ÚZEMNÍ STUDIE

výstavby RD v lokalitě Nedakoničky II

A – NÁVRH



Obsah:

TEXTOVÁ ČÁST ÚS: STRANA

Podmínky pro pořízení územní studie

1. Vymezení řešené plochy ……. 2
2. Základní koncepce řešené plochy, ochrany a rozvoje jejích hodnot
3. Urbanistická koncepce a kompozice, vymezení zastavitelných ploch a systému zeleně ……. 2
4. Vymezení veřejných prostranství a podmínky pro stavby…….. 3
5. Vymezení stavebních pozemků pro individuální bydlení a podmínky pro stavby na nich ……. 5
6. Veřejně prospěšné stavby…… 10
7. Stanovení etapizace a postupu výstavby…….. 10

GRAFICKÁ ČÁST NÁVRHU ÚS:

A 01 NÁVRH - VÝKRES REGULATIVŮ
A 02.1 NÁVRH - VYTÝČENÍ REGULATIVŮ RD A, RD B01-06, RD C01-11
A 02.2 NÁVRH - VYTÝČENÍ REGULATIVŮ RD B01-11, RD C11-25B

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

A - TEXTOVÁ ČÁST - NÁVRH

Podmínky pro pořízení územní studie

Územní studie pro výstavbu RD v lokalitě Nedakoničky II, č. pl. BI 304

Zadání z územního plánu:

Důvodem pro zpracování územní studie je navrhnout parcelaci a způsob individuální zástavby v ploše pro výstavbu RD. Cílem studie je navrhnout formu individuálního bydlení a prostorové uspořádání RD ve vztahu k dané lokalitě. Navrhnout pro jednotlivé RD jednotící výrazové prostředky, jako závazné stavební řešení a definovat nezávazná konstrukční řešení. Stanovit podmínky pro parkování a odstavování vozidel. Navrhnout napojení jednotlivých RD na veřejnou technickou infrastrukturu.

Navrhnout a specifikovat podmiňující investice v řešeném území (dopravní napojení, přístupové trasy technické infrastruktury apod.). Navrhnout adekvátní veřejné prostranství (dle §7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území).

Rozšíření zadání obcí Moravský Písek:

Výstavba technické a dopravní infrastruktury umožní výstavbu v navazující stavové ploše BI, která obsahuje významné krajinářské a urbanistické hodnoty. Cílem studie je prověřit využití pro bydlení, navrhnout přiměřenou formu a prostorové uspořádání, závazné stavební řešení a nezávazná konstrukční řešení včetně podmínek pro dopravu a napojení technické infrastruktury.

Dopravní napojení na ul. Ostrožskou dimenzovat pro celou zástavbu Nedakoniček.

1. Vymezení řešené plochy

Řešená plocha je vymezena návrhovou plochou BI 304 a plochami zahrad v navazující stavové ploše BI. Pro zajištění napojení dopravní a technické infrastruktury byly vymezeny plochy mimo řešené území, podmiňující využití území - části stávajících ploch T*, DS – (plochy technické a dopravní infrastruktury).

2. Základní koncepce řešené plochy, ochrany a rozvoje jejích hodnot

Hlavní myšlenkou je rozvoj funkce bydlení na navazujících plochách ve vazbě na stávající zástavbu „starých“ Nedakoniček a umožnit hygienicky a prostorově kvalitní výstavbu v navazujících plochách BI. Ochrana přírodních hodnot je zajištěna rozptýlenou zástavbou v zahradách, stanovením podmínek prostorové regulace pro stavby budov i oplocení a posílením páteřních tras modro-zelené infrastruktury mezi původní parcelací a novou výstavbou a - v rámci technických možností – i propojení s volnou krajinou. Podmínky krajinného rázu a kulturních hodnot jsou zajištěny ochranou dominance kostela a horizontu původní zástavby prostřednictvím plošné a prostorové regulace nové výstavby – podrobně řešeno v přiloženém Posouzení vlivu záměru na krajinný ráz ve smyslu ustanovení § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, Příloha 2. této ÚS . Pro zvýšení bezpečnosti je nové dopravní napojení na ul. Ostrožskou dimenzováno i pro zástavbu „starých“ Nedakoniček.

