

ÚZEMNÍ STUDIE

výstavby RD v lokalitě Nedakoničky II

B – ODŮVODNĚNÍ



Obsah:

TEXTOVÁ ČÁST odůvodnění ÚS:	STRANA
1. Vyhodnocení využívání řešeného území z hlediska širších vztahů v území.....	3
2. vyhodnocení splnění požadavků zadání ÚS	3
3. Odůvodnění navržené urbanistické koncepce a urbanistické kompozice.....	4
4. Výčet regulativů s odůvodněním jejich vymezení	4
4.1. Odůvodnění stanovení šířek a uspořádání veřejných prostranství..	4
4.1.1 Dopravní řešení.....	4
4.1.2 Odkanalizování území.....	6
4.1.3 Vodovod.....	8
4.1.4 Zásobování elektrickou energií	9
4.1.5 Veřejné osvětlení.....	9
4.1.6 Sdělovací rozvody.....	10
4.1.7 Plynovod.....	10
4.1.8 Plochy zeleně a vybavení veřejných prostranství	10
4.2 Odůvodnění regulativů a uspořádání stavebních pozemků.....	12
5. Odůvodnění způsobu zpracování územní studie	16

GRAFICKÁ ČÁST odůvodnění ÚS:

B 01	ODŮVODNĚNÍ - ŠIRŠÍ VZTAHY
B 02A	ODŮVODNĚNÍ - KOORDINAČNÍ SITUACE -vlastnictví obce
B 02B	ODŮVODNĚNÍ - KOORDINAČNÍ SITUACE
B 02.1	ODŮVODNĚNÍ - KOORDINAČNÍ SITUACE- RD A
B 02.2	ODŮVODNĚNÍ - KOORDINAČNÍ SITUACE -RD B
B 02.3	ODŮVODNĚNÍ - KOORDINAČNÍ SITUACE- U HRÁZE
B 02.4	ODŮVODNĚNÍ - KOORDINAČNÍ SITUACE- NAPOJENÍ MK 104 - 102
B 02.5	ODŮVODNĚNÍ - KOORDINAČNÍ SITUACE- KŘÍŽOVATKA MK02
B 03.0	ODŮVODNĚNÍ - PŘÍKLADY UMÍSTĚNÍ A ZASTŘEŠENÍ RD A01-A12
B 03.1	ODŮVODNĚNÍ - PŘÍKLADY UMÍSTĚNÍ A ZASTŘEŠENÍ RD A01-A12
B 03.2	ODŮVODNĚNÍ - PŘÍKLADY UMÍSTĚNÍ A ZASTŘEŠENÍ RD B01-B09B
B 03.3	ODŮVODNĚNÍ - PŘÍKLADY UMÍSTĚNÍ A ZASTŘEŠENÍ RD C01-C11
B 03.4	ODŮVODNĚNÍ - PŘÍKLADY UMÍSTĚNÍ A ZASTŘEŠENÍ RD C07-C20
B 03.5	ODŮVODNĚNÍ - PŘÍKLADY UMÍSTĚNÍ A ZASTŘEŠENÍ RD C18-C25B
B 04.1	ODŮVODNĚNÍ - CELKOVÁ SITUACE DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ
B 04.2	ODŮVODNĚNÍ - DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ - ÚSEK 1
B 04.3	ODŮVODNĚNÍ - DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ - ÚSEK 2
B 04.4	ODŮVODNĚNÍ - DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ - ÚSEK 3
B 04.5	ODŮVODNĚNÍ - DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ - ÚSEK 4
B 04.6	ODŮVODNĚNÍ - DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ - PODÉLNÉ ŘEZY SO101, SO102,SO103
B 04.7	ODŮVODNĚNÍ - DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ - PODÉLNÉ ŘEZY SO104, SO105
B 04.8	ODŮVODNĚNÍ -CELKOVÁ SITUACE ODKANALIZOVÁNÍ ÚZEMÍ
B 04.9	ODŮVODNĚNÍ - PODÉLNÉ ŘEZY KANALIZAČNÍMI SBĚRAČI
B 04.9	ODŮVODNĚNÍ - URBANISTICKÁ KOMPOZICE -ANALÝZA STAVEBNÍHO VÝVOJE
B 04.9	ODŮVODNĚNÍ - VARIANTY A PROJEDNÁVÁNÍ 12.2021
B 04.9	ODŮVODNĚNÍ VARIANTY A PROJEDNÁVÁNÍ 06.2022 - DOPRAVA
B 04.9	ODŮVODNĚNÍ - VARIANTY A PROJEDNÁVÁNÍ 07.2021 - SCHEMA ŘEZŮ A-A, B-B

PŘÍLOHY:

1. ZHODNOCENÍ INŽENÝRSKO-GEOLOGICKÝCH A HYDROGEOLOGICKÝCH POMĚRŮ, 126/2021, RNDr. Bc. Danuše NOVÁKOVÁ, odpovědná řešitelka v oboru hydrogeologie a inženýrské geologie pořadové číslo osvědčení: 1857/2004
2. POSOUZENÍ VLIVU ZÁMĚRU NA KRAJINNÝ RÁZ ve smyslu ustanovení § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, GARD&N UH s.r.o., Hradišťská 90, 686 03 Staré Město, Ing. Kateřina Gajdošová, autorizovaný krajinářský architekt A3, č.a. 05085,
3. STANOVISKA DOTČENÝCH ORGÁNŮ, ORGANIZACÍ, SPRÁVCŮ SÍTÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTRY K ÚZEMNÍ STUDII

VYPRACOVAL: ING. ARCH. IVO ONDRAČKA, autorizovaný urbanista č.a.03522, Veveří 160/51 60200 Brno 07. 2023, ivo@ondracka.cz, m. 721 294 715, z.č. 52-21-5-ÚS

1. vyhodnocení využívání řešeného území z hlediska širších vztahů v území,

- soulad s územně plánovací dokumentací obce

Záměr vychází z územního pánu obce, respektuje návaznost na stávající zástavbu a limity území. Zástavba rozvojového území zajišťuje přirozený přírůstek obyvatel v obci a předpokládá se využití stávající občanské vybavenosti, která je obcí postupně rozšiřována. Záměr řeší stávající problémové dopravní napojení Nedakoniček,

- soulad s cíli a úkoly územního plánování

Hlavními místními urbanistickými hodnotami je dominance blízkého kostela a tradiční řadově zastavěné návsi, které jsou způsobem a prostorovým omezením nové zástavby respektovány a dotvářeny. ÚS minimalizuje zásahy do krajiny a navrhuje propojení řešeného území s navazujícím územím.

- soulad s požadavky stavebního zákona

ÚS definuje v místě obvyklý způsob zástavby, který i v omezených podmínkách umožňuje stavební využití pro všechny pozemky (v rozsahu závislém na jejich rozměrech a tvarech) a respektuje požadavky stavebního zákona a příslušných vyhlášek. V území jsou navrženy plochy pro zeleň a rekreaci i prvky modré infrastruktury.

2. vyhodnocení splnění požadavků zadání ÚS

V územní studii bylo navrženo:

- parcelace a způsob individuální zástavby v ploše pro výstavbu RD
- forma individuálního bydlení a prostorové uspořádání RD ve vztahu k dané lokalitě (dvorní a ulicová zástavba)
- jednotící výrazové prostředky pro RD, jako závazné stavební řešení – situování, objem a orientace domů, tvar střech
- nezávazná konstrukční řešení RD-možnost přizpůsobení regulativů konkrétním možnostem parcely
- podmínky pro parkování a odstavování vozidel.
- napojení jednotlivých RD na veřejnou technickou infrastrukturu včetně likvidace dešťových vod se soukromých pozemků. Na žádost obce a z důvodu nezájmu stavebníků o napojení na plynovod v předchozí výstavbě v Nedakoničkách I. není navržena plynofikace lokality, pro snížení zátěže živnosntího prostředí jsou v ulicové výstavbě vytvořeny podmínky pro výstavbu pasivních domů
- podmiňující investice v řešeném území včetně dopravního napojení Nedakoniček jako celku
- veřejná prostranství (dle §7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území)
- v navazující stavové ploše BI využití pro bydlení, forma a prostorové uspořádání zástavby

Požadavky zadání ÚS byly splněny

3. Odůvodnění navržené urbanistické koncepce a urbanistické kompozice

Urbanistická koncepce navazuje na stávající dopravní skelet a významně zvyšuje jeho kvalitu, zachovává přírodní hranu stávajících zahrad a propojuje ji s volnou krajinou. Urbanistická kompozice rozvíjí oba způsoby zástavby - na historických parcelách i rozvoj ulicové zástavby a propojuje je s lokální dominantou místního kostela a morfologicky propojuje novodobé technické těleso protipovodňové hráze s místní výstavbou.

4. Výčet regulativů s odůvodněním jejich vymezení

4.1 – Odůvodnění stanovení šířek a uspořádání veřejných prostranství

Veřejná prostranství jsou navržena tak, aby umožňovala průjezdnost lokality, dopravní obslužnost domů a napojení na techniku a dopravní infrastrukturu. Územní studie se hloubkově zabývá hlavními problémy v území – dopravní obslužností a napojením na nadřazené komunikace, řešením dešťových a splaškových vod a ochranou zástavby při souběhu mimořádných vodních stavů.

4.1.1 – Dopravní řešení

Řešení širších vztahů

Řešená plocha se nachází v okrajové části obce Moravský Písek, severovýchodně ulice Ostrožské v plochách přiléhajících k zahradám historické uliční fronty, které platný územní plán (změna č.2) definuje jako zastavitelné.

Z pohledu širších dopravních vztahů je rozvoj řešeného území podmíněn realizací napojení ze silnice II/495 Moravský Písek-Bylnice od jihu, protože stávající dopravní napojení území ze silnice II/427 Staré Město-Moravský Písek přes ulici Nedakoničky je dopravně nevhodné, resp. využitelné jen podmíněně. V návaznosti na toto nové napojení je proto v návrhu počítáno s dobudováním páteřní obslužné komunikace, pracovně nazvané „Lužní“, která zpřístupní nejen řešenou rozvojovou plochu bydlení, ale současně pomůže zlepšit dopravní obslužnost větší části stávající zástavby v ulici Nedakoničky.

Vnitřní komunikace

Nové trasy místních komunikací jsou navrženy tak, aby vyhovovaly požadavkům nové zástavby a současně navazovaly na existující síť místních komunikací včetně konfigurace terénu. Páteřní komunikací ve směru sever-jih je zmíněná ulice „Lužní“, která bude podmiňující investicí pro rozvoj bydlení v této lokalitě. Na ni navazují dopravně méně významné ulice vedené podél stávajících zahrad, které budou realizovány až v souvislosti s postupnou výstavbou v této části řešeného území. Všechny nově navržené komunikace se protnou v prostoru centrální křižovatky jižně stávající nové zástavby v ulici Nedakoničky.

SO 101 a SO 102 Ulice „Lužní“

Místní komunikace III. třídy ve smyslu silničního zákona (13/1997 Sb.)

Komunikace funkční skupiny C, kategorie MO2p 11,0/9,0/30, tedy dvoupruhová směrově nedělená místní komunikace s lokálně situovaným jednostranným podélným parkováním s návrhovou rychlostí 30 km/hod, s šířkou jízdních pruhů 2x3,0 m a šířkou podélného stání 2,0m mezi zvýšenými obrubami. V jižní části mimo obytnou zástavbu a v severní části při ulici Nedakoničky je navíc součástí uličního prostoru chodník. Prostor centrální křižovatky je navržen jako zvýšený, tak aby plynule navazoval na úroveň tohoto chodníku, resp. úroveň navazujících zklidněných komunikací.

SO 103 a SO 104 Ulice „Za humny“

Místní komunikace IV. třídy ve smyslu silničního zákona (13/1997 Sb.)

Komunikace funkční skupiny D1 (obytná zóna), kategorie 10,0/4,5-5,0/20, tedy dvoupruhová místní komunikace s návrhovou rychlostí 20 km/hod s vymezenými parkovacími pobytovými plochami.

V místech křižovek komunikací, napojení zklidněných a účelových komunikací a sjezdů byly prověřovány podmínky rozhledů pro tato napojení a celkové uspořádání komunikací bylo těmto požadavkům přizpůsobeno (viz rozhledová pole).

Technické řešení komunikací

Výškové řešení komunikací odpovídá terénní konfiguraci, resp. doporučené úrovni upraveného terénu ve vztahu k výšce hladiny podzemních vod. Výsledný sklon komunikací lehce přesahuje minimální doporučené hodnoty s výjimkou prostoru napojení jižní části ulice „Za humny“ na ulici „Lužní“, mezních normových hodnot však nedosahují. Pro osoby s omezenou možností pohybu jsou v území realizovány propojení, které svým podélným sklonem vyhovují požadavkům vyhl. č.398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové využívání staveb.

Vozovky komunikací budou mít živičný kryt, chodníky potom kryt z dlažby, parkovací místa a vjezdy budou mít povrch dlážděný, propustný, popřípadě zatravněné. Doporučeno je členění povrchu podle funkcí (pojízdné a pobytové plochy, parkování...).

Plochy komunikací na ulici „Lužní“ budou podélným a příčným sklonem odvodněny přes kanalizaci do retenčních nádrží. Ulice „Za humny“ především do průlehů nebo retenčních nádrží.

Bezbariérové užívání staveb

Stavba venkovních ploch bude řešena v souladu s požadavky vyhl. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové využívání staveb. Veškeré komunikace musí splňovat především parametry vyhlášky v ukazatelích podélných a příčných sklonů, počtů odstavných a parkovacích stání vyhovujících požadavkům na odstavení vozidel tělesně postižených, resp. osob přepravujících dítě v kočárku a dalších požadavků na technické řešení komunikací.

Pěší a cyklistická doprava

Pěší doprava

Významnější pěší doprava je vedena osou řešeného území, kterou tvoří Ulice „Lužní“ v kombinaci s jižní částí ulice „Za humny“, přičemž v místech úseků s maximální povolenou rychlostí 30 km/hod. bude vedena po chodníku, v místech obytných zón s maximální povolenou rychlostí 20km/hod. po

Cyklistická doprava

Navržené komunikace v řešeném území umožňují cyklistický provoz bez dodatečných opatření pro cyklisty. Bezpečnost cyklistů by měla zaručit maximální povolená rychlost v území 30 km/ hod. Všechny komunikace by i v případě zjednosměrnění měly zůstat obousměrně průjezdné pro cyklisty.

Doprava v klidu

Celkový počet požadovaných odstavných a parkovacích stání v území musí odpovídat ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací pro výhledový stupeň automobilizace 1 : 2,0 (koef. 1,25) a sídelní útvar do 5 000 obyvatel (koef. 1,0). Vliv dostupnosti MHD bude ve výpočtu zohledněn ale jeho podíl nebude významný.

Celkem se v řešeném území navrženo 45 parkovacích stání na terénu. Zbývající nabídka parkovacích míst bude řešena v objektech formou garážových stání.

Základním principem návrhu odstavných ploch je požadavek na dodržení jejich počtu v

jednotlivých částech řešené plochy tak, aby byl dodržen požadavek docházkových vzdáleností a především možnost etapizace výstavby (splnění požadavků dopravy v klidu v jednotlivých fázích výstavby).

Rozsah a tvar parkovacích míst, jejich poloha v pobytových plochách obytných zón apod. budou upravovány v dalších stupních přípravné a projektové dokumentace. Výpočet parkovacích stání a jejich navržené množství však vždy musí odpovídat požadavkům příslušných předpisů. Rovněž počet stání s parametry odpovídajícími požadavkům vyhl. 398/2009 Sb. o technických požadavcích na bezbariérové užívání staveb musí odpovídat těmto předpisům.

Intenzity dopravy

Součástí návrhu nebyl výpočet generované dopravy z území. Vzhledem k relativně špatné dostupnosti hromadné dopravy bude ale nutné počítat s vyšším stupněm využití automobilové dopravy. Přesto by denní intenzity neměly výrazněji překročit 200 voz./24. hod. Podíl průjezdné dopravy bude minimální.

Hluk z dopravy

S ohledem na funkční zatřídění jednotlivých místních komunikací, resp. předpokládaných intenzit dopravy v území lze předpokládat, že v okolí této komunikace nebudou překračovány maximální povolené hladiny hluku ve venkovním prostoru staveb ($L_{Aeq,i6h} = 65$ dB v denní době a $L^h = 55$ dB v noční době).

Městská hromadná doprava

Velikost řešeného území a předpokládaná hustota osídlení bude v cílovém stavu vyžadovat zlepšení obsluhy VHD. Poloha řešeného území však neumožňuje přímé napojení území. Lze tedy pouze doporučit situování zastávky nekolejové VHD do prostoru napojení na ulici Ostrožskou.

4.1.2 – Odkanalizování území

Odkanalizování je řešeno oddílným systémem. Splaškové odpadní vody budou odváděny nově vybudovanou gravitační kanalizací. Gravitační kanalizace bude ukončena čerpací stanicí, z níž bude splašková voda dopravována výtlačkem do kanalizační sítě obce Moravský Písek.

Dešťové vody z komunikací a zpevněných ploch budou odváděny samostatně dešťovou kanalizací stávající místní vodoteče – odvodňovacího příkopu, který je zaústěn do toku Morava.

Odvádění dešťových vod z obytné zástavby se řídí ustanovením §5, odst.3 zákona 254/2001 Sb (zákon o vodách). Podle uvedeného ustanovení budou dešťové vody ze střech rodinných domů zasakovány do půdního profilu, nebo jímány pro další použití (užitková voda).

Kanalizace splašková

Odkanalizování bude provedeno nově vybudovanými uličními stokami s gravitačním průtokem. Z důvodu nepříznivých výškových poměrů bude gravitační kanalizace ukončena čerpací stanicí splaškových vod a ty budou kanalizačním výtlačkem odváděny do gravitační kanalizace obce Moravský Písek. Splašková kanalizace bude odvádět odpadní vody celkem ze 49 rodinných domů (výhledový stav). Z toho bude 21 RD na pozemcích Obce Moravský Písek a 28 RD na pozemcích soukromých vlastníků.

Trasa. Kanalizace je trasována v prostoru plánovaných komunikací. Jednotlivé stoky jsou označeny v návaznosti na GIS provozovatele. Hlavní stoka G je vedena v pokračování lokality Nedakoničky JV směrem. Stoka je navržena v prostoru komunikace, bude ukončena zaústěním do čerpací stanice. Protisměrně stoky G je vedena trasa stoky G1, rovněž situována v místní komunikaci. Bude zaústěna do stoky G před čerpací stanicí. Stoka G2 je navržena za

zahradami domů A7-A12, je vedena středem navržené komunikace. Bude zaústěna do stoky G.

Čerpací stanice ČS G je navržena v uličním prostoru, v travnatém prostoru vedle komunikace, proti hranice parcel č.286 a 288. Od čerpací stanice je veden výtlač G. Trasa výtlačku je v souběhu se stokou G1, vlevo od ní dále pak pokračuje v souběhu s vodovodním potrubím v silnici II/495, kterou kříží a přiveden k lomové šachtě stoky D, kde bude zaústěn. Před zaústěním bude ukliďňovací úsek gravitačního potrubí o délce 5,0 m.

Trasa stok je vedena v navržených komunikacích v ose komunikace. Délka stoky G je 194,8 m, délka stoky G1 217,7 m a délka stoky G2 136,0 m. Celková délka gravitační kanalizace je 548,5 m. Výtlač G má délku 394,0 m, z toho tlaková část má délku 388,0 m.

Potrubí gravitační části je navrženo plastové (polypropylen) DN 300, šachty na stokách budou betonové, prefabrikované, DN 1000. Do stoky budou zaústěny domovní přípojky pomocí osazených odboček. Potrubí tlakové bude z PE100RC, 110/6,6.

Čerpací stanice je umístěna vedle stávající místní komunikace. Kolem čerpací stanice pak bude zřízena zpevněná plocha. Prostor čerpací stanice je neoplocený. Přívod elektrické energie bude vybudován z distribuční sítě NN v lokalitě, bude měřený. Konstrukce čerpací šachta je prefabrikovaná železobetonová. Do čerpací jímky bude osazena přečerpávací stanice STRATE AWALIFT. Jedná se o suché zařízení s plynotěsnou a vodotěsnou provozní nádrží, v kovovém provedení, které obsahuje zdvojený systém sběrače pevných látek. Separátory jsou samočistící a nevyžadují údržbu. Za separátory jsou umístěna čerpadla pro odpadní vodu. Přečerpávací stanice je kompletní zařízení, které bude osazeno do připravené jímky.

Výpočet množství vody

Množství odpadních vod bylo stanoveno podle Vyhlášky č.428/2001 Sb. MZ a její novely č.448/2017Sb.

Počet napojených domů část A.....	12
Počet napojených domů část A+B	21
Počet napojených domů – celá lokalita	49
Počet napojených obyvatel část A	48
Počet napojených obyvatel část A+B.....	84
Počet napojených obyvatel – celá lokalita.....	196
Směrná produkce vody pro obyvatele	35 m ³ /rok

Průměrné denní množství:

- část A..... $Q_{p,A} = 1.680 \text{ m}^3/\text{rok} = 4,603 \text{ m}^3/\text{den} = 0,053 \text{ l/s}$
- část A+B..... $Q_{p,A+B} = 2.940 \text{ m}^3/\text{rok} = 8,055 \text{ m}^3/\text{den} = 0,093 \text{ l/s}$
- celá lokalita

Kanalizace dešťová

Odkanalizování dešťových vod je navrženo pro komunikace a přilehlé zpevněné plochy. Dešťová voda z rodinných domů bude využita jako zdroj užitkové vody, případně na místě zasakována do podzemních vod. Zvolený systém odvodnění je kombinací otevřených příkopů, retenčních a zasakovacích nádrží a dešťových stok. Recipientem pro zaústění dešťové stoky bude odvodňovací příkop, pravostranný přítok Domanínského potoka.

Zástavba části A (pozemky A01-A12) je řešena dešťovou stokou H3, umístěnou v ose levého jízdního pruhu komunikace. V úrovni pozemku A06 se lomí vlevo a je ukončena zaústěním do retenční nádrže č.3, vybudované jižně pozemku A06.

Souběžná komunikace na JZ straně části A bude odvodněna povrchově do otevřeného

příkopu HZ4, vybudovaného za zahradami pozemků A07-A17. Příkop bude ukončen menší retenční nádrží č.4 a bude spojen propustkem s nádrží č.3. Současně je řešeno zaústění příkopu ze staré zástavby v části Nedakoničky, kdy stávající odvodňovací příkop bude novým propustkem zaústěn do nádrže č.5 (stávající, byla vybudována v rámci I.etapy)

Komunikace na SV straně části B zástavby bude odvodněna dešťovou kanalizací. Stoka H2 je vedena od hranice pozemků B05-B05 směrem k nádrží č.3, kde bude zaústěna. Od hranice pozemků B07-B08 je vedena stoka H1. Je uložena v ose komunikace a je vedena podél ZV strany plánované zástavby. Následně je zaústěna do stoky H.

Z JZ rohu nádrže č.3 je zřízen přepad a veden propustek pod komunikací do nádrže č.2, umístěné vedle pozemku B01. Z této nádrže pak vychází příkop H, který je umístěn za zahradami pozemků B01-B09 a odvodňuje přilehlou komunikaci. Příkop je ukončen v nádrží č.1, vybudované JV pozemku B09. Z nádrže je zřízen bezpečnostní přeliv, který pokračuje stokou H. Ta je vedena plochou zeleně a poté v ose navržené komunikace směrem k silnici II/495. Před silnicí je pak zaústěna do stávající dešťové kanalizace, která prochází pod ochrannou hrází a vyústěna do recipientu. Šachta před zaústěním do stávající kanalizace bude upravena pro osazení ponorného čerpadla.

Délka stoky H je 168,2,8 m, délka stoky H1 145,6 m, délka stoky H2 119,4 m a délka stoky H3 116,8 m. Celková délka dešťové trubní kanalizace je 550,0 m.

