory			
					k. ú.	Bavory			
OKR	I	Pavlovské vrchy			ČSÚ	1869	1930	1950	2019
MKR/pásma	1.4	A	B	C	obyvatel	472	451	342	407
Kategorie	I.	II.	III.	IV.	domů	109	132	96	139*

* počet domů 2011

Archivní ortofotomapa (50. léta 20. století)



Kategorizace zástavby na podkladu aktuální ortofotomapy (zelená přerušovaná linie – hranice CHKO Pálava)

**Indikátory a hodnoty:**

plošná památková ochrana:	ne
památkově chráněné objekty:	kostel sv. Kateřiny, kaplička (u hlavní silnice západně pod sídlem), boží muka, socha sv. Jana Nepomuckého

Pozice sídla v širším krajinném rámci:

Kompaktní zástavba sídla – její obytná část je situována v mělké údolní sníženině Bavorského potoka – pod západními svahy Pavlovských vrchů (Stolovou horou). Vizualní uplatnění obytné zástavby nastává z výše položených svahů Pavlovských vrchů. Výše položená jižní a jihovýchodní část obytné zástavby a oddělený výrobní areál při hlavní silnici (I/52) se uplatňují v dálkových výhledech od západu – z Dunajovických vrchů.

Základní historické souvislosti:

Archeologické nálezy zde dokládají přítomnost člověka již v době kamenné či bronzové. První písemné doklady ke vsi se datují k roku 1322, kdy ves je nazývána Pairdorf. Starobylá osada na panství mikulovském je vzpomínána již ve 13. století. Zdejší farní kostel sv. Kateřiny z roku 1742 byl původně postaven jako kaple na místě starší gotické stavby, věž byla přistavěna v roce 1791. Obyvatelé Bavor odnepaměti pěstovali ve vinohradech pod Pálavou vinnou révu. Vyrobená, především bílá vína, pak prodávali hostinským v sousedství a obchodníkům. Zemědělský a vinařský ráz si obec uchovává dodnes. Kromě tradiční zemědělské výroby, vinařství se zde nachází také průmyslový provoz – ve spodní části sídla při hlavní silnici (I/52) se pracuje dřevozpracující podnik.

Vizuální projev zástavby (urbanistická struktura a charakter zástavby):

Vesnice byla založena jako návesní silnicovka; později došlo k dalšímu rozvoji uliční sítě.

Centrální část sídla tvoří návesní prostor s parkovou úpravou. V jeho horní části stojí dominanta barokního kostela sv. Kateřiny s přízemní budovou fary a budovou obecního úřadu (bývalé školy) v jeho blízkosti.

Zástavba v uliční síti v převážné míře respektuje uliční čáru, a to i ve svažitéjším terénu (jižní část sídla). Tvoří ji podélně orientované usedlosti s předzahrádkami. V okrajových částech zástavby se domy již nevyznačují výrazovou jednotou, jsou zde patrné rekonstrukční zásahy a dostavby (pater). Z původního charakteru zástavby viditelně vybočují patrové poválečné vily na čtvercových půdorysech (severní část sídla), některé novostavby z posledního období (východní část) a také ojedinělá bytovka. Hodnotný segment zástavby se nachází v sevřenějším úseku údolí Bavorského potoka v jihovýchodní části sídla, kde se nachází zajímavější skladba štítově orientovaných domů (sklepů) dochovaného vzhledu či vhodně renovovaných. Vinné sklepy či jejich skupiny se vyskytují i uvnitř zástavby. Zajímavý výrazný objekt dále reprezentuje renovovaná vinařská usedlost na návrší v jihozápadní části sídla (poblíž hřbitova). Nežádoucím prvkem zástavby je novostavba usedlosti v izolované pozici výše nad sídlem – horizontu v pravostranné části údolí Bavorského potoka.

Sídlo disponuje bohatou zelení – hlubších zahrad a záhumenků u starší zástavby i v přechodových partiích – lesní porosty, břehový doprovod, vinohrady, zahrady.

Při silnici I/52 byl v poválečném období vybudován rozsáhlý výrobní areál čítající větší počet měřítkem výrazných účelových staveb a také dva rodinné domy. Účelový areál obklopuje poměrně hojná zeleň, nad kterou však vystupuje dominantní síla.

Sídlo není postiženo novodobou výstavbou typových rodinných domů.

Podmínky ochrany KR a doplňující doporučení k ochraně KR:

Obecná doporučení a podmínky ochrany KR:

- Při realizaci nové obytné výstavby dbát základních architektonických pravidel či forem venkovské zástavby v oblasti (viz kapitola A.3.5 – orientace dle převažujících staveb vůči uliční čáře; v sídle obvyklý tvar střechy, půdorys, podlažnost, barevnost vnějších povrchů ad.)
- U doplňkových staveb ke stavbám hlavním (kolny, garáže atd.) ctít tradiční provedení a jednotný rámec se stavbami hlavními s odpovídajícími požadavky na půdorys objektu, podlažnost, tvar střechy
- Zachovat kompaktnost zástavby; novou zástavbu umísťovat uvnitř sídla (proluky) a při stávající cestní síti
- Zachovat nezastavěný charakter návsi – prostranství v okolí kostela s parkovou zelení
- Bránit nevhodným architektonickým zásahům u obytných staveb (přístavby narušující hmotu a půdorys především starší obytné zástavby); neuplatňovat zjevně nepůvodní architektonické prvky
- Rozvíjet funkci zeleně uvnitř sídel a také s ohledem na přechod sídla do nezastavěného území
- Nerozšiřovat zástavbu bytových domů
- Nerozšiřovat stávající rozsah výrobních ploch

Zástavba sídla byla podrobněji rozčleněna celkově do 8 segmentů:

Ba / 1 (kategorie I): nejužší jádro sídla s kostelem sv. Kateřiny, farou a budovou obecního úřadu.

Návrh ochrany:

- zachovat dominantní pozici kostela sv. Víta v zástavbě sídla
- zachovat výškovou hladinu stávající zástavby

Ba / 2 (kategorie II): zástavba sídla v uličním uspořádání výše popsaného charakteru s výjimkou nejužšího jádra a vinařských domů v údolí Bavorského potoka.

Návrh ochrany:

- zachovat řadové uspořádání zástavby
- možnou novou výstavbu realizovat v prolukách (západní okraj sídla, severovýchodní část sídla)
- Neumísťovat novu zástavbu nad pravým břehem Bavorského potoka – údolní svah

Ba / 3 (kategorie I): zástavba vinařských domů (sklepů) v sevřeném úseku údolí Bavorského potoka; převážně patrové štítově orientované objekty, po renovaci i novostavby tvoří kompaktnější segment s typickým zaměřením.

Návrh ochrany:

- při nové výstavbě či rekonstrukcích stávajících objektů respektovat orientaci sousedních staveb; zachovat specifický charakter segmentu vinařsky zaměřené zástavby

Ba / 4 (kategorie IV): rozsáhlý výrobní areál u hlavní silnice v oddělené poloze od obytné zástavby; provozní budovy velkého měřítka s negativní krajinnou dominantou sila s výrazným uplatněním v krajinné scéně; hojná zeď uvnitř areálu i na přechodu do nezastavěného území.

Návrh ochrany:

- nerozšiřovat plošný rozsah výrobního areálu
- zachovat / posílit (krycí) zeď v okrajových částech výrobního areálu

Ba / 5 (kategorie III): účelová zástavba – čerpací stanice s odstavným parkovištěm při hlavní silnici v sousedství výrobního areálu; mimolesní zeď v okolí.

Návrh ochrany:

- nerozšiřovat plošný rozsah účelové plochy
- připustit zástavbu odpovídajícího měřítka související se stávajícím využitím

Ba / 6 – rozvojové území ve svažitém terénu mezi výrobním areálem (Ba / 4) a zástavbou sídla – severně od příjezdové cesty do vsi; vinice; mimolesní zeď.

Doporučení a podmínky ochrany KR: nerozšiřovat zástavbu; zachovat / rozšířit zemědělské využití

Ba / 7 – rozvojové území na mírném návrší v jihozápadní části sídla; v návaznosti na obytnou zástavbu; vinice.

Doporučení a podmínky ochrany KR: zachovat stávající využití; možné doplnění zástavby související se stávajícím využitím.

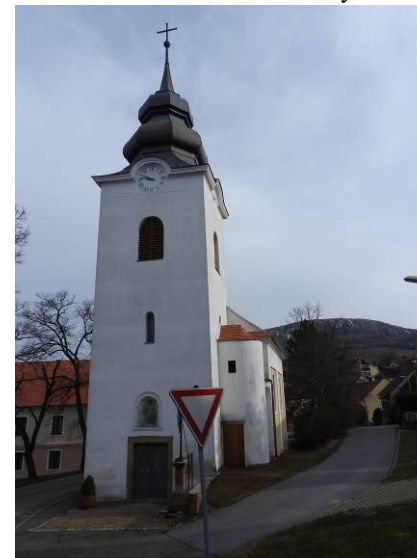
Ba / 8 – rozvojové území ve svahu v jižní části sídla; v návaznosti na obytnou zástavbu s vinicemi a mimolesní zelení.

Doporučení a podmínky ochrany KR: zachovat stávající využití; možné doplnění zástavby související se stávajícím využitím.

obr. č. C.2: Bavory v pohledu ze Stolové hory.



obr. č. C.3: Kostel sv. Kateřiny.



obr. č. C.4: Návesní prostor se vzrostlou zelení.



obr. č. C.5: Budova fary v blízkosti kostela zasluhující renovaci.



obr. č. C.7: Nárožní usedlost zachovalých proporcí přirozeně usazená v mírně svažitém terénu u křižovatký nad kostelem.



obr. č. C.9: Protáhlá složená budova renovovaného vinařského podniku s vhodným barevným provedením fasád.



obr. č. C.6: Socha sv. Jana Nepomuckého u křižovatký před kostelem.



obr. č. C.8: Historicky cenná stavba vinařství s dvojicí barokních štítů; výrazným funkčním i estetickým prvkem nárožní žudro s oblým zaklenutím a dominantním rohovým sloupem soudkovitého tvaru.



obr. č. C.10: Přestavba domu v řadové zástavbě respektující uliční čaru architektonickou formou v řadové zástavbě zcela vybočuje.



obr. č. C.11: Novostavby vinných sklepů v údolí Bavorského potoka působí i při totožném provedení v kontaktu se starší vinařskou zástavbou příznivě.



obr. č. C.13: Novodobá rekonstrukce nejen díky navýšení do patra zřetelně pozměnila architektonickou formu původního objektu.



obr. č. C.12: Rozpačité spojení dvou hmotově, výrazově i kompozičně nesourodých vinařských staveb rovněž v údolí Bavorského potoka.



obr. č. C.14: Nevhodně umístěná novostavba (Vinařství Gala) v exponované pozici na horizontu nad údolím Bavorského potoka izolovaně od zástavby.



obr. č. C.15: Výrobní areál nad hlavní silnicí v pohledu od obce (od východu).



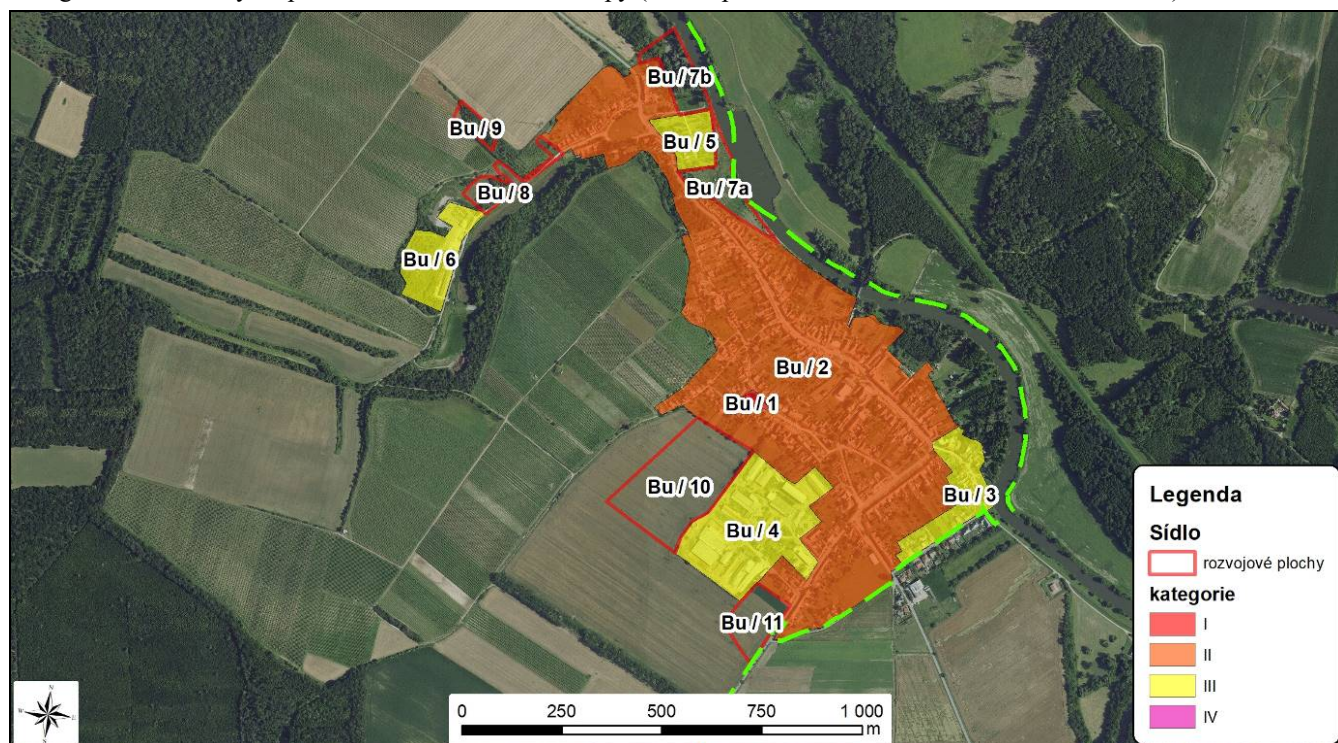
Sídlo	Bulhary				obec	Bulhary			
					k. ú.	Bulhary			
OKR	2	Milovická pahorkatina			ČSÚ	1869	1930	1950	2019
MKR/pásmo	2.3	A	B	C	obyvatel	906	1 144	708	747
Kategorie	I.	II.	III.	IV.	domů	148	288	234	257*

* počet domů 2011

Archivní ortofotomapa (50. léta 20. století)



Kategorizace zástavby na podkladu aktuální ortofotomapy (zelená přerušovaná linie – hranice CHKO Pálava)

**Indikátory a hodnoty:**

plošná památková ochrana:	ne
památkově chráněné objekty:	kostel sv. Jiljí, fara, hřbitov, márnice, brána hřbitova s ohradní zdí, litinový kříž

Pozice sídla v širším krajinném rámci:

Rozlehlé sídlo v severovýchodní části CHKO rozkládající se na pravém břehu Dyje. Z nivy řeky vystupuje i výše do svahu Syslího kopce. V západní části zástavba vstupuje do mělkého suchého údolí, kde izolovaně od zástavby stojí výrobní provoz. Vizualní uplatnění zástavby nastává především do jižních a východních směrů, kde ho v plochém terénu limitují vegetační pásy větrolamů.

Základní historické souvislosti:

Nalezené známky přítomnosti člověka (lovců mamutů) z okolí pocházejí z doby 28 až 24 tisíc let před naším letopočtem a z dalších mladších epoch. První písemná zmínka o obci je z roku 1244 a je spojována s mlýnem na řece Dyji, jehož splav vzdouval hladinu řeky, která následně zaplavovala louky na přítluckém katastru tehdy patřící velehradskému klášteru. V roce 1426 byla obec vypálena husity. První zaručená zmínka o kostele v obci je z roku 1582, který se však oproti hřbitovu do dnešní doby nezachoval. Současný kostel svatého Jiljí byl dokončen roku 1772. Obec s dlouhou tradicí vinařství vícekrát změnila název, stávající nese od roku 1949. Funguje zde provoz zemědělské velkovýroby.

Vizuální projev zástavby (urbanistická struktura a charakter zástavby):

Zástavba sídla sleduje průjezdní silnici – řadová zástavba okapově orientovaných domů s hospodářskými zázemím, hlubokými záhumenky či zahradami s bohatou zelení, přecházející v severní části do až do břehové zeleně při toku Dyje. Ve východní části sídla, kde se zástavba rozšiřuje do užší návsi (větší předzahrádky často bez vzrostlé zeleně), si zástavba více udržela jednotnou výškovou hladinu přízemních domů. V západní části došlo k výraznějším přestavbám. Dominantní prvek zástavby při hlavní silnici tvoří bývalý poplužní (Dietrichsteinský) dvůr pocházející již ze 16. století. V blízkosti výrobního areálu stojí bytové domy.

Kostel sv. Jiljí situovaný na menším prostranství v boční ulici nemá dominantní pozici v celé zástavbě sídla. Řadově uspořádaná zástavba v jeho okolí se vyznačuje větší vzhledovou nesourodostí (hmot, tvarů) včetně starších vinných sklepů. Vinné sklepy z pozdějšího období tvoří okraj zástavby pod Syslím kopcem (pod viničními tratěmi na svazích).

Velkou část zastavěného území zaujímá areál zemědělské velkovýroby v jižní či jihovýchodní části sídla s větším počtem provozních objektů. Směrem do volné krajiny (západ, jih) postrádá obvodovou zeleň. Na hranici CHKO – ve východní části sídla dochází k rozvoji obytné zástavby, jejíž architektonickou forma – typových rodinných domů zřetelně nekoresponduje s tradičním pojetím venkovské zástavby.

Směrem k západu se zástavba nesouvisle rozšiřuje v užším koridoru pravostranné nivy Dyje. V nivě pod hlavní silnicí se nachází rekreační zástavba chat. Severozápadní okraj sídla tvoří přízemní zástavba zachovalého měřítka i proporcí na travnatém prostranství v závěru bezodtokého údolí. Hluběji v tomto údolí se nachází výrobní objekt – díky této poloze bez většího vizuálního dosahu.

Podmínky ochrany KR a doplňující doporučení k ochraně KR (pro část sídla v CHKO):**Obecná doporučení a podmínky ochrany KR:**

- Nerozšiřovat obytnou zástavbu do exponovaných poloh výše na svazích Syslího vrchu a do nivy Dyje (blíže k řece)
- Při realizaci nové obytné výstavby dbát základních architektonických pravidel či forem venkovské zástavby v oblasti (viz kapitola A.3.5 – orientace dle převažujících staveb vůči uliční čáře; v sídle obvyklý tvar střechy, půdorys, podlažnost, barevnost vnějších povrchů ad.)

- U doplňkových staveb ke stavbám hlavním (kolny, garáže atd.) ctít tradiční provedení a jednotný rámeček se stavbami hlavními s odpovídajícími požadavky na půdorys objektu, podlažnost, tvar střechy
- Bránit nevhodným architektonickým zásahům u obytných staveb (přístavby narušující hmotu a půdorys především starší obytné zástavby); neuplatňovat zjevně nepůvodní architektonické prvky
- Rozvíjet funkci zeleně uvnitř sídel a také s ohledem na přechod sídla do nezastavěného území
- Vyloučit negativní zásahy do břehové zeleně při toku Dyje
- Nerozšiřovat zástavbu rekreačních chat a bytových domů
- Nerozšiřovat rozsah výrobního areálu v jihovýchodní sídla, posílit vegetační složku při jeho okrajích – realizovat výsadby krycí zeleně

Zástavba sídla byla podrobněji rozčleněna celkově do 11 segmentů:

Bu / 1 (kategorie I): menší prostranství s dominantou kostela sv. Jiljí; vzrostlá zeleň při kostele

Návrh ochrany:

- zachovat dominantní pozici kostela sv. Víta v okolní zástavbě
- zachovat volný (nezastavěný) charakter prostranství v okolí kostela
- zachovat hodnotnou sídelní zeleň v blízkosti kostela

Bu / 2 (kategorie II): (kategorie II): převažující část zástavby s okapovou orientací při hlavní průjezdní silnici a bočních ulicích se zahradami; dílčí úseky s vyrovnanou hladinou okapově orientovaných usedlostí; četné přestavby, vinné sklepy

Návrh ochrany:

- zachovat řadové uspořádání zástavby
- udržet výškovou hladinu, umístění v uliční frontě a sklon sedlových střech zachovalé přízemní řadové zástavby; tradiční barevnost fasád
- možnou novou výstavbu realizovat v prolukách nebo v západní části sídla při hlavní průjezdní silnici a podél travnatého prostranství při vyústění suchého údolí; vlastní travnaté prostranství ponechat bez zástavby

Bu / 3 (kategorie III): převážně mladší výškově i vzhledově nesourodá obytná zástavba ve východní části sídla.

Návrh ochrany:

- zástavbu nerozšiřovat v nezastavěném území mezi místní cestou a tokem Dyje
- možnou novou zástavbu umísťovat v prolukách při respektování měřítka okolních staveb

Bu / 4 (kategorie III): rozsáhlý výrobní areál v jižní části sídla.

Návrh ochrany:

- nerozšiřovat plošný rozsah výrobního areálu
- realizovat výsadby krycí zeleně v okrajových částech výrobního areálu – při jeho jižní a západní straně

Bu / 5 (kategorie III): rekreační zástavba v nivě Dyje pod hlavní silnicí v západní části sídla.

Návrh ochrany:

- nerozšiřovat plošný rozsah chatové osady
- v případě přestaveb udržet výškovou hladinu a měřítko stávajících objektů

Bu / 6 (kategorie III): Izolovaný výrobní provoz v bezodtokém bočním údolí jihozápadně od sídla.