3. Urbanistická koncepce a kompozice, vymezení zastavitelných ploch a systému zeleně

Stávající plochy BI tvoří jádrové osídlení obce s dominantou kostela a navazující tradiční traťovou parcelací původních gruntů. Urbanisticky protikladnou a v jádru stejně starou sousední plochu BI starých“ Nedakoniček v historické nivě tvoří řádky domkářské zástavby. V řešené ploše jsou ve vzájemné dynamice rozvíjeny oba typy zástavby. Ve stávajících zahradách jsou navrženy rozptýlené objekty rodinných domů s šikmými střechami předepsaného sklonu a tvaru (sedlové nebo valbové) a

hřebenem podélně s parcelací tak aby se opticky projevoval horizont řady domů kolem návsi s dominancí kostela. Novostavby v zahradách jsou svázány řadou regulativů. V nižší části území jsou rozšířeny řádky domků podél komunikace. Počet zastavitelných ploch ve stávajících zahradách je stanoven jako maximální. Ve stávajících plochách BI se může počet navržených RD zmenšit, např. když dojde ke sloučení dvou zastavitelných ploch, ale musí respektoval stejná pravidla umístění jako u ostatních domů- viz. regulativy. Ve stávajících plochách BI jsou přípustné i změny hranice parcel, kdy např. po vzájemné dohodě dojde k rozšíření zahrad u navržených zastavitelných ploch. V tomto případě je možné rozšířit i zastavitelnou plochu domu na rozšířené parcele, ale při zachovaní ostatních, především odstupových pravidel (především posunuté RD nesmí zasahovat do odstupových prostorů vymezených k sousedním zastavitelným plochám).

Navržená výstavba v zahradách vyznačuje některé rysy výstavby „dům za domem“ (posun některých domů do vnitrobloku, zavlékání dopravy dovnitř, rizika hluku a vzájemného rušení apod. ale podle názoru zhotovitele nejedná se o tento typ zástavby. Vlastníci mají sami přímý vstup na pozemek, mimořádně u nadstandardně velkých parcel lichoběžníkového tvaru jsou některé domy umisťovány částečně za sebou pro zvětšení odstupů od sousedů. Celkově se jedná o velmi rozptýlenou a zregulovanou zástavbu v zeleni poblíž historického jádra obce.

Mezi stávajícími plochami BI a návrhovou plochou BI 304 jsou navrženy příkopy pro odvod dešťových vod, retenční prostory a vsakovací jímky spolu s plochami zeleně. Osazení domů a výškové vedení komunikace reflektuje rizika průsaku při střednědobém souběhu více okolností - dlouhodobých povodní, zvýšených stavů na Polešovickém potoce a lokálních přívalech. Plochy veřejné zeleně jsou také vymezeny u oboustranně obestavěného úseku nové komunikace, V rámci veřejných prostranství je vymezeno 2250 m2 ploch veřejné zeleně v obytných zónách a jako vsakovací plochy přírodního charakteru.

4. Vymezení veřejných prostranství a podmínky pro stavby

Ve výkresové části je navržena parcelace – stavební pozemky a veřejná prostranství tak, aby umožnila splnit všechny známé podmínky pro výstavbu. Konkrétní technické řešení veřejných prostranství je zdokumentováno v Odůvodnění ÚS, ale musí být detailně upřesněno v dalším stupni – Projektové dokumentaci pro umístění staveb veřejné technické a dopravní infrastruktury.

A1-1.2 - Vymezení ploch mimo řešené území, umožňující využití území

Pro využití řešeného území je nutno vybudovat další stavby - novou křižovatku, prodloužení chodníku, kanalizace splaškové a dešťové, napojení rozvodů pitné vody, NN a slaboproudu , které zasahujíc do navazujících ploch-T*, DS - plochy technické a dopravní infrastruktury a jsou v souladu s podmínkami pro jejich využití.