Délka otevřeného příkopu HZ je 110,2 m, délka příkopu H4 140,0 m. Retenční nádrž č. má plochu 189,0 m², nádrž č.2 plochu 32 m², nádrž č.3 plochu 228 m² a nádrž č.4 plochu 68 m². Nádrž č.5 je stávající. Celkem je navrženo 150,2 m otevřených příkopů a 517 m² retenčních nádrží. Propoje mezi nádržemi tvoří propustky o celkové délce 40,7 m.

Potrubí gravitačních stok je navrženo z trub z plastu (PP) o dimenzi DN 300, revizní šachty jsou z betonových prefabrikátů DN1000. Otevřené příkopy budou zemní, opevněné zatravněním. Profil příkopů bude lichoběžníkový o šířce ve dně 0,5 m, hloubce profilu 0,5 m a sklonech svahů 1:1,5.

Systém je navržen tak, aby voda, přivedená do retenčních a vsakovacích nádrží (viz. hydrogeologický posudek) vsákla do půdního profilu. Při vydatných srážkách bude voda přetékat cestou propustků, příkopů a trubních úseků do stoky H a následně do recipientu (odvodňovacího příkopu).

Při povodňovém stavu v řece Moravě a vyběžení vody do inundačního prostoru dojde k uzavření zpětné kladky na kanalizační výusti dešťové kanalizace. V případném souběhu s intenzivními lokálními přívalovými dešti tak nebude možný odtok přebytku vody do recipientu. Potom bude využito čerpací šachty, kde Jednotka sboru dobrovolných hasičů obce Moravský Písek osadí ponorné čerpadlo a pomocí hadic bude přečerpávat tuto vodu do inundačního prostoru, za ochrannou hráz. (Jednotka sboru dobrovolných hasičů obce Moravský Písek v současnosti odpovídá za montáž mobilní stěny v protipovodňové hrázi na komunikaci II/495, jako i za odčerpávání nejnižších částí dešťových příkopů za protipovodňovou hrází v jiných částech obce).

4.1.3 Vodovod

Zásobování vodou nové zástavby je řešeno vodovodními řady, řešenými jako okružové. Budou vedené v prostoru nové zástavby, jednostranně. Všechny uliční vodovodní řady jsou v dimenzi DN100.

Hlavní řad je označen M1-1. Je odbočen z řadu M2 v ulici Nedakoničky. Odtud je vedený po levé straně ulice, v travnatém pásu. V prostoru křižovatky navržených komunikací (u pozemku

B01) přechází na pravou stranu komunikace a je veden v travnatém pásu podél hranice pozemku p.č.3302, který kopíruje ve vzdálenosti 1,3-1,5 m. Na konci lokality kříží silnici II/495. Na protější straně se trasa lomí vlevo a je vedena směrem k intravilánu, souběžně se silnicí, ve vzdálenosti 6,3-14,6 m. Navržený vodovod bude zaokrouhován na řad N. Celková délka řadu M1-1 je 670 m.

Řad M1-2 je odbočen z řadu M1 v SZ rohu lokality je veden podél podél hranice pozemku p.č.3302, který kopíruje ve vzdálenosti 1,2-1,5 m. trasa je navržena na pravé straně uličního prostoru v nezpevněných zatravněných plochách. Řad bude napojen na řad M1-1 proti pozemku p.č.278. Délka řadu je 183,0 m.

Celková délka navržených řadů je 853,0 m. Potrubí bude z PE, v dimenzi DN 100

Potřeba vody

Výpočet potřeby vody byl proveden podle Vyhlášky č.428/2001 Sb. Ministerstva zemědělství, kterou se provádí zákon 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, s novelizací vyhláškou 448/2017 Sb.

Počet napojených domů část A.....	12
Počet napojených domů část A+B	21
Počet napojených domů – celá lokalita	49
Počet napojených obyvatel část A	48
Počet napojených obyvatel část A+B.....	84
Počet napojených obyvatel – celá lokalita.....	196
Směrná spotřeba vody pro obyvatele.....	36 m ³ /rok

Průměrné denní množství:

- část A..... $Q_{p,A} = 1.728 \text{ m}^3/\text{rok} = 4,734 \text{ m}^3/\text{den} = 0,055 \text{ l/s}$
- část A+B..... $Q_{p,A+B} = 3.024 \text{ m}^3/\text{rok} = 8,284 \text{ m}^3/\text{den} = 0,099 \text{ l/s}$
- celá lokalita $Q_p = 7.056 \text{ m}^3/\text{rok} = 19,332 \text{ m}^3/\text{den} = 0,224 \text{ l/s}$ |

4.1.4 Zásobování elektrickou energií

Řešené území pro výstavbu nabízí propojení mezi stávajícími rozvody v Nedakoničkách a stávající stožárová trafostanice v ulici Ostrožská. V územního plánu se pro navrženou lokalitu zatím s výstavbou nové trafostanice nepočítá, ale v území jsou dostatečné veřejné prostranství pro případnou výstavbu kioskové trafostanice ve vazně na blízké vzdušné VN 22 kV.

Napojení stávajících rozvodů NN

Z trafostanice v ul Ostrožské budou přes řešené území kabelovými rozvody napojeny stávající rozvody NN v Nedakoničkách.

Kabelové vedení NN v nové lokalitě

Z trafostanice budou napojeny distribuční kabelové rozvody NN do nové lokality. V trase kde je plánovaná oboustranná zástavba, budou kabely NN vedeny po obou stranách ulice, v ostatních částech pouze na straně zástavby. Kabely NN budou vysmyčkovány v přípojkových skříních (pilířích) na soumezí stavebních parcel. Na křižovatce bude umístěna rozpojovací skříň, odkud se napojí odbočné větve kabelového vedení NN.

4.1.5 Veřejné osvětlení

Stávající veřejné osvětlení v Nedakoničkách je vedeno v kabelech a ukončeno u posledního osvětlovacího sloupu v ulici Nedakoničky a bude dále rozšířeno do řešené lokality, Dle potřeby bude propojeno až k rozvodu v ulici Ostrožská. Trasa kabelu VO bude vedena podél plánovaných komunikací – obdobným způsobem jako v ulicích v Nedakničkách (sloupy podé

drenážního příkopu. Veřejné osvětlení je uvažováno pomocí sadových osvětlovacích stožárů s venkovními svítidly v provedení LED.

4.1.6 Sdělovací rozvody

V rámci technické infrastruktury pro novou zástavbu je uvažováno také s trasou pro sdělovací rozvody resp. s rezervou pro tuto trasu (v souběhu s vedením NN).. Tato trasa je navržena v koridoru inženýrských sítí kolem navržených komunikací. V obci zatím kabelové rozvody slaboproudu nejsou rozšířeny.

4.1.7 Plynovod

S výstavbou rozvodu plynu se nepočítá z důvodu nezájmu stavebníků o připojení v domech už v I. etapě (realizace 2018-2022).

4.1.8 Plochy zeleně a vybavení veřejných prostranství

Z hlediska přírodních poměrů se jedná o teplou oblast T4, Klimatický region velmi teplý, suchý. Biogeografická oblast panonská, biochora Lh Širší hlinité nivy bez hrúdů 1. veg. stupně. Potenciální vegetací zde jsou 1. Dubohabrové háje a 2. Luhy a olšiny. Půdy se zde nacházejí glejové, hluboké až středně hluboké.

Doporučený sortiment dřevin odpovídající přírodním podmínkám stanoviště. Jedná se o původní dřeviny v čistých formách a v kultivarech vhodných do vesnického prostředí, dále pak o dřeviny nepůvodní, ale dobře přizpůsobivé klimatickým změnám a obohacujících biodiverzitu intravilánu obcí.

Listnaté stromy:

Habr obecný - *Carpinus betulus* – na otevřená prostranství
Habr obecný - *Carpinus betulus* Lucas - úzkokorunný do ulic
Jasan úzkolistý – *Fraxinus angustifolia* Raywood
Javor babyka – *Acer campestre* Evenly Red
Střemcha obecná – *Prunus padus* Colorata
Jabloň trojlaločná – *Malus trilobita*
Mišpule německá – *Mespilus germanica*
Lípa srdčitá - *Tilia cordata*
Quercus petraea – Dub zimní
Třešeň pilolistá – *Prunus serrulata*
Střemcha viržinská – *Prunus virginiana* Shubert
Hloh slivoňolistý – *Crataegus prunifolia* Splendens
Vrba bílá - *Salix alba* Tristis
Olše lepkavá – *Alnus glutinosa*
Jilm vaz – *Ulmus laevis*

Čisté přírodní druhy stromů jsou doporučeny na prostorné přírodní plochy propojující okolní krajinu. Kvetoucí stromy a kultivary přírodních druhů, (které jsou zajímavé např. svým zbarvením listů) pak do ulic rodinných domů a na pohledově exponovaná místa.

Z keřů jsou doporučeny zvolili tradiční venkovské druhy, které svým kvetením obohatí veřejná prostranství a zároveň jim bude vyhovovat těžká a často i mokrá půda.

Listnaté keře:

Svída bílá – *Cornus alba*

Svída krvavá – *Cornus sanguinea*
 Líska obecná – *Corylus avellana*
 Zimolez obecný – *Lonicera xylosteum*
 Dřín obecný – *Cornus mas*
 Pustoryl x – *Philadelphus x*
 Trojpuk x – *Deutzia x*
 Vrba křehká – *Salix fragilis*
 Vrba košíkářská – *Salix viminalis*
 Zákula japonská – *Kerria japonica*
 Ibišek syrský – *Hibiscus syriacus*
 Euonymus – *Brslen*
 Kalina obecná – *Viburnum opulus*
 Kalina japonská – *Viburnum plicatum*
 Kalina tušalaj – *Viburnum lantana*
 Štědřenec odvislý – *Laburnum anagyroides*
 Vajgérie x – *Weigela x*

Vlastní plochy zeleně jsou tvořeny páteřním pásem modrozelené infrastruktury lemujícím starou a novou parcelaci s využitím pro vsakování a odvod dešťových vod s propojením do volné krajiny. Plochy zeleně jsou tvořeny přírodními plochami – travníky s porosty a vsakovacími prostory v přírodním provedení.

Bilance ploch veřejné zeleně

ozn	Označení místa	Popis plochy	Popis plochy zeleně	Popis mobiliáře	Výměra (m ²)
01	Stávající vsakovací nádrže č. 5 a okolí	Přírodní plocha s periodicky zaplavovanou prohlubní, celkové rozměry cca 8x30m	3 solitéry, pás keřů podél zahrady	lavička, sestava herních prvků	240
02	Podél Mk SO 103, cesta za humny s příkopem	Pás zeleně šířky 3,6m, délky cca 125m s odvodňovacím a drenážním příkopem	Keře podél vsakovacího příkopu	-	450
03	U křižovatky se vsakovacími nádržemi č. 3 a 4	Plocha zeleně se sestavou dětských hraček, cca 9x28m	6 solitérů, pás keřů u soukromé zahrady	2 lavičky, sestava herních prvků	250
		Plocha zeleně u vsakovací nádrže č. 3 o rozm. cca 8,5x32m	4 solitéry, pás keřů u soukromé zahrady		270
		Plocha zeleně u vsakovací nádrže č. 4 o rozm. cca 9x21m			180
02	Podél Mk SO 101	pás šířky 4,5m, přerušovaný 3 dvoj vjezdy s ostrůvkem zeleně, přístup z podélného chodníku	Travník, skupiny keřů 4 solitéry u hranic pomeků	4 lavičky	500
03	Podél Mk SO 103, cesta za humny s příkopem, u přečerpávací stanice	Pás zeleně šířky 3,6m, délky cca 200m s 5 dvojnáchody do zahrad s odvodňovacím a drenážním příkopem	Keře podél vsakovacího příkopu	-	450
	tři ostrůvky zeleně	Plochy zeleně cca 6x16m	Celkem 6 solitérů, keřové skupiny	3 lavičky	270
04	Vsakovací nádrže č. 1 a okolí	Přírodní plocha s periodicky zaplavovanou prohlubní, celkové rozměry cca 16x20m	5 solitérů, skupiny keřů		300
	Celkem plocha m2				=2910

4.2 – Odůvodnění regulativů a uspořádání stavebních pozemků

Regulativ nebo opatření	Odůvodnění
PRO CELOU LOKALITU:	
Návrh zástavby v zahradách - plocha BI stávající	Po výstavbě inženýrských sítí lokalitě platný Územní plán obce umožňuje zástavbu, ale úzká parcelace nevytváří předpoklady pro nekonfliktní realizaci – jen pro prvně postavené objekty, které by „zabraly“ území a nezbyvalo by kvalitních ploch pro ostatní vlastníky
Rozdělení zástavby do dvou typů s různými regulativy - Uliční zástavba a Zahradní zástavba	Uliční zástavba na meších parcelách 600-700m ² kompozičně navazuje na jádrovou výstavbu ve starých Nedakoničkách. Výstavba v zahradách na velkých parcelách 1400-2400m ² tvoří přechodovou zónu mezi historickou zástavbou s dominantou kostela a zachováním potřebných průhledů. Vychází z posouzení krajinného rázu.
Omezení podnikatelských aktivit	Zabránění rušení sousedů v obytné zóně– např. intenzivní dopravou, hlukem apod.
Umísťování objektů min. 3,5 m od hranice pozemku	Umožnění rovnocenné situování oken obytných místností pro všechny stavební parcely bez ohledu v jaké době bude stavba realizována. Zajištění průhledů a odstupů podle požadavků zajištění ochrany krajinného rázu– zástavby charakteru samostatně stojících objektů.
Umožnění překročení hranice 3,5m - hranice plochy zastavitelné rodinným domem na straně u plotu souseda může být překročena o 1,5 m (na vzdálenost 2m) za podmínky že v přesahující stěně rovnoběžné s plotem souseda nebudou okna (do obytných ani užitkových místností)	S ohledem na užší parcelaci nebo velikost parcel umožnit co největší využití šířky pozemků, (ale bez situování oken obytných místností) např. pro tvar L domů,- ale jen na limitovanou šířku bočního křídla, aby na pozemcích zůstal ještě dostatečný prostor pro zahradu.
Dovolený sklon střechy 25-37 stupňů na hlavních objektech	tradiční sklon střech v nížinách ideální pro keramickou krytinu, požadavek ochrany krajinného rázu.
Přízemí s maximální světlou výškou do 2,9m	Vyloučení domů výrazně výškově vystupujících nad sousedy, zabránění případné budoucí změně užívání na občanskou vybavenost
Rodinné domy na napojené na veřejnou dešťovou kanalizaci musí mít nádrž na jímání dešťových vod o minimální kubatuře 6 m³	Platí jen pro domy využívající veřejnou dešťovou kanalizaci (povinně ji musí využít domy v uliční zástavbě – dle doporučení geologa). 6m ³ je optimální nádrž pro závlahy a překonání suchých období a současně je zde už významná kapacita pro zachycení prvního přívalu dešťů odlehčující veřejné kanalizaci.
ULICOVÁ ZÁSTAVBA	
Přízemní zastavitelná plocha s nízkou střechou a bez možnosti podkroví	Jen na určených místech mezi dvěma domy umožnění maximálního ale výškově limitovaného využití pozemků a zachování průhledů mezi dvojicemi domů, tato vede k omezování počtu samostatně stojících garáží v zahradách. Také umožňuje zachovat průhledy mezi dvojicemi – na druhé straně, než jsou situovány vjezdy
Zřízení zvláštní plochy předzahradek	Zajištění plochy zeleně před domem s co největší transparentností plotů (doporučeno i bez plotů) zabránění stavbám betonových zdí lemujících ulice a vysouváním garáží před stavební čáru.

Oplocení s transparentností 80% předzahrádkách	Umožnit větší průhlednost plotů, přehlednost a bezpečnost celé ulice, ale současně umožnit schování popelnic, kontejnerů, poštovních schránek do plotů (domy mohou zůstat i bez oplocení, ale s ohledem na venčení psů se to nepředpokládá)
Zákaz objektů individuální rekreace na plochách pro výstavbu RD v ulicové zástavbě	Zajištění intenzity využití pozemků pro trvalé bydlení
Situování max. tří bytových jednotek za předpokladu jednoho vjezdu, jedné přípoje a řešení dopravy v klidu na pozemku stavebníka, - dělení na další parcely a samostatné rodinné domy	Zabránění spekulativním prodejům s výsledkem provozu zatěžujícím sousedy nad obvyklou míru, velikost parcel a následně i domů dává standart bydlení pro celou zónu
Vymezení stavebních čar - uliční a dvorní	Zajištění aby pozemek byl zastavěn u všech sousedů ve stejné linii a došlo ke společnému odclonění zahrady, zajištění podmínek pro podélnou orientaci domů s ulicí
Překročení stavební čáry do ulice - stavební čára může být překročena pro prostor předsíně, zádveří, nadstřelení, nebo jinou částí stavby na šířku max. 40% délky stěny domu a na hloubku 1,5m	Umožnění v regionu tradičního nadstřešní vstupu, zřízení síňky nebo vstupní haly
Garáž (ani vestavěná) nesmí přesahovat stavební čáru	Zabránění degradace uliční čáry a narušení kompaktního uličního prostoru představenými stavbami garáží
Hranice plochy zastavitelné rodinným domem směrem do vlastní zahrady může být překročena o 5,5 m v maximální šířce 10m.	Zajištění, aby hlavní hmota domu byla umístěna v přední části parcely, ale umožnění vytvoření částečně chráněného vnitrobloku (dům tvaru L)
Výška podlahy v přízemí $\pm 0,000 = 162,21$ m.n.m.	Prevence a předběžná opatrnost proti lokálním souběhům krizových událostí lokálním průtržím, povodním na Polešovickém potoce a v Nové Moravě (území bylo tradičně povodňové především na pozemcích které obec přeměňuje na stavební parcely, mírnému prosakování vody do nižších částí lokality dle historických zkušeností ani po výstavbě hrází (bránících proti vysokým povodňovým hladinám) nelze zcela zabránit.
Dovolený sklon střechy 15-37 stupňů	Větší variabilita střech, 37 st je optimální sklon pro skládanou krytinu a obvyklý sklon v nížině, (40 st je typické pro horské oblasti), umožnění staveb pasivních domů
Pultová střecha , pultové střechy budou mít nižší stranu vždy k severu a určeno maximální výšky hřebene	Umožnění výstavby pasivních domů pro optimálně orientované parcely se zahradu na jižní straně, v celkových pohledech by pak silueta střechy měla být obdobná jako sousední sedlové nebo valbové střechy.- požadavek ochrany krajinného rázu.
Obytné podkroví s maximální výškou zdiva pod pozednicí max 1,1 nad podlahou , u pultové střechy na jedné straně	Zabránění změně podkroví na standartní patro a přílišné dominanci nad sousedy.
Maximální výška zdi na hranici je 3,4m od $\pm 0,000$ (podlaha přízemí) v ploše ÚS-BI-RDV- Plocha zastavitelná pomocnými objekty	Zachování hmotových odstupů mezi rodinnými domy, zajištění i morálně dlouhodobě udržitelných užitných kvalit místností vevnitř.

Při stavbě na hranici střecha se sklonem nesmí být orientována k pozemku souseda	U nové výstavby zabránit vlivům staveb na sousedy např., odstříkují voda na pozemek souseda (bez potřeby zvýšených technických řešení a provozně problémových opatření)
V zahradách omezení hmoty staveb – garáží, altánů, besídek, komor apod. do výšky 3,5m nad původním terénem ve vzdálenosti 2m od hranice souseda	Zabránění nadměrnému clonění sousedních pozemků
Stavby v zahradách musí být min. 2 m od hranice souseda, max. výše okapu 3,5m, max. výše hřebene 4,8m	Snížení hmotového působení objektů v zahradě
Transparentnost plotů mezi sousedy 70 % i k veřejnému prostranství a zeleni (započítává se celá strana plotu stavební parcely, při maximální možné výšce 2m),	Zabránění stavbám betonových zdí lemujících celý pozemek a zachování tradičního vzhledu do zahrad – také požadavek i ochrany krajinného rázu
Rekreační venkovní prostor zahrady (například venkovní posezení, bazén před jižní fasádou RD) je možno na jedné straně odclonit plným plotem (zdi) do výše 1,8 m na maximální délku 8 m.	umožnění lokálnímu odclonění rekreačních částí zahrady – např., s bazénem od sousedů
Možnost situování RD částečně i mimo zastavitelnou plochu (spojeno s řadou regulativů)	Umožnění maximální využití parcel za cenu prostorových omezení - např. příčné rozšíření je možné ale jen s valbovou střechou méně omezuje průhledy a stínění, - střecha je možná jen sedlová nebo valbová a hřebenem orientována podélně s hlavním směrem parcely apod.
maximální index zastavění stavebního pozemku 0,4	obecný požadavek územního plánu zajišťující podíl zeleně ve výstavbě
ZÁSTAVBA V ZAHRADÁCH	
Stanovení počtu zastavitelných ploch = 1 RD/ jednu historickou parcelu (stav 1727) , pokud šířka parcely (cca 40m) neumožňuje dvě stavby RD	Přestože zahrady jsou tvořeny velkými pozemky 1400-2500m ² šířky 10-20m, jejich podélný tvar neumožňuje bez přeparcelace - zástavbu obvyklé velikosti parcel 800 m ² . Jen tři dvojnásobně široké parcely šířky cca 40m umožňují návrh dvou RD, ale obvykle s menší zastavitelnou plochou. Celkově je v území zachována parcelace z r. 1727. Ve dvou případech je na původních parcelách více listů vlastnických. V jednom případě byla v nové době parcela šířky cca 15 m podélně rozdělena na dvě nové parcely š. 7,5, které neumožňují situování RD. Pro možnou výstavbu musí dojít k dohodě vlastníků a opětovnému sloučení. V druhém případě byla parcela příčně rozdělena mezi tři vlastníky a bez sloučení alespoň dvou vlastníků neumožňuje výstavbu. Proto je navržený počet domů 28RD odvozen z původní parcelace – stav z r. 1727.
Vymezení ploch pro zástavbu Rd v zahradách	Situování hlavního objektu domu i ve vztahu k sousedním domům, na parcelách s nepravidelným tvarem byla v rámci možností plocha pro výstavbu RD umísťována do nejširšího místa parcely
Stanovení délky zastavitelné plochy na 20m	Širší parcela (např. 20m) umožňuje širší stavební využití než užší parcela (např. 10m). Délka zastavitelné plochy byla stanovena podle délky využitých zahrad

	cca 60 m, které umožňují situování tří domů po 20 m pro všechny podélné parcely. Výkresově bylo ověřeno, že zástavba jen ve dvou úrovních bude příliš hustá s malými rozstupy. U širších parcel umožňujících zástavbu dvou domů v tvaru L byla délka zastavitelné plochy zkrácena – je zde možno postavit 1 RD s obvyklou zastavitelnou délkou 20m.
V ploše není zákaz objektů individuální rekreace	Vzhledem ke tvarům některých pozemků lze na nich postavit kvalitní rodinné domy s vynaložením mimořádné námahy a nelze vyloučit i jen rekreační využití.
Stavby pro drobné zemědělské hospodaření	Výslovně je umožňuje i stávající územní plán a toto tradiční využití jako využití vedlejší by mělo být v území zachováno. Současně ale rozvoj bytové funkce jako hlavní i v zahradách (po výstavbě TaDI) zmenšuje tradiční odstupové vzdálenosti a může být v konfliktu s některými záměry, protože velikosti pozemků umožňují i intenzivnější hospodaření než jen zcela drobné. Zvláště ve specializovaných oblastech zde mohou vznikat místní rozpory.
Maximální povolená nadmořská výška $\pm 0,000$ (podlaha přízemí) se určuje dle okolního terénu a to max. 350 mm nad nejvyšší částí původního okolního terénu měřeno do vzdálenosti 1 m od vnějšího obrysu budovy. (od výše $\pm 0 = 172,21$ m.n.m.,)	Zabránění zvýšeným přízemím nad okolním terénem
Minimální doporučená nadmořská výška podlahy domu v přízemí $\pm 0 = 172,21$ m.n.m., (stanoveno s ohledem na minulé povodňové stavy)	Vzhledem ke nízkému terénu ve značné části území a nutnosti dohody se sousedy na úzkých parcelách je bezpečná výška jen doporučená.
Možnost situování RD částečně i mimo zastavitelnou plochu (spojeno s řadou regulativů)	Umožnění maximálního využití parcel za cenu prostorových omezení - např. příčné rozšíření je možné ale jen s valbovou střechou méně omezuje průhledy a stínění, - střecha je možná jen sedlová nebo valbová a hřebenem orientována podélně s hlavním směrem parcely apod.
Sedlová nebo valbová střecha (střechy rovné nebo pultové nejsou přípustné) hlavní hřeben bude orientován podélně s převažujícím směrem tradičních dlouhých parcel	Umožnění průhledů na dominantu obce – požadavek ochrany krajinného rázu
Dovolený sklon střechy 25-37 stupňů	tradiční sklon střech v nížinách ideální pro keramikou krytinu
Pravidla pro odstupy v rozptýlené zástavbě v zahradách - stanovení jednotných pravidel pro všechny objekty	Odstupové vzdálenosti od rodinných domů se vymezují vždy od hranic a středů stran zastavitelných loch (kdykoliv od hranic staveb rodinných domů) a jsou pro všechny domy stejné a jsou podrobněji popsány v části důvodnění – výkresy B03.0 až B 03.5
Vymezení boční odstupové vzdálenosti 26m (viz výkres odstupových vzdáleností B 03.0)	Osvědčené situování domů orientovaných proti sobě v ulicích (staré Nedakoničky). Vzdálenost obvykle přesahuje dvě parcely a vytváří uvolněnou skladbu domů a volné prostory pocházející mezi nimi
U širokých parcel (obvyklá šířka parcely je do 20m - plochy C12 a C13, a C23A až C23B) může příčné křídlo	Umožnění dobrého využití pozemku u širších parcel ale při zajištění průhledů (požadavek Posouzení