Návrh ochrany:

- nejsou definovány

Bu / 7a, Bu / 7b: dva dílčí segmenty nezastavěného území v nivě Dyje v západní části sídla; v návaznosti na rekreační zástavbu; vzrostlá břehová zeleň, sady.

Doporučení a podmínky ochrany KR:

- neumísťovat zástavbu; ponechat stávající využití
- Vyloučit negativní zásahy do břehové zeleně při toku Dyje

Bu / 8: rozvojové území v západní části sídla situované mezi obytnou zástavbou a výrobním provozem; mimolesní zeleň.

Doporučení a podmínky ochrany KR:

- připustit výstavbu funkčně navazující na okolní plochy – při zachování měřítka stávajících objektů okolní obytné zástavby / výrobní zástavby
- zachovat / doplnit zeleň na přechodu do volné krajiny

Bu / 9: nezastavěné území v krátkém údolí mimo zástavbu sídla; sad.

Doporučení a podmínky ochrany KR:

- neumísťovat zástavbu; ponechat stávající využití

Bu / 10: rozvojové území v jižní části sídla v návaznosti na výrobní areál a obytnou zástavbu; orná půda.

Doporučení a podmínky ochrany KR:

- ponechat stávající využití; případnou změnu využití prověřit územní studií / kauzálním hodnocením vlivu na KR

Bu / 11: rozvojové území v jižní části sídla při silnici do Sedlece na okraji zastavěného území

Doporučení a podmínky ochrany KR:

- připustit výstavbu přízemní obytné zástavby v severní části plochy; stávající hranici zastavěného území směrem k jihu

obr. č. C.16: Bulhary v pohledu ze Syslího kopce.



obr. č. C.17: Kostel sv. Jiljí.



obr. č. C.18: Přízemní řadová zástavba ve střední části sídla; v popředí objekt památkově chráněné fary.



obr. č. C.19: Dominantní budova Dietrichsteinského poplužního dvora ve střední části sídla; monumentální dojem spoluutváří řada falešných oken (a nárožní bosáž), které stavbu symetricky člení.



obr. č. C.20: Další dominantní – patrová budova obecního úřadu naproti dvoru s pravidelným členěním okenních otvorů a valbovou střechou.



obr. č. C.21: Zástavba okapově orientovaných usedlostí s předzahrádkami ve východní části sídla.



obr. č. C.22: Vinařské domky pod Syslím kopcem.



obr. č. C.23: Řadová zástavba ve východní části sídla – při vyústění suchého údolí si udržuje i po renovacích běžnou výškovou hladinu domů s okapovou orientací.



obr. č. C.24: Vzhledově nesourodá zástavba po prodělaných přestavbách u hlavní silnice ve východní části sídla.



obr. č. C.25: Rodinná zástavba v západní části sídla bez předpokladů začlenění do starší zástavby a rušivým projevem.



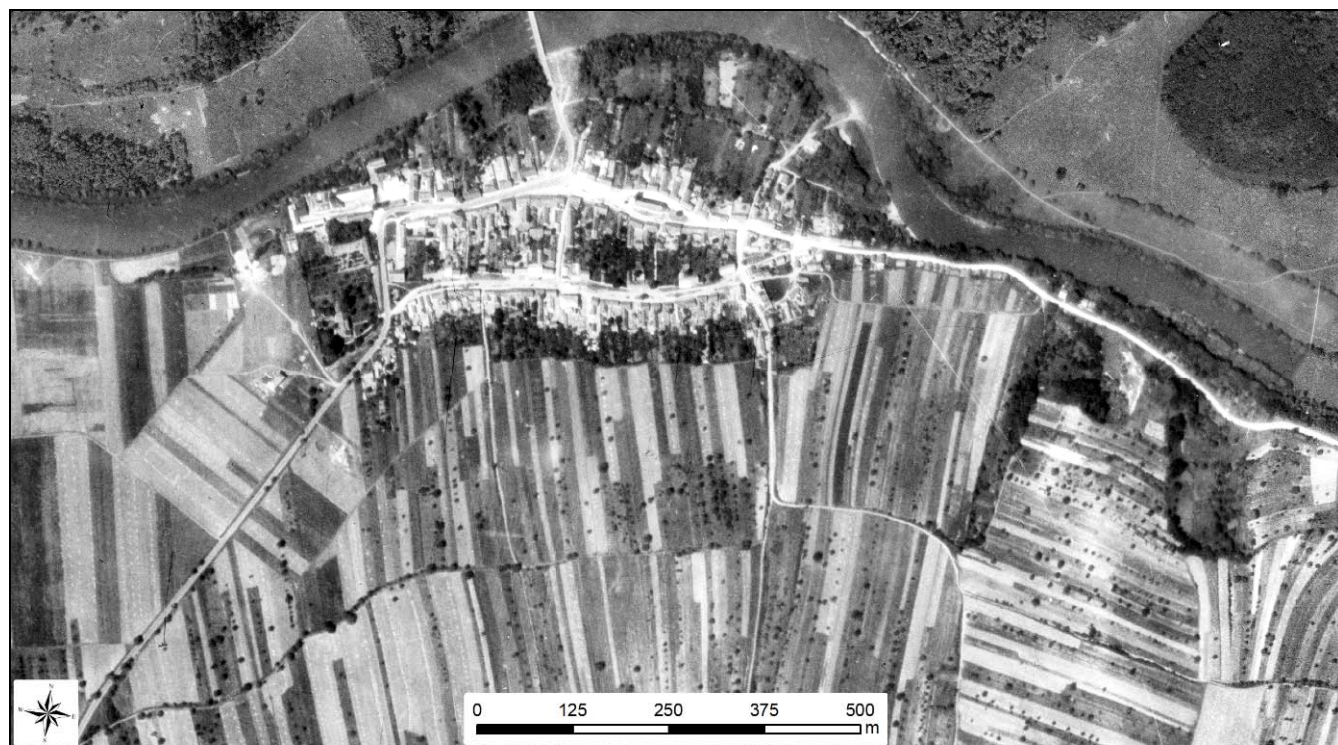
obr. č. C.26: Výrobní areál v jižní části sídla v pohledu od západu (vinařských domků).



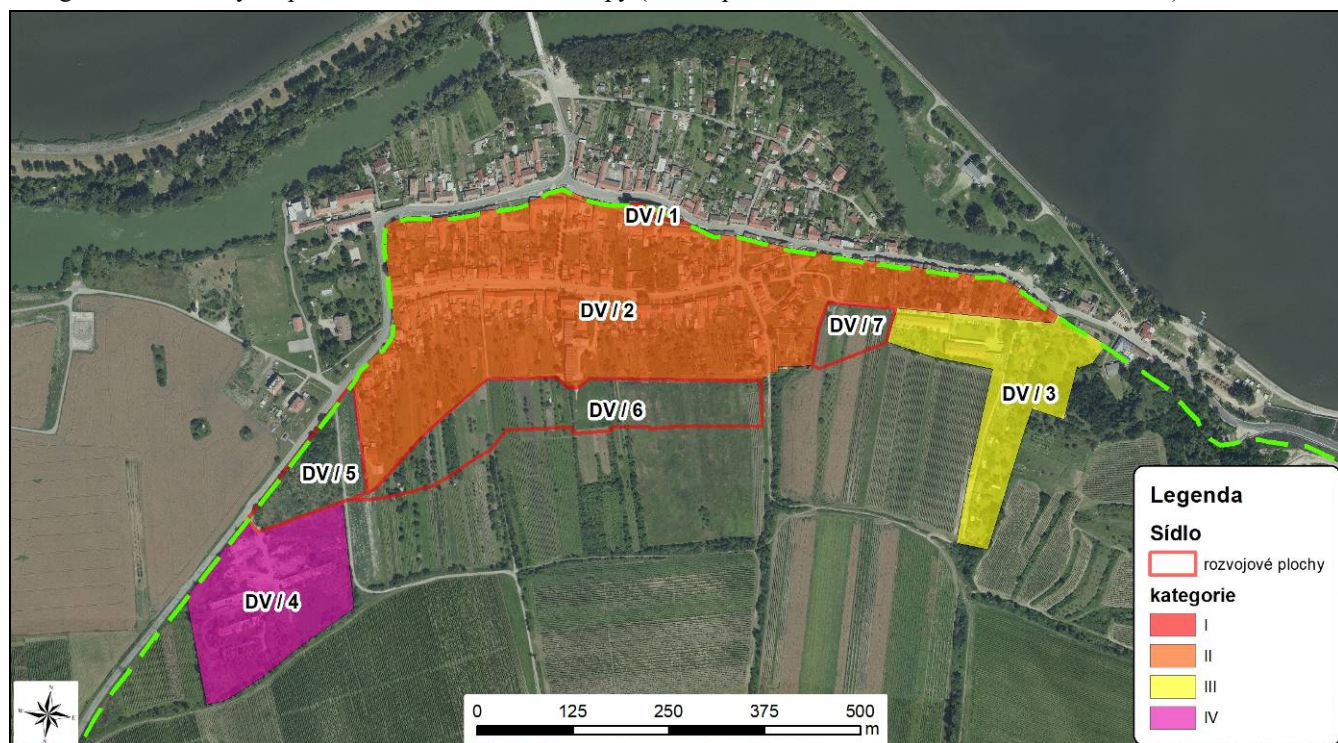
Sídlo	Dolní Věstonice				obec	Dolní Věstonice			
					k. ú.	Dolní Věstonice			
OKR	I	Pavlovské vrchy			ČSÚ	1869	1930	1950	2019
MKR/pásma	1.7	A	B	C	obyvatel	779	688	412	310
Kategorie	I.	II.	III.	IV.	domů	142	168	123	140*

* počet domů 2011

Archivní ortofotomapa (50. léta 20. století)



Kategorizace zástavby na podkladu aktuální ortofotomapy (zelená přerušovaná linie – hranice CHKO Pálava)

**Indikátory a hodnoty:**

plošná památková ochrana:	ochranné pásmo pro kulturní nemovité památky
památkově chráněné objekty:	paleolitické sídliště Dolní Věstonice (národní kulturní památka - NKP; mimo zástavbu), paleolitické sídliště - tzv. Dolní Věstonice II (NKP; mimo zástavbu), hradiště Vysoká zahrada, soubor archeologických movitých nálezů z období "lovců mamutů" (NKP), kostel sv. Michala archanděla, sousoší sv. Luitgardy, sousoší Panny Marie, socha sv. Jana Nepomuckého, socha sv. Floriána, radnice, venkovský dům č.p. 4, venkovský dům č.p. 5, venkovský dům č.p. 92, venkovská usedlost č.p. 9, venkovská usedlost č.p. 52, vodní mlýn, brána se sochou sv. Floriána, vodní mlýn, boží muka

Pozice sídla v širším krajinném rámci:

Zástavba sídla zaujímá níže položené partie na severním úpatí Pavlovských vrchů či jejich přechodu do Dyjské nivy. Vizualně se sídlo uplatňuje ve výhledech ze svahů a vrcholových partií masívu Děvína včetně Dívčích hradů, omezeně také přes hladinu dolní Novomlýnské vodní nádrže.

Základní historické souvislosti:

Obec je světově proslulá díky nálezům 11 centimetrů vysoké sošky venuše z roku 1925 – symbolu nejvýznamnějšího tábořiště člověka na Zemi v době ledové. Učiněn zde byl rovněž nález nejstarší tkané textilie či keramiky z pálené hlíny a popela. V době Velkomoravské říše se zde usadili staří Slované. Jejich přítomnost v těsné blízkosti obce dokládá velkomoravské hradiště a rozsáhlé pohřebiště. Brod na důležité obchodní stezce byl po zániku Velkomoravské říše chráněn malým hradištěm s mohutným valovým opevněním. Zbytky valu a půdorys kostela, který zde stával až do počátku 13. století, se nacházejí na severním okraji obce v místě zvaném Vysoká zahrada.

První písemná zmínka o obci (in Wistanicz) se objevuje v roce 1312. Ve 13. století se v původně slovanské osadě objevili první němečtí kolonisté, jejichž etnikum postupně převládlo. Na počátku 16. století do obce přišli první Habáni. Habánské vinné sklepy tvoří malé náměstíčko a na tzv. Husím plácku jsou k vidění dodnes.

Rekreační využití či návštěvnost vedle uvedeného mimořádného kulturně-historického významu, vinařské tradice posílilo vybudování Novomlýnských nádrží.

Vizuální projev zástavby (urbanistická struktura a charakter zástavby):

Kompaktní zástavba ulicové vsi s menší návší je rozložena v západovýchodním směru podél místní silnice, po vybudování Novomlýnských nádrží v západní části sídla hlavní (II /420). Jádrou část sídla tvoří náves s kostelem sv. Michala v její východní části. Zástavba okapově řazených domů se zahradami v okolí kostela se vyznačuje zachovalou výškovou hladinou – přízemní objekty. V západní části u křižovatky stojí větší (půdorysně, podlažností) hmoty budov (archeologická expozice). Řadové domy v uliční frontě směrem k západu si udržují výškovou hladinu, až při okraji (u obecního úřadu) se rozvolňuje.

Ve východní části sídla se při hlavní silnici v zástavbě celkově příznivě uplatňuje delší úsek štítově orientovaných vinařských domů, až na výjimky patrových (po přestavbách). Specifický segment pak tvoří Husí plácek (Habánské náměstí) – menší okrouhlé prostranství rovněž s vinařskými domy. Nad vinařskými sklepy se nachází patrová řadovka ze 70. let zapuštěná do svahu a větší hmota objektu Povodí Moravy, s.p. Od těchto staveb se v mělkém údolí táhne do volné krajiny zástavba rekreačních chat. Nejvýchodnější část sídla rovněž nemá kompaktní charakter, patrný je vliv rekreačního využití.

Výše v mírném svahu jde paralelní ulice řadově uspořádaných domů s okapovou orientací a předzahrádkami, již méně vzhledově jednotných – místy s výraznými přestavbami. Výraznou dominantou zde je stará školní budova ve střední části, od níž nevhodně do volné krajiny vystupují

velké patrové hmoty mladších budov. Domy se zázemím mají hluboké zahrady či záhumenky, jež přecházejí ve vinice či sady na svazích.

Negativní prvek představuje nefunkční zdevastovaný výrobní areál v oddělené poloze jihozápadně od sídla.

Podmínky ochrany KR a doplňující doporučení k ochraně KR (pro část sídla v CHKO):

Obecná doporučení a podmínky ochrany KR:

- Při realizaci nové obytné výstavby dbát základních architektonických pravidel či forem venkovské zástavby v oblasti (viz kapitola A.3.5 – orientace dle převažujících staveb vůči uliční čáře; v sídle obvyklý tvar střechy, půdorys, podlažnost, barevnost vnějších povrchů ad.)
- U doplňkových staveb ke stavbám hlavním (kolny, garáže atd.) ctít tradiční provedení a jednotný rámeček se stavbami hlavními s odpovídajícími požadavky na půdorys objektu, podlažnost, tvar střechy
- Zachovat kompaktnost obytné zástavby; novou zástavbu umísťovat uvnitř sídla (proluky) a při stávající cestní síti; zástavbu nerozšiřovat výše do svahů – respektovat vrstevnicové umístění sídla v terénu, za stávající východní okraj (autokemp, hotel u Langrů); na západním okraji nerozšiřovat zastavěné území za nevyužívaný zemědělský areál
- Bránit nevhodným architektonickým zásahům u obytných staveb (přístavby narušující hmotu a půdorys především starší obytné zástavby); neuplatňovat zjevně nepůvodní architektonické prvky
- Rozvíjet funkci zeleně uvnitř sídla a také s ohledem na přechod sídla do nezastavěného území
- Nerozšiřovat plošný rozsah chatové kolonie
- Sanovat zdevastovaný výrobní areál jihozápadně od sídla

Zástavba sídla byla podrobněji rozčleněna celkově do 7 segmentů:

DV / 1 (kategorie I): kostel sv. Michala.

Návrh ochrany:

- zachovat dominantní pozici kostela sv. Víta v zástavbě sídla

DV / 2 (kategorie II): převažující část zástavby přízemních domů s okapovou orientací při hlavní průjezdní silnici a výše položené paralelní ulici; zástavbou (převážně patrových) vinařských domů; větší úseky s vyrovnanou hladinou; Husí plácek; dominanta školy; zahrady.

Návrh ochrany:

- zachovat řadové uspořádání zástavby
- možnou novou výstavbu realizovat v prolukách
- udržet výškovou hladinu, umístění v uliční frontě a sklon sedlových střech zachovalé přízemní řadové zástavby; tradiční barevnost fasád

DV / 3 (kategorie III): funkčně i vzhledově rozmanitá mladší zástavba – poválečná řadovka, účelová zástavba, chatová kolonie; hojná zeleň.

Návrh ochrany:

- neumísťovat novou zástavbu překračující měřítkem (podlažností, půdorysem) běžnou obytnou zástavbu v sídle
- nerozšiřovat plošný rozsah chatové kolonie
- v případě přestaveb udržet výškovou hladinu a měřítko stávajících objektů
- zachovat přechodovou zeleň do volné krajiny

DV / 4 (kategorie IV): zdevastovaný výrobní areál u hlavní silnice v oddělené poloze od obytné zástavby (brownfield).

Návrh ochrany:

- odstranit zborcené stavby
- lze připustit obnovu původní funkce při respektování měřítka běžné zástavby v sídle

DV / 5 – nezastavěné území mezi obytnou zástavbou a opuštěným výrobním areálem v západní části sídla; mimolesní zeleň.

Doporučení a podmínky ochrany KR: možné doplnění přízemní obytné zástavby při hlavní silnici; zachování / posílení přechodové zeleně do volné krajiny.

DV / 6 – nezastavěné území vinic, zahrad, sadů na svazích jižně od zástavby.

Doporučení a podmínky ochrany KR: ponechat stávající využití; neumísťovat obytnou zástavbu.

DV / 7 – rozvojové území ve východní části sídla v návaznosti na obytnou zástavbu a hřbitov – proluka; vinice, sad

Doporučení a podmínky ochrany KR: možné doplnění přízemní obytné zástavby při cestě; doplnění přechodové zeleně do volné krajiny.

obr. č. C.27: Dolní Věstonice v pohledu z vrcholu Děvína.



obr. č. C.28: Kostela sv. Michala na úzké návsi.



obr. č. C.29: Barokní Sousoší Panny Marie za kostelem.



obr. č. C.30: Kompaktní zástavba patrových štítově orientovaných vinařských domů v západní části sídla.



obr. č. C.31: Habánské náměstí či Husí plácek; pitoreskní zástavba vinařských domů tvoří příznivý celek.



obr. č. C.32: Větší patrová hmota budovy Archeologické expozice se zvalbenou tvoří dominantní prvek v řadové zástavbě na návsi; v popředí socha sv. Jana Nepomuckého.



obr. č. C.33: Renesančně barokní dům u hlavní silnice – nejstarší dochovaný v obci – s malovanými šambránami, podokenními římsami a složenou stanovou střechou.



obr. č. C.34: Dominantní budova základní školy vyniká důrazně rytmizovaným členěním oken jednotlivých traktů; které dodává stavbě žádoucí řád.



obr. č. C.35: Řadovka z období socialismu netvoří organicky začleněný v zástavbě sídla; vhodné je, že není umístěna uvnitř starší řadové zástavby.



obr. č. C.36: Příklad nevhodného zastřešení rodinného domu v řadové zástavbě postižené rozbitím výškové hladiny střech.



obr. č. C.37: Izolovaný komerční objekt na východním okraji sídla nevhodné architektonické formy.