A1-1.3 - Vymezení ploch veřejných prostranství v řešeném území

Název plochy	**Veřejná prostranství**
Označení	**ÚS- BI-VP**
Hlavní využití:	- přístupnost k pozemkům, obslužnost a celková prostupnost územím, umístění liniových staveb dopravní a technické infrastruktury, veřejná zeleň
Přípustné využití:	- ostatní stavby technické a dopravní infrastruktury pro potřeby řešeného území, stavby dopravy v klidu (parkování) pro řešené území
Podmíněně přípustné využití,	za předpokladu, že uvedené stavby a zařízení neomezí hlavní využití pozemků a nebudou mít negativní vliv na veřejné zdraví, kvalitu ovzduší a kvalitu obytného prostředí na sousedních pozemcích,

	neohrozí jejich hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž na daných a souvisejících pozemcích: - situování staveb dopravy v klidu, staveb technické a dopravní infrastruktury a ploch veřejné zeleně pro potřeby navazujícího území - stavby občanské vybavenosti (pouze pokud svou velikostí a provozem nenaruší okolní zástavbu a zeleň na veřejných prostranstvích).
Nepřípustné využití:	- jiné využití než stanovené
Plošná a prostorová regulace:	- veřejná prostranství jsou od stavebních pozemků odděleny uliční čárou

Název plochy	**Veřejná zeleň**
Označení	**ÚS- BI-VZ**
Hlavní využití:	- plochy parkově upravené zeleně v zástavbě, mohou být i plochy přírodního charakteru, slouží pro zlepšení životního prostředí obce, zvýšení estetických kvalit a krátkodobou rekreaci občanů - trávníkové a vodní plochy, průlehy, prostory pro vsakování přírodního charakteru
Přípustné využití:	- inženýrské sítě, vjezdy a vchody do domů, lávky na pozemek přes vsakovací příkopy - dětská hřiště, pouliční mobiliář - pěšiny a plochy s mlatovým (popř. písčitým, štěrkovým) povrchem
Podmíněně přípustné využití,	za předpokladu, že uvedené stavby a zařízení neomezí hlavní využití pozemků a nebudou mít negativní vliv na veřejné zdraví, kvalitu ovzduší a kvalitu obytného prostředí na sousedních pozemcích, neohrozí jejich hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž na daných a souvisejících pozemcích: - chodníky a plochy s pevným povrchem (betonová dlažba, litý beton, živice)
Nepřípustné využití:	- situování dopravních staveb, parkovišť, jakékoliv jiné stavby
Plošná a prostorová regulace:	- plochy veřejné zeleně jsou od stavebních pozemků odděleny uliční čárou

5. Vymezení stavebních pozemků pro individuální bydlení a podmínky pro stavby na nich

A1-2 - Podmínky pro vymezení a prostorové uspořádání staveb pro bydlení

A1-2.0 – Stavby lze umisťovat na vymezených částech stavebních parcel:

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

ULICOVÁ ZÁSTAVBA

Název plochy	**Plocha zastavitelná rodinným domem v ulicové zástavbě (Nedakoničky II)**
Označení	**BI-RDU**
Hlavní využití:	- situováni rodinného domu
Přípustné využití:	- vedle rodinného domu je možno situovat doplňkové stavby – bazény, pergoly, skleníky, letní kuchyně, terasy apod.
Podmíněně přípustné využití,	**Za předpokladu, že uvedené stavby a zařízení neomezí hlavní využití pozemků a nebudou mít negativní vliv na veřejné zdraví, kvalitu ovzduší a kvalitu obytného prostředí na sousedních pozemcích, neohrozí jejich hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž na daných a souvisejících pozemcích:** - situování tepelných čerpadel a výparníků vzduchotechniky ve venkovním prostoru, - vyústění vzduchotechniky a rekuperace, - drobné provozovny a sídla malých firem na maximálně 40% podlahové plochy za předpokladu zachování funkce bydlení na 60% podlahové plochy a splnění podmínky, že podnikatelská činnost (i ve venkovním prostoru) není zdrojem významné hlučnosti, prachu, zápachu nebo jiného negativního vlivu na sousední pozemky, včetně zajištění dopravy v klidu a její dopravní obslužnosti, - situování max. tří bytových jednotek za předpokladu jednoho vjezdu, jedněch přípojek a řešení dopravy v klidu na pozemku stavebníka.
Nepřípustné využití:	- situování bytového domu - dělení na další parcely a samostatné rodinné domy - objekty pro individuální rekreaci - podnikání, které zatěžuje životní prostředí
Plošná a prostorová regulace:	**Situování:** - rodinné domy jsou situovány na stavební čáru a jsou umístěné nejblíže 3,5 m od hranic pozemku - 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 - garáž nesmí přesahovat stavební čáru - 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) - hranice plochy zastavitelné rodinným domem směrem do vlastní zahrady může být překročena o 5,5 m v maximální šířce 50% délky zastavitelné plochy **Výšky:** - výška ±0,000 podlahy přízemí= 162,21 m.n.m. - přízemí s maximální světlou výškou do 2,9m - sedlová, valbová nebo pultová střecha (střechy rovné nejsou přípustné) **Střechy:** - dovolený sklon střechy 25-37 stupňů, hřeben střechy musí být rovnoběžný s hlavní obslužnou komunikací (u všech domů stejný směr), - pultové střechy budou mít nižší stranu orientovánu vždy k severu, maximální výška hřebene pultové střechy je 7,0 m nad podlahou přízemí - obytné podkroví s maximální výškou zdiva pod pozednicí max 1,2 nad podlahou **Ostatní:**

	- rodinné domy na napojené na veřejnou dešťovou kanalizaci musí mít nádrž na jímání dešťových vod o minimální kubatuře 6 m3

(Ukázková aplikace příkladů pravidel plošné a prostorové regulace zástavby je uvedena v textové a grafické části Odůvodnění ÚS).

Název plochy	**Plocha zastavitelná pomocnými objekty nebo částí rodinného domu s výškovým omezením (stavby na hranici pozemku - jen v ulicové zástavbě)**
Označení	**BI-RDV**
Hlavní využití:	- možnost **situováni** částí rodinného domu nebo pomocné stavby- garáže, zastřešené odstavné stání **na hranici pozemku**
Přípustné využití:	- neuvádí se
Podmíněně přípustné využití,	za předpokladu, že uvedené stavby a zařízení neomezí hlavní využití pozemků a nebudou mít negativní vliv na veřejné zdraví, kvalitu ovzduší a kvalitu obytného prostředí na sousedních pozemcích, neohrozí jejich hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž na daných a souvisejících pozemcích: - situování tepelných čerpadel a výparníků vzduchotechniky ve venkovním prostoru, - vyústění vzduchotechniky a rekuperace, - drobné provozovny a sídla malých firem na maximálně 40% podlahové plochy za předpokladu zachování funkce bydlení na 60% podlahové plochy a splnění podmínky, že podnikatelská činnost (i ve venkovním prostoru) není zdrojem významné hlučnosti, prachu, zápachu nebo jiného negativního vlivu na sousední pozemky, včetně zajištění dopravy v klidu a její dopravní obslužnosti,
Nepřípustné využití:	- situování bytového domu - dělení na další parcely a samostatné rodinné domy - objekty pro individuální rekreaci - podnikání, které zatěžuje životní prostředí
Plošná a prostorová regulace:	- objekty **mohou být situovány na hranici se sousedem** - maximální výška zdi (včetně oplechování nebo hřebene) na hranici je 3,4m od ±0,000 (podlaha přízemí) - sedlová, pultová nebo rovná střecha - střecha se sklonem nesmí být orientována k pozemku souseda