budovy se vysunout na 60% vzdálenosti mezi zastavitelnou plochou a plotem souseda, ale ne blíže než 3,5m od plotu a střecha v této vysunuté části musí zakončena valbou	krajinného rázu) –na rozšíření povoleny jen valbové střechy na příčných křídlech
Překročení zastavitelné plochy domu směrem do vlastní zahrady (podélně s hřebenem) max. 1,5m.	Umožnění lepšího vyžití vlastního pozemku pokud to zásadnějším způsobem nenarušuje soukromí sousedních domů
- obytné podkroví s maximální výškou zdiva pod pozednicí 1,1 nad podlahou,	Zajištění obdobných objemů domů pro všechny domy v lokalitě (s půdní vestavbou i bez ní)
- balkony, terasy a loggie v 2.NP smí být orientovány jen do štítu, kolmo na hlavní hřeben stavby (rovnoběžně s převládajícím směrem pozemků	podpora soukromí v souběžných zahradách
V zahradách, v řešeném pásu na jedné parcele nelze vytvořit objem pro stavbu RD a další obdobně velkou hospodářskou stavbu	Odstupy samostatně stojících domů při dané šířce parcel vyžadují situování domů ve třech hloubkových úrovních. Celkově intenzita zemědělského využívání zahrad dlouhodobě klesá a s ohledem na cenu půdy i ochranu ZPF stoupá jejich hodnota pro výstavbu. Stavební využití umožňuje další rozvoj obce bez požadavků na další vlastnické změny, nárůst TaDI a umožňuje udržení dalších generací tradičních starousedlických rodin v obci .
Transparentnost plotů mezi sousedy 70 % (započítává se celá strana plotu stavební parcely, při maximální možné výšce 2 m)	Zajištění optického propojení ale současně i soukromí v intenzivně využívaných částech zahrady – v některých částech zahrady může být více clonící (nebo i zcela neprůhledný) plot..
vymezený rekreační venkovní prostor zahrady (například venkovní posezení, bazén před jižním fasádou RD) je možno na jedné straně odclonit plným plotem (zdí) do výše 1,8 m na maximální délku 10 m (plot na celé straně délky pozemku musí splňovat podmínky transparentnosti).	umožnění lokálnímu odclonění rekreačních částí zahrady – např. s bazénem od sousedů (s ohledem na větší zahrady je délka plného plotu větší než v ulicové zástavbě)

5. Odůvodnění způsobu zpracování územní studie

Územní studie byla zadána územním plánem (viz. kap 1). Návrhová plocha **BI 304** po jedné straně sousedí se stávající plochou BI , která je tvořena zahradami – tzv. „humny“. V minulosti byly zahrady zastavěny stodolami, nejdříve na konci pozemků (stav1780) nebo porůznu rozestěty v území (stav1953). Výstavbou TaDI v řešeném území vznikla i možnost výstavby v budoucí uliční čáře nebo v zahradách stávajících rodinných domů. Proto iniciátor územní studie – obec Moravský Písek - chtěla prověřit reálnost provedení této výstavby odpovídající současným požadavkům. Pokud by výstavba v humnech proběhla nekoordinovaně, mohlo by zastavění prvních parcel znemožnit opakování této zástavby na sousedních pozemcích. Byly navrženy 3 základní varianty - přeparcelace dolních částí humen, řadová výstavba na stavební čáře nebo rozptýlená výstavba v zahradách. Viz mapa variant zástavby.

03.2022 se uskutečnilo jednání s vlastníky pozemků zahrad o potřebách a reálnosti výstavby, na kterém se zúčastnili vlastníci 18 pozemků z 22. Stávající vlastníci nebo jejich dospělí děti mají bydlení zajištěno, spíše byla výstavba vnímána jako budoucí a potenciální možnost pro další generace. Dva vlastníci vyjádřili úplný nesouhlas s možností výstavby na jejich

pozemcích. Ostatní souhlasili s rozpracováním návrhu. Vzhledem k různé intenzitě využívání humen je přeparcelace nereálná. Všichni účastníci se vyjadřovali proti řadové zástavbě, která by vizuálně byla příliš narušující a vytvořila by bariéru mezi zahradami a navazující krajinou. Jednoznačnou podporu získala varianta rozptýlené výstavby, jejíž součástí od počátku byla řada omezení z důvodů zajištění stejných podmínek soukromí i maximální možné optické propustnosti řešeného území a to i za cenu dlouhých přípojek u některých domů. Současně se také řešila možnost společného financování infrastruktury obcí a vlastníků budoucích stavebních parcel. Proto byli zájemci požádáni o podepsání dohody o spolupráci, ve které se obec a stavebníci dohodli o komunikaci a účasti na jednáních i podávání námitek a připomínek. Dohoda byla podepsána zástupci 7 pozemků a následně zástupci 2 pozemků. Jedním z cílů dohody bylo písemné určení osoby jednající za vlastníka a dále prověření jestli z pohledu vlastníků zde nejsou nějaké důvody proč by jej nebylo vhodné realizovat – a jestli získá přímou podporu alespoň části vlastníků.

06.2022 se s zájemci uskutečnilo jednání o rozptýlené výstavbě a předložených regulativech, možnostech odkanalizování území, dopravní obsluhy a ochrany proti mimořádným vodním stavům. Mezi jiným byly vzneseny připomínky potřeby určení nadmořské výšky přízemních objektů (aby suterén nebyl prakticky přízemím a zvýšené přízemí nepůsobilo jako druhé patro. Jeden vlastník vyjádřil nesouhlas s blízkostí se stájí malého chovu koní u plánovaného místa výstavby (cca 6m na sousedním pozemku). Nebyly vzneseny žádné další připomínky a přítomní se chtěli zúčastnit další schůzky. Po jednání další vlastník požádal o změnu umístění z důvodu sloučení dvou historických parcel.

Následně došlo k opravě situování RD tak, aby se sjednotily odstupové vzdálenosti mezi domy. U zemědělsky aktivní budovy došlo k přeskládání ploch pro výstavbu tak, aby nablízku byla i stavební zastavitelná plocha stejného vlastníka a bylo zajištěno koordinované využití s ohledem na hlavní funkci bydlení

07.2022. se uskutečnilo jednání se zájemci o detailních regulativech, byly vzneseny připomínky stran možných nesouladů mezi funkcí bydlení a drobného hospodaření ve stávající ploše BI – možnosti využití budou odpovídat stávajícím regulativům v územní plánu, který územní studie nemění, jen místně upřesňuje. Dále byl předloženo řešení dopravy a odvod dešťových vod.

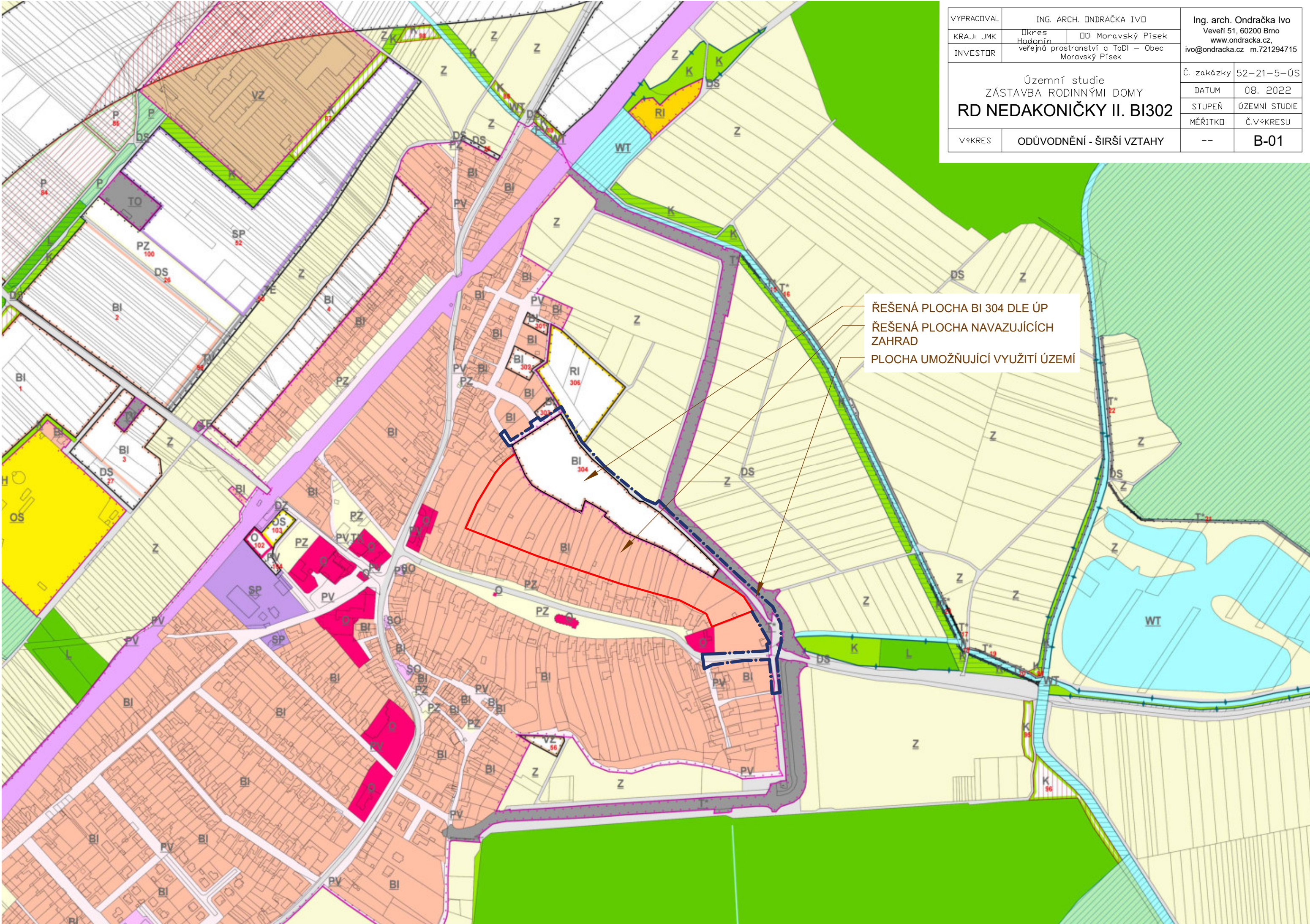
Územní studie byla také průběžně konzultována se zástupci a Radou obce Moravský Písek.

Od 08. 2022 proběhlo projednávání územní studie s dotčenými orgány a správci sítí. Návrh územní studie byl v souladu s dohodami o spolupráci odeslán i vlastníkům pozemků. Při projednávání byly získány kladná stanoviska většiny dotčených (např. hygieny, Policie ČR. Dopravního odboru Jmk, Povodí Moravy, správců sítí: NN, vodovodu, plynovodu, sdělovacích kabelů a dalších. Odbor životního prostředí Veselí nad Moravou si vyžádal vypracování Hodnocení vlivu Výstavby RD Nedakoničky II. na krajinný ráz, které bylo dokončeno 06.2023. Dále byl na základě požadavku OŽP do odůvodnění doplněn návrh sortimentu vhodné zeleně a vysvětlení ke řešení likvidace dešťových vod, zvláště za mimořádných povodňových stavů. Obdobně bylo do příloh územní studie doplněno hydrogeologické posouzení.

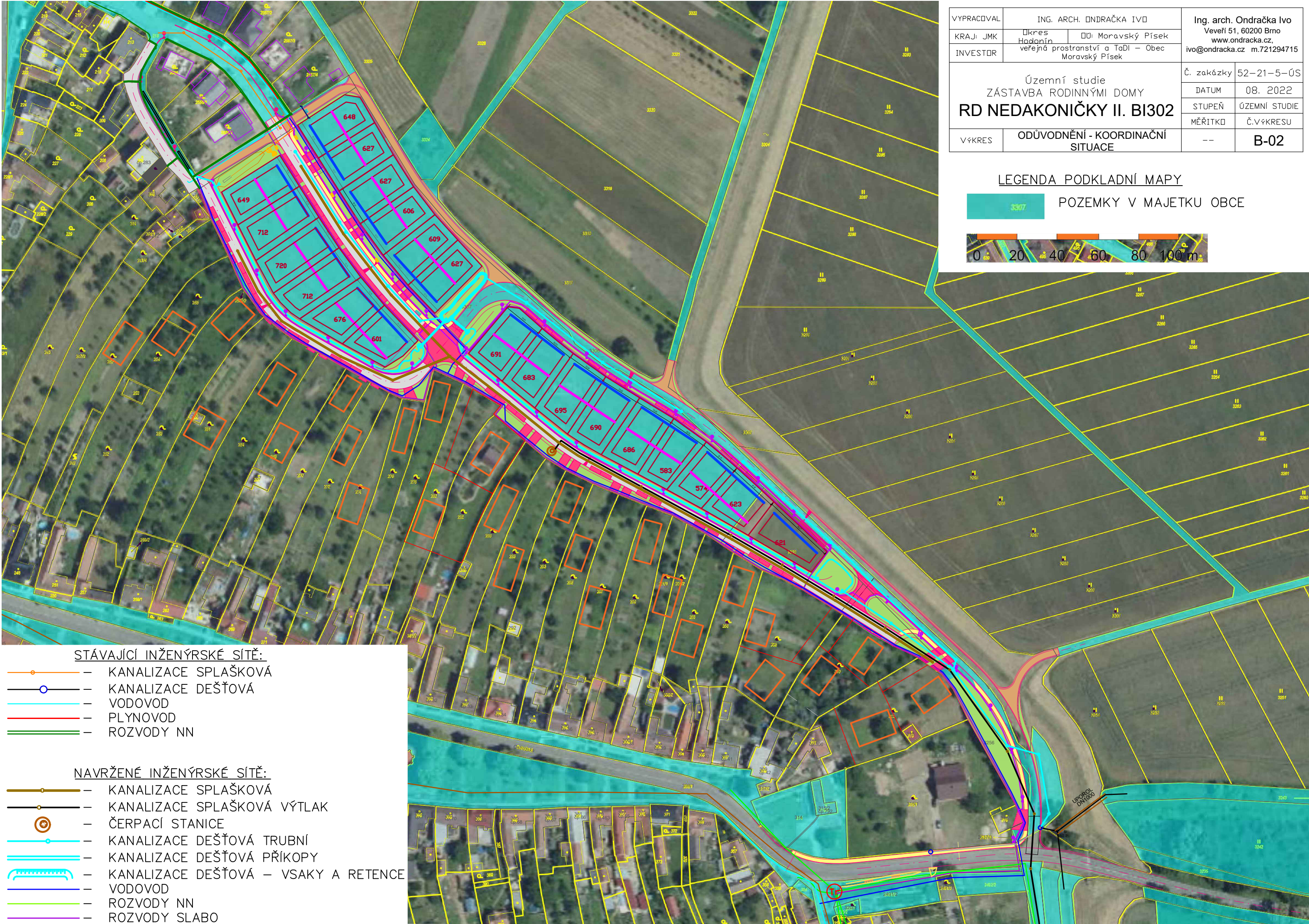
Další písemnou připomínku vznesli vlastníci pozemku se stájí malého chovu koní, kteří požadovali přesunutí návrhové plochy k dolní hranici pozemku. Nevadí jim, že vedle sebe směrem na jihovýchod nemají volnou plochu jako ostatní plánované domy ale budovu souseda. Vzhledem k tomu, že tato dvojice domů je ojedinělá a ostatní domy jsou rozptýlené z výsledků hodnocení krajinného rázu vyplývá, že tato změna je přijatelná a byla zapracována i do podkladů pro hodnocení krajinného rázu. Podavatelé připomínky akceptovali upravené řešení (připomínce bylo vyhověno).

Na závěr na základ ústních připomínek pořizovatele byla návrhová část, především grafická část zjednodušena a způsob vytýčení odstupových vzdáleností mezi domy v zahradách byl přesunut do odůvodnění - společně s příklady možných aplikací regulativů - především dovolených přesahů rodinných domů přes hranice plochy určené pro jejich výstavbu.

Doklady k projednání jsou přiloženy v příloze č. 3 Územní studie.

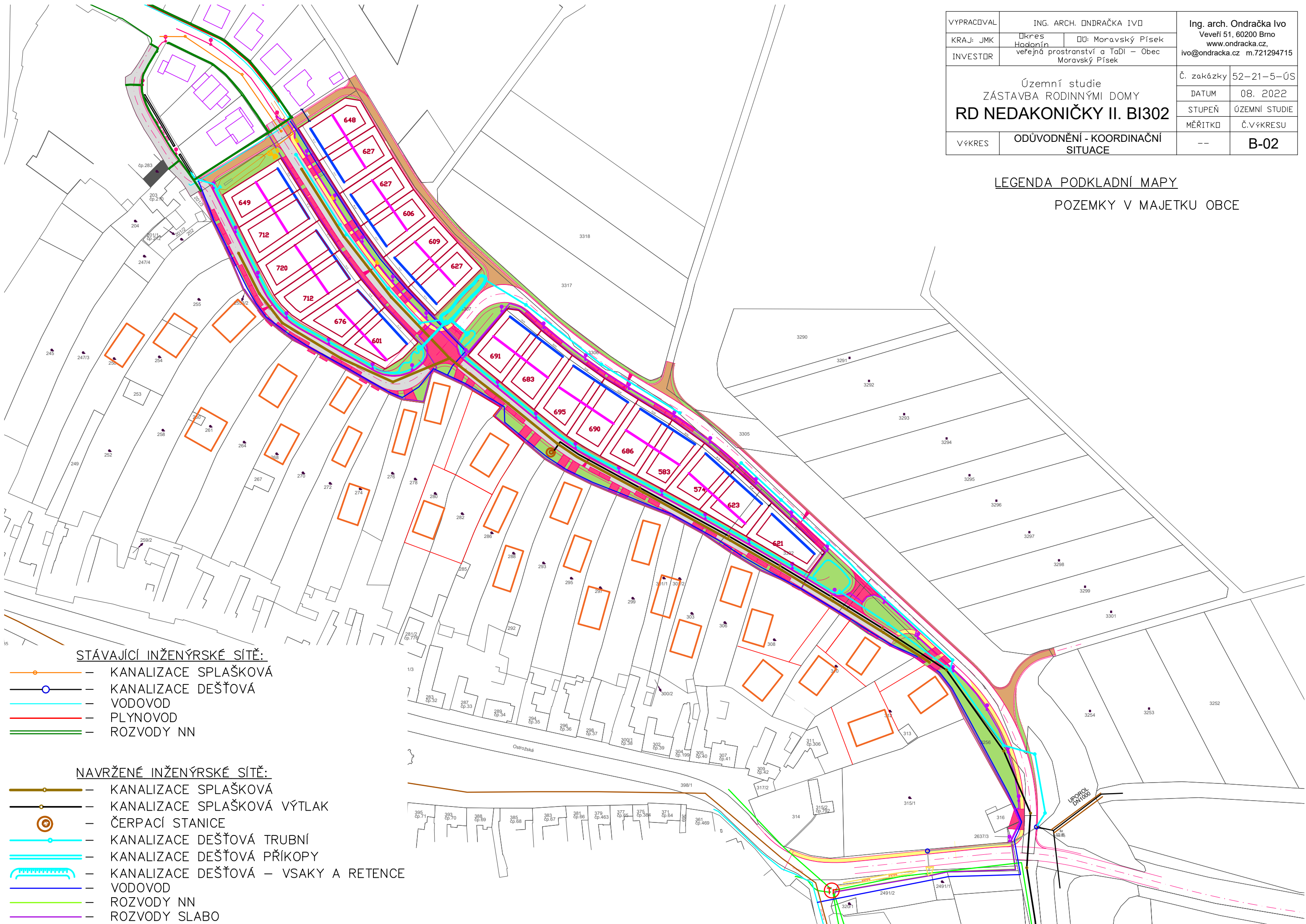


VYPRACOVAL	ING. ARCH. ONDRAČKA IVO		Ing. arch. Ondračka Ivo Veveří 51, 60200 Brno www.ondracka.cz, ivo@ondracka.cz m.721294715	
KRAJ: JMK	Okres Hodonín	Ob: Moravský Písek		
INVESTOR	veřejná prostranství a TaDI – Obec Moravský Písek			
Územní studie ZÁSTAVBA RODINNÝMI DOMY RD NEDAKONIČKY II. BI302			Č. zakázky	52-21-5-ÚS
			DATUM	08. 2022
			STUPEŇ	ÚZEMNÍ STUDIE
			MĚŘITKO	Č.VÝKRESU
VÝKRES	ODŮVODNĚNÍ - ŠIRŠÍ VZTAHY		--	B-01



VYPRACOVAL	ING. ARCH. ONDRAČKA IVO		Ing. arch. Ondračka Ivo Veveří 51, 60200 Brno www.ondracka.cz, ivo@ondracka.cz m.721294715	
KRAJ: JMK	Okres Hodonín	Ob: Moravský Písek		
INVESTOR	veřejná prostranství a ToDI – Obec Moravský Písek			
Územní studie ZÁSTAVBA RODINNÝMI DOMY RD NEDAKONIČKY II. B1302			Č. zakázky	52–21–5–ÚS
			DATUM	08. 2022
			STUPEŇ	ÚZEMNÍ STUDIE
			MĚŘITKO	Č.VÝKRESU
VÝKRES	ODŮVODNĚNÍ - KOORDINAČNÍ SITUACE		--	B-02