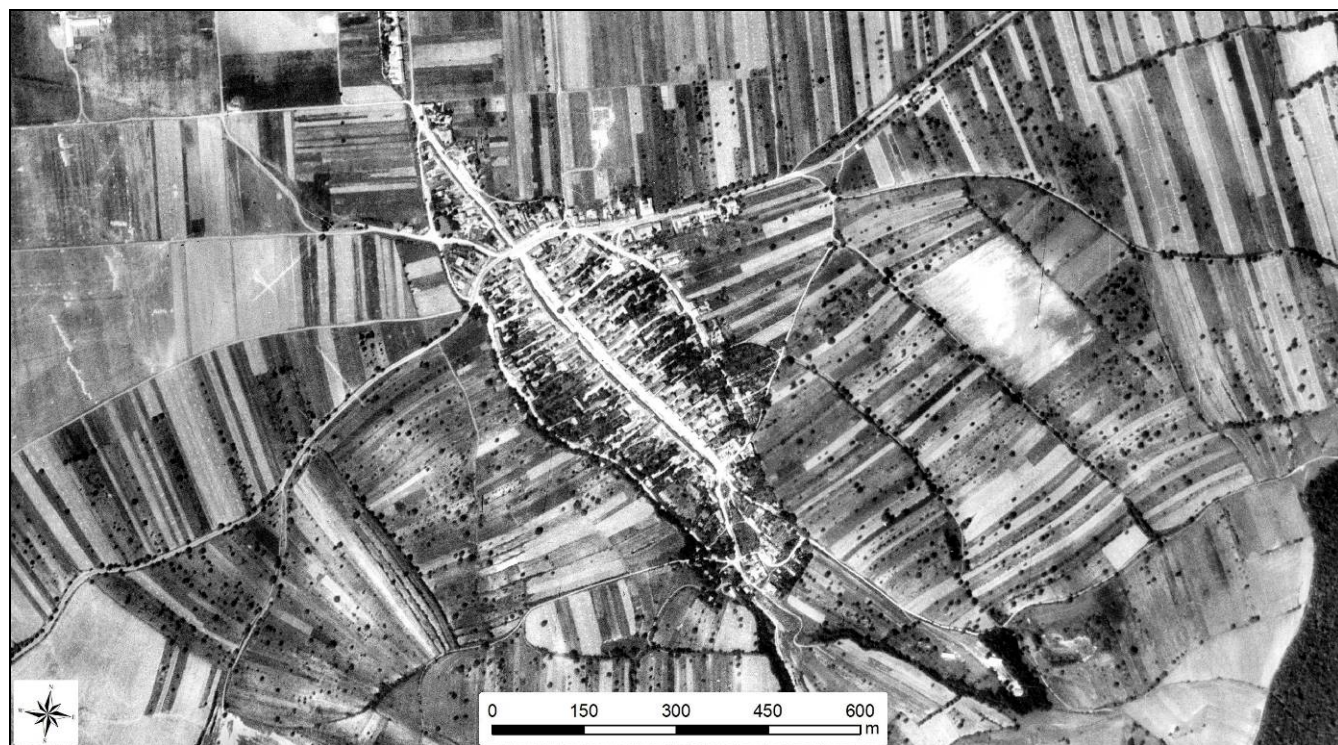
obr. č. C.38: Zbořeniště výrobního areálu v západní



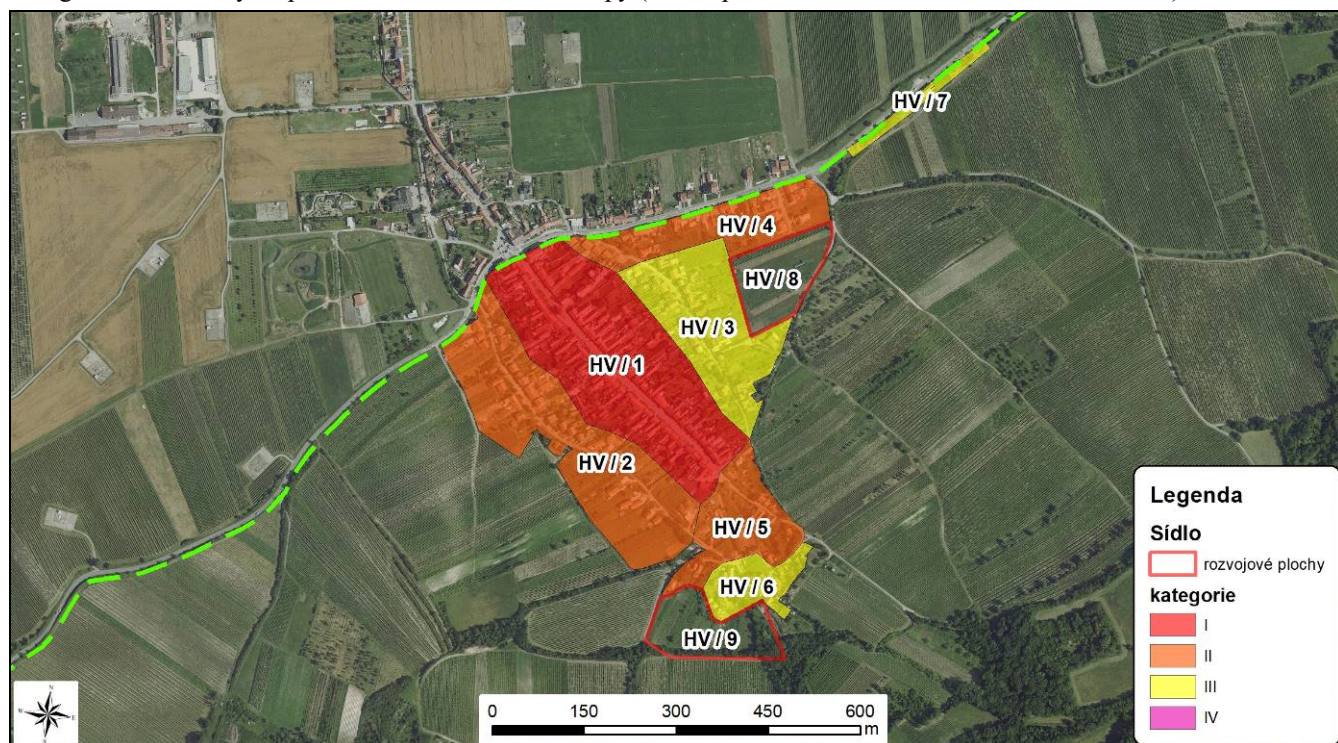
Sídlo	Horní Věstonice				obec	Horní Věstonice				
					k. ú.	Horní Věstonice				
OKR	I	Pavlovské vrchy			ČSÚ	1869	1930	1950	2019	
MKR/pásmo	1.6	A	B	C	obyvatel	755	738	549	486	
Kategorie	I.	II.	III.	IV.	domů	151	194	140	180*	

* počet domů 2011

Archivní ortofotomapa (50. léta 20. století)



Kategorizace zástavby na podkladu aktuální ortofotomapy (zelená přerušovaná linie – hranice CHKO Pálava)

**Indikátory a hodnoty:**

plošná památková ochrana:	ne
památkově chráněné objekty:	kostel sv. Rosálie, fara, socha sv. Floriána, litinový kříž

Pozice sídla v širším krajinném rámci:

Zástavba sídla vystupuje po svazích Pavlovských vrchů – severní části hřbetu Kotle. Výše položené části zástavby se vizuálně uplatňují v dálkových pohledech – přes hladinu Novomlýnských nádrží či ze severní části Dunajovických vrchů.

Základní historické souvislosti:

Horní Věstonice vznikly jako vesnice kolonizací kolem roku 1300. Od počátku patřila k Děvičkám. Spolu s nimi byly Horní Věstonice také v roce 1334 věnovány Hartneidovi z Lichtenštejna. Základem hospodářské výnosnosti obce byly po celou dobu její existence vinohrady a víno, které se vozilo i na vzdálené trhy. Tato tradice, resp. význam a zaměření k vinařství přetrvává i do současnosti.

Vizuální projev zástavby (urbanistická struktura a charakter zástavby):

Osu sídla zachovalého kompaktního půdorysu tvoří hlavní ulice – Lipová stoupající takřka v přímém směru do svahu. Po obou stranách jí lemují, až na pár výjimek, okapově orientované přízemní usedlosti, i po renovacích příznivého projevu, s předzahrádkami a s hospodářským zázemím (často v úhlové dispozici). V řadové zástavbě se uplatňují vjezdové brány. Ve spodní polovině proniká zástavbou v hlavní ulici směrem k východu ulička k rokokovému kostelu sv. Rosálie. Při hlavní silnici ve spodní části tvoří dominantní prvky zástavby budova obecního úřadu a patrový ubytovací komerční objekt.

V okrajových částech má zástavba již rozvolněnější uspořádání. V obou ulicích – Mandloňové i Ořečové prošla řada domů rekonstrukcemi, které nekorespondují s tradičním tvaroslovím venkovské zástavby. Novostavby v tomto ohledu zde vychází příznivěji. Na východním okraji (Mandloňová ulice), který přechází do vinohradů, se vyskytuje větší počet vinařských domů (se štítovou orientací).

Nejvyšší část zástavby sídla v okolí hřbitova a výše nad hřbitovem má rovněž rozvolněný až neuspořádaný charakter štítově i podélně orientovaných domů nejednotného měřítka i vzhledu (po rekonstrukcích), především v nejvyšší části.

Naopak větší výrazovou jednotou a vyrovnanou výškovou hladinou se vyznačuje okapově orientovaná zástavba při hlavní silnici ve spodní části sídla. Navazující novostavby směrem k východu nerespektují typickou orientaci zástavby ulicového sídla, problematičtější v jejich případě – při dodržení podlažnosti a do značné míry tvaru střech – je rozšíření výše do svahu při nově vytvořené ulici.

Při silnici do Dolních Věstonic se ve svahu nachází ve větším počtu vinné sklepy. V tomto segmentu působí kontrastně dvě větší hmoty výrobních objektů, z nichž západní stavba na protáhlém půdorysu s pultovou projev okolní zástavby zřetelně poškozuje.

Podmínky ochrany KR a doplňující doporučení k ochraně KR (pro část sídla v CHKO):**Obecná doporučení a podmínky ochrany KR:**

- Při realizaci nové obytné výstavby dbát základních architektonických pravidel či forem venkovské zástavby v oblasti (viz kapitola A.3.5 – orientace dle převažujících staveb vůči uliční čáře; v sídle obvyklý tvar střechy, půdorys, podlažnost, barevnost vnějších povrchů ad.)
- U doplňkových staveb ke stavbám hlavním (kolny, garáže atd.) ctít tradiční provedení a jednotný rámec se stavbami hlavními s odpovídajícími požadavky na půdorys objektu, podlažnost, tvar střechy
- Zachovat kompaktnost obytné zástavby; novou zástavbu umísťovat uvnitř sídla (proluky) a při stávající cestní síti; na východním okraji nerozšiřovat zástavbu za křižovatku – ponechat vinařskou zástavbu při silnici směrem do Dolních Věstonic v oddělené pozici
- Bránit nevhodným architektonickým zásahům u obytných staveb (přístavby narušující hmotu a půdorys především starší obytné zástavby); neuplatňovat zjevně nepůvodní architektonické prvky

- Rozvíjet funkci zeleně uvnitř sídel a také s ohledem na přechod sídla do nezastavěného území

Zástavba sídla byla podrobněji rozčleněna celkově do 9 segmentů:

HV / 1 (kategorie I): Střední část sídla s hlavní uliční osou; řadová zástavba ve značné míře dochovaného výrazu a měřítka; větší usedlosti s hospodářským zázemím a zahradami; dominanta kostela sv. Rozálie.

Návrh ochrany:

- zachovat dominantní pozici kostela sv. Rozálie v zástavbě sídla
- udržet výškovou hladinu, umístění v uliční frontě a sklon sedlových střech zachovalé přízemní řadové zástavby; tradiční barevnost fasád – při přestavbách či výstavbě v prolukách

HV / 2 (kategorie II): rozvolněnější obytná zástavba s přestavbami v západní okrajové části sídla; vinné sklepy – návaznost vinných tratí.

Návrh ochrany:

- možnou novou výstavbu realizovat v prolukách při zachování měřítka stávající zástavby; zástavbu nerozšiřovat dále k východu (do ploch stávajících vinic) – zachovat půdorysný rozsah zástavby
- vyloučit výstavbu nové účelové zástavby vybočující měřítkem nad stávající obytnou zástavbu

HV / 3 (kategorie III): rozvolněnější obytná zástavba s přestavbami ve východní okrajové části sídla.

Návrh ochrany:

- možnou novou výstavbu realizovat při stávající cestní síti při zachování měřítka stávající zástavby; doplnit o výsadby zeleně na přechodu do volné krajiny
- vyloučit výstavbu nové účelové zástavby vybočující měřítkem nad stávající obytnou zástavbu

HV / 4 (kategorie II): přízemní řadová zástavba při hlavní silnici se zachovalou výškovou hladinou střech; novostavby rodinných domů na východním okraji.

Návrh ochrany:

- udržet výškovou hladinu, umístění v uliční frontě a sklon sedlových střech zachovalé přízemní řadové zástavby; tradiční barevnost fasád – při přestavbách či výstavbě v prolukách
- v místě novostaveb rodinných domů zástavbu nerozšiřovat výše do svahu (prodlužovat nově vybudovanou cestu)

HV / 5 (kategorie II): hmotově diferencovaná zástavba v okolí hřbitova v horní části sídla

Návrh ochrany:

- ponechat volné plochy v sousedství hřbitova bez zástavby
- možnou novou výstavbu realizovat v prolukách při zachování měřítka okolní zástavby; respektovat základní architektonické zvyklosti venkovské zástavby – umístění na pozemku, půdorys, tvar střechy, barevnost vnějších povrchů

HV / 6 (kategorie III): vzhledově diferencovaná zástavba v nejvyšší části sídla s četnými přestavbami.

Návrh ochrany:

- možnou novou výstavbu realizovat v prolukách při zachování měřítka okolní zástavby; respektovat základní architektonické zvyklosti venkovské zástavby – umístění na pozemku, půdorys, tvar střechy, barevnost vnějších povrchů
- zástavbu nerozšiřovat výše do svahu

HV / 7 – zástavba vinných sklepů v části s pozdějšími měřítkem výraznými přestavbami v oddělené pozici při hlavní silnici směrem do Dolních Věstonic.

Návrh ochrany:

- možné doplnění zástavby vinných sklepů – odpovídajícím měřítkem starší vinné zástavbě (zapuštěné v terénu); prioritně v prolukách
- vyloučit nástavby (zvyšování podlažnosti) vinných sklepů

Doporučení a podmínky ochrany KR: ponechat stávající využití; neumísťovat obytnou zástavbu.

HV / 8 – rozvojové území ve východní části sídla v návaznosti na obytnou zástavbu; vinice.

Doporučení a podmínky ochrany KR: možné doplnění přízemní obytné zástavby při místní cestě; nečlenit plochu novou cestní sítí.

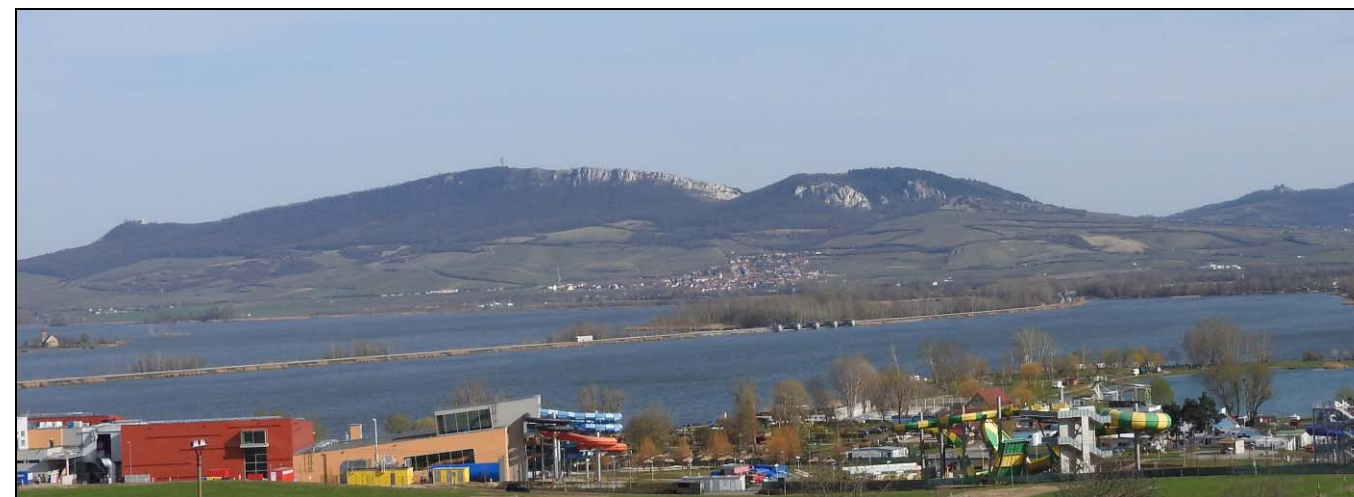
HV / 9 – rozvojové území v exponované jižní nejvýše položené části sídla v návaznosti na obytnou zástavbu; vinice, mimolesní zeleň.

Doporučení a podmínky ochrany KR: prioritně nezastavovat novou obytnou zástavbou; možné doplnění přízemní neobytnou zástavbou funkčně související se stávajícím využitím území.

obr. č. C.39: Horní Věstonice v pohledu z vrcholu Děvína.



obr. č. C.40: Horní Věstonice a jádrová část Pavlovských vrchů z Hradiska (v popředí Aqualand Moravia na severním břehu horní Novomlýnské nádrže).



obr. č. C.41: Kostel sv. Rosálie v průhledu úzkou odbočkou z hlavní sídlení osy.



obr. č. C.42: Fara s hodnotným barokním štítem včetně blízkého památného stromu (Svatofloriánské lípy) skvěle dotváří urbanistické prostředí okolí kostela.



obr. č. C.43: Socha sv. Floriána pod památnou lípou na hlavní ulici tvoří výrazný akcent uvnitř řadově okolní uspořádané zástavby.



obr. č. C.44: Řadová přízemní zástavba s jednotnou úrovní hřebenu a s předzahrádkami v Lipové ulici



obr. č. C.45: Okapově orientovaný dům se zachovanými tvary oken, plastickým členěním fasády zdobnými šambránami a výtvarnou nárožní bosáží.



obr. č. C.46: Původní vinný sklep; v pozadí novostavba z posledního období při západním okraji sídla.



obr. č. C.47: Pravidelně členěná symetrická dominantní budova obecního úřadu s hostincem na křižovatce působí příznivě i díky členěné střeše s valbami.



obr. č. C.48: Kompaktní hmota je klasicky členěna patrovými římsami a pravidelným rastrem oken; uplatnění jednotlivých vikýřů drobného měřítka je sporné.



obr. č. C.49: Rodinná (vilová) zástavba ve východní části sídla postrádající tradiční venkovský výraz i díky nevhodnému solitérnímu smrku.



obr. č. C.50: Novostavby rodinných domů v severovýchodní části sídla.



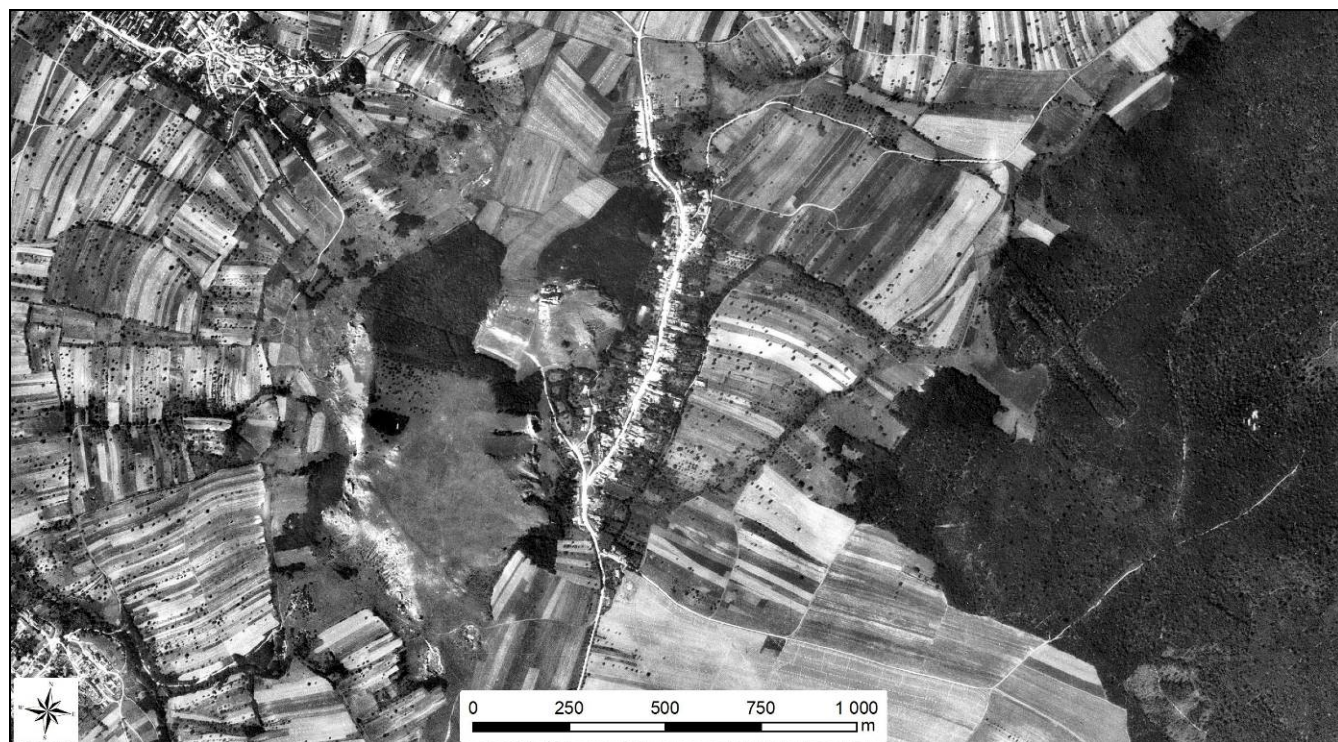
obr. č. C.51 a obr. č. C.52: V zástavbě vinných sklepů při silnici do Dolních Věstonic dominují dva patrové objekty provozních budov tvořící celkově nesourodý celek.