Název plochy	**plochy zahrad V ULICOVÉ ZÁSTAVBĚ**
Označení	**BI-UZ**
Hlavní využití:	- rekreační a užitkové zahrady k rodinnému domu
Přípustné využití:	- stavby skleníků, bazénů, zahradních přístřešků, pergol, altánů, garáží
Podmíněně přípustné využití,	- prostory pro podnikání umísťování tepelných čerpadel a venkovních jednotek klimatizace a další činnosti, stavby a zařízení za předpokladu, že uvedené činnosti, stavby a zařízení neomezí hlavní využití pozemků a nebudou mít negativní vliv na veřejné zdraví, kvalitu ovzduší a kvalitu obytného prostředí na sousedních pozemcích, neohrozí jejich hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž na daných a souvisejících pozemcích.
Nepřípustné využití:	- situováni rodinného domu mimo přesahy viz. výše **ÚS-BI-RDU** - dělení na další parcely, stavby přesahující maximální index zastavění stavebního pozemku 0,4 (započítávají se všechny stavby na stavebním pozemku ve všech druzích ploch)

Plošná a prostorová regulace:	- stavby musí být min. 2 m od hranice souseda, max výše okapu 3,5m, max. výše hřebene 4,8m - Objekty a stavby budou mít šikmou střechu se sklonem 7-25 stupňů nebo obloukovou střechu (např. fóliovníky, bazény, apod.). - transparentnost plotů mezi sousedy 70 % (započítává se celá strana plotu stavební parcely, při maximální možné výšce 2m) (pokud zde není situován venkovní rekreační prostor, který může být více odcloněný - 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 8 m.

Název plochy	**Plochy předzahrádek**
Označení	**BI-Př**
Hlavní využití:	- předzahrádky s okrasnou nebo užitkovou zelení k rodinným domům, předzahrádky nemusí být oploceny
Přípustné využití:	- oplocení, branky a brány, stanoviště nebo přístřešky na popelnice, parkovací a odstavná stání v maximálním rozsahu dle podmínek plošné regulace
Podmíněně přípustné využití,	- přesahy staveb RD dle v nich uvedených podmínek
Nepřípustné využití:	- jakékoliv jiné stavby, garáže, skleníky
Plošná a prostorová regulace:	- maximální míra zpevněných ploch je 40% celé plochy předzahrádky - maximální výška plotu je 1,6m - oplocení s transparentností 70%, (podíl se počítá ze všech ploch tvořící plochu oplocení přesahující před stavební čáru a z maximální povolené výšky oplocení) za splnění podmínek transparentnosti může být plot proveden v kombinaci plných a transparentních částí (příklad plných částí - přístřešek pro popelnice, sloupek pro schránku, zakrytí motoru brány a pod).

ZÁSTAVBA V ZAHRADÁCH

Název plochy	**Plocha zastavitelná rodinným domem v zahradách**
Označení	**BI-RDZ**
Hlavní využití:	- situováni rodinného domu bydlení v rodinných domech, bydlení je převažující
Přípustné využití:	- doplňkové stavby k rodinnému domu – bazény, pergoly, skleníky, letní kuchyně, terasy apod. nebo stavby pro drobné zemědělské hospodaření
Podmíněně přípustné využití,	**Za předpokladu, že uvedené stavby a zařízení neomezí hlavní využití pozemků a nebudou mít negativní vliv na veřejné zdraví, kvalitu ovzduší a kvalitu obytného prostředí na sousedních pozemcích, neohrozí jejich hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž na daných a souvisejících pozemcích:** - situování tepelných čerpadel a výparníků vzduchotechniky ve venkovním prostoru,