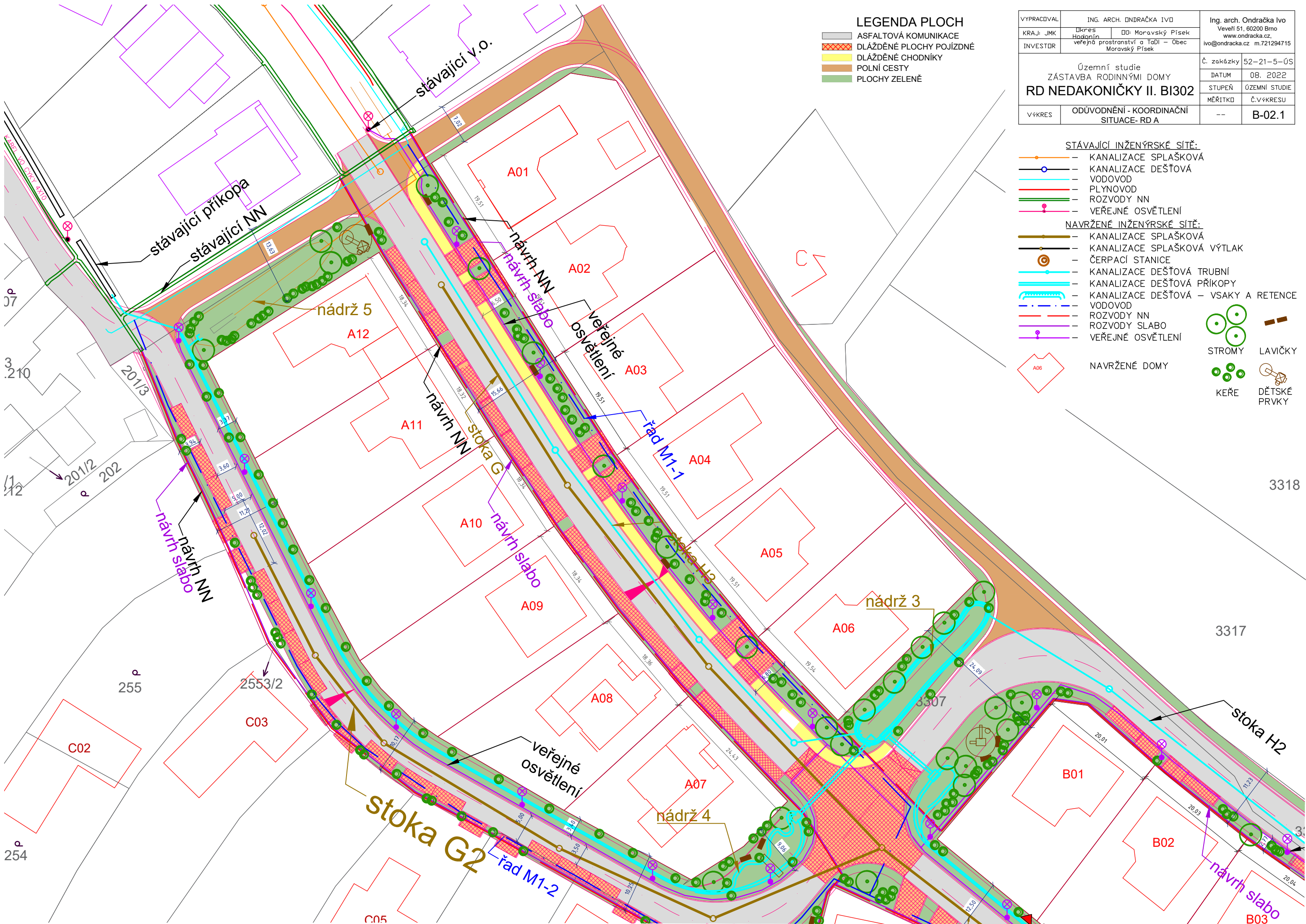
LEGENDA PODKLADNÍ MAPY
POZEMKY V MAJETKU OBCE



- STÁVAJÍCÍ INŽENÝRSKÉ SÍŤ:

 - KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
 - KANALIZACE DEŠŤOVÁ
 - VODOVOD
 - PLYNOVOD
 - ROZVODY NN
- NAVRŽENÉ INŽENÝRSKÉ SÍŤ:

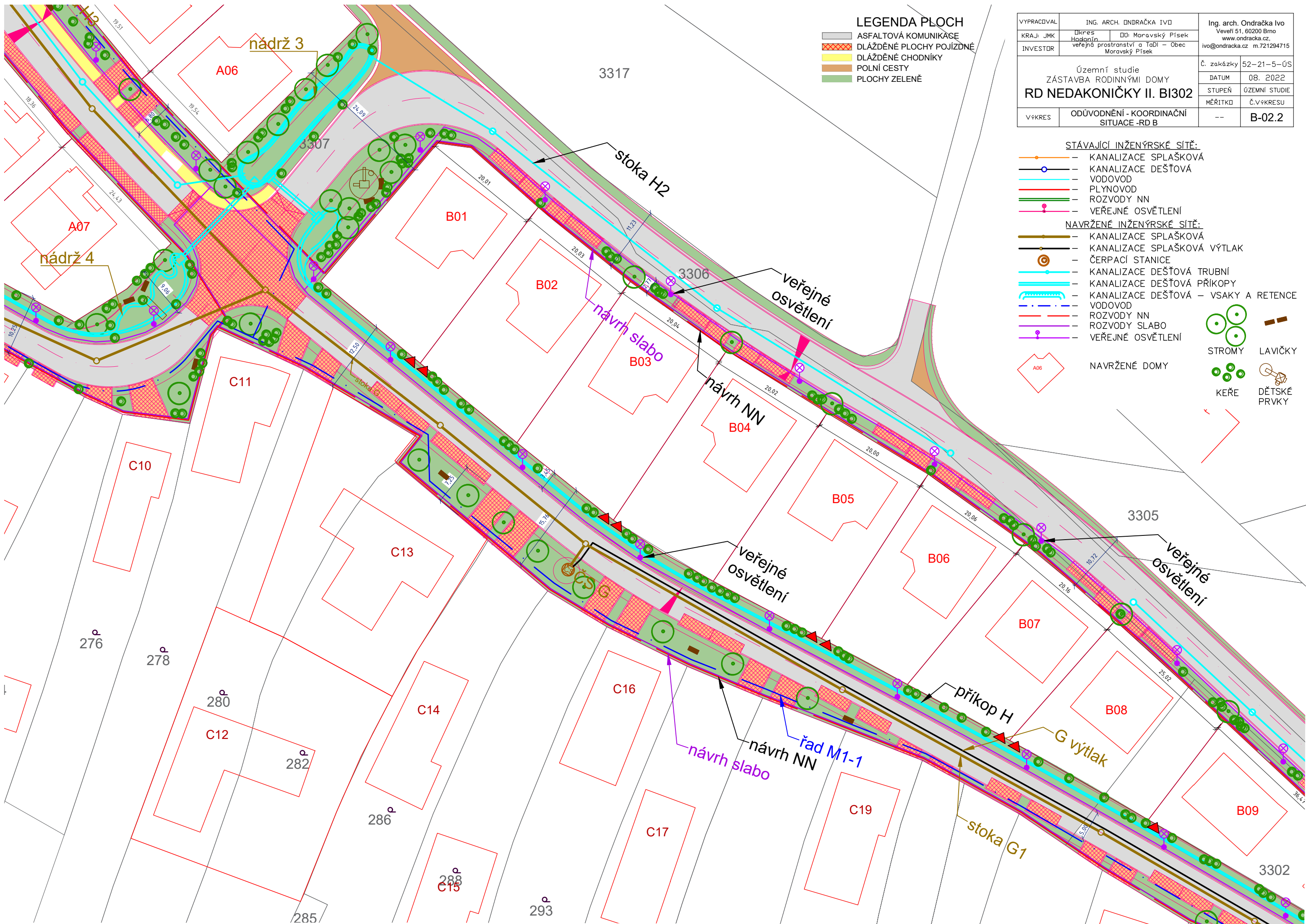
 - KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
 - KANALIZACE SPLAŠKOVÁ VÝTLAK
 - ČERPAČÍ STANICE
 - KANALIZACE DEŠŤOVÁ TRUBNÍ
 - KANALIZACE DEŠŤOVÁ PŘÍKOPY
 - KANALIZACE DEŠŤOVÁ – VSAKY A RETENCE
 - VODOVOD
 - ROZVODY NN
 - ROZVODY SLABO



- LEGENDA PLOCH**
- ASFALTOVÁ KOMUNIKACE
 - DLÁŽDĚNÉ PLOCHY POJÍZDNÉ
 - DLÁŽDĚNÉ CHODNÍKY
 - POLNÍ CESTY
 - PLOCHY ZELENĚ

VYPRACOVAL	ING. ARCH. ONDRAČKA IVO		Ing. arch. Ondračka Ivo	
KRAJ: JMK	Okres Hodonín	Ob: Moravský Písek	Veverí 51, 60200 Brno www.ondracka.cz, ivo@ondracka.cz m.721294715	
INVESTOR	veřejná prostranství a ToDI – Obec Moravský Písek			
Územní studie ZÁSTAVBA RODINNÝMI DOMY RD NEDAKONIČKY II. BI302			Č. zakázky	52-21-5-ÚS
			DATUM	08. 2022
			STUPEŇ	ÚZEMNÍ STUDIE
			MĚŘITKO	Č.VÝKRESU
VÝKRES	ODŮVODNĚNÍ - KOORDINAČNÍ SITUACE- RD A		--	B-02.1

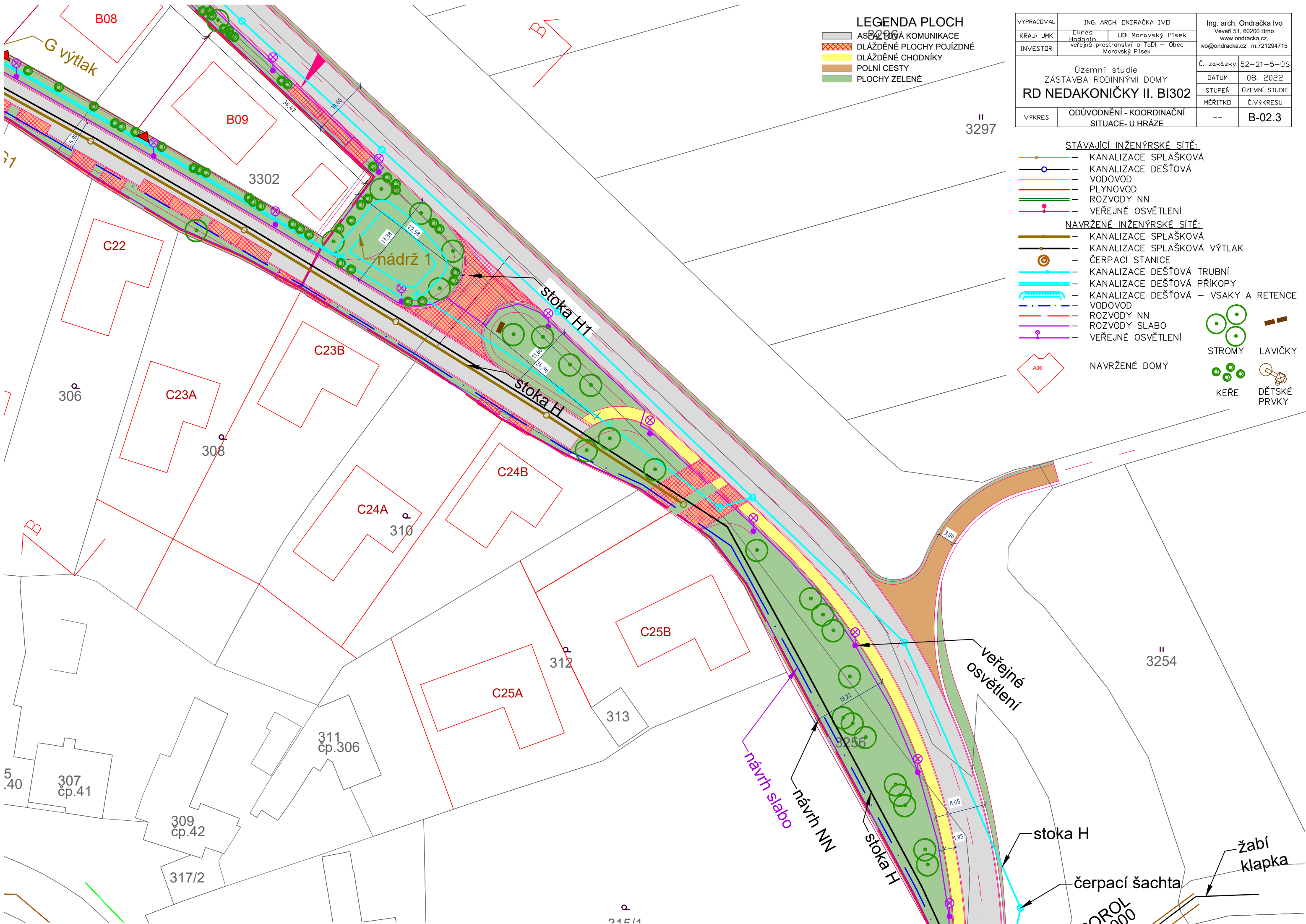
- STÁVAJÍCÍ INŽENÝRSKÉ SÍTĚ:**
- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
 - KANALIZACE DEŠŤOVÁ
 - VODOVOD
 - PLYNOVOD
 - ROZVODY NN
 - VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ
- NAVRŽENÉ INŽENÝRSKÉ SÍTĚ:**
- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
 - KANALIZACE SPLAŠKOVÁ VÝTLAK
 - ČERPAČÍ STANICE
 - KANALIZACE DEŠŤOVÁ TRUBNÍ
 - KANALIZACE DEŠŤOVÁ PŘÍKOPY
 - KANALIZACE DEŠŤOVÁ – VSAKY A RETENCE
 - VODOVOD
 - ROZVODY NN
 - ROZVODY SLABO
 - VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ
- STROMY**
- KEŘE
 - LAVIČKY
 - DĚTSKÉ PRVKY
- NAVRŽENÉ DOMY**



- LEGENDA PLOCH**
- ASFALTOVÁ KOMUNIKACE
 - DLÁŽDĚNÉ PLOCHY POJÍZDNÉ
 - DLÁŽDĚNÉ CHODNÍKY
 - POLNÍ CESTY
 - PLOCHY ZELENĚ

VYPRACOVAL		ING. ARCH. ONDRAČKA IVO		Ing. arch. Ondračka Ivo Veverí 51, 60200 Bno www.ondracka.cz, ivo@ondracka.cz m.721294715	
KRAJ: JMK	Okres Hodonín	DD: Moravský Písek			
INVESTOR			veřejná prostranství a TaDi – Obec Moravský Písek		
Územní studie ZÁSTAVBA RODINNÝMI DOMY RD NEDAKONIČKY II. B1302				Č. zakázky	52–21–5–ÚS
				DATUM	08. 2022
				STUPEŇ	ÚZEMNÍ STUDIE
				MĚŘITKO	Č.VÝKRESU
				VÝKRES	ODŮVODNĚNÍ - KOORDINAČNÍ SITUACE -RD B

- STÁVAJÍCÍ INŽENÝRSKÉ SÍTĚ:**
- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
 - KANALIZACE DEŠŤOVÁ
 - VODOVOD
 - PLYNOVOD
 - ROZVODY NN
 - VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ
- NAVRŽENÉ INŽENÝRSKÉ SÍTĚ:**
- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
 - KANALIZACE SPLAŠKOVÁ VÝTLAK
 - ČERPAČÍ STANICE
 - KANALIZACE DEŠŤOVÁ TRUBNÍ
 - KANALIZACE DEŠŤOVÁ PŘÍKOPY
 - KANALIZACE DEŠŤOVÁ – VSAKY A RETENCE
 - VODOVOD
 - ROZVODY NN
 - ROZVODY SLABO
 - VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ
- STROMY LAVIČKY
- KEŘE DĚTSKÉ PRVKY
- NAVRŽENÉ DOMY



LEGENDA PLOCH

- ASFALTOVÁ KOMUNIKACE
- DLÁŽĚNÉ PLOCHY POJÍZDNÉ
- DLÁŽĚNÉ CHODNÍKY
- POLNÍ CESTY
- PLOCHY ZELENĚ

VYPRACOVAL	ING. ARCH. ONDRAČKA IVO		Ing. arch. Ondračka Ivo Veveří 51, 60200 Brno www.ondracka.cz, ivo@ondracka.cz m.721294715	
KRAJ: JMK	Okres Hodonín	Obec: Moravský Písek		
INVESTOR	veřejné prostranství a TaDi – Obec Moravský Písek			
Územní studie ZÁSTAVBA RODINNÝMI DOMY RD NEDAKONIČKY II. B1302			Č. zakázky	52-21-5-ÚS
			DATUM	08. 2022
			STUPEŇ	ÚZEMNÍ STUDIE
			MĚŘITKO	Č.VÝKRESU
VÝKRES	ODŮVODNĚNÍ - KOORDINAČNÍ SITUACE- U HRÁZE		--	B-02.3

STÁVAJÍCÍ INŽENÝRSKÉ SÍŤ:

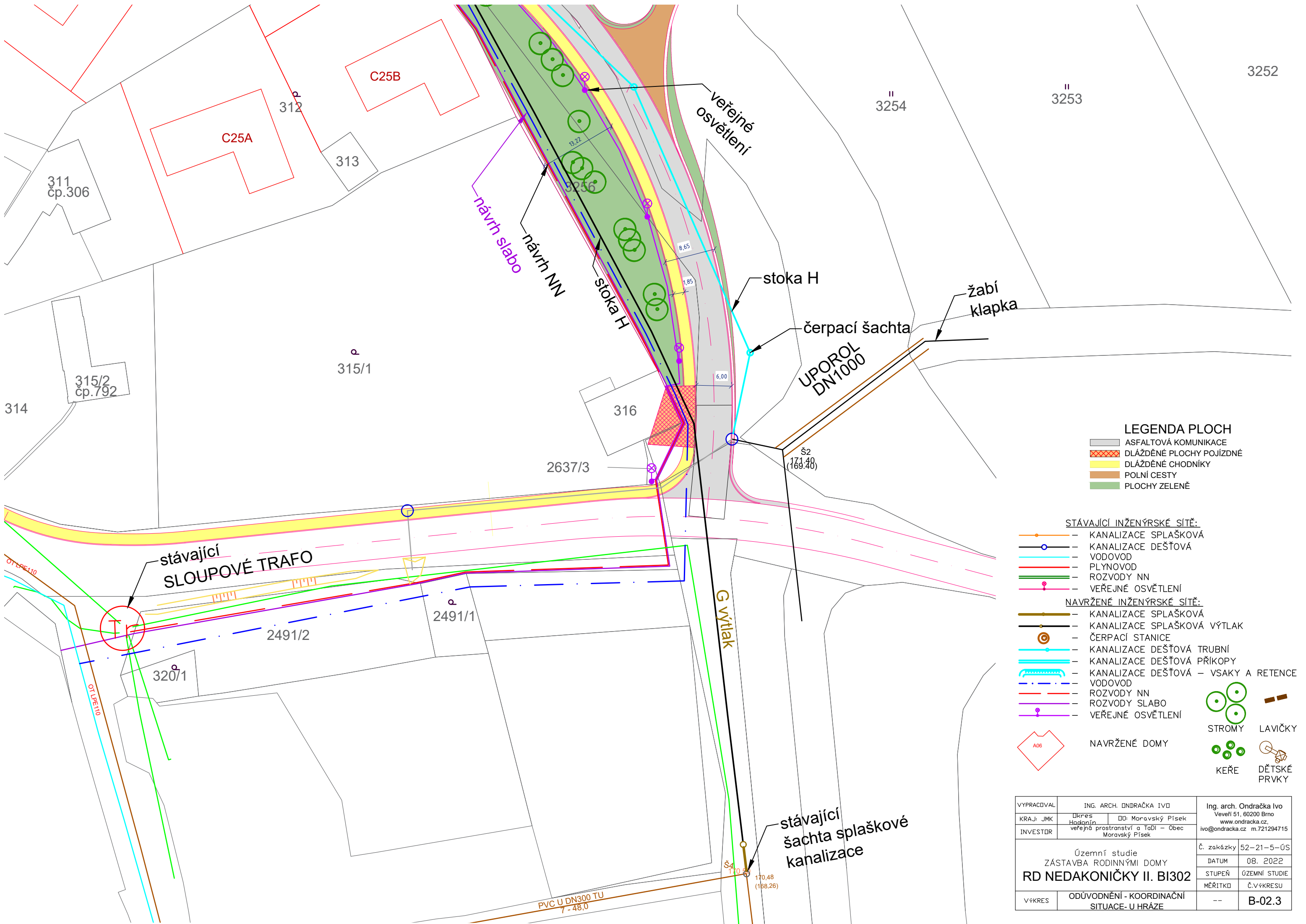
- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
- KANALIZACE DEŠŤOVÁ
- VODOVOD
- PLYNOVOD
- ROZVODY NN
- VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

NAVRŽENÉ INŽENÝRSKÉ SÍŤ:

- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ VÝTLAK
- ČERPAČÍ STANICE
- KANALIZACE DEŠŤOVÁ TRUBNÍ
- KANALIZACE DEŠŤOVÁ PŘÍKOPY
- KANALIZACE DEŠŤOVÁ – VSAKY A RETENCE
- VODOVOD
- ROZVODY NN
- ROZVODY SLABO
- VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

SYMBOLY:

- STROMY
- KEŘE
- NAVRŽENÉ DOMY
- LAVIČKY
- DĚTSKÉ PRVKY

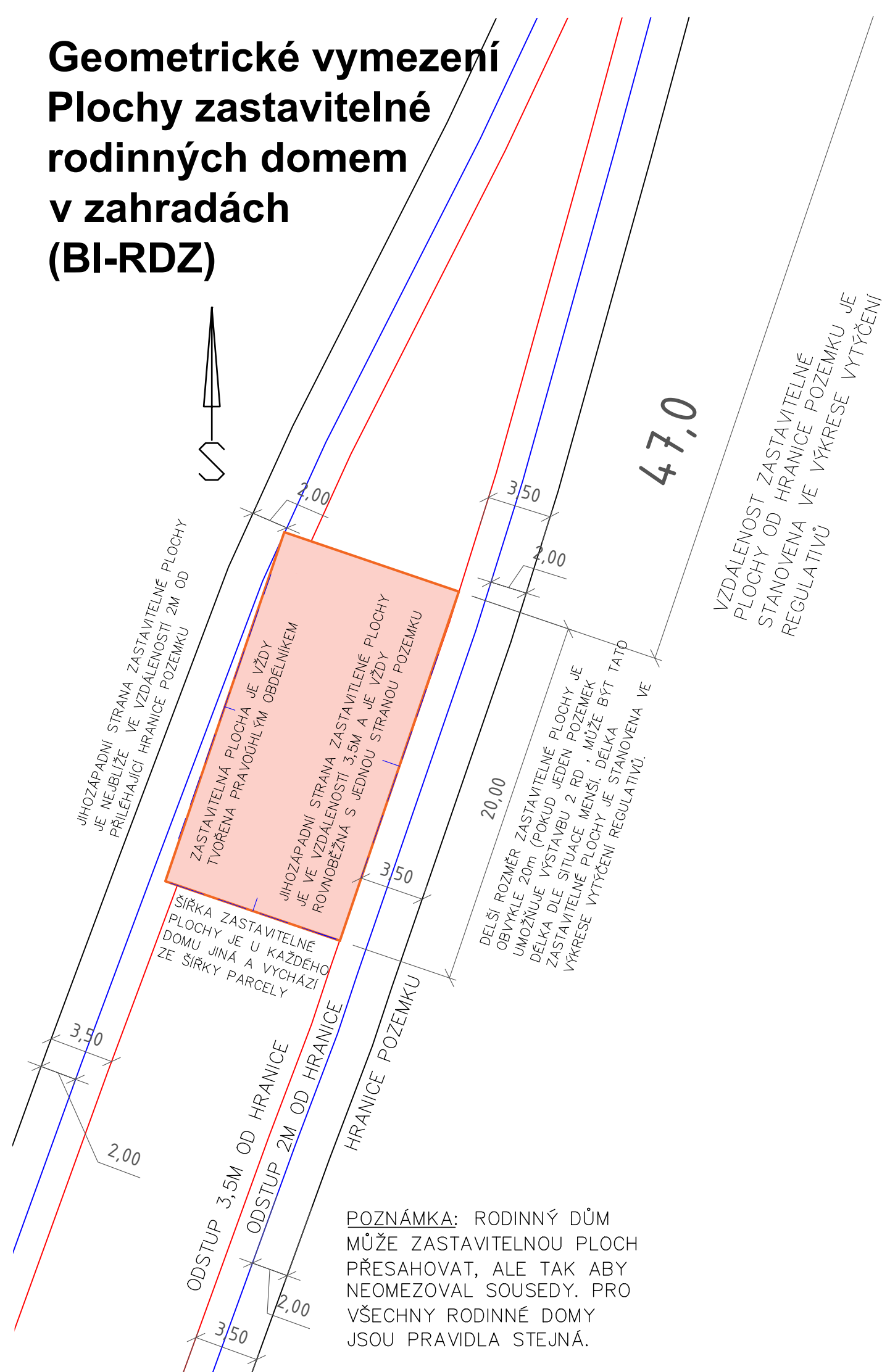


- LEGENDA PLOCH**
- ASFALTOVÁ KOMUNIKACE
 - DLÁŽDĚNÉ PLOCHY POJÍZDNÉ
 - DLÁŽDĚNÉ CHODNÍKY
 - POLNÍ CESTY
 - PLOCHY ZELENĚ