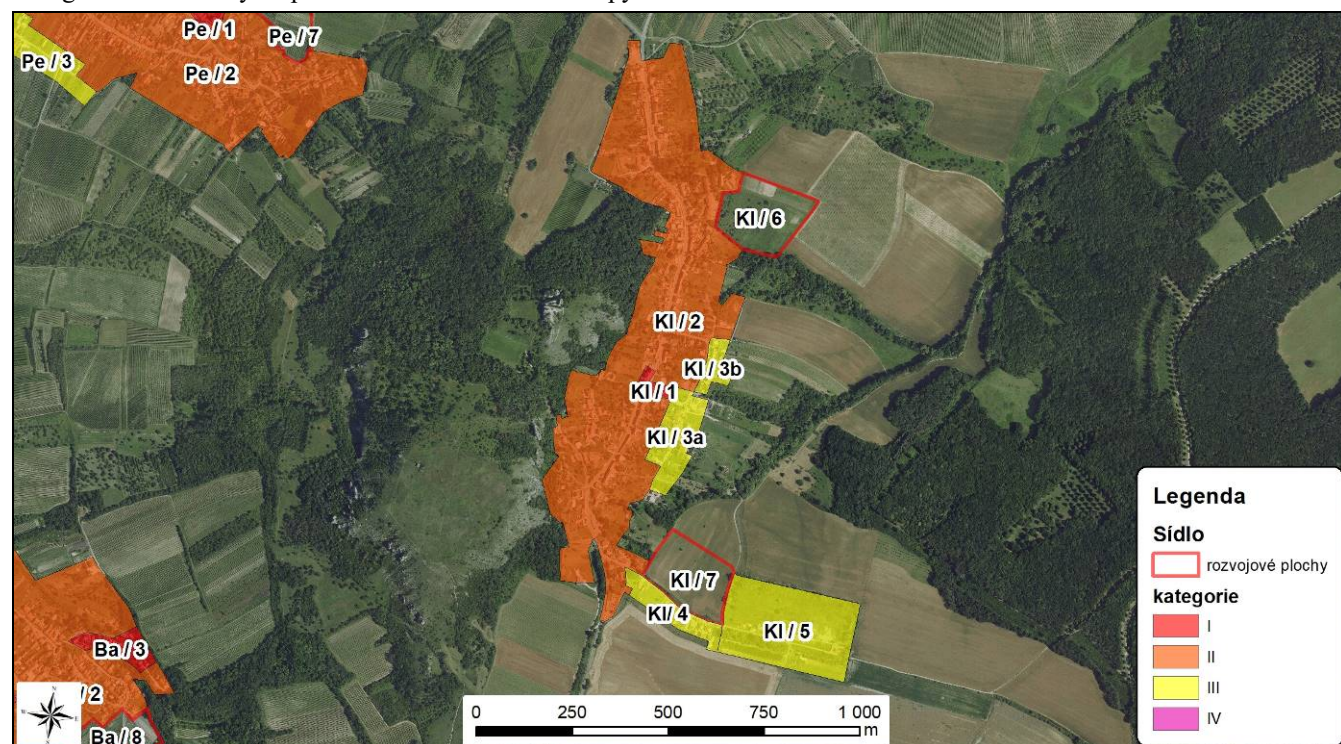
Sídlo	Klentnice				obec	Klentnice			
					k. ú.	Klentnice			
OKR	I	Pavlovské vrchy			ČSÚ	1869	1930	1950	2019
MKR/pásmo	1.9	A	B.	C	obyvatel	434	556	373	515
Kategorie	I.	II.	III.	IV.	domů	96	148	101	167*

* počet domů 2011

Archivní ortofotomapa (50. léta 20. století)



Kategorizace zástavby na podkladu aktuální ortofotomapy

**Indikátory a hodnoty:**

plošná památková ochrana:	ne
památkově chráněné objekty:	archeologická lokalita "Tabulová hora" (mimo zástavbu), Siroťčí hrádek (mimo zástavbu), hrad Neuhaus (mimo zástavbu), kostel sv. Jiří, fara, socha sv. Jana Nepomuckého, socha sv. Leonarda, socha sv. Floriána, boží muka, podstavec (mimo zástavbu)

Pozice sídla v širším krajinném rámci:

Sídlo má atypickou polohu ve vyšších partiích území, na východních svazích Pavlovských vrchů uvnitř CHKO – pod Stolovou horou, v pramenné oblasti Klentnického potoka. Kromě výhledů z blízkého okolí včetně Stolové hory a středních vzdáleností (Stará hora – od východu), se zástavba sídla uplatňuje z vrcholových poloh a ze svahů Děvína, Kotle, omezeně i z vrcholu Brněnského kopce a také v dálkových výhledech dále od severovýchodu přes Novomlýnské nádrže.

Základní historické souvislosti:

Dlouhodobé osídlení místa dokládají nálezy z pozdní doby bronzové (kultura veltická) a dalších mladších kultur. Prvně je obec zmiňována v roce 1322, kdy náležela k panství mikulovskému. Dle urbáře z roku 1414 tu byl hrad – Siroťčí hrad, rychta, lázeň, rybník 35 podsedků různé velikosti obdělávaných a 7 pustých. Po tatarských nájezdech v letech 1645 a 1663 zpustla téměř polovina zdejších rolí a vinic. Dnešní kostel sv. Jiří pochází z let 1783 – 1785. Od roku 1990 je Klentnice, dříve příslušející k Mikulovu, samosprávnou obcí.

Vizuální projev zástavby (urbanistická struktura a charakter zástavby):

Protáhlá silnicová zástavba severojižního směru sleduje cestu z Mikulova do Pavlova, směrem k Pavlovu (severu) klesá. Jedná se o tradiční uspořádání okapově řazených domů s předzahrádkami a zahradami (velkých v závislosti na prostorových podmínkách). Zástavba je celkově poznamenána výraznými rekonstrukcemi a přestavbami, které postihly velkou většinu objektů. Výšková hladina se udržela na běžné úrovni, nepřekračuje dvě nadzemní podlaží. Zachovalý výraz řadově uspořádaných usedlostí se sedlovými střechami se vyskytuje pouze v dílčích segmentech. Vinařskou zástavbu reprezentují tradiční sklepy zapuštěné v terénu i patrové stavby štítově orientovaných domů. Tradiční dominantou sídla je pozdně barokní kostel sv. Jiří s farou ve střední části. Naproti stojí dominantní patrová budova bývalé školy s přístavbou (dnes obecní úřad).

V jižní části se od hlavní cesty zástavba rozšiřuje do svahu směrem k Siroťčímu hrádku. I zde má zástavba vzhledově značně diferencovaný projev (až městského typu), a to i díky mladší poválečné výstavbě, novostavbám a rekreačním objektům nejvýše ve svahu. Nevhodným příkladem rozvoje je izolovaná novostavba ve svahu nad hlavní cestou v jižní části sídla.

Níže pod hlavní cestou je i v aktuálním čase rozšiřována rodinná zástavby, vesměs nevhodné architektonické formy včetně typových domů. V severní části se níže pod hlavní silnicí nachází areál sociálních služeb s většími domy – vhodně umístěný v méně exponované části zástavby, s okolní přechodovou zelení do volné krajiny.

V jižní části odbočuje hlavní silnici k bývalému zemědělskému areálu. Podél cesty se po roce 2000 rozšiřuje zástavba rodinných domů, stejně tak i v ploše bývalého výrobního areálu.

Podmínky ochrany KR a doplňující doporučení k ochraně KR:**Obecná doporučení a podmínky ochrany KR:**

- Při realizaci nové obytné výstavby dbát základních architektonických pravidel či forem venkovské zástavby v oblasti (viz kapitola A.3.5 – orientace dle převažujících staveb vůči uliční čáře; v sídle obvyklý tvar střechy, půdorys, podlažnost, barevnost vnějších povrchů ad.)
- U doplňkových staveb ke stavbám hlavním (kolny, garáže atd.) ctít tradiční provedení a jednotný

rámec se stavbami hlavními s odpovídajícími požadavky na půdorys objektu, podlažnost, tvar střechy

- Bránit nevhodným architektonickým zásahům u obytných staveb (přístavby narušující hmotu a půdorys především starší obytné zástavby); neuplatňovat zjevně nepůvodní architektonické prvky
- Rozvíjet funkci zeleně uvnitř sídel a také s ohledem na přechod sídla do nezastavěného území
- Zástavbu nerozšiřovat níže po svahu (k východu), za severní i jižní okraj zastavěného území sídla

Zástavba sídla byla podrobněji rozčleněna celkově do 7 segmentů:

KI / 1 (kategorie I): centrum sídla s kostelem sv. Jiří, farou a budovou obecního úřadu (bývalé školy).

Návrh ochrany:

- zachovat dominantní pozici kostela sv. Jiří a blízkých hodnotných staveb v zástavbě sídla

KI / 2 (kategorie II): zástavba sídla v uličním uspořádání při průjezdní silnici (s výjimkou jádra v okolí kostela) zástavba výše ve svahu nad průjezdní silnicí v jižní části.

Návrh ochrany:

- zachovat řadové uspořádání zástavby
- možnou novou výstavbu realizovat v prolukách; zástavbu nerozšiřovat jižním ani severním směrem za stávající okraj zastavěného území
- udržet výškovou hladinu, umístění v uliční frontě a sklon sedlových střech zachovalé přízemní řadové zástavby; tradiční barevnost fasád

KI / 3a, 3b (kategorie III): převažující novodobá zástavba rodinných domů, přestavby při východním okraji sídla níže pod hlavní silnicí.

Návrh ochrany:

- novou výstavbu realizovat v prolukách; vyloučit novou výstavbu níže ve svahu za stávající okraj zástavby
- při nové výstavbě či rekonstrukcích stávajících objektů respektovat měřítko okolní zástavby

KI / 4 (kategorie III): novodobá zástavba rodinných domů při místní silnici – odbočce k bývalému výrobnímu areálu.

Návrh ochrany:

- novou obytnou výstavbu realizovat pouze při místní cestě; respektovat měřítko stávající rodinné zástavby; vyloučit novou výstavbu výše ve svahu
- doplnit přechodovou zeleň u stávající i případné nové zástavby – směrem k jihu do volné krajiny

KI / 5 (kategorie III): bývalý výrobní areál s rozšiřující se obytnou zástavbou.

Návrh ochrany:

- novou obytnou výstavbu lze připustit při místní cestě v rámci bývalého výrobního areálu (severní strana cesty) při respektování měřítka okolní obytné zástavby
- vyloučit výstavbu při jižní straně cesty; zachovat vzrostlý vegetační doprovod

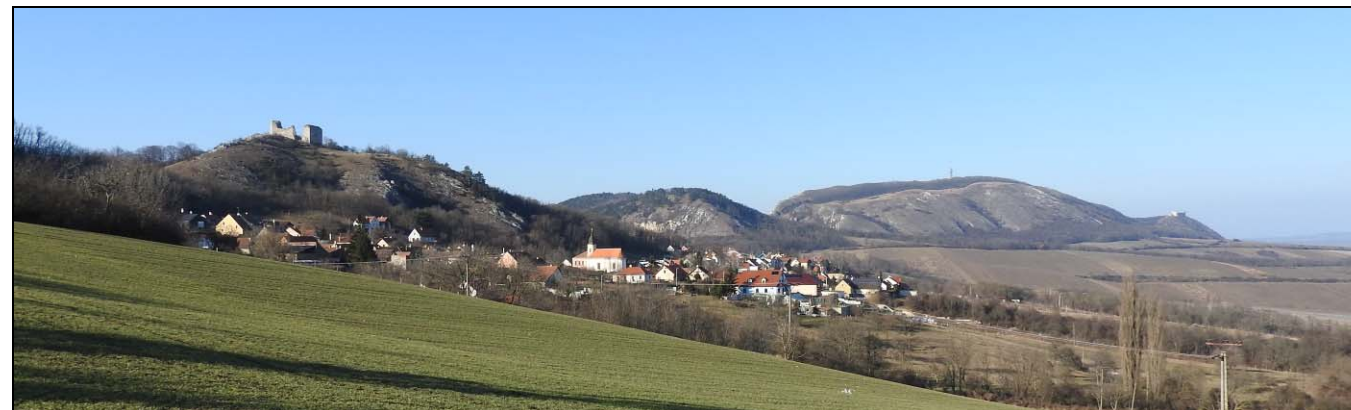
KI / 6 – rozvojové území v severní části sídla ve vazbě na zastavěné území (areál sociálních služeb); exponovaná poloha ve svahu na okraji zástavby níže pod hlavní silnicí; sad.

Doporučení a podmínky ochrany KR: zachovat stávající využití; neumísťovat novou zástavbu

KI / 7 – rozvojové území v jižní části sídla při místní cestě (severní strana) k bývalému výrobnímu areálu; k severu se svažují zemědělský pozemek.

Doporučení a podmínky ochrany KR: umístění nové zástavby lze připustit při stávající cestě; zástavbu nerozšiřovat níže po svahu; novou výstavbu doplnit o přechod. zeleň směrem do volné krajiny.

obr. č. C.53: Klentnice v pohledu z místní cesty k bývalém výrobnímu areálu (do jihovýchodu)



obr. č. C.54: Klentnice v pohledu z jižního úbočí Děvina (od severu)



obr. č. C.55: Pohled přes Dolní Novomlýnskou nádrž od kempu Mars; ve střední části snímku Stolová hora a Klentnice



obr. č. C.56: Klentnice v pohledu z vyhlídky pod Sirotčím hrádkem



obr. č. C.57: Kostel sv. Jiří se sousední farou tvoří přirozeně nejhodnotnější součást zástavby sídla.



obr. č. C.58: Budova obecního úřadu naproti kostelu; odpovídající reprezentativní výraz stavby je uplatněn pomocí symetrického uspořádání, pravidelného členění a vhodných typů oken, plastickými římsami, bosáží a dalšími prvky.



obr. č. C.59: Udržovaný památník obětem II. světové války v sousedství obecního úřadu.



obr. č. C.60: Sloupová kaplička na mírném návrší při vstupu do obce ze severu.



obr. č. C.61 a obr. č. C.62: Dílčí úseky okapově orientované přízemní zástavby se zachovalou výškovou úrovní střech v severní části sídla.



obr. č. C.63: Příznivě působící vinařská zástavba se štítovou orientací ve střední části sídla.



obr. č. C.65: Socha sv. Jana Nepomuckého pod památnou lípou v sousedství nekompromisní přestavby starší usedlosti.



obr. č. C.67: Novostavba domu i díky adekvátním proporcím působí v izolované pozici nepatříčně.



obr. č. C.64: Příklad mladší stavby odpovídajících proporcí i měřítka – domu z poválečného období výše ve svahu v jižní části sídla.



obr. č. C.66: Novostavba domu v severní části sídla působí ve venkovské zástavbě značně disharmonicky.



obr. č. C.68: Novostavby a přestavby stávajících objektů ve východní části sídla postrádají rovněž respekt k pravidlům venkovského stavitelství.



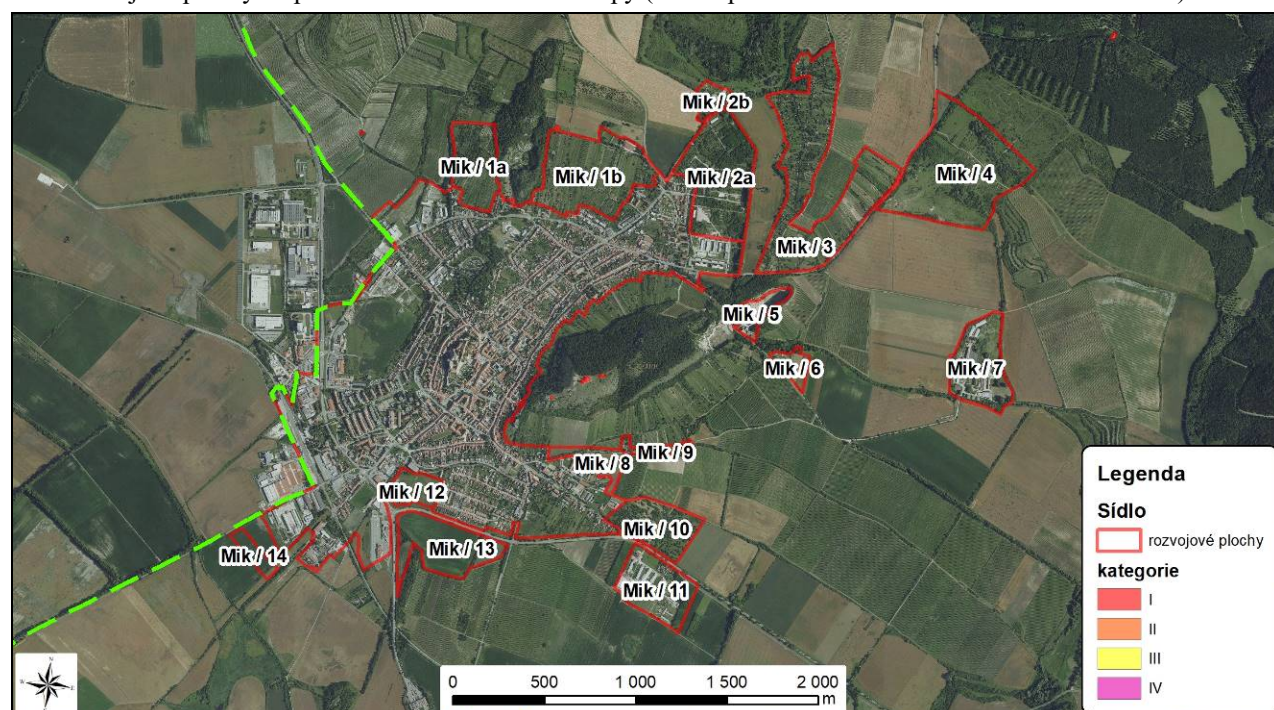
Sídlo	Mikulov				obec				
					Mikulov				
					k. ú.				
					Mikulov na Moravě				
OKR	1 / 2 / 3	Pavlovské vrchy / Milovická pahorkatina / Jižní úpatí			ČSÚ	1869	1930	1950	2019
MKR/pásma	1.3 / 2.6 / 2.7 / 3.1	A	B	C	obyvatel	7 173	7 790	5 337	7455*
Kategorie	I.	II.	III.	IV.	domů	909	1 426	1 171	1 523*

* včetně Mušlova

Archivní ortofotomapa (50. léta 20. století)



Vybrané rozvojové plochy na podkladu aktuální ortofotomapy (zelená přerušovaná linie – hranice CHKO Pálava)

**Indikátory a hodnoty:**

plošná památková ochrana:	městská památková rezervace
památkově chráněné objekty:	křížová cesta s kaplí Božího hrobu – národní kulturní památka; více než 200 dalších kulturních památek

Pozice sídla v širším krajinném rámci:

Rozlehlá městská zástavba je rozložena mezi lesnatými elevacemi Zámeckého vrchu na východě a Turoldu na severu. Mírný hřbet vycházející od Turoldu s Kozím hrádkem až po zámecký vrch je zastavěn. Směrem k jihu se město rozšiřuje do plochého reliéfu na přechodu Pavlovských vrchů a Valtického pahorkatiny či Dunajovické sníženiny. Vizualní uplatnění zástavby sídla nastává především do jižních a západních až severozápadních směrů. Dominanta zámku se reprezentuje jednoznačný identifikátor v dálkových výhledech v širokém území.

Základní historické souvislosti:

První písemná zpráva o Mikulovu je datována k roku 1173. Už v roce 1414 čítal Mikulov asi 2500 obyvatel. Město v té době tvořilo relativně malé jádro obehnané hradbami a rozsáhlá předměstí. Požáry v letech 1536 a 1561 ve vnitřním městě téměř zcela zničily gotickou zástavbu města.

Díky své geografické poloze bylo město místem, kde se setkávaly kulturní a náboženské proudy různých etnik a jejichž odkazy jsou ve městě patrné dosud. Vedle soužití Čechů a Němců se zde již od pol. 15. stol. začala utvářet významná židovská komunita, která byla jednou z nejsilnějších na Moravě.

Město Mikulov jako centrum panství v letech 1249-1560 nejdříve rozvíjel rod Liechtensteinů. V letech 1575-1945 zde převzal vládu rod Dietrichsteinů, za jehož éry dosáhlo město největšího rozkvětu. Nová renesanční přestavba Mikulova se plně rozvinula po r. 1575. Od převzetí panství Františkem z Dietrichsteina v roce 1611 bylo město přetvářeno po stránce stavební, hospodářské a kulturní. Díky němu se provinční městečko přeměnilo v dočasné centrum Moravy. Jeho orientace na renesanční italskou kulturu a z toho plynoucí volba architektů a stavitelů vtiskla městu nový výraz. Slibný vývoj Mikulova zabrzdl dobytí a obsazení města Švédů roku 1645, po kterých následovaly negativní dopady tureckých a uherských válek a zhoubné požáry z r. 1663 a 1719. V roce 1784 těžce narušil barokní vzhled města vůbec nejzoubejší požár v dějinách Mikulova, který zničil přes 350 domů.

Na podobě města se výrazně podepsal poválečný vývoj. Došlo ke zbourání velké části historické zástavby a výstavbě průmyslových areálů a bytových domů v jihozápadní a západní části města.

Vizuální projev zástavby (urbanistická struktura a charakter zástavby):

Mikulov reprezentuje městský sídelní útvar velké rozlohy s typicky diferencovanou zástavbou zahrnující jádrovou část s historickou zástavbou, obytné části vzniklé postupným rozšiřováním sídla včetně rezidenčního bydlení z posledního období, sídlištní zástavbu, průmyslové i jiné účelové či specificky funkčně zaměřené areály či segmenty zastavěného území.

Důležitým rysem zástavby města jsou architektonické dominanty, které svým významem překračují rozsah zastavěného území a formují obraz krajiny v širokém měřítku. V tomto ohledu je třeba uvést především jádrovou část zástavby na zámeckém vrchu se zcela ojedinělou dominantou zámku, kostela sv. Václava a sakrální zástavbu na Svatém kopečku s hlavním objektem kaple sv. Šebestiána.

Urbanistický útvar dokládající vývoj poddanského města a uchováající v historicky a esteticky působícím prostředí monumentální odkaz architektonické a umělecké tvorby od 13. století, který vykrytalizoval v hlavních komponentech barokního města.

Jádrová část města byla prohlášena městskou památkovou rezervací s rozsáhlým ochranným pásmem zahrnujícím velkou většinu zástavby města; s následující anotací (převzato z <https://www.npu.cz/cs>: Urbanistický útvar dokládající vývoj poddanského města a uchováající v historicky a esteticky působícím prostředí monumentální odkaz architektonické a umělecké tvorby od 13. století, který vykrytalizoval v hlavních komponentech barokního města.