	- drobné provozovny a sídla malých firem na maximálně 40% podlahové plochy za předpokladu zachování funkce bydlení na 60% podlahové plochy a splnění podmínky, že podnikatelská činnost (i ve venkovním prostoru) není zdrojem významné hlučnosti, prachu, zápachu nebo jiného negativního vlivu na sousední pozemky, včetně zajištění dopravy v klidu a její dopravní obslužnosti, - situování max. dvou bytových jednotek za předpokladu jednoho vjezdu, jedněch přípojek a řešení dopravy v klidu na pozemku stavebníka, (dvě odstavná stání před plotem) - možnost výstavby obytného podkroví za předpokladu zachování podmínek prostorové regulace **Výstavba na zastavitelné ploše C12, C13 a C20 je možná jen za splnění podmínky sloučení dvojic stávajících parcel.**
Nepřípustné využití:	- situování bytového domu - dělení na další parcely a samostatné rodinné domy - podnikání, které zatěžuje životní prostředí - všechny ostatní činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
Plošná a prostorová regulace:	**Velikost zastavitelné plochy:** - výměra zastavitelné plochy je dána šířkou parcely a odstupovými vzdálenostmi od hranic pozemku. - zastavitelné plochy na původních parcelách s možností výstavby jednoho RD mají shodnou délku 20m, (šířka závisí na šířce pozemku). - zastavitelné plochy na parcelách s možností výstavby dvou RD jsou omezeny šířkově i délkově. **Situování:** - u parcel nepravidelného tvaru se odstupové vzdálenosti vytyčují vždy v nejbližším místě (např mezi domem a hranicí pozemku) - plochy pro zástavbu RD na úzkých parcelách (do šířky 20m) jsou situovány na jihozápadní straně 3,5m od hranice (pro umožnění situování oken obytných místností v boční fasádě) a na severozápadní straně 2m (s omezením pro okenní otvory – v této zdi nebudou okna do obytných místností a okna do užitkových místností budou mít parapet minimálně výšky 1,7m nad podlahou) - plochy pro zástavbu RD na širších parcelách (přes 20m v místě situování domu) mají zastavitelnou plochu omezenu kótami (jedná se plochy C12,C13, C23A - C25B.. -u RD na ploše C06 **- plocha pro zástavbu RD u úzkých parcel (šířky do 20m) může být překročena částí domu za předpokladu splnění následujících podmínek:** 1. <u>směrem k sousedním, podélně orientovaným zahradám bočním křídlem domu o šířce max. 10m (dům bude mít tvar L):</u> • do vzdálenosti 2 m od hranice pozemku za podmínky, že v přesahující stěně rovnoběžné s plotem souseda nebudou okna do obytných místností a okna do užitkových místností budou mít parapet minimálně výšky 1,7m) a nad vysunutou částí domu bude valbová střecha 2. <u>směrem do vlastní zahrady</u> (rovnoběžně s hlavním hřebenem) max. 1,5m **- plocha pro zástavbu RD u širších parcel (jedná se plochy C12 a C13, a C23A až C23B) může být překročena částí domu za předpokladu splnění následujících podmínek:** 1. <u>směrem k sousedním, podélně orientovaným zahradám bočním křídlem domu o šířce max. 10m (dům bude mít tvar L):</u> • do vzdálenosti 60% délky od hrany plochy BI-RDZ po hranici pozemku (ale ne blíže než 3,5m od hranice souseda) a nad vysunutou částí domu bude valbová střecha