- STÁVAJÍCÍ INŽENÝRSKÉ SÍŤ:**
- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
 - KANALIZACE DEŠŤOVÁ
 - VODOVOD
 - PLYNOVOD
 - ROZVODY NN
 - VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ
- NAVRŽENÉ INŽENÝRSKÉ SÍŤ:**
- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
 - KANALIZACE SPLAŠKOVÁ VÝTLAK
 - ČERPACÍ STANICE
 - KANALIZACE DEŠŤOVÁ TRUBNÍ
 - KANALIZACE DEŠŤOVÁ PŘÍKOPY
 - KANALIZACE DEŠŤOVÁ – VSAKY A RETENCE
 - VODOVOD
 - ROZVODY NN
 - ROZVODY SLABO
 - VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ
- STROMY**
- KEŘE
 - LAVIČKY
 - DĚTSKÉ PRVKY

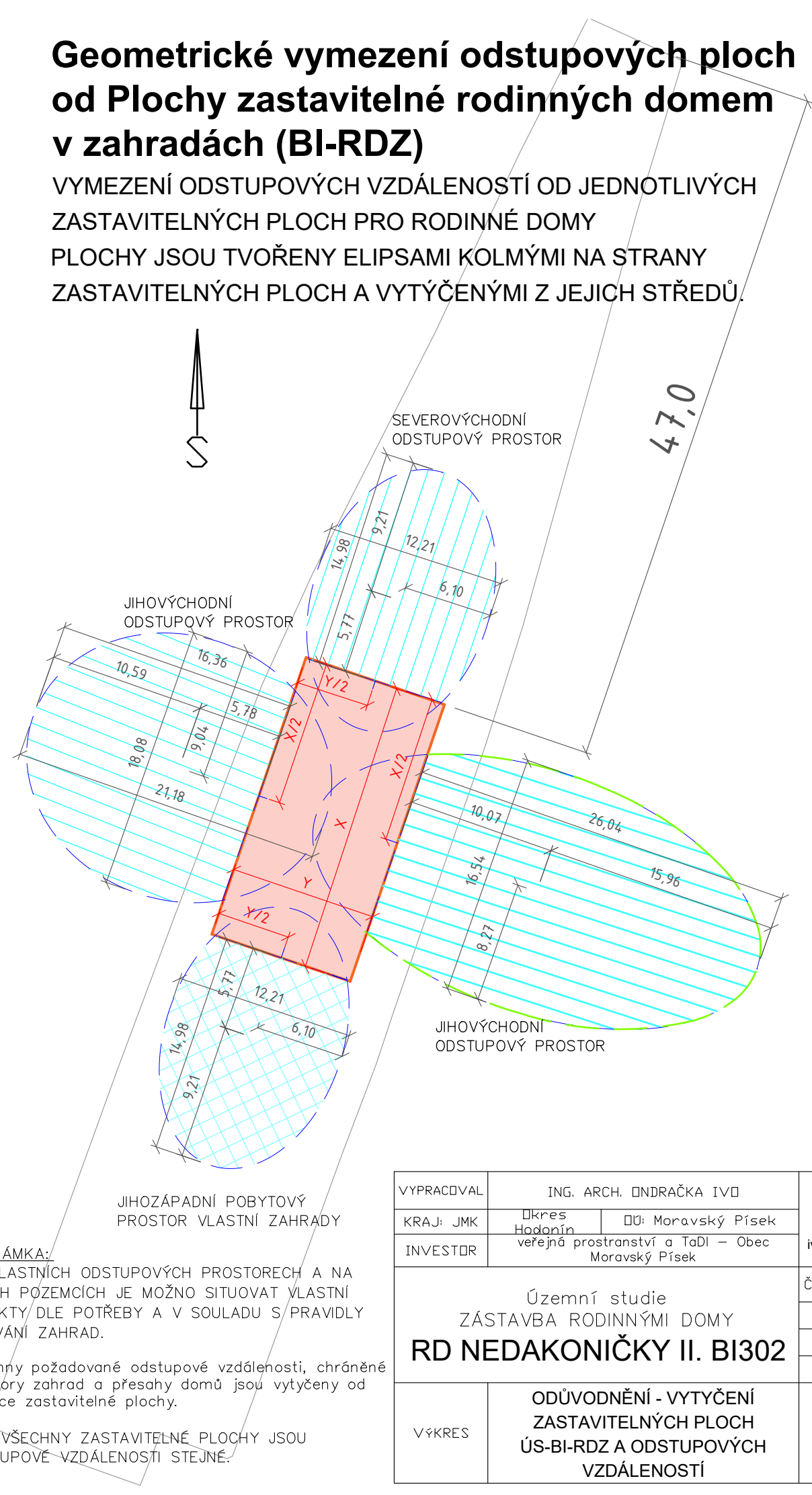
VYPRACOVAL	ING. ARCH. ONDRAČKA IVO		Ing. arch. Ondračka Ivo	
KRAJ: JMK	Okres Hodonín	DD: Moravský Písek	Veveří 51, 60200 Brno www.ondracka.cz, ivo@ondracka.cz m.721294715	
INVESTOR	veřejné prostranství a TaDI – Obec Moravský Písek			
Územní studie ZÁSTAVBA RODINNÝMI DOMY RD NEDAKONIČKY II. B1302			Č. zakázky	52-21-5-0S
			DATUM	08. 2022
			STUPEŇ	ÚZEMNÍ STUDIE
VÝKRES	ODŮVODNĚNÍ - KOORDINAČNÍ SITUACE- U HRÁZE		MĚŘITKO	Č.VÝKRESU
			--	B-02.3

Geometrické vymezení Plochy zastavitelné rodinných domem v zahradách (BI-RDZ)



Geometrické vymezení odstupových ploch od Plochy zastavitelné rodinných domem v zahradách (BI-RDZ)

VYMEZENÍ ODSUPOVÝCH VZDÁLENOSTÍ OD JEDNOTLIVÝCH
ZASTAVITELNÝCH PLOCH PRO RODINNÉ DOMY
PLOCHY JSOU TVOŘENY ELIPSAMI KOLMÝMI NA STRANY
ZASTAVITELNÝCH PLOCH A VYTÝČENÝMI Z JEJICH STŘEDŮ.

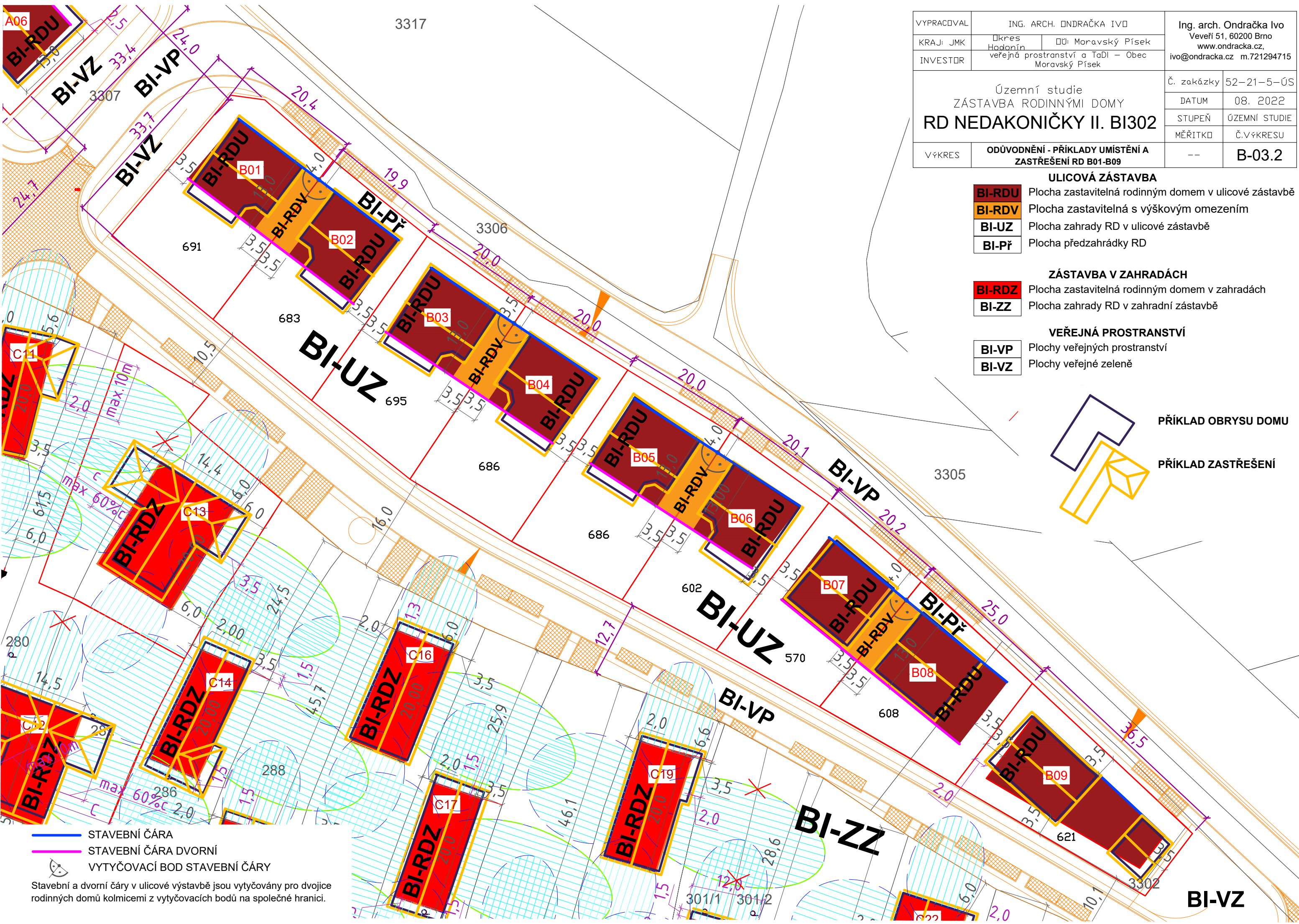


POZNÁMKA:
VE VLASTNÍCH ODSUPOVÝCH PROSTORECH A NA SVÝCH POZEMCÍCH JE MOŽNO SITUOVAT VLASTNÍ OBJEKTY DLE POTŘEBY A V SOULADU S PRAVIDLY VYŽÍVÁNÍ ZAHRAD.

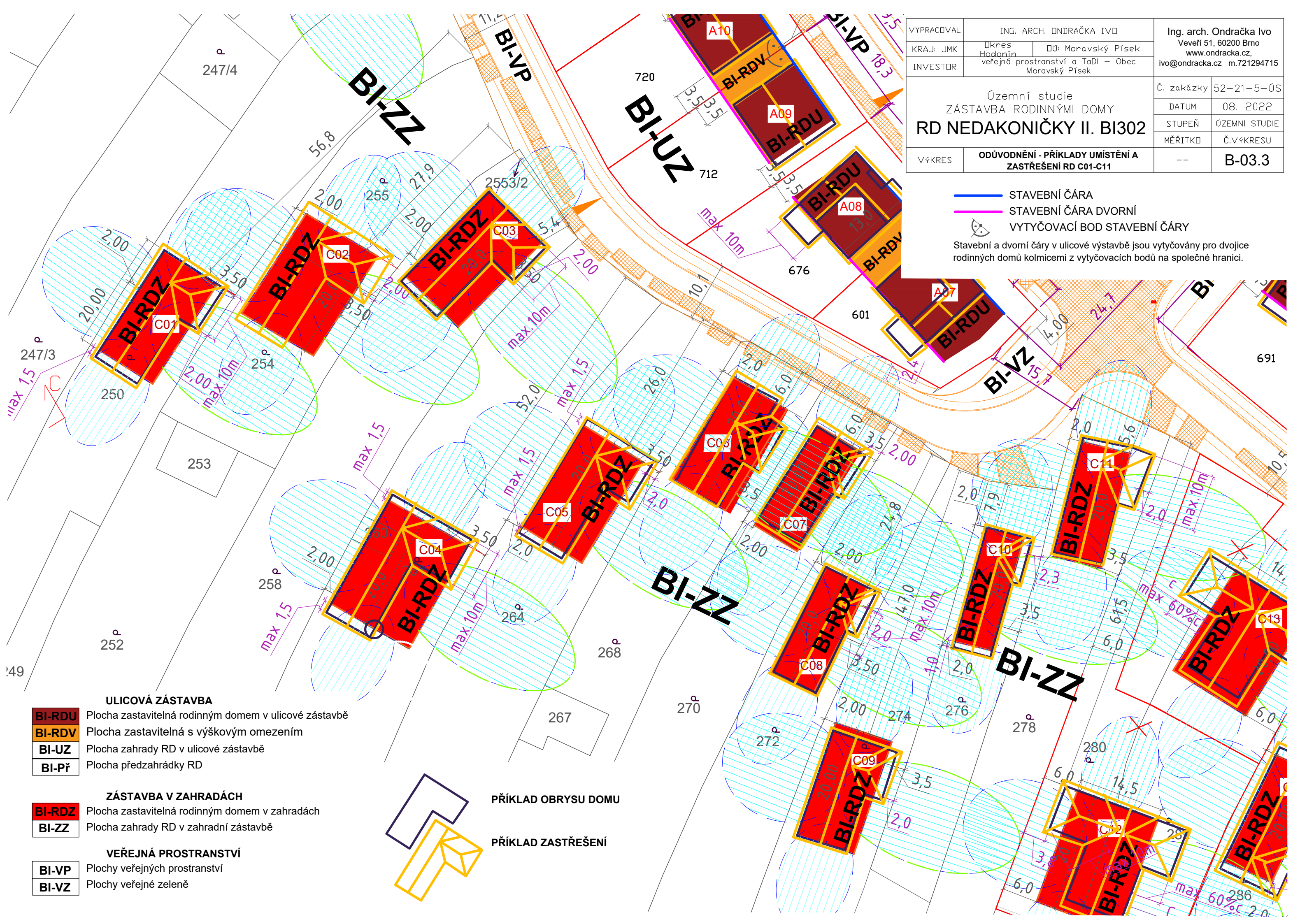
Všechny požadované odstupové vzdálenosti, chráněné prostory zahrad a přesahy domů jsou vytyčeny od hranice zastavitelné plochy.

PRO VŠECHNY ZASTAVITELNÉ PLOCHY JSOU ODSUPOVÉ VZDÁLENOSTI STEJNÉ.

VYPRACOVAL	ING. ARCH. ONDRAČKA IVO		Ing. arch. Ondračka Ivo Veveří 51, 60200 Brno www.ondracka.cz, ivo@ondracka.cz m.721294715	
KRAJ: JMK	Okres Hodonín	Ob: Moravský Písek		
INVESTOR	veřejná prostranství a TaDI – Obec Moravský Písek			
Územní studie ZÁSTAVBA RODINNÝMI DOMY RD NEDAKONIČKY II. BI302			Č. zakázky	52–21–5–ÚS
			DATUM	08. 2022
			STUPEŇ	ÚZEMNÍ STUDIE
			MĚŘITKO	Č.VÝKRESU
VÝKRES	ODŮVODNĚNÍ - VYTÝČENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH ÚS-BI-RDZ A ODSUPOVÝCH VZDÁLENOSTÍ		--	B-03.0



VYPRACOVAL	ING. ARCH. ONDRAČKA IVO		Ing. arch. Ondračka Ivo Veveří 51, 60200 Brno www.ondracka.cz, ivo@ondracka.cz m.721294715	
KRAJ: JMK	Okres Hodonín	Ob: Moravský Písek		
INVESTOR	veřejná prostranství a TaDI – Obec Moravský Písek			
Územní studie ZÁSTAVBA RODINNÝMI DOMY RD NEDAKONIČKY II. BI302			Č. zakázky	52–21–5–ÚS
			DATUM	08. 2022
			STUPEŇ	ÚZEMNÍ STUDIE
			MĚŘITKO	Č.VÝKRESU
VÝKRES	ODŮVODNĚNÍ - PŘÍKLADY UMÍSTĚNÍ A ZASTŘEŠENÍ RD B01-B09		--	B-03.2



VYPRACOVAL		ING. ARCH. ONDRAČKA IVO		Ing. arch. Ondračka Ivo Veveří 51, 60200 Brno www.ondracka.cz, ivo@ondracka.cz m.721294715		
KRAJ: JMK		Okres Hodonín	ÚO: Moravský Písek			
INVESTOR		veřejná prostranství a ToDI – Obec Moravský Písek				
Územní studie ZÁSTAVBA RODINNÝMI DOMY RD NEDAKONIČKY II. BI302					Č. zakázky	52–21–5–ÚS
					DATUM	08. 2022
					STUPEŇ	ÚZEMNÍ STUDIE
					MĚŘITKO	Č.VÝKRESU
VÝKRES		ODŮVODNĚNÍ - PŘÍKLADY UMÍSTĚNÍ A ZASTŘEŠENÍ RD C01-C11			--	B-03.3

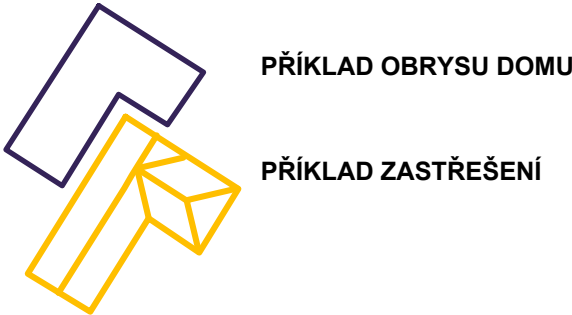
- STAVEBNÍ ČÁRA
- STAVEBNÍ ČÁRA DVORNÍ
- VYTYČOVACÍ BOD STAVEBNÍ ČÁRY

Stavební a dvorní čáry v ulicové výstavbě jsou vytyčovány pro dvojice rodinných domů kolmicemi z vytyčovacíh bodů na společné hranici.

- ULICOVÁ ZÁSTAVBA**
- BI-RDU Plocha zastavitelná rodinným domem v ulicové zástavbě
 - BI-RDV Plocha zastavitelná s výškovým omezením
 - BI-UZ Plocha zahrady RD v ulicové zástavbě
 - BI-Př Plocha předzahrádky RD

- ZÁSTAVBA V ZAHRADÁCH**
- BI-RDZ Plocha zastavitelná rodinným domem v zahradách
 - BI-ZZ Plocha zahrady RD v zahradní zástavbě

- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**
- BI-VP Plochy veřejných prostranství
 - BI-VZ Plochy veřejné zeleně



VYPRACOVAL	ING. ARCH. ONDRAČKA IVO		Ing. arch. Ondračka Ivo Veverčí 51, 60200 Brno www.ondracka.cz, ivo@ondracka.cz m.721294715	
KRAJ: JMK	Okres Hodonín	ÚD: Moravský Písek		
INVESTOR	veřejná prostranství a ToDI – Obec Moravský Písek			
Územní studie ZÁSTAVBA RODINNÝMI DOMY RD NEDAKONIČKY II. BI302			Č. zakázky	52–21–5–ÚS
			DATUM	08. 2022
			STUPEŇ	ÚZEMNÍ STUDIE
			MĚŘITKO	Č.VÝKRESU
VÝKRES	ODŮVODNĚNÍ - PŘÍKLADY UMÍSTĚNÍ A ZASTŘEŠENÍ RD C07-C20		--	B-03.4

- STAVEBNÍ ČÁRA
- STAVEBNÍ ČÁRA DVORNÍ
- VYTYČOVACÍ BOD STAVEBNÍ ČÁRY

Stavební a dvorní čáry v ulicové výstavbě jsou vytyčovány pro dvojice rodinných domů kolmicemi z vytyčovacích bodů na společné hranici.

- ULICOVÁ ZÁSTAVBA

BI-RDU

Plocha zastavitelná rodinným domem v ulicové zástavbě

BI-RDV

Plocha zastavitelná s výškovým omezením

BI-UZ

Plocha zahrady RD v ulicové zástavbě

BI-Př

Plocha předzahrádky RD

- ZÁSTAVBA V ZAHRADÁCH

BI-RDZ

Plocha zastavitelná rodinným domem v zahradách

BI-ZZ

Plocha zahrady RD v zahradní zástavbě

- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

BI-VP

Plochy veřejných prostranství

BI-VZ

Plochy veřejné zeleně

PŘÍKLAD OBRYSU DOMU

PŘÍKLAD ZASTŘEŠENÍ

VYPRACOVAL	ING. ARCH. ONDRAČKA IVO		Ing. arch. Ondračka Ivo Veveří 51, 60200 Brno www.ondracka.cz, ivo@ondracka.cz m.721294715	
KRAJ: JMK	Okres Hodonín	Ob: Moravský Písek		
INVESTOR	veřejná prostranství a TaDI – Obec Moravský Písek			
Územní studie ZÁSTAVBA RODINNÝMI DOMY RD NEDAKONIČKY II. BI302			Č. zakázky	52-21-5-ÚS
			DATUM	08. 2022
			STUPEŇ	ÚZEMNÍ STUDIE
			MĚŘITKO	Č.VÝKRESU
VÝKRES	ODŮVODNĚNÍ - PŘÍKLADY UMÍSTĚNÍ A ZASTŘEŠENÍ RD C18-C25B		--	B-03.5

- STAVEBNÍ ČÁRA
- STAVEBNÍ ČÁRA DVORNÍ
- VYTYČOVACÍ BOD STAVEBNÍ ČÁRY

Stavební a dvorní čáry v ulicové výstavbě jsou vytyčovány pro dvojice rodinných domů kolmicemi z vytyčovacích bodů na společné hranici.