Podmínky ochrany KR a doplňující doporučení k ochraně KR:

Zástavba městského sídla nebyla podrobněji rozčleněna do dílčích segmentů ani kategorizována. Níže je věnována pozornost následujícím rozvojovým či jiným specifickým plochám v okrajových částech města:

Mik / 1a, 1b – plochy vinic, sadů na svazích Tuoldu v severní části města.

Doporučení a podmínky ochrany KR: zachovat stávající využití; možné doplnění přízemní neobytnou zástavbou funkčně související se stávajícím využitím území.

Mik / 2a, 2b – areál bývalých kasáren v severní části města; hojná zeleň

Doporučení a podmínky ochrany KR: budoucí využití prověřit územní studií; v případě výstavby preferovat individuální (rodinné) bydlení.

Mik / 3 – rozlehlá zahrádkářské kolonie při toku Mušlovského potoka, vinice v severovýchodní části města.

Doporučení a podmínky ochrany KR: nerozšiřovat plošný rozsah zahrádkářské kolonie; možné doplnění přízemní neobytnou zástavbou funkčně související se stávajícím využitím území; přestavby rekreačních objektů realizovat při zachování měřítka běžné zástavby.

Mik / 4 – přírodě blízká plocha severovýchodně od města (bývalé vojenské využití); téměř v celém rozsahu v rámci vyhlášené přírodní památky na Cvičišti.

Doporučení a podmínky ochrany KR: ponechat stávající využití; využití území plně podříditi zájmům ochrany přírody zakotveným v plánu péče PP Na cvičišti.

Mik / 5 – Opuštěný lom Janičův vrch – vyhlášená přírodní památka; v jižní části areál bývalého Mariánského mlýna.

Doporučení a podmínky ochrany KR: využití území plně podříditi zájmům ochrany přírody zakotveným v plánu péče PP Na cvičišti; v případě nové výstavby či přestaveb v areálu bývalého Mariánského mlýna respektovat měřítko a architektonickou formu starších budov.

Mik / 6 – rekreačně obytná zástavba, vinice, orná půda na pravém břehu Mušlovského potoka pod areálem bývalého Mariánského mlýna.

Doporučení a podmínky ochrany KR: nerozšiřovat zástavbu.

Mik / 7 – Izolovaný areál ve volné krajině s jezdeckým klubem a výrobními objekty v bývalé cihelně na levém břehu Mušlovského potoka.

Doporučení a podmínky ochrany KR: nerozšiřovat plošný rozsah areálu; v případě doplnění zástavby nepřekračovat měřítko stávajících objektů, preferovat nekontrastní zbarvení vnějších povrchů.

Mik / 8 – Rozvojová plocha na jižním úpatí Zámeckého vrchu ve vazbě na zastavěné území; orná půda, vinice.

Doporučení a podmínky ochrany KR: v severní části nad cestou ponechat stávající využití; v jižní části možné doplnění zástavby (prioritně vinných sklepů nad cestou) při respektování výškové úrovně okolních staveb.

Mik / 9 – zástavba vinných sklepů pod Zámeckým vrchem (Zlámalova ulice)

Doporučení a podmínky ochrany KR: možné doplnění funkčně související zástavby – vinných sklepů nad cestou.

Mik / 10 – Sad při Valtické ulici v jihovýchodní části sídla.

Doporučení a podmínky ochrany KR: ponechat stávající využití.

Mik / 11 – výrobní areál, zástavba rodinných domů při Valtické ulici; zeleň.

Doporučení a podmínky ochrany KR: nerozšiřovat účelovou zástavbu – provozní objekty velkého měřítka; doplnění obytné zástavby připustit v prolukách při hlavní silnici – nerozšiřovat za okraj zastavěného území; doplnit výsadby krycí zeleně při jižní straně areálu.

Mik / 12 – rozvojová plocha v jižní části města u křižovatky silnic I/52 a I/40 ve vazbě na zastavěné území.

Doporučení a podmínky ochrany KR: budoucí výstavbu přizpůsobit výškové hladině okolních staveb; vyloučit potenciální negativní ovlivnění projevu jádrové části města s dominantou zámku.

Mik / 13 – rozvojová plocha u křižovatky silnic I/52 a jižně od silnice I/40 u křižovatky se silnicí I/52.

Doporučení a podmínky ochrany KR: v případě výstavby preferovat přízemní obytnou zástavbu; vyloučit potenciální negativní ovlivnění projevu jádrové části města s dominantou zámku.

Mik / 14 – nezastavěné území v jihozápadní části města – oddělená plocha bez přímé vazby na zástavbu.

Doporučení a podmínky ochrany KR: ponechat stávající využití; neumísťovat novou zástavbu.

Odloučená lokalita (OL): Letohrádek Portz – bývalý lovecký zámek vybudovaný v 17. století.

Doporučení a podmínky ochrany KR: zachovat solitérní pozici historické stavby.

obr. č. C.69: Jádrová část Mikulová s dominantami zámku a kostela sv. Václava v pohledu z Kozího hrádku.



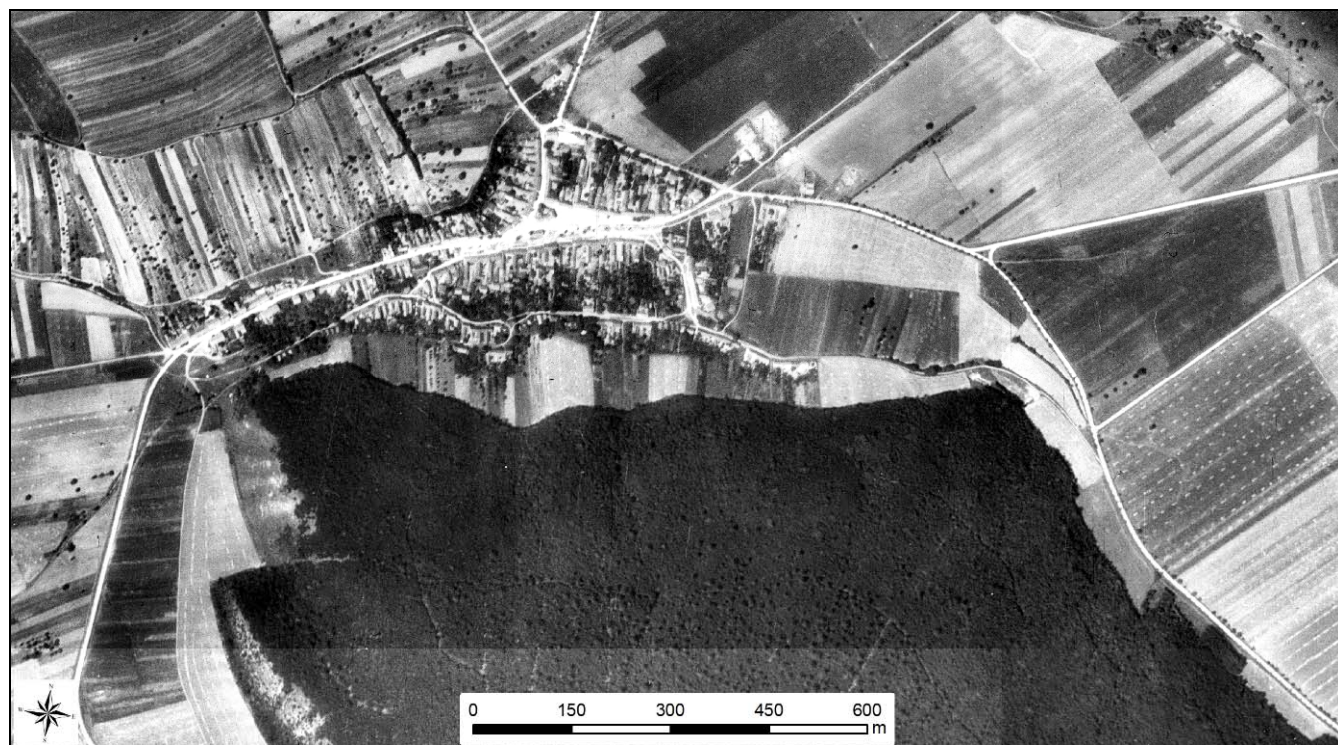
obr. č. C.70: Severní část Mikulova s novostavbami bytových domů v jižní části bývalých kasáren; pohled ze severní části Zámeckého vrchu



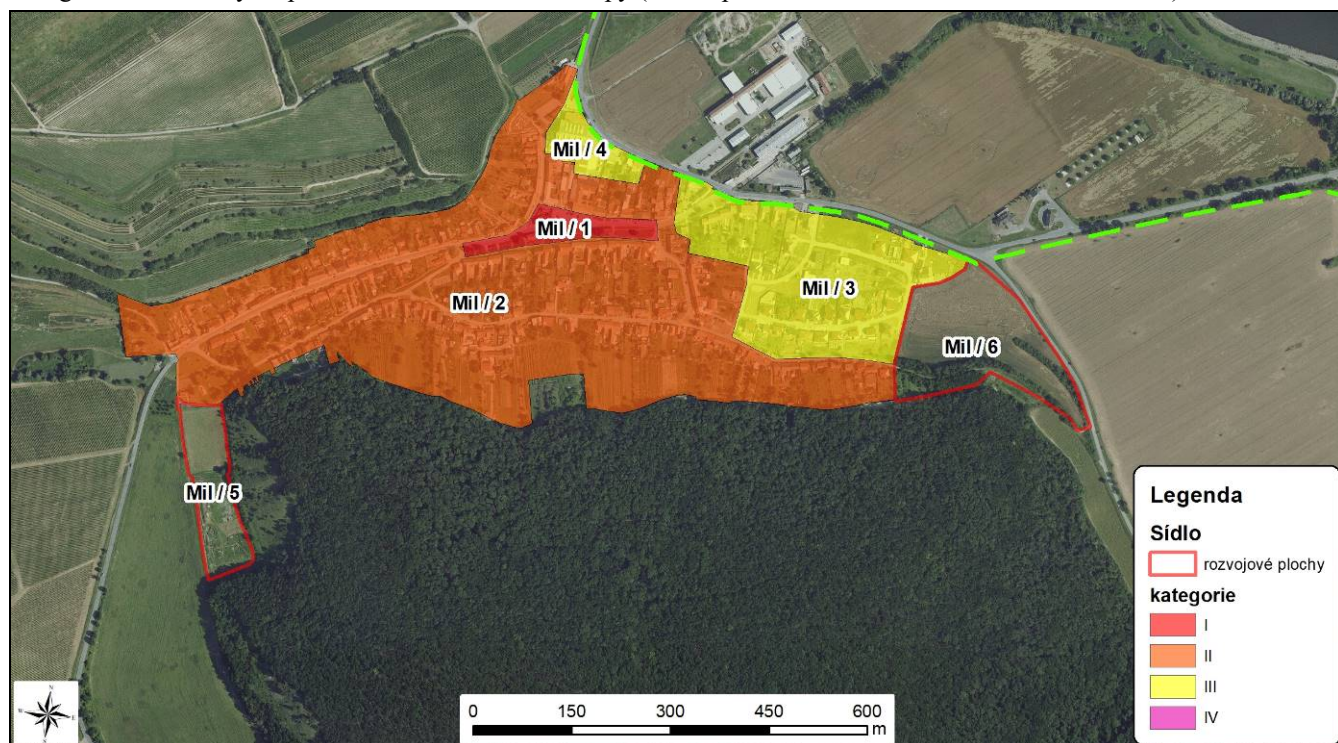
Sídlo	Milovice				obec	Milovice			
					k. ú.	Milovice u Mikulova			
OKR	2	Milovická pahorkatina			ČSÚ	1869	1930	1950	2019
MKR/pásma	2.1	A	B	C	obyvatel	457	597	425	458
Kategorie	I.	II.	III.	IV.	domů	87	151	107	168*

* počet domů 2011

Archivní ortofotomapa (50. léta 20. století)



Kategorizace zástavby na podkladu aktuální ortofotomapy (zelená přerušovaná linie – hranice CHKO Pálava)

**Indikátory a hodnoty:**

plošná památková ochrana:	ne
památkově chráněné objekty:	kostel sv. Osvalda, poklona sv. Jana Nepomuckého, hřbitovní brána

Pozice sídla v širším krajinném rámci:

Sídlo je situováno v údolní sníženině (jejím vyústění) na rozhraní Pavlovských vrchů (odlesněný Brněnský vrch) a Milovické pahorkatiny (zalesněný Špičák). Vizuální uplatnění sídla nastává z přílehlých svahů Brněnského vrchu a v plochem terénu nivy Dyje ze severních směrů. Zástavba sídla figuruje i v dálkových výhledech přes dolní Novomlýnskou nádrž – z protějšího břehu i z výše položených partií na levém břehu Dyje (Kalvárie, Přítlucká hora).

Základní historické souvislosti:

Osídlení v okolí Milovic sahá rovněž do vzdálených prehistorických období, poslední doby ledové. Stará slovanská osada patřila původně ke královskému hradu Děvičky. Její nejstarší dochovaný název Milwitz pochází ze 14. století. V roce 1332 získali ves Lichtenštejnové, držící sousední mikulovské panství. V zemědělské vsi s tradicí vinařství pracuje také strojírenský podnik.

Vizuální projev zástavby (urbanistická struktura a charakter zástavby):

Návesní silnicovka se zřetelnou přibližně v západovýchodní směru. Ve východní části sídla se nachází protáhlá náves dominantou kostela sv. Osvalda u křižovatky. V blízkosti kostela stojí pomník obětem II. světové války a v západní části návsi cenná barokní poklona sv. Jana Nepomuckého, zasluhující však renovaci. Na vcelku prostorné návsi tvoří výrazný prvek izolovaná budova pošty přímo na křižovatce. Vlastní návesní prostor člení vzrostlá zeleň, po obou stranách regulované bezejmenné vodoteče (vytékající z menší nádržky na západním okraji sídla) se nachází travnatá pole. Řadová zástavba okapově orientovaných domů se zahradami si na návsi udržuje z větší části vyrovnanou výškovou hladinu, a to i při odbočce k severu (k Pavlovu).

Řadová zástavba s menšími předzahrádkami východně od návsi při hlavní silnici II/421 již z větší části prošla rekonstrukcemi, především patrovými nadstavbami, původní měřítko přízemních domů se sedlovými střechami je zachována pouze v dílčích úsecích. Při západním okraji je zástavba již rozvolněna. Markantněji se pozdější přestavby podepsaly na celkově nesourodém projevu zástavby v boční ulici pod lesnatými svahy Špičáku s vinnými sklepy. Domy v jižní části sídla disponují hlukovými zahradami či záhumenky s vinicemi. Zástavbu na západním okraji uzavírá fotbalové hřiště s objektem sportovního zázemí.

Východní část sídla vyplňuje novodobá zástavba typových rodinných domů v nové uliční síti, která architektonickou formou zřetelně nekoresponduje se starší zástavbou sídla.

Severní část sídla při silnici do Pavlova se vyznačuje tvarovou i hmotovou různorodostí (mj. bytovka), kterou akcentuje rozsáhlý areál zemědělské výroby za silnicí (vně CHKO). Nejvýrazněji se zde uplatňuje průmyslová budova (AZ Klima) na křižovatce.

Podmínky ochrany KR a doplňující doporučení k ochraně KR (pro část sídla v CHKO):**Obecná doporučení a podmínky ochrany KR:**

- Možný rozvoj obytné zástavby lze připustit při východním okraji sídla; na západním okraji zástavbu nerozšiřovat za stávající hranici zastavěného území; zástavbu nerozšiřovat za silnici II/421 a odbočku do Pavlova (do volné krajiny severním směrem)
- Zachovat lesní okraj při jižní hranici sídla – hranici lesních porostů na svazích Špičáku
- Při realizaci nové obytné výstavby dbát základních architektonických pravidel či forem venkovské zástavby v oblasti (viz kapitola A.3.5 – orientace dle převažujících staveb vůči uliční čáře; v sídle obvyklý tvar střechy, půdorys, podlažnost, barevnost vnějších povrchů ad.)
- U doplňkových staveb ke stavbám hlavním (kolny, garáže atd.) ctít tradiční provedení a jednotný

rámec se stavbami hlavními s odpovídajícími požadavky na půdorys objektu, podlažnost, tvar střechy

- Bránit nevhodným architektonickým zásahům u obytných staveb (přístavby narušující hmotu a půdorys především starší obytné zástavby); neuplatňovat zjevně nepůvodní architektonické prvky
- Rozvíjet funkci zeleně uvnitř sídel a také s ohledem na přechod sídla do nezastavěného území
- Nerozšiřovat zástavbu bytových domů

Zástavba sídla byla podrobněji rozčleněna celkově do 6 segmentů:

Mil / 1 (kategorie I): náves s dominantou kostela

Návrh ochrany:

- zachovat dominantní pozici kostela sv. Osvalda v okolní zástavbě
- zachovat volný (nezastavěný) charakter prostranství v okolí kostela a budovy pošty
- zachovat hodnotnou sídelní zeleň v blízkosti kostela
- udržet výškovou hladinu, umístění v uliční frontě a sklon sedlových střech zachovalé přízemní řadové zástavby; tradiční barevnost fasád

Mil / 2 (kategorie II): (kategorie II): převažující část zástavby s okapovou orientací při hlavní průjezdní silnici a bočních ulicích se zahradami; dílčí úseky s vyrovnanou hladinou okapově orientovaných usedlostí; početné přestavby, vinné sklepy

Návrh ochrany:

- zachovat řadové uspořádání zástavby
- možnou novou výstavbu realizovat v prolukách při respektování měřítka sousedních objektů
- ponechat bez zástavby volné prostranství u křižovatky hlavní silnice s místními cestami

Mil / 3 (kategorie III): převážně mladší vzhledově nesourodá obytná zástavba ve východní části sídla.

Návrh ochrany:

- možnou novou zástavbu umísťovat v prolukách při respektování měřítka okolních staveb; vycházet z tradičního řadového uspořádání zástavby
- nerozšiřovat zástavbu bytových domů

Mil / 4 (kategorie III): průmyslová zástavba v severní části sídla.

Návrh ochrany:

- zachovat – nepřekračovat stávající měřítko / výškovou úroveň zástavby

Mil / 5: fotbalové hřiště; navazující rozvojová plocha (orná půda) v jihozápadní části sídla

Doporučení a podmínky ochrany KR: ponechat stávající využití (pro sportovní účely); v ploše jižně od fotbalového nerozšiřovat zástavbu

Mil / 6: rozvojové území ve východní části sídla vymezené okrajem zastavěného území a hlavní silnicí; mimolesní zeleň

Doporučení a podmínky ochrany KR: připustit výstavbu přízemní obytné zástavby; vycházet z tradičního řadového uspořádání zástavby.

obr. č. C.71: Milovice v pohledu z místní cesty na svazích Brněnského kopce.



obr. č. C.72: Náves s místní vodotečí v pohledu z východního konce.



obr. č. C.73 a obr. č. C.74: Dominanta kostela sv. Osvalda na návsi; na snímku vpravo pomník obětem II. světové války a solitérní budova současné pošty s valbovou střechou



obr. č. C.75: Hodnotný objekt drobné sakrální architektury na návsi – poklona sv. Jana Nepomuckého



obr. č. C.76: Úsek řadové zástavby s zachovalou výškovou hladinou sedlových střech a při hlavní průjezdné cestě západně od návsi.



obr. č. C.77: Zvýšená zástavba při hlavní průjezdné cestě v západní části sídla rovněž drží jednotnou výšku i sklon střech.



obr. č. C.78: Dvojdům se zcela nevhodným doplněním balkónů v uličním průčelí v západní části sídla.



obr. č. C.79: Vzhledově rozmanitá zástavba ve vedlejší ulici (pod svahem) v západní části sídla



obr. č. C.80: Kompaktní skupina přízemních domů v jižní části sídla.



obr. č. C.81: Hmotově výrazné přestavby štitově orientovaných domů v jižní části sídla.



obr. č. C.83: Rodinná zástavba z posledního období ve východní části sídla.



obr. č. C.82: Rekonstrukce a přístavba pro rekreační (komerční) využití dominuje vstupu do sídla u křižovatky s hlavní silnicí v severní části sídla.



obr. č. C.84: Utilitární průmyslová budova u křižovatky na severním okraji zástavby.



obr. č. C.85: Výhled na Pavlovské vrchy z rozhledny na Přítlucké hoře; červená šipka označuje Milovice.