	2. směrem do vlastní zahrady (rovnoběžně s hlavním hřebenem) max. 1,5m, **Výšky:** - maximální povolená nadmořská výška ±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. - minimální doporučená nadmořská výška podlahy domu v přízemí ± 0 = 172,21 m.n.m., (stanoveno s ohledem na minulé povodňové stavy) - přízemí s maximální světlou výškou rovného stropu 2,9m. **Střechy:** - sedlová nebo valbová střecha (střechy rovné nebo pultové nejsou přípustné) hlavní hřeben bude orientován podélně s převažujícím směrem tradičních dlouhých parcel - dovolený sklon střechy 25-37 stupňů - obytné podkroví s maximální výškou zdiva pod pozednicí 1,1m nad podlahou, - balkony, terasy a loggie, nebo i balkonové dveře v 2.NP smí být orientovány jen do štítu, (rovnoběžně s převládajícím směrem pozemků) **Okna:** - obytných místností – přípustná min 3,5m od hranice se sousedem - okna ve vzdálenosti menší než 3,5m od hranice pozemku souseda musí mít parapet v minimální výši 1,7m nad podlahou - okna z podkroví orientovaná k pozemkům souseda (okna orientovaná podélně s hřebenem) mají minimální výšku parapetu nebo dolní hrany šikmého okna ve výši 1,4 m nad podlahou **Ostatní:** - rodinné domy na napojené na veřejnou dešťovou kanalizaci musí mít nádrž na jímání dešťových vod o minimální kubatuře 6 m3, - v případě zpevněných příjezdů do domu musí být zpevněná plocha na hranici veřejného prostranství zakončena žlabem a zasakovacím zařízením, aby dešťová voda ze zpevněných povrchů na soukromém pozemku (zvláště za přívalových dešťů) nevytékala do veřejného prostranství

(Příklad aplikace pravidel plošné a prostorové regulace zástavby je uvedena v textové a grafické části Odůvodnění ÚS).

Název plochy	**plochy zahrad V ZAHRADNÍ ZÁSTAVBĚ**
Označení	**BI-ZZ**
Hlavní využití:	- rekreační a užitkové zahrady k rodinnému domu
Přípustné využití:	- činnosti a stavby pro drobné zemědělské hospodaření, stavby skleníků, bazénů, zahradních přístřešků, pergol, altánů, garáží
Podmíněně přípustné využití,	- prostory pro podnikání, umísťování tepelných čerpadel a venkovních jednotek klimatizace a další činnosti, stavby a zařízení za předpokladu, že uvedené činnosti, stavby a zařízení neomezí hlavní využití pozemků a nebudou mít negativní vliv na veřejné zdraví, kvalitu ovzduší a kvalitu obytného prostředí na sousedních pozemcích, neohrozí jejich hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž na daných a souvisejících pozemcích. Půdorysná plocha objektů u hranice se sousedem může být vymezena na 2m od hranice za podmínky že v přesahující stěně rovnoběžné s plotem souseda nebudou okna do pobytových prostor – např. okno altánu nebo besídky
Nepřípustné využití:	- situováni rodinného domu mimo přesahy uvedené výše - v oddíle **ÚS-BI-RDZ**

	- dělení na další parcely, stavby přesahující maximální index zastavění stavebního pozemku 0,4 (započítávají se všechny stavby na stavebním pozemku ve všech druzích ploch)
Plošná a prostorová regulace:	- stavby musí být min. 2 m od hranice souseda, max výše okapu 3,5m, max. výše hřebene 4,8m - Objekty a stavby budou mít šikmou střechu se sklonem 7-25 stupňů nebo obloukovou střechu (např. fóliovníky, bazény, stavby pro drobné zemědělské hospodaření). - tyto stavby nemusí být samostatnými stavebními objekty, ale mohou navazovat na objekt rodinného domu (ale musí splňovat prostorové požadavky) – např. stavba garáže provozně propojená s rodinným domem - transparentnost plotů mezi sousedy 70 % (započítává se celá strana plotu stavební parcely, při nejvyšší možné výšce 2 m nad terénem na obou stranách plotu), - 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).

6. Veřejně prospěšné stavby

V územním plánu obce nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Stávající dopravní napojení lokality Nedakoničky je nevyhovující a případná výstavby křižovatky by zasáhla do stávajících zástavby rodinných domů. Nová navržená komunikace s vyústěním na ulici Ostrožskou je jedinou možností bezpečné dopravní obsluhy pro celou lokalitu, částečně zasahuje do zemědělsky využívaných soukromých pozemků a v rámci budoucí aktualizace územního plánu by bylo vhodné ji navrhnout jako veřejně prospěšnou stavbu. Obdobně by bylo možné zvážit trasy hlavních řádů inženýrských sítí – vodovodu, kanalizace a stavbu místní obslužné komunikace podél stávajících zahrad včetně dešťových rigolů jako veřejně prospěšných staveb.