ULICOVÁ ZÁSTAVBA

- BI-RDU

Plocha zastavitelná rodinným domem v ulicové zástavbě
- BI-RDV

Plocha zastavitelná s výškovým omezením
- BI-UZ

Plocha zahrady RD v ulicové zástavbě
- BI-Př

Plocha předzahrádky RD

ZÁSTAVBA V ZAHRADÁCH

- BI-RDZ

Plocha zastavitelná rodinným domem v zahradách
- BI-ZZ

Plocha zahrady RD v zahradní zástavbě

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

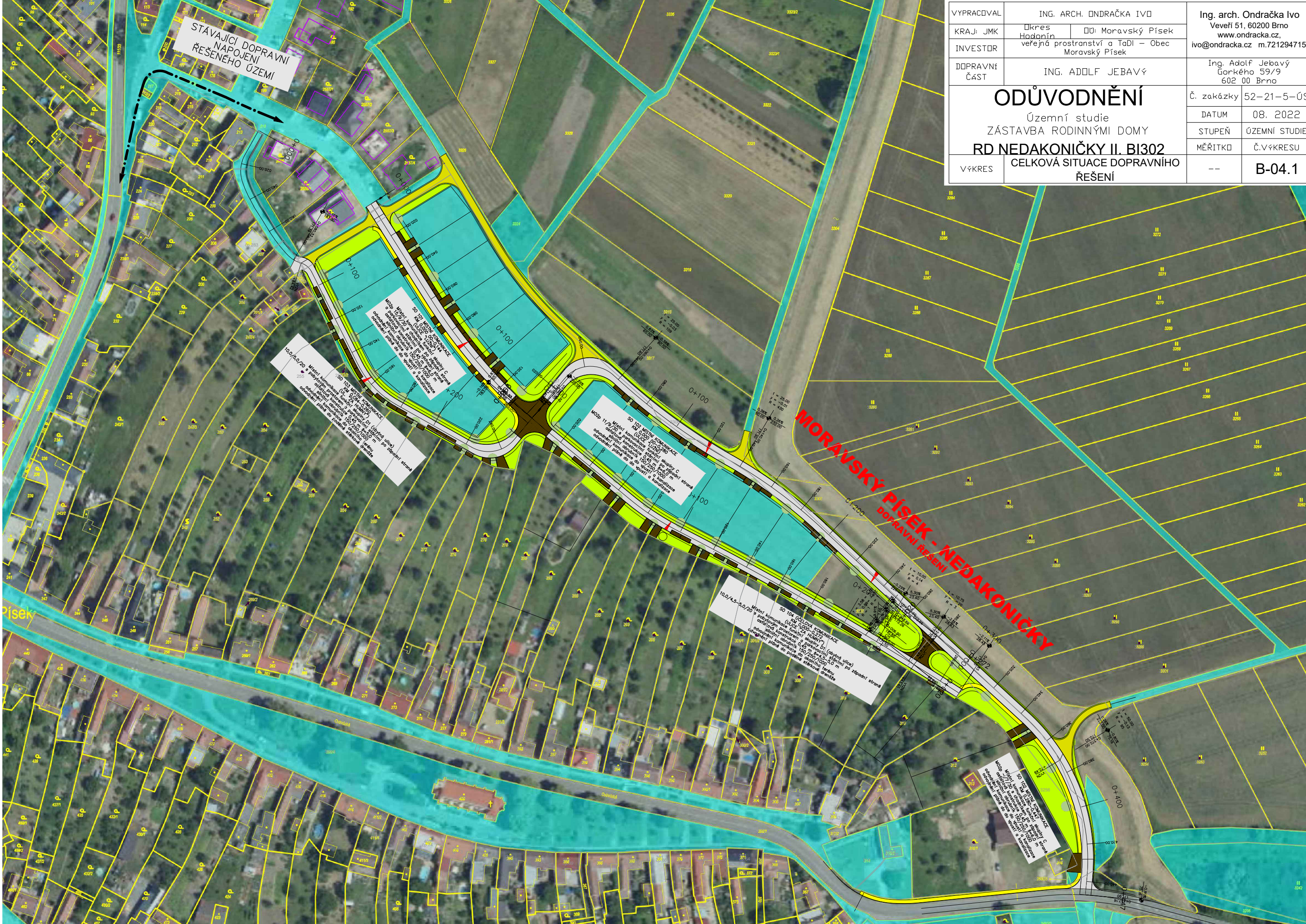
- BI-VP

Plochy veřejných prostranství
- BI-VZ

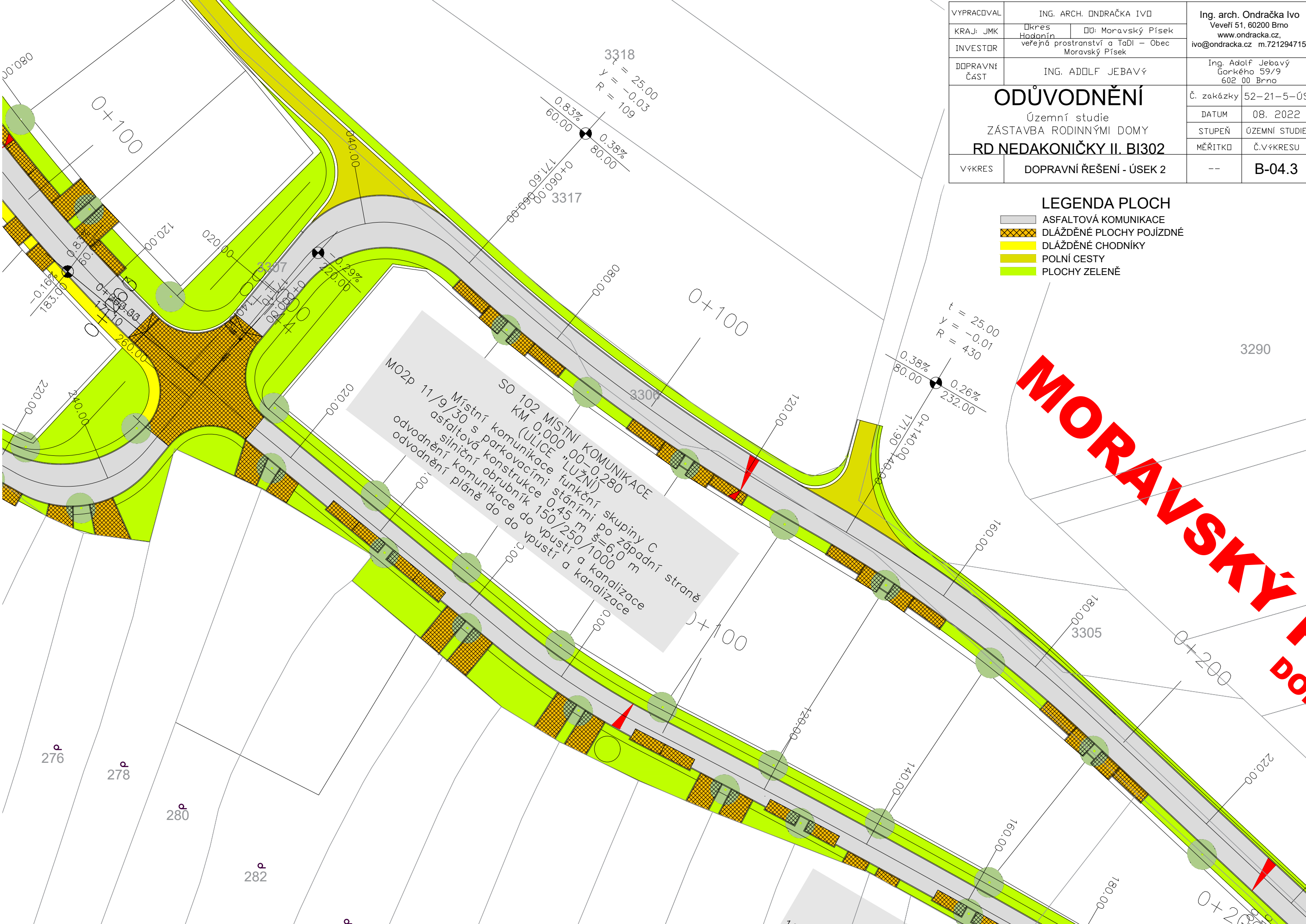
Plochy veřejné zeleně

PŘÍKLAD OBRYSU DOMU

PŘÍKLAD ZASTŘEŠENÍ



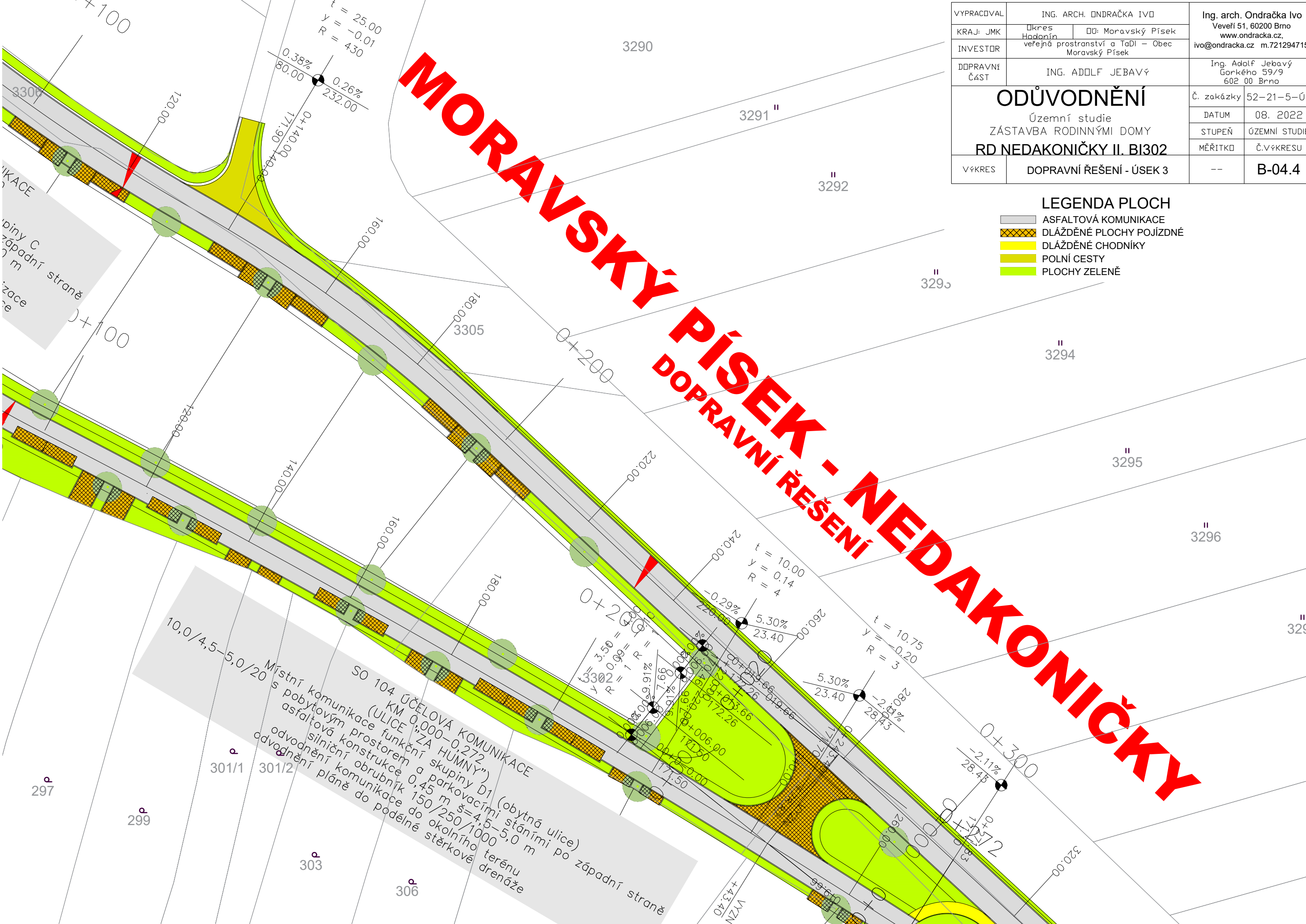
VYPRACOVAL	ING. ARCH. ONDRAČKA IVO		Ing. arch. Ondračka Ivo Veveří 51, 60200 Brno www.ondracka.cz, ivo@ondracka.cz m.721294715	
KRAJ: JMK	Okres Hodonín	00: Moravský Písek		
INVESTOR	veřejná prostranství a TaDI – Obec Moravský Písek			
DOPRAVNÍ ČÁST	ING. ADOLF JEBAVÝ		Ing. Adolf Jebavý Gorkého 59/9 602 00 Brno	
ODŮVODNĚNÍ Územní studie ZÁSTAVBA RODINNÝMI DOMY RD NEDAKONIČKY II. BI302 CELKOVÁ SITUACE DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ			Č. zakázky	52–21–5–ÚS
			DATUM	08. 2022
			STUPEŇ	ÚZEMNÍ STUDIE
			MĚŘITKO	Č.VÝKRESU
VÝKRES			--	B-04.1



VYPRACOVAL		ING. ARCH. ONDRAČKA IVO		Ing. arch. Ondračka Ivo Veveří 51, 60200 Brno www.ondracka.cz, ivo@ondracka.cz m.721294715		
KRAJ: JMK		Okres Hodonín	00: Moravský Písek			
INVESTOR		veřejná prostranství a TaDI – Obec Moravský Písek				
DOPRAVNÍ ČÁST		ING. ADOLF JEBAVÝ			Ing. Adolf Jebavý Gorkého 59/9 602 00 Brno	
ODŮVODNĚNÍ Územní studie ZÁSTAVBA RODINNÝMI DOMY RD NEDAKONIČKY II. BI302					Č. zakázky	52–21–5–ÚS
					DATUM	08. 2022
					STUPEŇ	ÚZEMNÍ STUDIE
					MĚŘITKO	Č.VÝKRESU
VÝKRES		DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ - ÚSEK 2			--	B-04.3

- LEGENDA PLOCH**
- ASFALTOVÁ KOMUNIKACE
 - DLÁŽDĚNÉ PLOCHY POJÍZDNÉ
 - DLÁŽDĚNÉ CHODNÍKY
 - POLNÍ CESTY
 - PLOCHY ZELENĚ

MORAVSKÝ PÍSEK



VYPRACOVAL	ING. ARCH. ONDRAČKA IVO		Ing. arch. Ondračka Ivo Veverí 51, 60200 Brno www.ondracka.cz ivo@ondracka.cz m.721294715	
KRAJ: JMK	Okres Hodonín	ÚÚ: Moravský Písek		
INVESTOR	veřejná prostranství a TaDI – Obec Moravský Písek			
DOPRAVNÍ ČÁST	ING. ADOLF JEBAVÝ		Ing. Adolf Jebavý Gorkého 59/9 602 00 Brno	
ODŮVODNĚNÍ Územní studie ZÁSTAVBA RODINNÝMI DOMY RD NEDAKONIČKY II. BI302			Č. zakázky	52–21–5–ÚS
			DATUM	08. 2022
			STUPEŇ	ÚZEMNÍ STUDIE
			MĚŘITKO	Č.VÝKRESU
VÝKRES	DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ - ÚSEK 3		--	B-04.4

- LEGENDA PLOCH
- ASFALTOVÁ KOMUNIKACE
 - DLÁŽDĚNÉ PLOCHY POJÍZDNÉ
 - DLÁŽDĚNÉ CHODNÍKY
 - POLNÍ CESTY
 - PLOCHY ZELENĚ

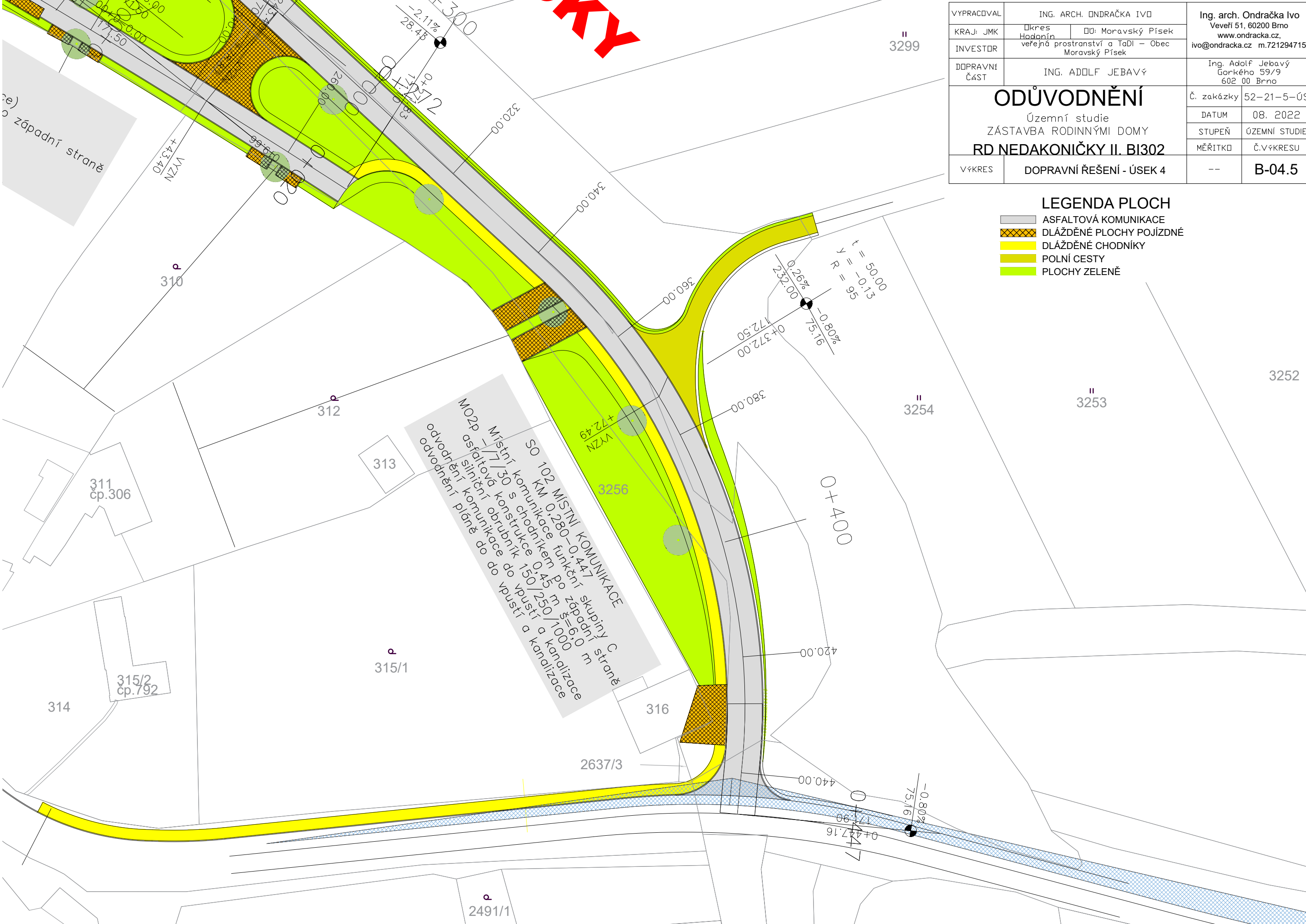
SO 104 ÚČELOVÁ KOMUNIKACE
(ULICE "ZA HUMNY")
KM 0,000-0,272
(obytná ulice)
s pobytovým a skupiny D1
asfaltová funkční parkovací
silniční konstrukce a stáními
odrubník 0,45 m s=4,5-5,0 m
odvodnění komunikace do
odvodnění pláně do podélné
stěrkové drenáže

Místní komunikace
10,0/4,5-5,0/20

301/1 301/2

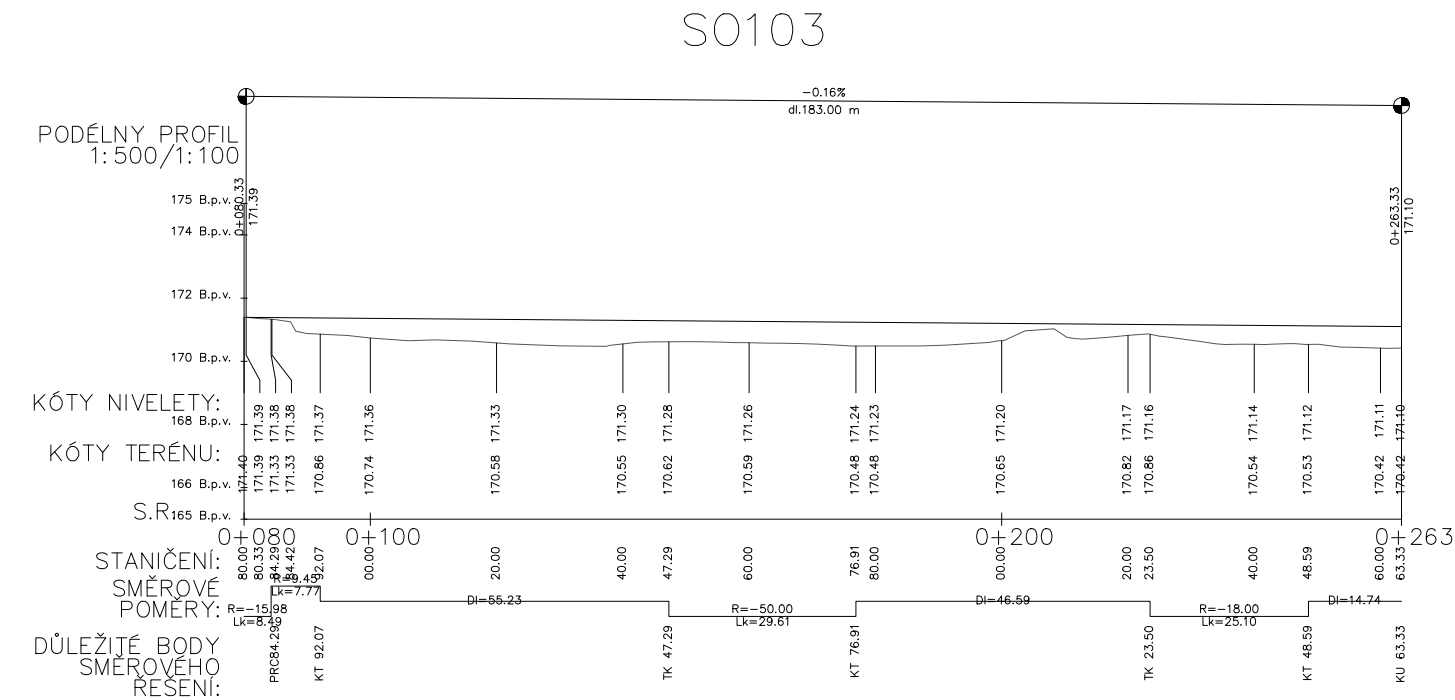
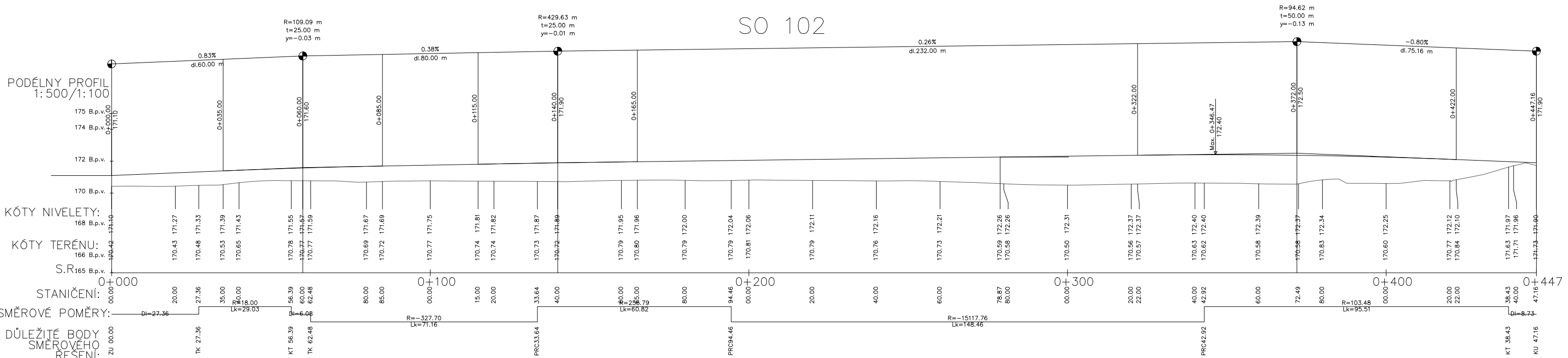
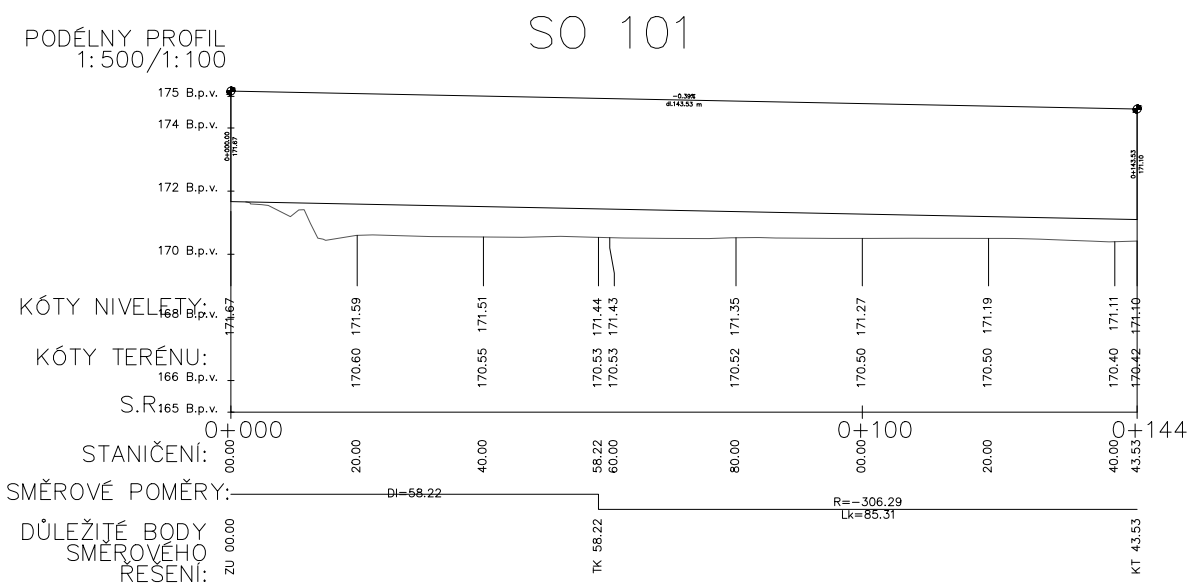
303 306

západní straně



VYPRACOVAL	ING. ARCH. ONDRAČKA IVO		Ing. arch. Ondračka Ivo Veveří 51, 60200 Brno www.ondracka.cz, ivo@ondracka.cz m.721294715	
KRAJ: JMK	Okres Hodonín	00: Moravský Písek		
INVESTOR	veřejná prostranství a TaDI – Obec Moravský Písek			
DOPRAVNÍ ČÁST	ING. ADOLF JEBAVÝ		Ing. Adolf Jebavý Gorkého 59/9 602 00 Brno	
ODŮVODNĚNÍ Územní studie ZÁSTAVBA RODINNÝMI DOMY RD NEDAKONIČKY II. BI302			Č. zakázky	52–21–5–ÚS
			DATUM	08. 2022
			STUPEŇ	ÚZEMNÍ STUDIE
			MĚŘITKO	Č.VÝKRESU
VÝKRES	DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ - ÚSEK 4		--	B-04.5