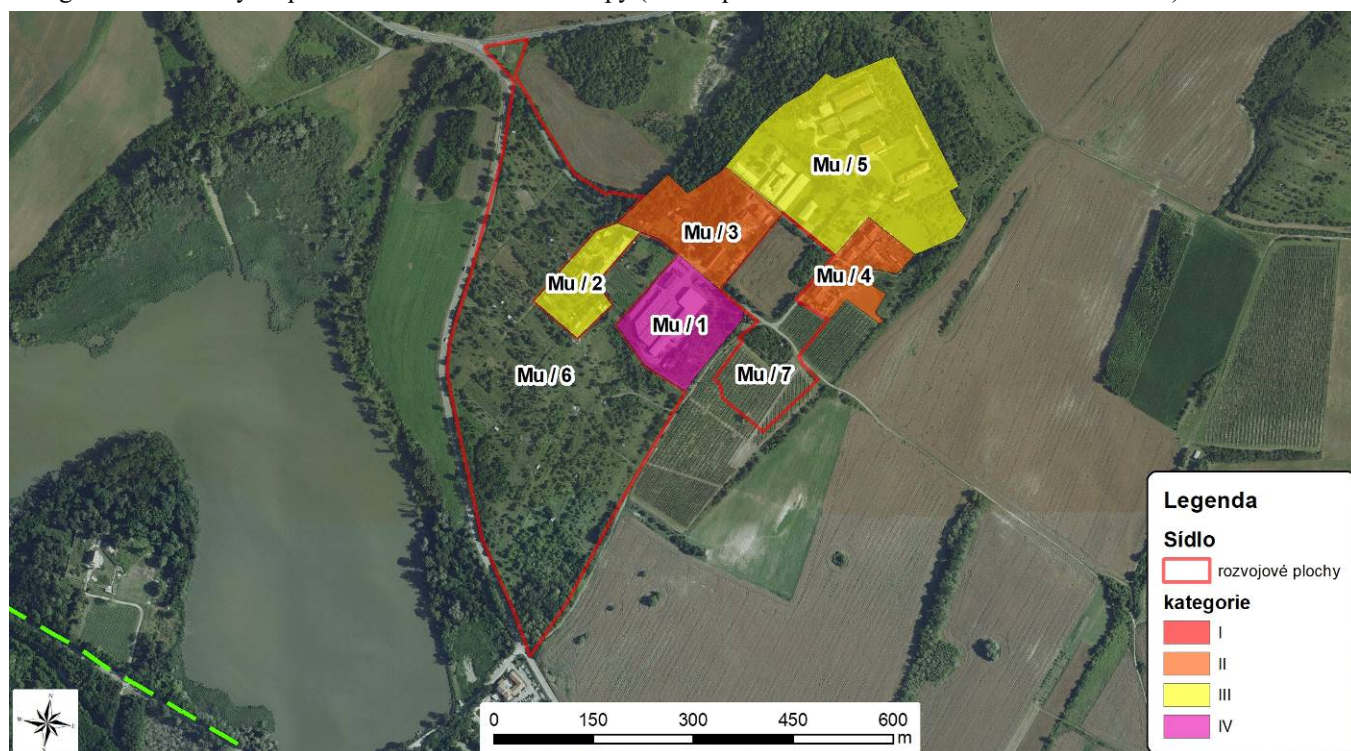


Sídlo	Osada Mušlov			obec				
				Mikulov				
				k. ú.				
				Mikulov na Moravě				
OKR	2	Milovická pahorkatina		ČSÚ	1869	1930	1950	2011
MKR/pásma	2.5	A	B	C	obyvatel	-	-	-
Kategorie	I.	II.	III.	IV.	domů	-	-	-

Archivní ortofotomapa (50. léta 20. století)



Kategorizace zástavby na podkladu aktuální ortofotomapy (zelená přerušovaná linie – hranice CHKO Pálava)

**Indikátory a hodnoty:**

plošná památková ochrana: ne

památkově chráněné objekty: ne

Pozice sídla v širším krajinném rámci:

Menší sídelní útvar lokalizovaný v exponované poloze na terénním hřbetu v jihovýchodním výběžku Pavlovských vrchů, na levostranných svazích Mušlovského potoka. Vizualní uplatnění hmotově výrazné zástavby nastává diferencovaně, silněji do západních směrů – ke Svatému kopečku a dále k severozápadu. Z východních směrů je viditelná výše položená zástavba s atypickou dominantou vodojemu.

Základní historické souvislosti:

Ve starší hospodářské osadě byla kdysi také věznice.

Vizuální projev zástavby (urbanistická struktura a charakter zástavby):

Plošným rozsahem menší sídlo se vyznačuje celkovou nesourodostí – prostorovým uspořádáním bez rozvinuté urbanistické struktury i funkční, hmotovou a vzhledovou různorodostí zástavby.

Větší část zastavěného území zaujímají výrobní (skladové) areály s objekty většího měřítka – severní a jižní část sídla s výrazným vizuálním uplatněním (dálkové výhledy). Mezi nimi se nachází menší počet přízemních domů, níže ve svahu pak dvě patrové bytovky. Na horizontu – ve hřbetní poloze stojí pět domů, které převyšuje adaptovaný objekt penzionu v sousedství vertikály zděného vodojemu.

Na jihozápadně orientovaných svazích se uvnitř vinic a sadů vyskytují četné drobné účelové objekty.

Podmínky ochrany KR a doplňující doporučení k ochraně KR:**Obecná doporučení a podmínky ochrany KR:**

- Novou obytnou výstavbu lze připustit omezeně ve vazbě na stávající cestní síť a již existující obytnou zástavbu
- V exponované jižní a východní části sídla neumísťovat novou účelovou zástavbu překračující měřítko obytné zástavby v sídle
- Při realizaci nové obytné výstavby dbát základních architektonických pravidel či forem venkovské zástavby v oblasti (viz kapitola A.3.5 – orientace dle převažujících staveb vůči uliční čáře; v sídle obvyklý tvar střechy, půdorys, podlažnost, barevnost vnějších povrchů ad.)
- U doplňkových staveb ke stávajícím hlavním (kolny, garáže atd.) ctít tradiční provedení a jednotný rámec se stávajícími s odpovídajícími požadavky na půdorys objektu, podlažnost, tvar střechy
- Novou zástavbu vhodně koncipovat s ohledem na přechod do nezastavěného území – doplnit o diferencované výsadby stanovištně odpovídající zeleně
- Bránit nevhodným architektonickým zásahům u obytných staveb (přístavby narušující hmotu a půdorys především starší obytné zástavby)
- Nerozšiřovat zástavbu bytových domů
- Nerozšiřovat stávající rozsah výrobních ploch (areálů)

Zástavba sídla byla podrobněji rozčleněna celkově do 7 segmentů:

Mu / 1 (kategorie IV): výrobní areál s velkými hmotami provozních objektů ve vyšší části sídla.

Návrh ochrany:

- Nezvětšovat měřítko (výškovou úroveň) stávajících objektů
- Posílit vegetační složku - (krycí) výsadby v okolí především při západním okraji areálu

Mu / 2 (kategorie III): nesourodá zástavba patrových bytovek a drobnou zástavbou rekreačních a užitkových staveb.

Návrh ochrany:

- Nerozšiřovat zástavbu bytových domů

Mu / 3 (kategorie III): přízemní obytná zástavba včetně novostaveb v hojně zeleni.

Návrh ochrany:

- novou výstavbu realizovat ve volných plochách při respektování měřítka (podlažnosti) okolní stávající zástavby
- v případě rekonstrukcí stávajících objektů respektovat měřítko okolní zástavby

Mu / 4 (kategorie III): smíšená zástavba s rodinnými domy, penzionem a dominantou vodojemu v exponované hřbetní pozici.

Návrh ochrany:

- neumísťovat novou zástavbu v exponované poloze; zachovat stávající stav
- v případě rekonstrukcí respektovat stávající měřítko objektů (nezvyšovat podlažnost)

Mu / 5 (kategorie III): výrobní areál se větším počtem účelových objektů většího měřítka; hojná spontánně rozšířená zeleň.

Návrh ochrany:

- zachovat obvodovou zeleň
- v případě výstavby v rámci areálu respektovat výškovou úroveň stávající zástavby

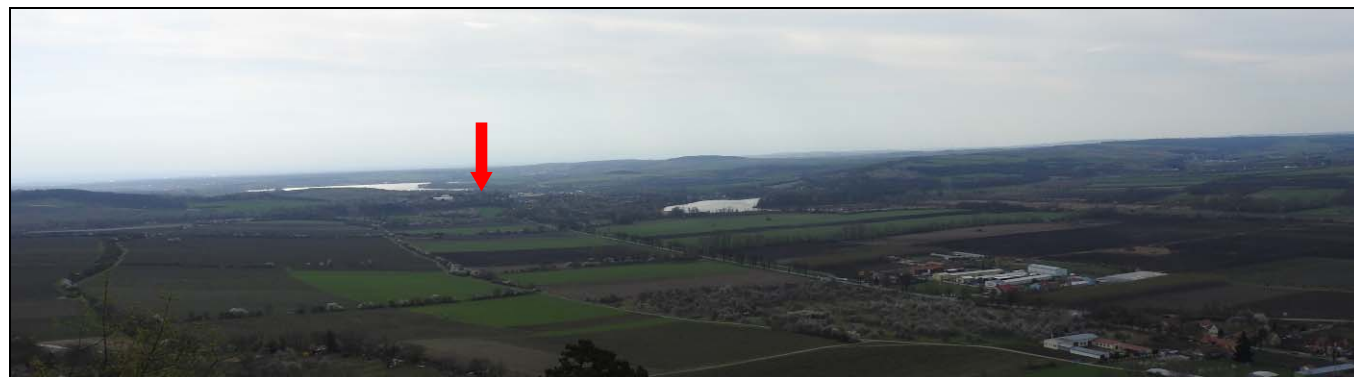
Mu / 6 – rozlehlé území na jihozápadně orientovaných svazích se spontánně rozšířenou zelení, vinicemi, sady; drobné rekreační objekty.

Doporučení a podmínky ochrany KR: zachovat stávající využití; neumísťovat novou zástavbu

Mu / 7 – nezastavěné území ve hřbetní poloze ve vazbě na stávající zástavbu; travní porost, vinice.

Doporučení a podmínky ochrany KR: v jižní exponované části plochy ponechat stávající využití (vinice); v severní části lze připustit přízemní obytnou zástavbu jednotné orientace při stávající cestní síti.

obr. č. C.86: Pohled z vrcholové části Svatého kopečku k jihovýchodu; červená šipka označuje Mušlov



obr. č. C.87: Patrový objekt penzionu po renovaci v sousedství vodojemu ve hřbetní poloze.



obr. č. C.89: Novostavba vinařského domu přirozených proporcí v sousedství výrobního provozu v severní části sídla.



obr. č. C.91 a obr. č. C.92: Výrobní či skladové objekty ve výrobním areálu v jižní část sídla (vlevo) a v severní části sídla (vpravo).



obr. č. C.88: Zástavba bytových domů níže ve svahu; příznivým prvkem objektů většího půdorysu jsou valbové střechy.



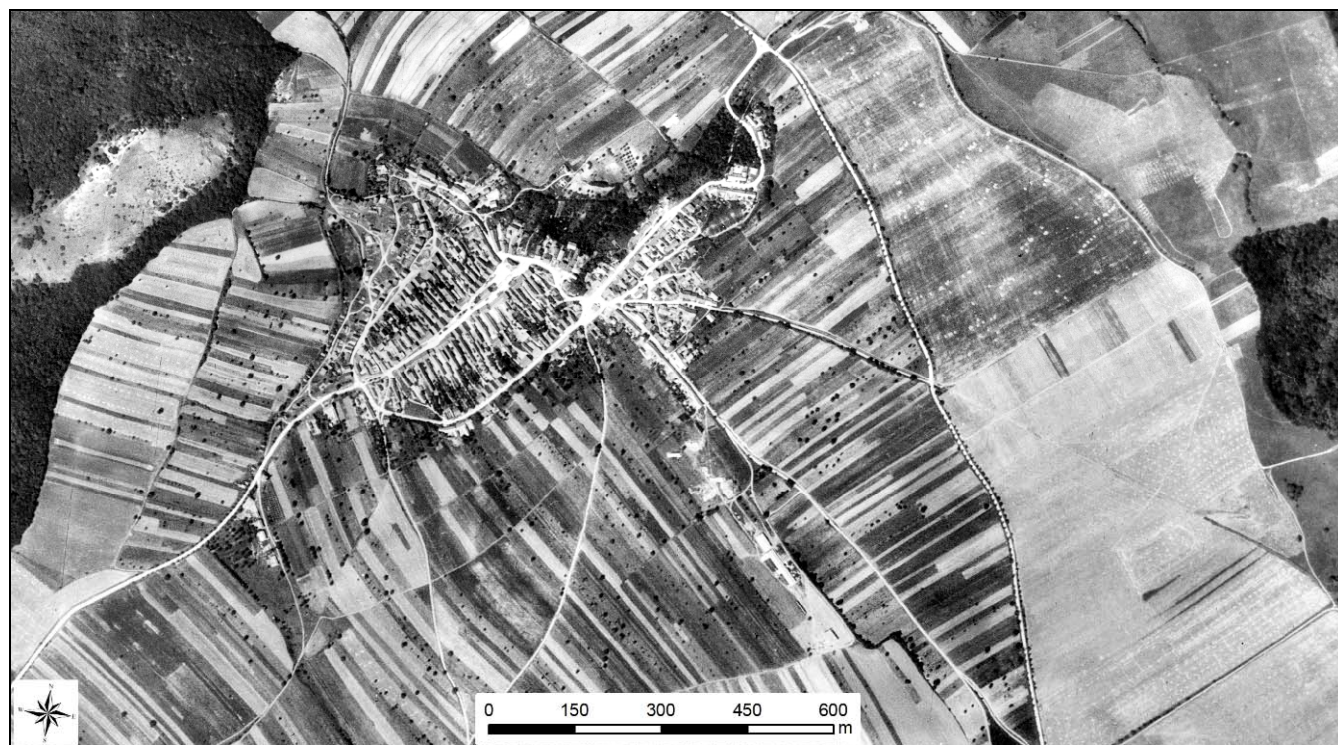
obr. č. C.90: Při renovaci objektu na protáhlé půdorysu byla zachována podlažnost, umístění vůči cestě i konstrukční tvar střechy.



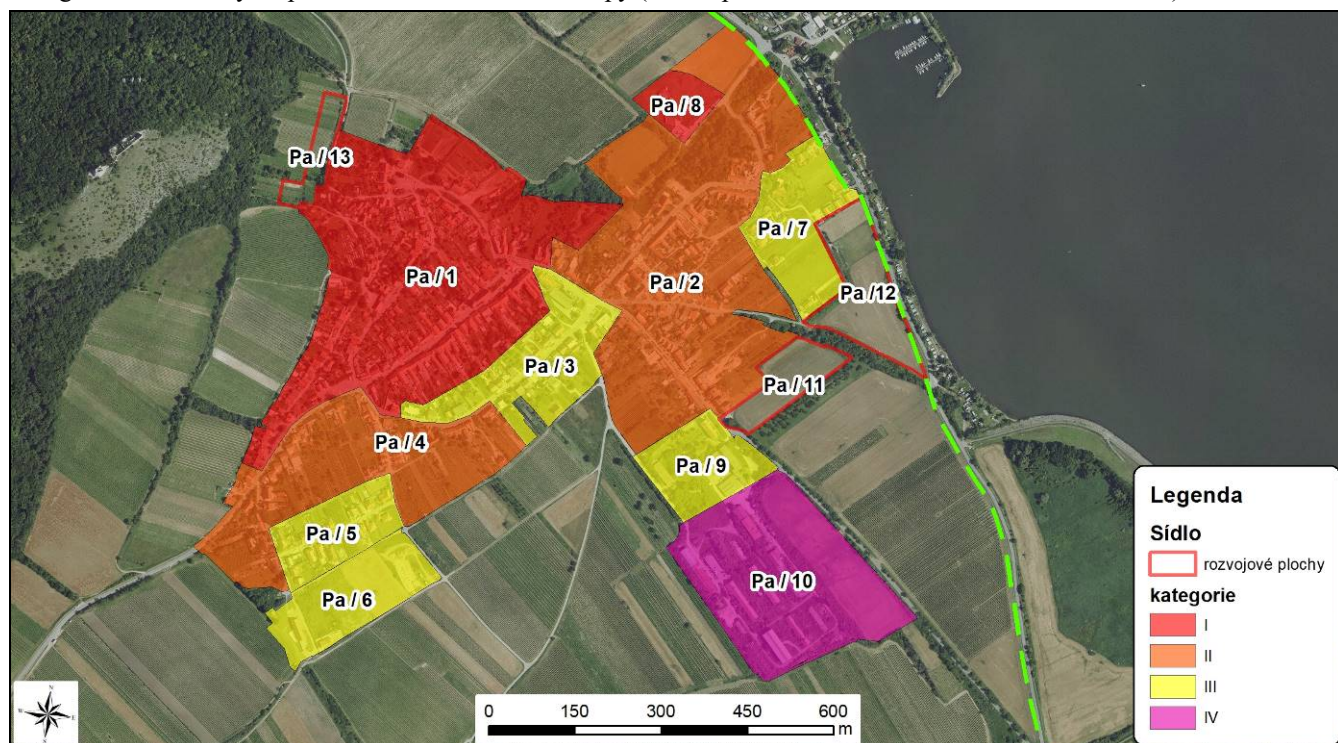
Sídlo	Pavlov			obec	Pavlov				
				k. ú.	Pavlov u Dolních Věstonic				
OKR	I	Pavlovské vrchy			ČSÚ	1869	1930	1950	2019
MKR/pásma	1.8	A	B	C	obyvatel	981	1 089	658	592
Kategorie	I.	II.	III.	IV.	domů	197	280	162	214*

* počet domů 2011

Archivní ortofotomapa (50. léta 20. století)



Kategorizace zástavby na podkladu aktuální ortofotomapy (zelená přerušovaná linie – hranice CHKO Pálava)

**Indikátory a hodnoty:**

plošná památková ochrana:	vesnická památková rezervace
památkově chráněné objekty:	Děvičky (mimo zástavbu), paleolitické sídliště - tzv. Pavlov I, kostel sv. Barbory, fara, hřbitov, radnice, viniční dům č.p. 90, viniční dům č.p. 91, viniční dům č.p. 135, viniční dům č.p. 145, viniční dům č.p. 147, viniční dům č.p. 148, viniční dům č.p. 153, viniční dům č.p. 154, viniční dům č.p. 155, viniční dům č.p. 158, viniční dům č.p. 159, viniční dům č.p. 160, viniční dům č.p. 161, viniční dům, vinařský dům se sklepem č.p. 187, venkovský dům č.p. 52, venkovský dům č.p. 54, venkovský dům č.p. 56, venkovský dům č.p. 73, venkovská usedlost č.p. 37, venkovská usedlost č.p. 48, venkovská usedlost č.p. 49, venkovská usedlost č.p. 51, venkovská usedlost č.p. 53, venkovská usedlost č.p. 58, venkovská usedlost č.p. 72, venkovská usedlost č.p. 74, venkovská usedlost č.p. 75, venkovská usedlost č.p. 77, venkovská usedlost č.p. 84, venkovská usedlost č.p. 85, hasičská zbrojnice, boží muka (mimo zástavbu), socha sv. Jana Nepomuckého

Pozice sídla v širším krajinném rámci:

Rozlehlé sídlo stoupající od dolní Novomlýnské nádrže po severovýchodních svazích masívu Děvína (pod Dívčími hrady). Zástavba sídla je viditelná z plošně rozsáhlého území, přilehlých svahů Děvína (Dívčích hradů), Brněnského kopce, v dálkových pohledech z mnoha výhledových pozic přes hladinu dolní Novomlýnské nádrže.

Základní historické souvislosti:

Území obce bylo osídleno prakticky nepřetržitě od dob lovců mamutů až do naší doby. Dnešní Pavlov je poprvé zmíněn v 11. století, kdy patřil ke staroboleslavské kapitule. Počátkem 13. století byl nad obcí založen hrad Děvičky a v roce 1334 Pavlov přešel do mikulovského panství, kde zůstal až do roku 1848. Pavlov byl původně slovanská osada, ale počátkem 13. století se zde usadilo německy mluvící obyvatelstvo, které zde žilo až do poválečného odsunu v letech 1945-46. Hlavním zdrojem bohatství obce bylo vinařství. Už počátkem 17. století se zde pěstovala vinná réva na více než polovině půdy. Zemědělské velkovýrobě slouží rozlehlý výrobní areál.

Vizuální projev zástavby (urbanistická struktura a charakter zástavby):

Jádrová část rozlehlého a členitého sídla ve svažitém terénu reprezentuje na území CHKO vedle jádrové části Mikulova nejhodnotnější urbanistický celek. Pavlov se zároveň potýká s nejintenzivnějším rozvojem zástavby.

Jádrová část sídla zaujímá jeho západní část, tvoří ji zástavba středověkého původu – zděné domy, hospodářské stavby a vinařské domy se sklepy, pocházející z 16. až 19. století. Hlavní osa – náves se směrem po svahu rozšiřuje, v její nižší části stojí výrazná dominanta kostela sv. Barbory, níže pod ním pak rovněž dominantní architektonicky zajímavá budova radnice. Kolem návesi jsou soustředěny hodnotné venkovské usedlosti se zdobenými štíty a vjezdovými branami, většinou přízemní okapově orientované, v okolí kostela i štítově. Větší počet vinařských mnohdy hodnotných starších vinařských domů i vhodně renovovaných stojí i ve vedlejších ulicích.

Zástavba ve spodní část zástavby nespojitě sleduje točitou průjezdní cestu stoupající do svahu. Zde stojí řadově uspořádané okapově orientované přízemní usedlosti zachovalého měřítka bez výraznějších úprav, s předzahrádkami. Do značné míry si takový ráz uchovala i zástavba při odbočce (Družstevní) k výrobnímu areálu. Zbylá část zástavby na svahu mezi oběma uvedenými ulicemi přecházející do vinohradů je po provedených rekonstrukcích o dostavbách již méně vzhledově kompaktní. Hodnotným prvkem jsou skupiny vinných sklepů či vinařských domů. Zřetelně se poválečné přestavby podepsaly na domech výše nad křižovatkou u kulturního domu, v jehož sousedství stojí rovněž dominantní budova hotelu Iris s nevhodným umístěním sestavy střešních vikýřů. Příznivěji působí starší i poválečná

rodinná zástavba při průjezdní cestě v horní části sídla. Po roce 2000 se v horní části rozšířila převážně přízemní rodinná zástavba různorodé kvality, celkově však v nesourodém uspořádání (štitové i podélná orientace). Dále za ní do volné krajiny pak nevhodně vystupují provozní budovy postavené rovněž v nedávné době. K rekreační výstavbě včetně apartmánových domů došlo v posledním období ve spodní části sídla na silnici. Tento rozvoj zástavby bez vazby na zastavěné území rovněž není žádoucí.