7. Stanovení etapizace a postupu výstavby

ÚS nenavrhuje etapizaci výstavby ale výstavbu je možno realizovat po etapách. Prioritou celého záměru je zlepšení stávajícího dopravního napojení území Nedakoniček na nadřazené komunikace. Vzhledem k nutnosti zajistit její alespoň částečné spolufinancování je jediným souvisejícím zdrojem podej stavebních pozemků. Oba tyto záměry tvoří první etapu prací. Náklady na komunikaci a zasíťování obecních pozemků ale výrazně neodpovídají jejich prodejní ceně. Proto je celý záměr závislý na možností dofinancování obcí, popř. získání dalších prostředků – z dotací, od vlastníků staveních parcel, jímž budou zhodnoceny pozemky. Výstavba RD v zahradách bude dlouhodobým záměrem, kterým mohou řešit své jednorázové investiční potřeby dotčení vlastníci.

VYPRACOVAL	ING. ARCH. ONDRAČKA IVO		
KRAJ: JMK	Okres Hodonín	OÚ: Moravský Písek	
INVESTOR	veřejná prostranství a TaDI – Obec Moravský Písek		

Ing. arch. Ondračka Ivo
Veveří 51, 60200 Brno
www.ondracka.cz,
ivo@ondracka.cz m.721294715

Územní studie
ZÁSTAVBA RODINNÝMI DOMY

RD NEDAKONIČKY II. BI302

Č. zakázky	52–21–5–ÚS
DATUM	08. 2022
STUPEŇ	ÚZEMNÍ STUDIE
MĚŘÍTKO	Č.VÝKRESU
VÝKRES: NÁVRH - VÝKRES REGULATIVŮ	-- / A-01

POZNÁMKA 1: RODINNÉ DOMY MOHOU ČÁSTEČNĚ PŘESÁHNOUT VYMEZENOU ZASTAVITELNOU PLOCHU **BI-RDU** A **BI-RDZ** PODLE PRAVIDEL PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ REGULACE UVEDENÝCH K TĚMTO PLOCHÁM V TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE.

POZNÁMKA 2: PŘÍKLADY RŮZNÝCH DRUHŮ PŘESAHŮ ZASTAVITELNÝCH PLOCH I ODŮVODNĚNÍ SITUOVÁNÍ JEDNOTLIVÝCH DOMŮ V ZAHRADÁCH JE ZAKRESLENO VE VÝKRESECH B 03-0, B 03-1, B 03-2, B 03-3, B 03-4, B 03-5 ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ.

VÝKRES A - 02.1

VÝKRES A - 02.2

LEGENDA

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

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
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.

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	OÚ: 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
		MĚŘÍTKO	Č.VÝKRESU
VÝKRES	NÁVRH REGULATIVŮ RD A01-11, RD B01-06, RD C01-11	--	A-02.1

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

POZNÁMKA 1: RODINNÉ DOMY MOHOU ČÁSTEČNĚ PŘESÁHNOUT VYMEZENOU ZASTAVITELNOU PLOCHU **BI-RDU** A **BI-RDZ** PODLE PRAVIDEL PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ REGULACE UVEDENÝCH K TĚMTO PLOCHÁM V TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE.

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- 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.

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	OU: 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	06. 2023
		STUPEŇ	ÚZEMNÍ STUDIE
		MĚŘITKO	Č.VÝKRESU
VÝKRES	NÁVRH - VYTÝČENÍ REGULATIVŮ RD B01-11, RD C11-25B	--	A-02.2

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

POZNÁMKA 1: RODINNÉ DOMY MOHOU ČÁSTEČNĚ PŘESÁHNOUT VYMEZENOU ZASTAVITELNOU PLOCHU **BI-RDU** A **BI-RDZ** PODLE PRAVIDEL PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ REGULACE UVEDENÝCH K TĚMTO PLOCHÁM V TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE.

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- 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.