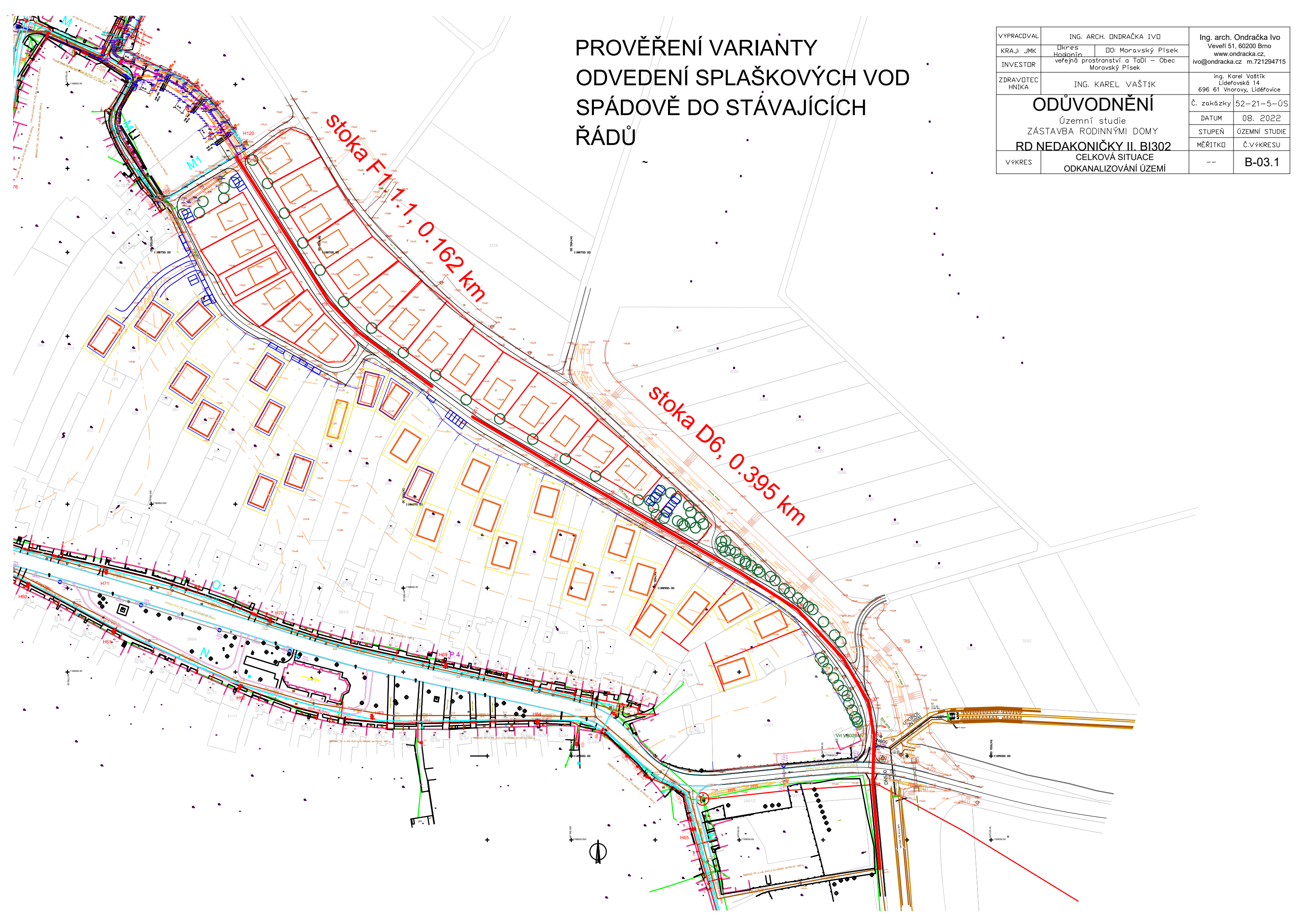
- LEGENDA PLOCH**
- ASFALTOVÁ KOMUNIKACE
 - DLÁŽDĚNÉ PLOCHY POJÍZDNÉ
 - DLÁŽDĚNÉ CHODNÍKY
 - POLNÍ CESTY
 - PLOCHY ZELENĚ



VYPRACOVAL	ING. ARCH. ONDRAČKA IVO		Ing. arch. Ondračka Ivo Veveří 51, 60200 Brno www.ondracka.cz, ivo@ondracka.cz m.721294715			
KRAJ: JMK	Okres Hodonín	Obec Moravský Písek				
INVESTOR	veřejná prostranství a TaDI – Obec Moravský Písek					
DOPRAVNÍ ČÁST	ING. ADOLF JEBAVÝ		Ing. Adolf Jebavý Gorkého 59/9 602 00 Brno			
ODŮVODNĚNÍ Územní studie ZÁSTAVBA RODINNÝMI DOMY RD NEDAKONIČKY II. BI302 DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ - PODÉLNÉ ŘEZY SO101, SO102,SO103					Č. zakázky	52-21-5-ÚS
					DATUM	08. 2022
					STUPEŇ	ÚZEMNÍ STUDIE
					MĚŘITKO	Č.VÝKRESU
VÝKRES	DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ - PODÉLNÉ ŘEZY SO101, SO102,SO103		--	B-04.6		

PROVĚŘENÍ VARIANTY ODVEDENÍ SPLAŠKOVÝCH VOD SPÁDOVĚ DO STÁVAJÍCÍCH ŘÁDŮ

VYPRACOVAL	ING. ARCH. ONDRAČKA IVO		Ing. arch. Ondračka Ivo Veverí 51, 60200 Brno www.ondracka.cz, ivo@ondracka.cz m.721294715	
KRAJ: JMK	Okres Hodonín	Ú: Moravský Písek		
INVESTOR	veřejná prostranství a ToDl – Obec Moravský Písek			
ZDRAVOTEC HNÍKA	ING. KAREL VAŠTÍK		Ing. Karel Vašík Lideřovská 14 696 61 Vnorovy, Lideřovice	
ODŮVODNĚNÍ				
Územní studie ZÁSTAVBA RODINNÝMI DOMY RD NEDAKONIČKY II. B1302				
VÝKRES	CELKOVÁ SITUACE ODKANALIZOVÁNÍ ÚZEMÍ		Č. zakázky	52-21-5-ÚS
			DATUM	08. 2022
			STUPEŇ	ÚZEMNÍ STUDIE
			MĚŘITKO	Č.VÝKRESU
			--	B-03.1



KATASTR
DRUH POZEMKU
ČÍSLO PARCELY
VZDÁLENOST ŠACHTIC

SMĚROVÉ POMĚRY

STOKA F1.1.1

M 1:500/1:100

HLOUBKA NIVELETY OD UT

UPRAVENÝ TERÉN

HLOUBKA VÝKOPU

KÓTA NIVELETY POTRUBÍ

ROSTLÝ TERÉN

SROVNÁVACÍ ROVINA

STANIČENÍ V KM

STANIČENÍ V M

SKLON POTRUBÍ NA DÉLKU
DRUH POTRUBÍ
ZPŮSOB TĚŽENÍ
KAPACITA Q[l/s],v[m/s]
NAVRHOVANÝ Q[l/s],v[m/s]

KATASTR
DRUH POZEMKU
ČÍSLO PARCELY
VZDÁLENOST ŠACHTIC

SMĚROVÉ POMĚRY

STOKA D6

M 1:500/1:100

HLOUBKA NIVELETY OD UT

UPRAVENÝ TERÉN

HLOUBKA VÝKOPU

KÓTA NIVELETY POTRUBÍ

ROSTLÝ TERÉN

SROVNÁVACÍ ROVINA

STANIČENÍ V KM

STANIČENÍ V M

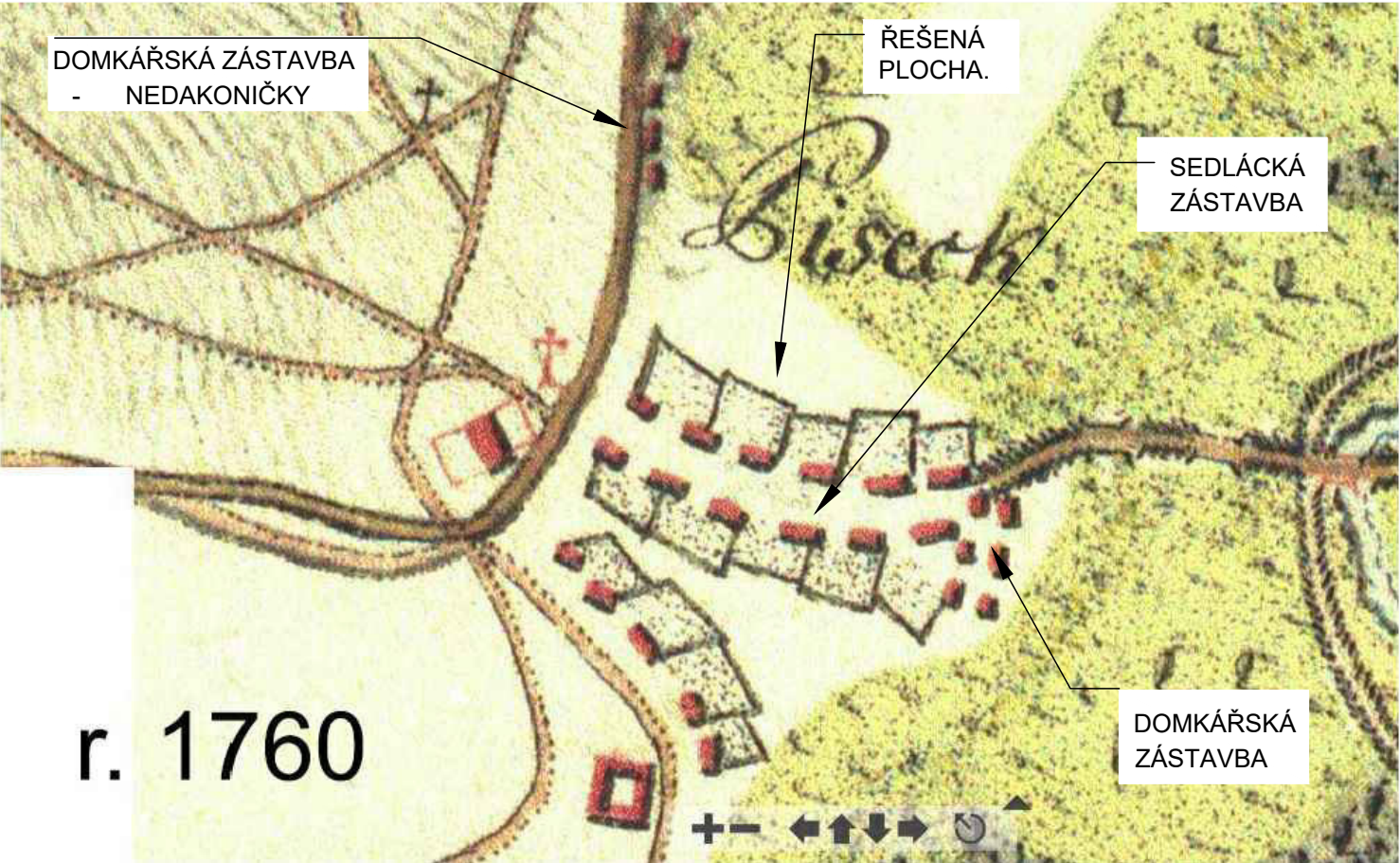
SKLON POTRUBÍ NA DÉLKU
DRUH POTRUBÍ
ZPŮSOB TĚŽENÍ
KAPACITA Q[l/s],v[m/s]
NAVRHOVANÝ Q[l/s],v[m/s]

PROVĚŘENÍ VARIANTY
ODVEDENÍ SPLAŠKOVÝCH
VOD SPÁDOVĚ DO
STÁVAJÍCÍCH ŘÁDŮ

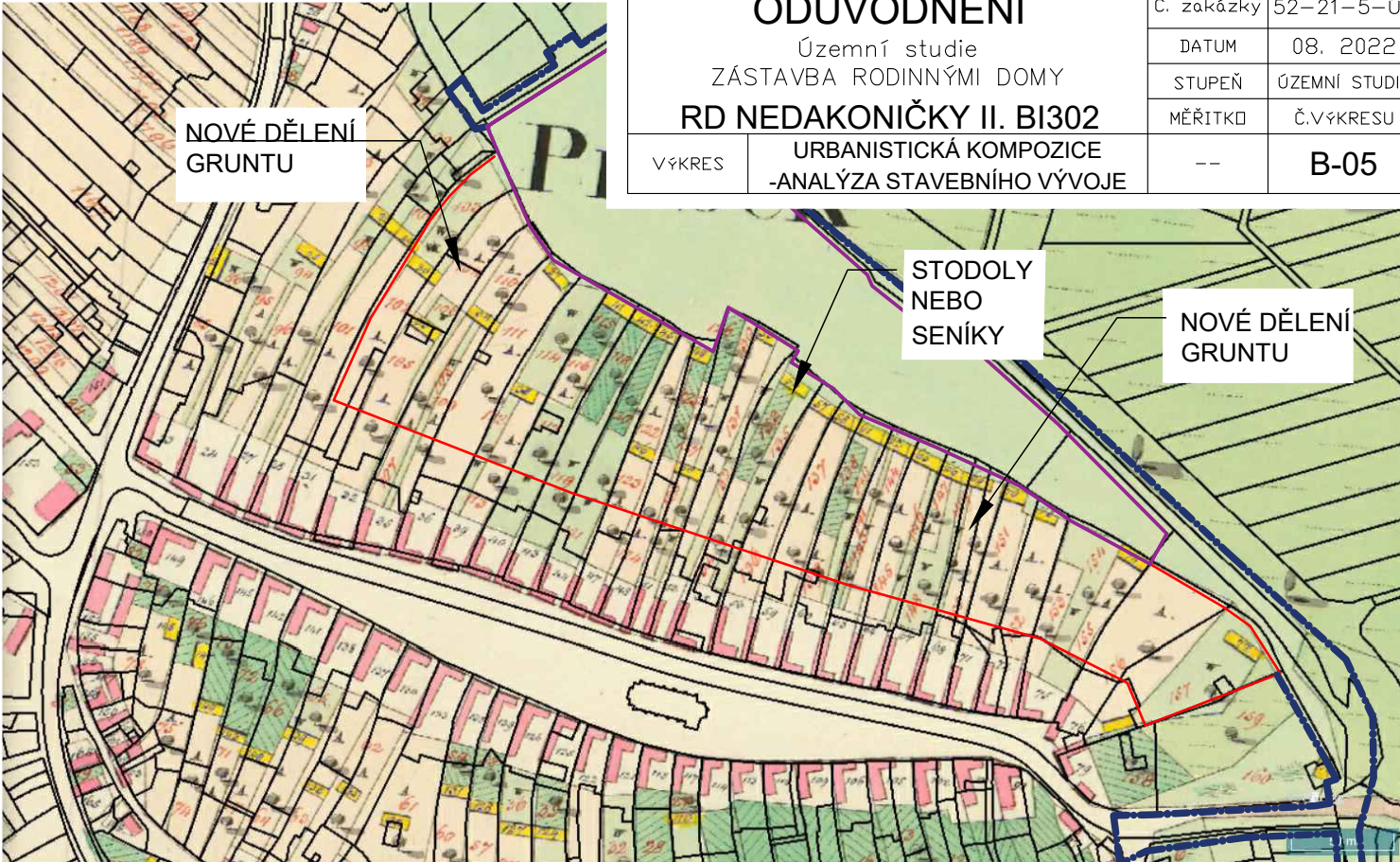
VYPRACOVAL	ING. ARCH. ONDŘAČKA IVO		Ing. arch. Ondračka Ivo Veverří 51, 60200 Brno www.ondracka.cz, ivo@ondracka.cz m.721294715	
KRAJ: JMK	Okres Hodonín	00: Moravský Písek		
INVESTOR	veřejná prostranství a TaDi – Obec Moravský Písek			
ZDRAVOTEC HNKA	ING. KAREL VAŠTÍK		ing. Karel Vašík Lideřovská 14 696 61 Vnorovy, Lideřovice	
ODŮVODNĚNÍ				
Územní studie				
ZÁSTAVBA RODINNÝMI DOMY				
RD NEDAKONIČKY II. B1302				
PODÉLNÉ ŘEZY KANALIZAČNÍMI SBĚRAČI				
VÝKRES			Č. zakázky	52–21–5–ÚS
			DATUM	08. 2022
			STUPEŇ	ÚZEMNÍ STUDIE
			MĚŘITKO	Č.VÝKRESU
			--	B-03.1

Poznámka: ve střední vrcholové části mezi oběma sběrači by potřebné násypy kolem rodinných domů byly do výše cca 2,2-2,4 m nad stávajícím terénem. S ohledem na ekonomické náklady i velký zásah do morfologie krajiny bylo od varianty upuštěno.

SITUOVÁNÍ JADER OSÍDLENÍ V OBCI



MAPA STAV 1780,
(OBRYS PARCELACE SOUČASNÝ)

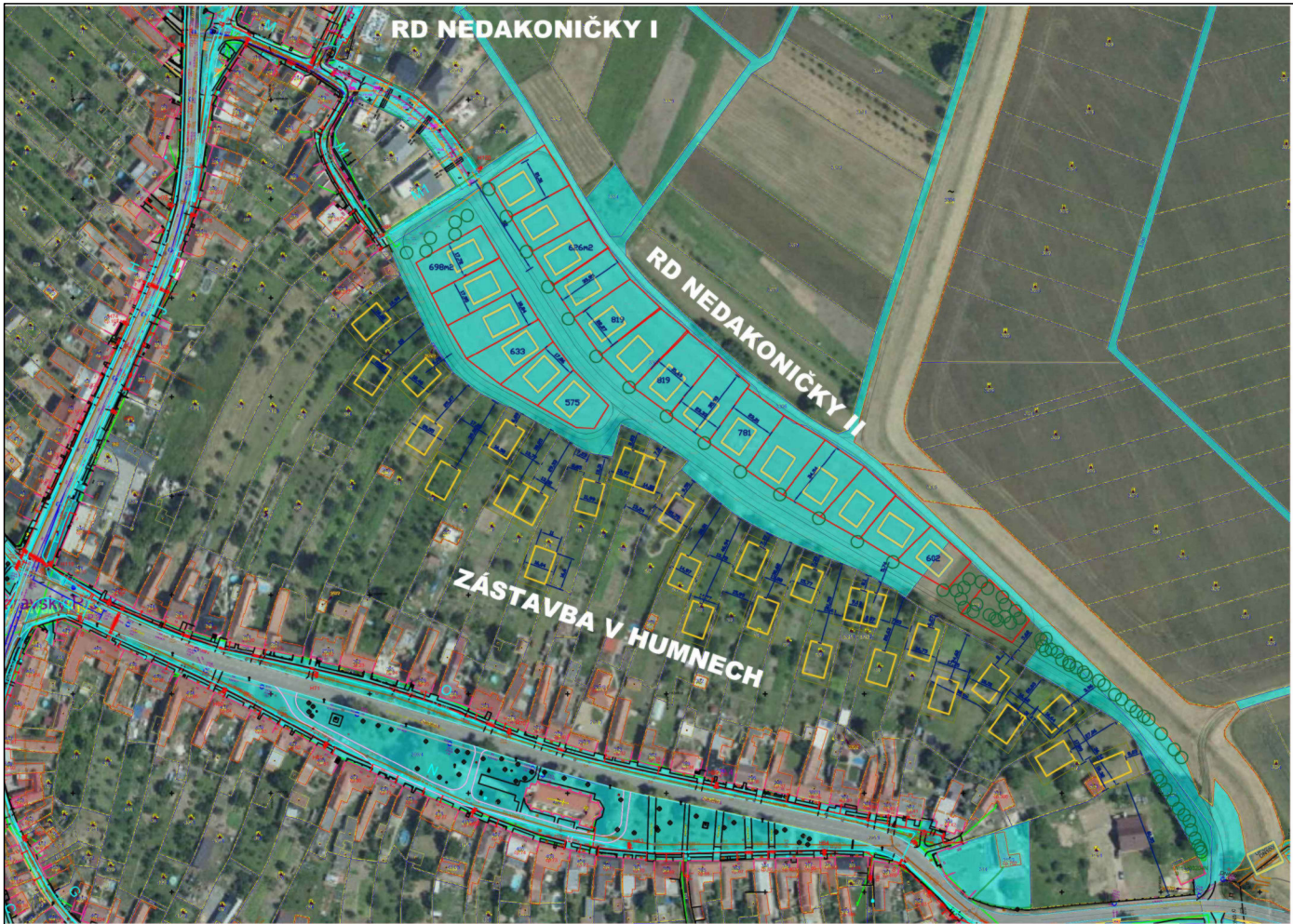
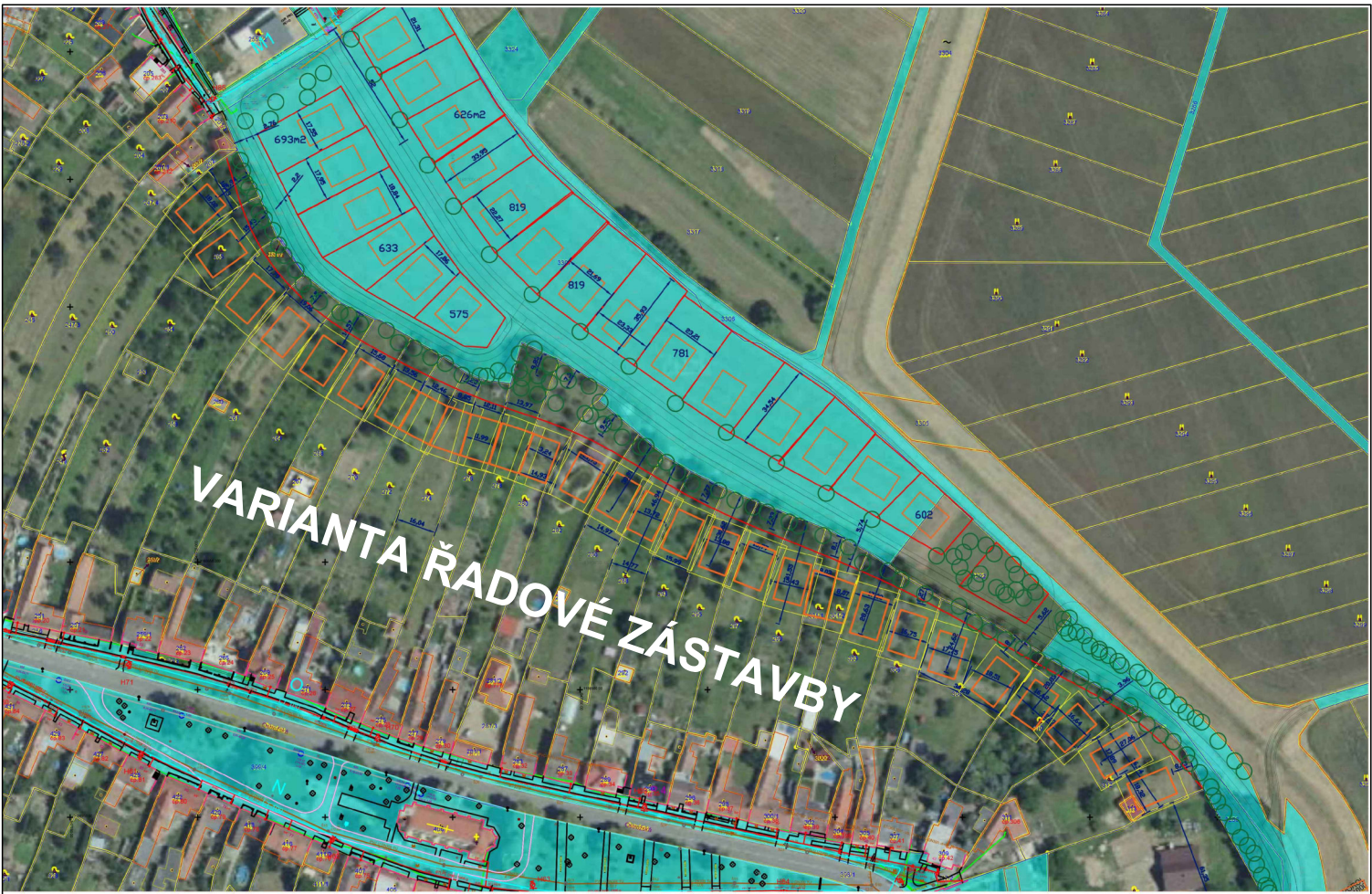


VYPRACOVAL	ING. ARCH. ONDRAČKA IVO		Ing. arch. Ondračka Ivo Veveří 51, 60200 Brno www.ondracka.cz, ivo@ondracka.cz m.721294715	
KRAJ: JMK	Okres Hodonín	ÚO: Moravský Písek		
INVESTOR	veřejná prostranství a TaDI – Obec Moravský Písek			
ODŮVODNĚNÍ Územní studie ZÁSTAVBA RODINNÝMI DOMY RD NEDAKONIČKY II. BI302 URBANISTICKÁ KOMPOZICE -ANALÝZA STAVEBNÍHO VÝVOJE			Č. zakázky	52-21-5-ÚS
			DATUM	08. 2022
			STUPEŇ	ÚZEMNÍ STUDIE
			MĚŘITKO	Č.VÝKRESU
VÝKRES			--	B-05





RD NEDAKONIČKY II - JEN NA OBECNICI



RD NEDAKONIČKY II - ZÁSTAVBA V HUMNECH

REGULATIVY

- STAVEBNÍ ČÁRA (nebo vymezená část pozemku pro situování rodinného domu)
- Územní studie může definovat v místě obvyklý způsob zástavby, pak mohou být i stavby (definované velikosti, tvaru a umístění) blíže nebo na hranici bez souhlasu souseda
- Počet podlaží
- Využití podkroví
- Tvar střechy, orientace hřebene
- Ploty (průhlednost, výška)

Otázky k diskusi:

1. Měla by se umožnit výstavba v humnech? (napojením na komunikace, inženýrské sítě)
2. Pokud ano, je ochota akceptovat rozumnou regulaci výstavby?
3. Jak financovat stavby technické infrastruktury?