Jižním směrem z celkově (donesávně) kompaktní urbanistické struktury vybočuje výrobní zástavba (včetně bytovky), především rozlehlý zemědělský výrobní areál, zčásti již za hranicí životnosti.

Specifickým prvkem účelové (neobytné) zástavby reprezentuje v roce 2016 otevřený Archeopark Pavlov. Oceňovaná stavba je situována na okraji zastavěného území (vstupu do obce) ve spodní části sídla při průjezdní silnici.

Podmínky ochrany KR a doplňující doporučení k ochraně KR (pro část sídla v CHKO):

Obecná doporučení a podmínky ochrany KR:

- Zachovat dominantní pozici kostela sv. Barbory v zástavbě sídla i v pohledech z volné krajiny
- Důsledně chránit dochovanou hodnotnou venkovskou architekturu vinařské obce se statusem plošné památkové ochrany
- Nerozšiřovat zástavbu výše do svahů Děvína; respektovat hranici zastavěného území při západním či severozápadním okraji sídla; zabránit pokračujícímu nežádoucímu rozrůstání zástavby do volné krajiny narušující urbanistickou strukturu sídla a přechod sídla do volné krajiny (východní část sídla)
- Při realizaci nové obytné výstavby dbát základních architektonických pravidel či forem venkovské zástavby v oblasti (viz kapitola A.3.5 – orientace dle převažujících staveb vůči uliční čáře; v sídle obvyklý tvar střechy, půdorys, podlažnost, barevnost vnějších povrchů ad.)
- U doplňkových staveb ke stavbám hlavním (kolny, garáže atd.) ctít tradiční provedení a jednotný rámeček se stavbami hlavními s odpovídajícími požadavky na půdorys objektu, podlažnost, tvar střechy
- Bránit nevhodným architektonickým zásahům u obytných staveb (přístavby narušující hmotu a půdorys především starší obytné zástavby); neuplatňovat zjevně nepůvodní architektonické prvky
- Rozvíjet funkci zeleně uvnitř sídel a také s ohledem na přechod sídla do nezastavěného území
- Sanovat výrobní areál – jeho nevyužívané části ve východní části sídla

Zástavba sídla byla podrobněji rozčleněna celkově do 13 segmentů:

Pa / 1 (kategorie I): rozlehlá jádrová část sídla z větší části ve vyhlášené památkové rezervaci, jejíž stavební fond tvoří zděné domy, hospodářské stavby a vinařské domy se sklepy, pocházející z 16.-19. století.

Návrh ochrany:

- zachovat dominantní pozici kostela sv. Barbory v zástavbě sídla
- uplatňovat důslednou ochranu památkově chráněného území – využít nástrojů památkové péče

Pa / 2 (kategorie II): převážně řadově uspořádaná nekompaktní zástavba při průjezdní silnici a ve vedlejších ulicích v níže položené severní části sídla; vinařské sklepy.

Návrh ochrany:

- zachovat převažující řadové uspořádání zástavby
- možnou novou výstavbu realizovat v prolukách při respektování měřítka sousedních objektů
- zachovat plochy vinic a sídelní zeleně formující přechod sídla do volné krajiny

- chránit dochovanou zástavbu vinných sklepů drobného měřítka
- svah pod Archeoparkem ponechat bez zástavby

Pa / 3 (kategorie III): vzhledově diferencovaná zástavba po rekonstrukcích při hlavní průjezdní silnici ve střední části sídla.

Návrh ochrany:

- novou obytnou výstavbu umisťovat při stávající uliční síti (proluky) při zachování měřítka stávající obytné zástavby
- vyloučit výstavbu nové účelové zástavby vybočující měřítkem nad stávající obytnou zástavbu

Pa / 4 (kategorie II): smíšená starší, pozdější (převážně poválečná) a nejmladší zástavba usedlostí a rodinných domů v nejvyšší – jižní části sídla.

Návrh ochrany:

- nerozšiřovat zástavbu výše do svahu při hlavní průjezdní silnici – za stávající okraj zastavěného území
- novou obytnou výstavbu umisťovat při stávající uliční síti (proluky) při zachování měřítka stávající zástavby
- vyloučit výstavbu nové účelové zástavby vybočující měřítkem nad stávající obytnou zástavbu
- zachovat plochy vinic a sídelní zeleně formující přechod sídla do volné krajiny

Pa / 5 (kategorie III): zástavba novostaveb rodinných domů v jižní části sídla.

Návrh ochrany:

- novou obytnou výstavbu umisťovat v prolukách při zachování měřítka stávající zástavby

Pa / 6 (kategorie III): převážně nezastavěné svažité území při okraji zástavby v jižní části sídla; větší hmoty komerčních (účelových) novostaveb na spodním a horním okraji.

Návrh ochrany:

- neumísťovat novou zástavbu
- novostavby účelových objektů doplnit o přechodovou zeleň směrem do volné krajiny

Pa / 7 (kategorie III): svažité území ve spodní části sídla nad silnicí; rozvoj komerční (ubytovací) zástavby v posledním období

Návrh ochrany:

- možné doplnění zástavby ve spodní části území při respektování měřítka okolních objektů
- v horní části území (nad cestou) novou zástavbu prioritně neumísťovat

Pa / 8 (kategorie I): Archeopark Pavlov.

Návrh ochrany:

- možné změny lze připustit pouze v souvislosti se stávajícím využitím.

Pa / 9 (kategorie III): účelová výrobní zástavba ve východní části sídla; velké hmoty provozních budov; bytovka.

Návrh ochrany:

- nerozšiřovat zástavbu bytových domů
- zachovat měřítko (výškovou úroveň) stávajících objektů
- zachovat sídelní (krycí) zeleň

Pa / 10 (kategorie IV): rozlehlý výrobní areál ve východní části sídla bez vazby na obytnou zástavbu; větší počet provozních objektů; zčásti za hranicí životnosti; hojná vnitřní a okrajová zeleň.

- sanovat část se zchátralými objekty

Pa / 11 – rozvojové svažité území v jihovýchodní části sídla; v návaznosti na obytnou zástavbu; orná půda.

Doporučení a podmínky ochrany KR: možné doplnění přízemní obytné zástavby podél při cestě v horní části pozemku; níže po svahu ponechat stávající využití.

Pa / 12 – rozvojové svažité území v jihovýchodní části sídla nad silnicí (v blízkosti rekreační zástavby u břehu dolní vodní nádrže).

Doporučení a podmínky ochrany KR: zachovat stávající využití; nerozšiřovat obytnou zástavbu.

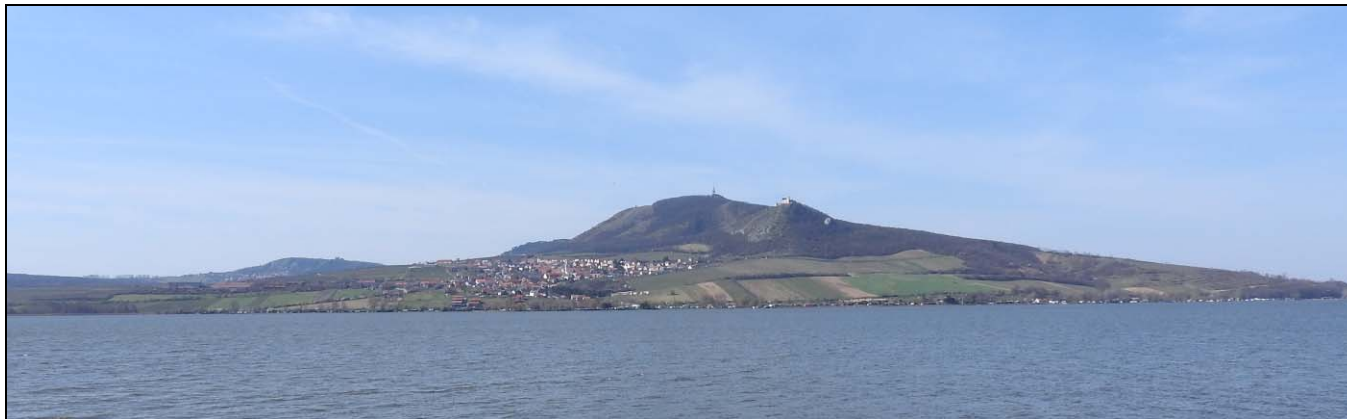
Pa / 13 – nezastavěné území při západním okraji sídla na svazích Děvína (Dívčích hradů); vinice.

Doporučení a podmínky ochrany KR: ponechat stávající využití.

obr. č. C.93: Pavlov v pohledu z Děviček.



obr. č. C.94: Masív Děvína a Pavlov v pohledu z protějšího břehu dolní Novomlýnské nádrže.



obr. č. C.95: Po svahu se rozšiřující se náves s usedlostmi, vjezdovými branami opticky uzavírá dominanta kostela sv. Barbory.



obr. č. C.96: Konstruktivně zajímavá budova radnice pod kostelem tvoří rovněž dominantní prvek v jádrové části sídla.



obr. č. C.97: Zachovalé vysoké vlnařské domy z 18. století utvářejí unikátní kolorit sídla.



obr. č. C.98: Další ukázka hodnotné lidové architektury v jádrové části sídla.



obr. č. C.99: Harmonický soulad dvou stavení s polovalbovým zastřešením; charakteristická usedlost místní formy dyjsko-svrateckého typu lidového stavitelství dochovaná bez výraznějších úprav.



obr. č. C.100: Rozměrná stavba hotelu s několika trakty si uchovává podobu původních viničních domů včetně polovalbových střech, tvarů a umístění oken; vhodným způsobem jsou zvýrazněny prvky fasády pomocí barevného rozlišení.



obr. č. C.101: Zástavba vinných sklepů zachovalého tradičního výrazu v níže položené části zástavby.



obr. č. C.102: V nedávné době postavený architektonicky oceňovaný Archeopark v dolní části sídla.



obr. č. C.103: Novostavba vinařského provozu přirozených proporcí v oddělené poloze za východním okrajem sídla.



obr. č. C.104: Izolovaný účelový objekt většího půdorysu rovněž za okrajem zastavěného území ve východní části sídla se tradičním architektonickým pojetím nevyznačuje.



obr. č. C.105: Novostavby rodinných domů výše na svazích ve východní části sídla nejednotné architektonické formy.



obr. č. C.106: Apartmánové domy ve svahu nad silnicí ve spodní části zástavby z posledního období nemají vazbu na zastavěné území sídla.



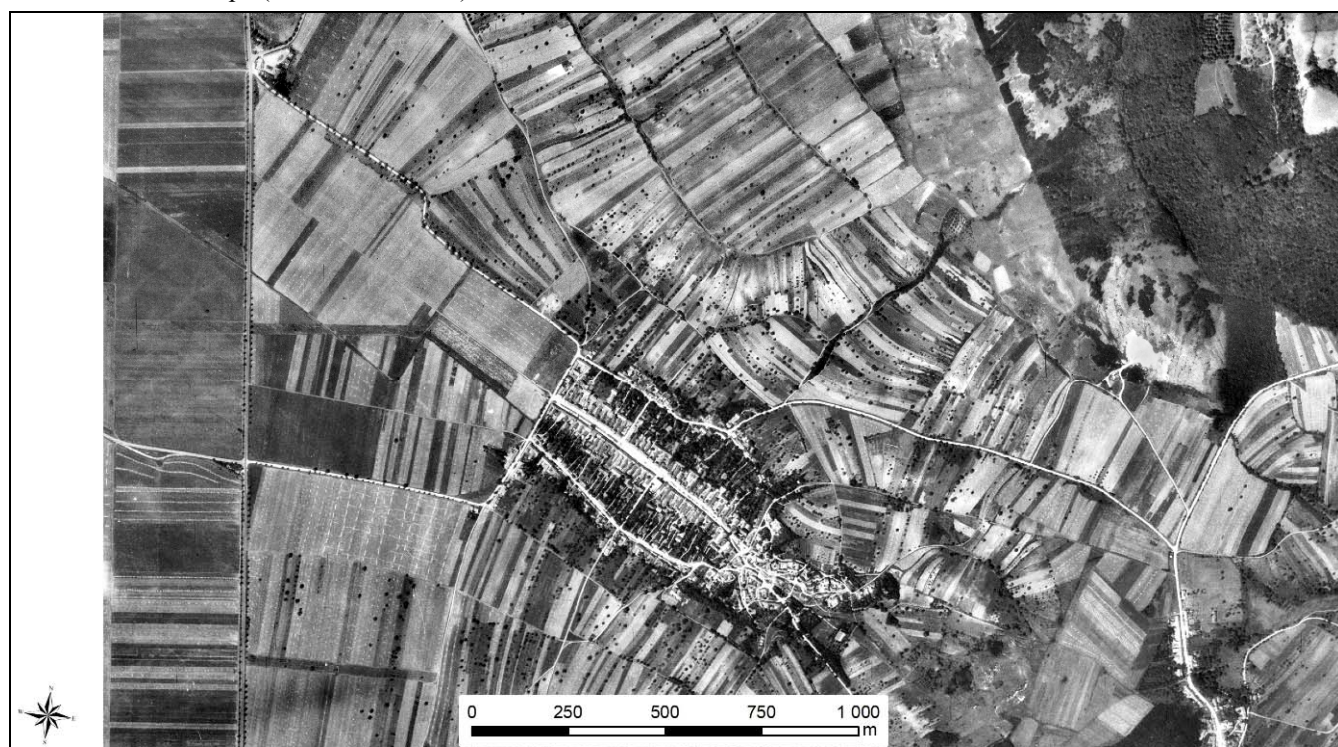
obr. č. C.107: Pavlov a Děvičky v pohledu z přilehlých svahů Brněnského kopce.



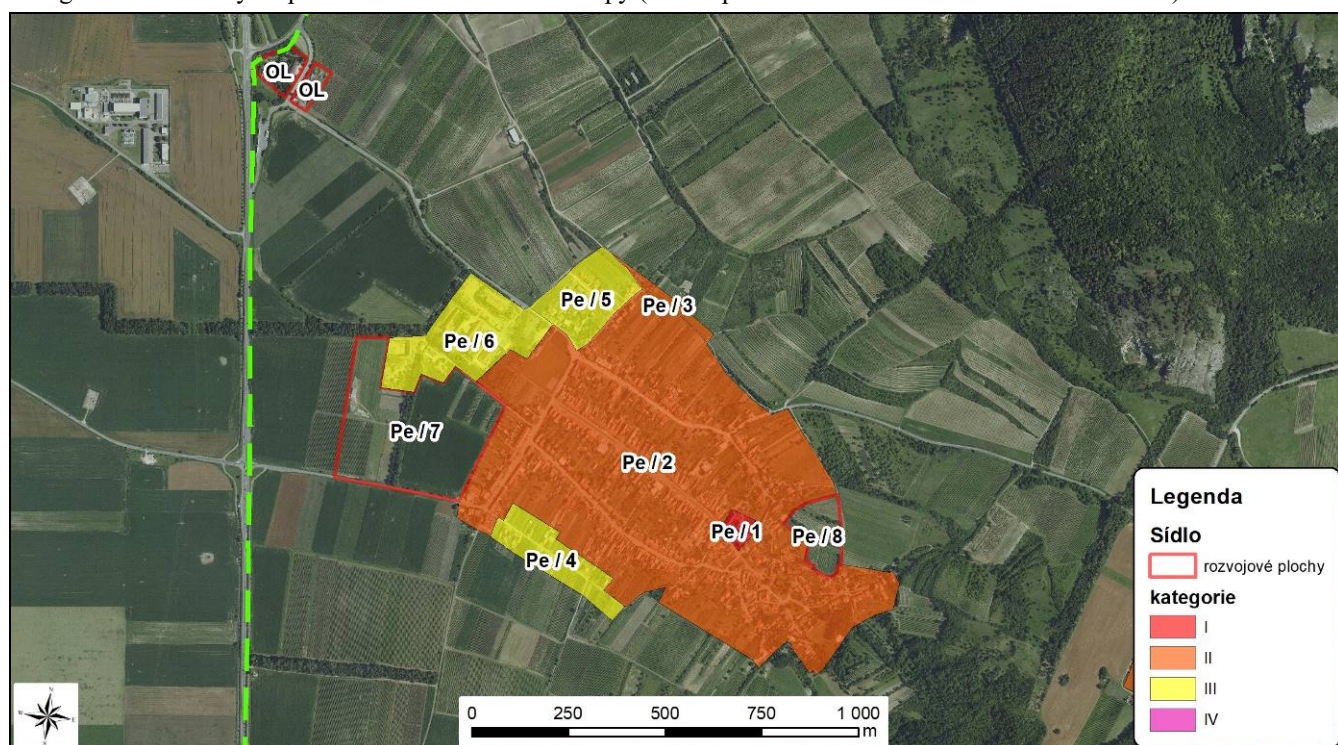
Sídlo	Perná				obec	Perná			
					k. ú.	Perná			
OKR	I	Pavlovské vrchy			ČSÚ	1869	1930	1950	2019
MKR/pásma	1.5	A	B	C	obyvatel	884	1 031	776	786
Kategorie	I.	II.	III.	IV.	domů	207	259	196	291*

* počet domů 2011

Archivní ortofotomapa (50. léta 20. století)



Kategorizace zástavby na podkladu aktuální ortofotomapy (zelená přerušovaná linie – hranice CHKO Pálava)

**Indikátory a hodnoty:**

plošná památková ochrana:	ne
památkově chráněné objekty:	kostel sv. Mikuláše, fara, kaple sv. Antonína (mimo zástavbu), kašna, sloup se sousoším Nejsvětější Trojice, socha sv. Mikuláše z Myry, socha sv. Floriána, osmery boží muka (mimo zástavbu)

Pozice sídla v širším krajinném rámci:

Rozlehlé sídlo rozkládající se na mírných níže položených svazích Stolové hory a Kotle. Sídlo figuruje ve výhledech ze svahů obou uvedených elevací a vrcholové části Stolové hory. Dobře rozpoznatelné je rovněž v dálkových výhledech od jihovýchodu a východu – z Dunajovických kopců i severovýchodu – přes Novomlýnské nádrže (vrch Hradisko).

Základní historické souvislosti:

Pravěké osídlení okolí Perné osídleno je doloženo nálezy více pravěkých kultur. Poprvé se ves Perná objevuje v dochovaných materiálech roku 1305. V listině vydané králem Janem Lucemburským je obec označována jako „Pergen“. V době, kdy král tuto listinu vydal, již Perná patřila k mikulovskému panství. V letech 1510 – 1583 byl na místě původní kaple sv. Mikuláše postaven farní kostel.

Vinařství lze ve zdejší obci doložit již od 14. století. Roku 1946 byla v Perné založena šlechtitelská vinařská stanice, která se postupně stala významným centrem vinohradského výzkumu. V západní části obce se nachází zemědělský výrobní areál.

Vizuální projev zástavby (urbanistická struktura a charakter zástavby):

Celkově kompaktní zástavba sídla má velmi výraznou urbanistickou strukturu ulicové vsi. Osu zástavby tvoří starší (střední) široká ulice, kterou doplňují mladší později obestavěné záhumenní cesty. Všechny tři ulice se spojují nad kostelem. Převažující část zástavby typické tvoří okapově orientované usedlosti s hospodářským zázemím a předzahrádkami. Při hlavní ulici s pruhem středové zeleně si domy v největší míře udržely výškovou hladinu – přízemních staveb. Při okrajích se hojněji vyskytují často výrazné přestavby, popř. mladší poválečná zástavba odlišné architektonické formy. Část sídla nad kostelem se již vyznačuje méně pravidelnou strukturou a větší rozvolněností s nezastavěnými plochami se vzrostlou zelení. Stojí zde domy s okapovou i štítovou orientací. Zřetelně se zde uplatňují pozdější rekonstrukce či mladší zástavba netradičního vzhledu. Zároveň se zde vyskytují hodnotnější dílčí segmenty vinařských domů či sklepů. Kromě dominanty kostela sv. Mikuláše, dobře rozpoznatelné i z volné krajiny, tvoří výrazný prvek v nižší části sídla budova radnice vystupující z řadové zástavby i díky úzké věži. Specifický prvek ukrytý v (přechodové) zeleni představuje letní kino v nejvyšší části sídla.

Od výše uvedeného koloritu zástavby v sídle se odlišují jeho níže položené okrajové části tvořené poválečnou, resp. nejmladší zástavbou. Rozvoj zástavby rodinných domů v posledním období (po roce 2000) nastal v jižní a severní části sídla. Jedná se o přízemní, často typové stavby, postrádající přechodovou zeleň do volné krajiny (jižní okraj sídla). Rozlehlý areál zemědělské velkovýroby, příznivě umístěný v nejnižší části sídla na severozápadě se zřetelně uplatňuje v pohledech z exponovaných pozic na svazích, níže do Dunajovické kotliny jeho uplatnění snižuje obvodová zeleň. Při severní okraji se nachází několik vinných sklepů

V oddělené poloze u silnice I/52 se při aktuálně nefunkční Spálené Hospodě (křižovatce) nachází skupina objektů rozmanitého vzhledu i funkcí.

Podmínky ochrany KR a doplňující doporučení k ochraně KR:**Obecná doporučení a podmínky ochrany KR:**

- Novou obytnou výstavbu situovat prioritně ve vazbě na strukturu stávající zástavby (proluky) – v jižní, severozápadní části sídla; nerozšiřovat zástavbu do volné krajiny; zachovat celistvou siluetu sídla

- U doplňkových staveb ke stavbám hlavním (kolny, garáže atd.) ctít tradiční provedení a jednotný rámeček se stavbami hlavními s odpovídajícími požadavky na půdorys objektu, podlažnost, tvar střechy
- Zachovat nezastavěný charakter návsi – prostranství v okolí kostela s parkovou zelení
- Bránit nevhodným architektonickým zásahům u obytných staveb (přístavby narušující hmotu a půdorys především starší obytné zástavby); neuplatňovat zjevně nepůvodní architektonické prvky
- Rozvíjet funkci zeleně uvnitř sídel a také s ohledem na přechod sídla do nezastavěného území
- Nerozšiřovat stávající rozsah výrobních ploch – výrobní areál v severozápadní části sídla

Zástavba sídla byla podrobněji rozčleněna celkově do 8 segmentů:

Pe / 1 (kategorie I): centrum sídla s kostelem sv. Mikuláše, farou a hodnotnou hospodářskou zástavbou v sousedství

Návrh ochrany:

- zachovat dominantní pozici kostela sv. Mikuláše a blízkých hodnotných staveb v zástavbě sídla i ve výhledech z volné krajiny

Pe / 2 (kategorie II): převažující část zástavby sídla v uličním uspořádání (s výjimkou jádra v okolí kostela); převažující okapová orientace domů; v dílčích segmentech přestavby, poválečná výstavba při okrajích.

Návrh ochrany:

- zachovat převažující řadové uspořádání zástavby
- možnou novou výstavbu realizovat v prolukách; zástavbu nerozšiřovat výše do svahů za stávající okraj zastavěného území (severní, východní a jihovýchodní část sídla)
- při nové výstavbě či rekonstrukcích stávajících objektů respektovat orientaci (sousedních) staveb; zachovat specifický charakter segmentu vinařsky zaměřené zástavby v nejvyšší části sídla
- udržet výškovou hladinu, umístění v uliční frontě a sklon sedlových střech zachovalé přízemní řadové zástavby; tradiční barevnost fasád
- v horní části zástavby novou zástavbu prioritně neumísťovat, zachovat charakter volných prostranství s hodnotnou sídelní zelení

Pe / 3 (kategorie III): vinné sklepy při severním okraji sídla.

Návrh ochrany:

- výstavbu funkčně odpovídajících objektů (vinných sklepů) lze připustit – při místní cestě (pod svahem)
- při nové výstavbě či rekonstrukcích stávajících objektů respektovat měřítko stávajících objektů, vyloučit zejména nástavby

Pe / 4 (kategorie III): novodobá zástavba rodinných domů v jižní části sídla.

Návrh ochrany:

- novou obytnou výstavbu realizovat (doplnit) v prolukách při stávající cestě; respektovat měřítko stávající rodinné zástavby
- doplnit přechodovou zeleň směrem do volné krajiny

Pe / 5 (kategorie III): mladší – poválečná rodinná zástavba, novostavby rodinných domů v severozápadní části sídla.

Návrh ochrany:

- novou obytnou výstavbu realizovat (doplnit) v prolukách při stávající cestní síti; respektovat měřítko stávající rodinné zástavby

Pe / 6 – rozlehlý výrobní areál v severozápadní části sídla; zeleň při okrajích.

Návrh ochrany:

- nerozšiřovat plošný rozsah výrobního areálu
- zachovat / posílit (krycí) zeleň v okrajových částech výrobního areálu

Pe / 7 – rozlehlé rozvojové území v západní části sídla ve vazbě na stávající obytnou zástavbu a výrobní areál; orná půda, sady (ve východní části) a vinice oddělené větrolamem.

Doporučení a podmínky ochrany KR: umístění nové obytné zástavby lze připustit ve východní části plochy (východně od větrolamu) ve vazbě na stávající zástavbu; nerozšiřovat výrobní zástavbu (sousední výrobní areál); respektovat tradiční řadové uspořádání a podlažnost (přízemní domy).

Pe / 8 – rozvojové území ve svažitém terénu v severovýchodní části sídla (nad hřbitovem); vinice, mimolesní zeleň.

Doporučení a podmínky ochrany KR: ponechat stávající využití; neumísťovat zástavbu.

Odloučená lokalita (OL): Spálená hospoda – nefunkční restaurační zařízení; skladový objekt; obytný dům s velkým počtem doplňkových staveb u křižovatky se silnicí I/52; mimolesní zeleň.

Doporučení a podmínky ochrany KR: nerozšiřovat zástavbu do volné krajiny; v případě přestaveb / dostaveb respektovat měřítko stávající zástavby.

obr. č. C.108: Perná v pohledu ze svahů Kotle (Obory) – od bývalého lomu pod Trůnem.



obr. č. C.109: Perná v pohled z místní cesty do Bavor (od jihu).



obr. č. C.110 a obr. č. C.111: Kostel sv. Mikuláše; na snímku vpravo také objekt fary (vpravo od kostela; pohled od hřbitova).



obr. č. C.112: Patrová budova obecního úřadu; eklektická stavba s výrazně dominantní věží.



obr. č. C.113: Hlavní uliční osa sídla s okapově orientovanými přízemními domy.



obr. č. C.114: sloup se sousoším Nejsvětější Trojice na hlavní ulici.



obr. č. C.115: Vinařské domy ve svažitéjší horní části sídla.



obr. č. C.116: Patrové (přestavěné) domy s okapovou i štítovou orientací zachovalé výškové hladiny a v jihozápadní části sídla.



obr. č. C.117: Poválečná dostavba řadové zástavby v severozápadní části sídla vystupující nad původní měřítko (podlažnost) a především nerespektující běžný konstrukční tvar střechy.



obr. č. C.118: Vinný sklípek v severní části sídla bez zásadnějších pozdějších stavebních úprav.



obr. č. C.119: Novostavby rodinných domů v severozápadní části sídla.



obr. č. C.120: Výrobní areál v západní části sídla.



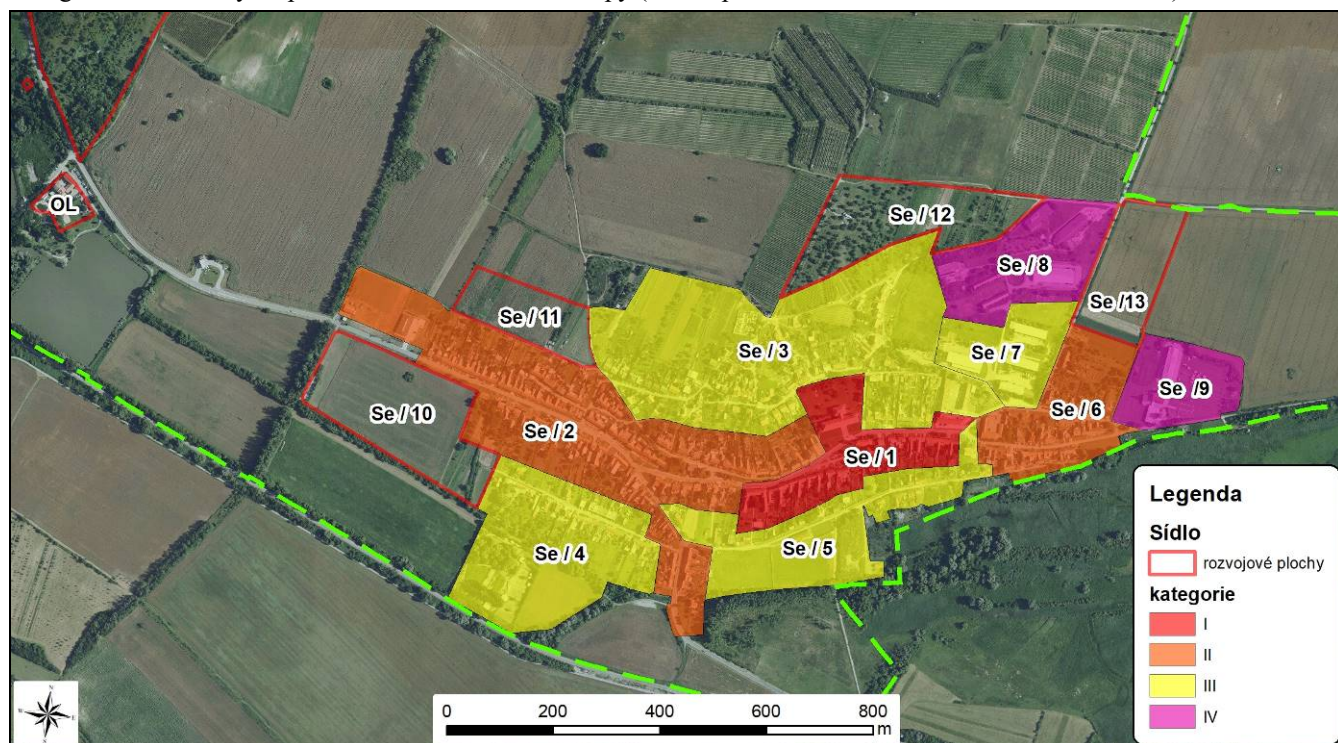
Sídlo	Sedlec				obec				
					Sedlec				
					k. ú.				
					Sedlec u Mikulova				
OKR	3	Jižní úpatí			ČSÚ	1869	1930	1950	2019
MKR/pásmo	3.1	A	B	C	obyvatel	893	1 151	803	866
Kategorie	I.	II.	III.	IV.	domů	178	282	199	290*

* počet domů 2011

Archivní ortofotomapa (50. léta 20. století)



Kategorizace zástavby na podkladu aktuální ortofotomapy (zelená přerušovaná linie – hranice CHKO Pálava)

**Indikátory a hodnoty:**

plošná památková ochrana:	ne
památkově chráněné objekty:	kostel sv. Víta, sirné lázně, sýpka, socha sv. Jana Nepomuckého, socha Panny Marie Immaculaty

Pozice sídla v širším krajinném rámci:

Rozlehlé sídlo v jihovýchodní části CHKO zaujímá se z větší části rozkládá na pravém břehu Včelínku. V severovýchodní části zástavba stoupá mírně do svahu – z vyšších poloh se nabízí výhledy k východu a jihovýchodu. Východní a jihovýchodní část sídla navazuje na mokřady rybníka Nesyt. Vizualní uplatnění sídla nastává do jižních a východních směrů.

Základní historické souvislosti:

Roku 1305 český král Václav III. postupuje Sedlec Ortlibu Hendíkovi, zmínka o tomto převodu je první písemnou zmínkou o vsi, která však byla založena zřejmě již v polovině 11. století. Osídlení v území je však i zde doloženo z prehistorických období (lovců mamutů). Založení Sedlece zřejmě souvisí s polohou na hranicích Moravy a Rakous – jako strážní bod.

Historie Sedlece je spojena s majiteli mikulovského panství – Liechtensteiny a Dietrichsteiny, ale i majiteli sousedního panství Falkensteina Steinebrunn – Fünfkircheny.

Ves na okraji Lednicko-Valtického areálu (západních břehů největšího rybníka na jižní Moravě Nesyt) a při železnici z Mikulova do Břeclavi se rovněž vyznačuje udržovanou vinařskou tradicí. Nachází se zde areál zaměřený na lehkou průmyslovou výrobu.

Vizuální projev zástavby (urbanistická struktura a charakter zástavby):

Sídlo reprezentuje typickou návesní silnicovku (silniční návesní ves).

Historická část zástavby sleduje dnes již vedlejší silnici do Bulhar (Lednice). Zde stojí řadová zástavba okapově orientovaných domů s předzahrádkami, hospodářskými traktory s hlubokými zahradami. Při jižní straně průjezdní silnice má zástavba jednotnější (zachovalejší) výškovou hladinu, při severní straně jsou na domech patrné výrazné rekonstrukční zásahy. V ohybu silnice se nachází centrální prostor – menší náves s tradiční dominantou barokně přestavěného kostela sv. Víta, před nímž stojí dvojice barokních soch a pomník obětem boje za svobodu. Přes silnici byla postavena druhá dominanta – patrová školní budova (po renovaci) na výrazně protáhlém půdorysu. Dalšími výraznými či dominantními hodnotnými stavbami jsou barokní sýpka (součást bývalého panského dvora) ve východní části a tzv. Sirné lázně – větší patrová hmota v řadové zástavbě (dnes obecní úřad, knihovna). Negativním prvkem zástavby je čtyřpodlažní bytovka v blízkosti historické stavby sýpky.

Řadová zástavba při hlavní průjezdní silnici v západní části sídla silnici je mladšího data. Při severní straně silnici se vyznačuje větší výrazovou jednotností (menší předzahrádky), především díky zachovalosti výškové úrovně hřebenů střech přízemních domů. Na protější straně u domů s většími předzahrádkami došlo k rekonstrukcím včetně patrových nástaveb.

Mladší zástavba výše ve svahu v severní část sídla má již diferencovanější charakter – orientaci, podlažnost, architektonickou formu poznamenanou četnými rekonstrukcemi; na přechodu zástavby do volné krajiny v horní části sídla byly postaveny vinné sklepy. Podobným způsobem je postižena zástavba v jižní části v blízkosti Včelínku – s typickým kontrastem skupin starších přízemních řadových domů se sedlovou střechou a poválečné výstavby patrových řadovek s pultovou střechou.

Rozsáhlou část zástavby v severovýchodní a východní části sídla pak tvoří výrobní plochy – areál zemědělské velkovýroby i průmyslové provozy s větším počtem výrobních budov, zčásti již v zchátralém stavu (severovýchodní okraj).

Sídlo není postiženo novodobou výstavbou typových rodinných domů.

Podmínky ochrany KR a doplňující doporučení k ochraně KR (pro část sídla v CHKO):**Obecná doporučení a podmínky ochrany KR:**

- Zachovat dominantní pozici kostela sv. Víta v zástavbě sídla
- Při realizaci nové obytné výstavby dbát základních architektonických pravidel či forem venkovské zástavby v oblasti (viz kapitola A.3.5 – orientace dle převažujících staveb vůči uliční čáře; v sídle obvyklý tvar střechy, půdorys, podlažnost, barevnost vnějších povrchů ad.)
- U doplňkových staveb ke stavbám hlavním (kolny, garáže atd.) ctít tradiční provedení a jednotný rámeček se stavbami hlavními s odpovídajícími požadavky na půdorys objektu, podlažnost, tvar střechy
- Bránit nevhodným architektonickým zásahům u obytných staveb (přístavby narušující hmotu a půdorys především starší obytné zástavby); neuplatňovat zjevně nepůvodní architektonické prvky
- Rozvíjet funkci zeleně uvnitř sídel a také s ohledem na přechod sídla do nezastavěného území
- Nerozšiřovat zástavbu bytových domů
- Nerozšiřovat stávající rozsah výrobních ploch

Zástavba sídla byla podrobněji rozčleněna celkově do 13 segmentů:

Se / 1 (kategorie I): jádrová část sídla; otevřený prostor návsi s kostelem a protější dominantní školní budovou; řadová zástavba z větší části se zachovalou výškovou hladinou okapově orientovaných stavení; další dominantní stavby – sýpka, bývalé sirmé lázně; zahrady.

Návrh ochrany:

- zachovat dominantní pozici kostela sv. Víta v zástavbě sídla
- zachovat volný (nezastavěný) charakter návsi – prostranství v okolí kostela a před školní budovou
- zachovat hodnotnou sídelní zeleň v blízkosti kostela
- zachovat řadové uspořádání zástavby
- udržet výškovou hladinu, umístění v uliční frontě a sklon sedlových střech zachovalé přízemní řadové zástavby; tradiční barevnost fasád

Se / 2 (kategorie II): mladší řadová zástavba při současné hlavní průjezdní silnici a podél odbočky směrem ke kostelu; dílčí úseky s vyrovnanou hladinou okapově orientovaných usedlostí; části zástavby s výraznými poválečnými přestavbami; zahrady; nevhodně umístěná novostavba účelového skladového objektu na samotném okraji zástavby – vstupu do sídla při cestě od Mikulova.

Návrh ochrany:

- zachovat řadové uspořádání zástavby
- možnou novou výstavbu realizovat při západním okraji – max. po větrolam západně od zástavby
- realizovat krycí výsadby v okolí novostavby účelového objektu při západním okraji

Se / 3 (kategorie III): pozdější zástavba domů rozmanitého vzhledu (tvaru, hmoty) v řadovém i volném uspořádání v severní části sídla, četné rekonstrukce; záhumenky se zelení; vinohrady formující přechod zástavby do volné krajiny.

Návrh ochrany:

- novou obytnou výstavbu umístit při stávající uliční síti (proluky) při zachování měřítka stávající zástavby
- vyloučit výstavbu nové účelové zástavby vybočující měřítkem nad stávající obytnou zástavbu
- zachovat zástavbu vinných sklepů drobného měřítka při severovýchodním okraji (přechodu zástavby do volné krajiny)

Se / 4 (kategorie III): pozdější zástavba domů rozmanitého vzhledu (tvaru, hmoty) v převažujícím řadovém uspořádání v jihozápadní části sídla, početné rekonstrukce; zahrady s hojnou zelení; v jižní části areál soukromé ZOO.

Návrh ochrany:

- novou obytnou výstavbu umístit při stávající uliční síti (proluky) při zachování měřítka stávající zástavby
- vyloučit výstavbu nové účelové zástavby vybočující měřítkem nad stávající obytnou zástavbu
- nerozšiřovat zástavbu na pravý břeh Včelínku

Se / 5 (kategorie III): nesouvislá zástavba při vedlejší silnici v jižní části sídla se vzhledově diferencovanou zástavbou převážně rodinných domů; sportovní areál se zázemím; negativní prvek bytovky; proluky.

Návrh ochrany:

- novou obytnou výstavbu umístit při stávající uliční síti (proluky) při zachování měřítka stávající zástavby

Se / 6 (kategorie II): kompaktní segment zástavby ve východní části sídla s převažující vyrovnanou hladinou zástavby – okapově orientovaných usedlostí; výrazný prvek dvora – Penzionu Sedlecký dvůr u křižovatky; zeleň zahrad formující přechod sídla do volné krajiny.

Návrh ochrany:

- zachovat řadové uspořádání zástavby
- novou obytnou výstavbu umístit při stávající uliční síti (proluky) při zachování měřítka stávající zástavby

Se / 7 (kategorie III): účelová zástavba – 4 provozní budovy většího půdorysného měřítka; zeleň při východní hranici segmentu (cesty do Bulhar / Lednice).

Návrh ochrany:

- nejsou definovány

Se / 8 (kategorie IV): účelová – výrobní zástavba v mírném svahu v severovýchodní části sídla; dominantní objekt kravína; zchátralé provozní objekty.

Návrh ochrany:

- posílit (krycí) výsadby v okolí při okrajích směrem do volné krajiny (východ, sever)
- sanovat část se zchátralými objekty

Se / 9 (kategorie IV): účelová zástavba; vinařství v okrajové východní části sídla; dominantní objekt haly – skladu; nesouvislá obvodová zeleň na přechodu do volné krajiny.

Návrh ochrany:

- Posílit (krycí) výsadby v okolí při okrajích směrem do volné krajiny

Se / 10 – rozvojové území v západní části sídla mezi hlavní silnicí a levým břehem Včelínku; v návaznosti na obytnou zástavbu.

Doporučení a podmínky ochrany KR: doplnění přízemní obytné zástavby v řadovém uspořádání podél jižní strany hlavní silnice a podél možného prodloužení jižní ulice.

Se / 11 – rozvojové území v severovýchodní části sídla; v návaznosti na obytnou zástavbu.

Doporučení a podmínky ochrany KR: možné doplnění přízemní obytné zástavby podél stávající uliční sítě.

Se / 12 – rozvojové území v severní (výše položené části sídla) s vinicemi a mimolesní zelení.

Doporučení a podmínky ochrany KR: zachovat stávající využití; nerozšiřovat obytnou zástavbu; možné doplnění zástavby související se stávajícím využitím.

Se / 13 – rozvojové území v severovýchodní části sídla

Doporučení a podmínky ochrany KR: ponechat stávající využití.

Odloučená lokalita (OL): Mlýn Sedlec – areál bývalého mlýna s dominantní hlavní budovou pod hrází Nového rybníka s dvorem přestavěný na ubytovací zařízení.

Doporučení a podmínky ochrany KR: zachovat dominantní pozici hlavní budovy; ponechat stávající využití.

obr. č. C.121: Sedlec v pohledu ze svahů pod Mušlovem (od severozápadu).



obr. č. C.122: Kostel sv. Víta na návsi s dvojicí předsazených soch - sv. Jana Nepomuckého a Panny Marie Immaculaty.



obr. č. C.123: Barokní sýpka, pozůstatek panského dvora; po obnově byly zachovány všechny charakteristické prvky – polovalbová střecha, pravidelné uspořádání malých okenních otvorů, nečleněná fasáda; Dominantní objekt při silnici do Bulhar.



obr. č. C.124: Bývalé sírné lázně – dominantní barokní stavba v řadové zástavbě; dvoupodlažní objekt má symetricky členěnou fasádu s plasticky zvýrazněnými prvky – patrovými římsami, nárožní bosáží a okenními šambránami.



obr. č. C.125: Renovovaná patrová školní budova na protáhlém půdorysu s otevřeným prostranstvím směrem ke kostelu.



obr. č. C.126: Řadová zástavba okapově řazených domů s jednotnou výškovou hladinou při hlavní silnici v západní části sídla.



obr. č. C.127: Mladší zástavba přestavěných (do patra) vinařských domů v horní – severní části sídla.



obr. č. C.128: Výrobní zástavba ve východní části sídla