LEGENDA

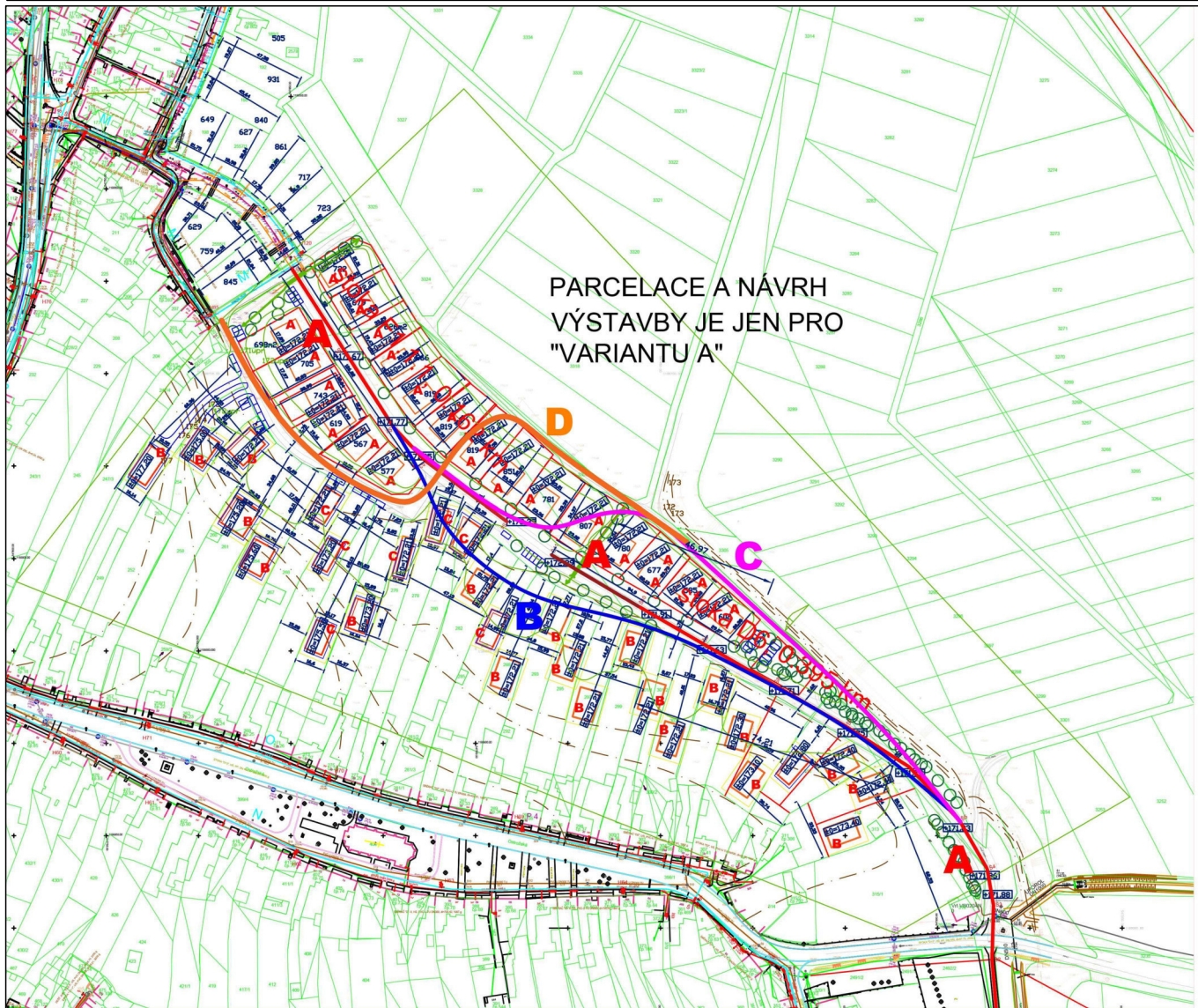
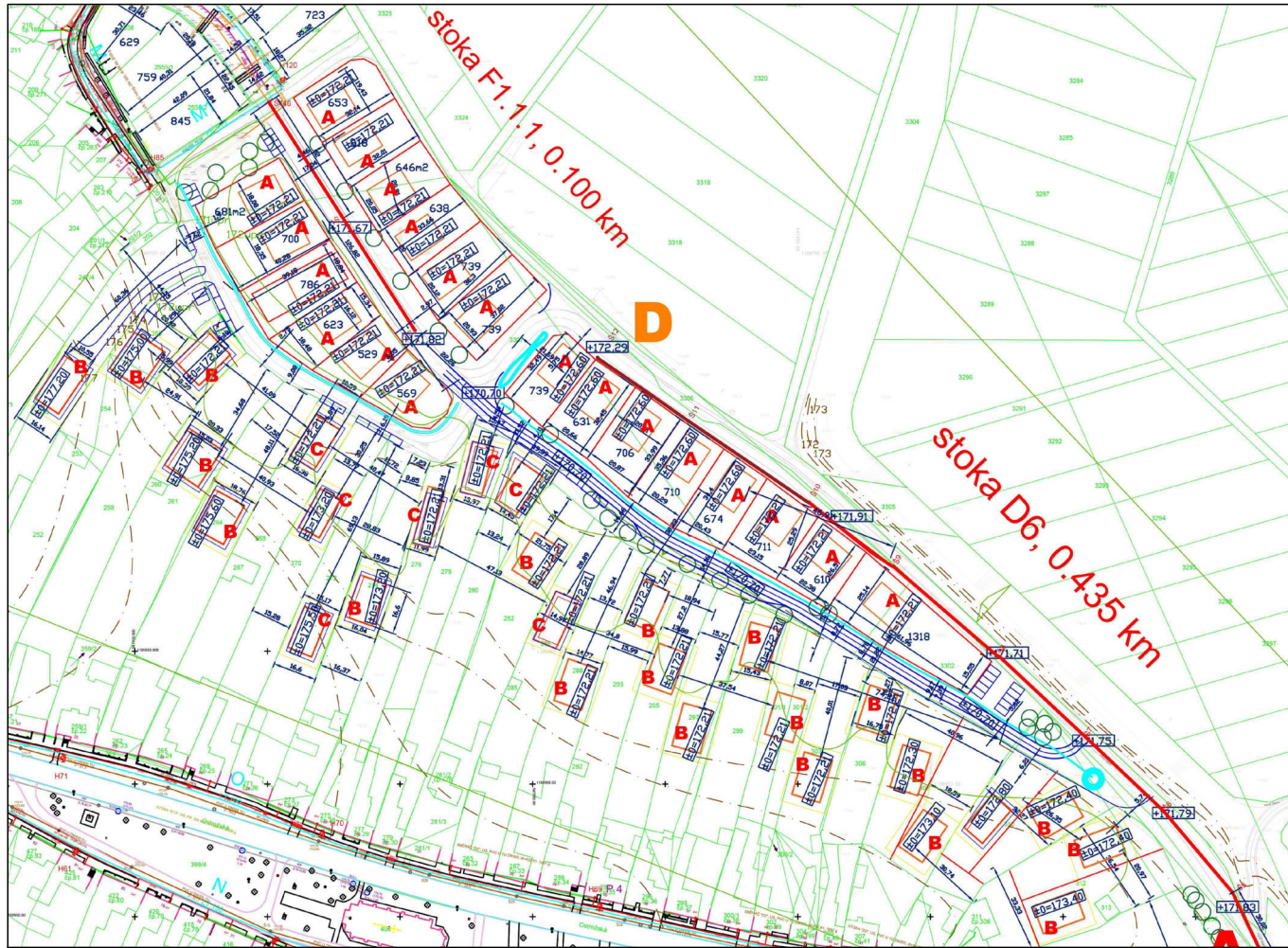
RD na obrázcích v jednotné velikosti 11x16,5m

V uliční zástavbě na menších parcelách je možný jen řadovou zástavbou s přeparcelací šikmých hran pozemků. S ohledem na velké zahrady tento způsob zástavby nebyl při projednávání vlastníky podporován.

V zahradách domy navrženy ve dvou řadách, ale na menších parcelách musí tvořit dvojdomy, které by se ale hřebeny výrazně uplatňovaly v pohledech. Také odstupové vzdálenosti cca 17m se nejeví dostatečné.

Dle postojů vlastníků je výstavba v zahradách v současnosti zajímavá jen několik jednotlivců, a bude probíhat dlouhodobě. (Grunty v této lokalitě jsou drženy stejnými rodinami po staletí a změny oproti minulosti jsou velmi malé).

VYPRACOVAL	ING. ARCH. ONDRAČKA IVO		Ing. arch. Ondračka Ivo Veveří 51, 60200 Brno www.ondracka.cz, ivo@ondracka.cz m.721294715	
KRAJ: JMK	Okres Hodonín	00: Moravský Písek		
INVESTOR	veřejná prostranství a TaDI – Obec Moravský Písek			
ODŮVODNĚNÍ Územní studie ZÁSTAVBA RODINNÝMI DOMY RD NEDAKONIČKY II. BI302			Č. zakázky	52–21–5–ÚS
			DATUM	08. 2022
			STUPEŇ	ÚZEMNÍ STUDIE
			MĚŘITKO	Č.VÝKRESU
VÝKRES	VARIANTY A PROJEDNÁVÁNÍ 12.2021		--	B-06.1



RD NEDAKONIČKY II - VARIANTY DOPRAVNÍ OBSLUHY



LEGENDA

S obcí uzavřelo dohodu o spolupráci vyjadřující společný zájem na budoucí výstavbě vlastníci reprezentující 10 původních parcel (v situaci výše vyznačeno zelenou šrafovou, ve stavu 11.2021, došlo k jedné změně vlastnictví).

Při projednávání variant dopravní obsluhy bylo zřejmé, že pro nesouvislé navazování vlastnictví se zájmem o řešení, je nereálné navrhovat změny ve stávající parcelaci. A to i když tyto změny by mohly být vlastníkům ku prospěchu.

Odstupové vzdálenosti začaly být vyznačeny jednotně pro všechny RD s důsledkem umístění RD ve třech hloubkových liniích. Z toho vyplývá v pásu zástavby možnost umístění jen jednoho většího objektu (bydlení nebo obdobně velké stavby pro drobné zemědělské hospodaření).

VYPRACOVAL	ING. ARCH. ONDRAČKA IVO		Ing. arch. Ondračka Ivo Veveří 51, 60200 Brno www.ondracka.cz, ivo@ondracka.cz m.721294715	
KRAJ: JMK	Okres Hodonín	Obec: Moravský Písek		
INVESTOR	veřejná prostranství a TaDI – Obec Moravský Písek			
ODŮVODNĚNÍ Územní studie ZÁSTAVBA RODINNÝMI DOMY RD NEDAKONIČKY II. BI302			Č. zakázky	52-21-5-ÚS
			DATUM	08. 2022
			STUPEŇ	ÚZEMNÍ STUDIE
			MĚŘITKO	Č.VÝKRESU
VÝKRES	VARIANTY A PROJEDNÁVÁNÍ 06.2022 - DOPRAVA		--	B-06.2

ŘEZ A-A

VERŠINE PROSTORU

KOMUNIKACE

3%

6.00

1.05

8.76

1.79

6.60

1.45

1.249

175

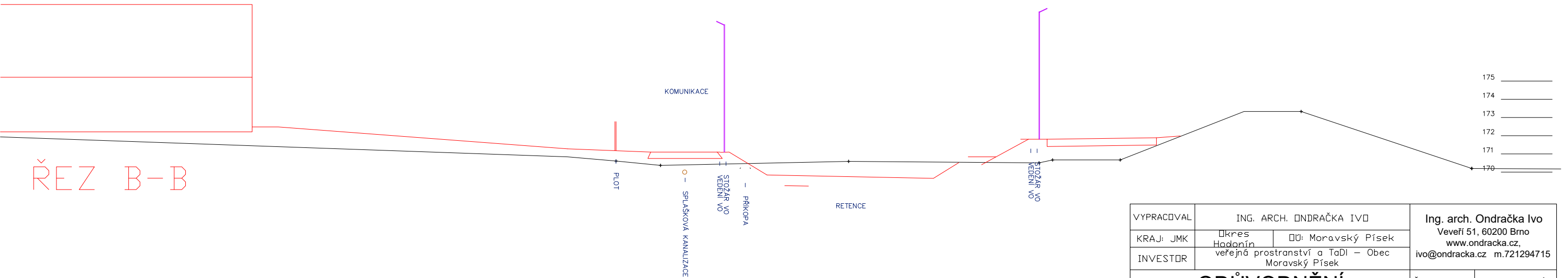
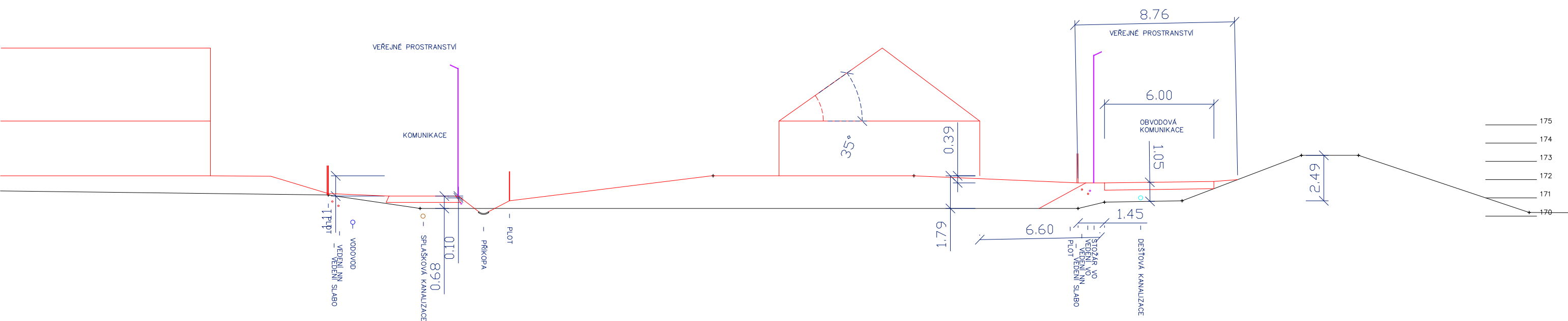
174

173

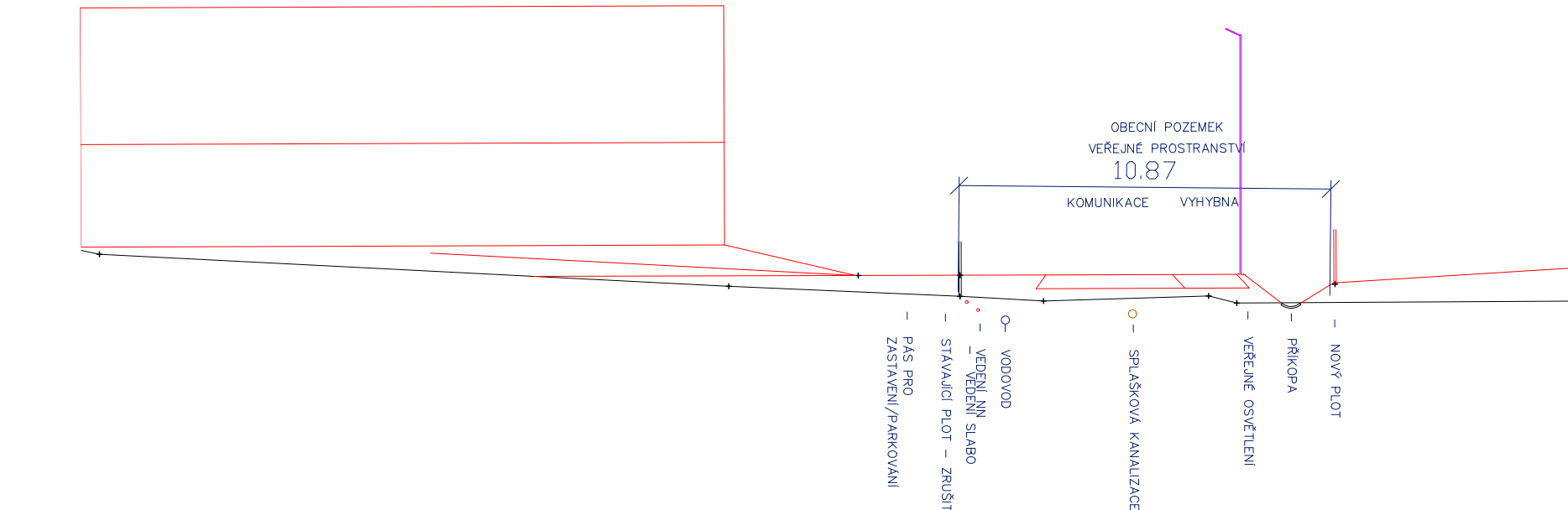
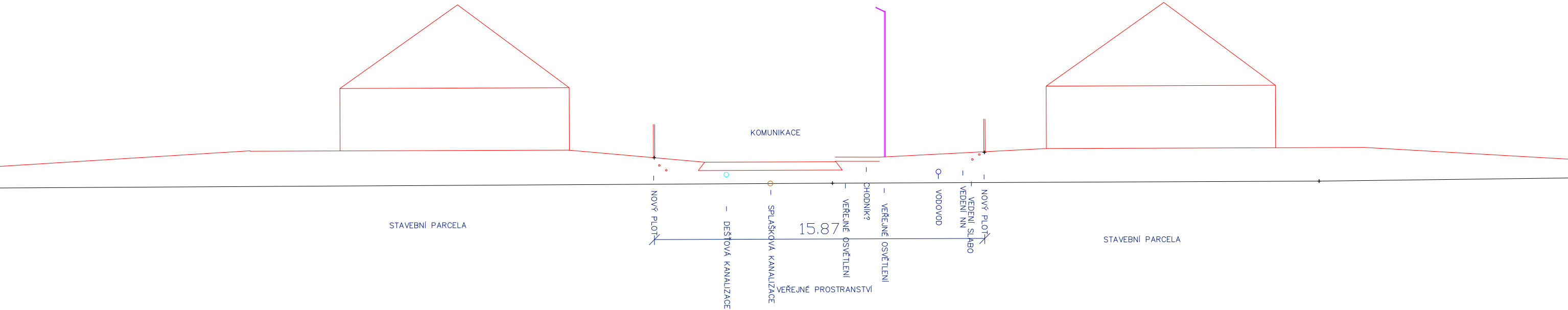
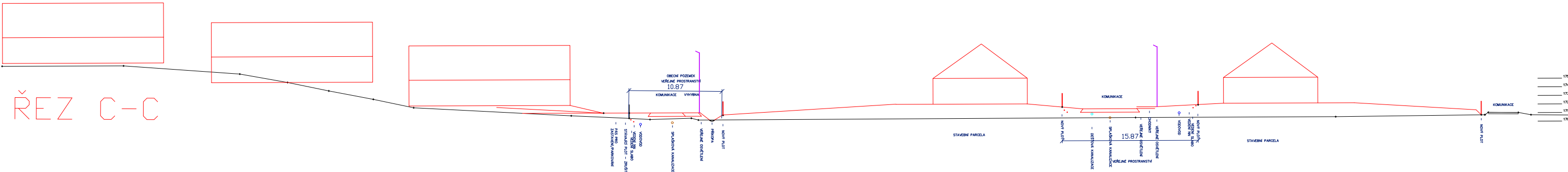
172

171

170



VÝPRACOVAL	ING. ARCH. ONDŘAČKA IVO		Ing. arch. Ondračka Ivo Veveří 51, 60200 Brno www.ondracka.cz, ivo@ondracka.cz m.721294715	
KRAJ: JMK	Okres Hodonín	Ob: Moravský Písek		
INVESTOR	veřejná prostranství a TdI – Obec Moravský Písek			
ODŮVODNĚNÍ Územní studie ZÁSTAVBA RODINNÝMI DOMY RD NEDAKONIČKY II. B1302 VARIANTY A PROJEDNÁVÁNÍ 07.2021 - SCHEMA ŘEZŮ A-A, B-B			Č. zakázky	52-21-5-ÚS
			DATUM	08. 2022
			STUPEŇ	ÚZEMNÍ STUDIE
			MĚŘITKO	Č.VÝKRESU
VÝKRES			--	B-06.3



VYPRACOVAL	ING. ARCH. ONDRAČKA IVO		Ing. arch. Ondračka Ivo Veveří 51, 60200 Brno www.ondracka.cz, ivo@ondracka.cz m.721294715	
KRAJ: JMK	Okres Hodonín	ÚD: Moravský Písek		
INVESTOR	veřejná prostranství a TaDI – Obec Moravský Písek			
ODŮVODNĚNÍ Územní studie ZÁSTAVBA RODINNÝMI DOMY RD NEDAKONIČKY II. B1302 VARIANTY A PROJEDNÁVÁNÍ 07.2021 - SCHEMA ŘEZŮ C-C			Č. zakázky	52–21–5–ÚS
			DATUM	08. 2022
			STUPEŇ	ÚZEMNÍ STUDIE
			MĚŘITKO	Č.VÝKRESU
VÝKRES			--	B-06.4