

ÚZEMNÍ STUDIE

„MOLDAVA - PLOCHA G2“

OBEC MOLDAVA v Krušných horách

Datum vydání 02/2019

pořizovatel:

Obecní úřad Moldava

Moldava 113, 417 31 Moldava

pověřená úřední osoba pořizovatele:

Ing. arch. Zdeňka Táborská

pověřená výkonem územně plánovacích činností
podle § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o
územním plánování a stavebním řádu (stavební
zákon) uzavřením smlouvy s obcí Moldava

zpracovatel a zodpovědný projektant:

Ing.arch. Martin Poláček ČKA 4349

kontakt na zpracovatele:

tel. 776 156 677

polacek@majoarchitekti.cz

majoarchitekti, U Garáží 6, Praha 7, 170 00

OBSAH DOKUMENTACE

Textová část:

1. vymezení řešeného území a širší vztahy
2. popis urbanistické koncepce
3. výčet regulačních prvků (vyplývající z ÚPD + případně nově navržené)
4. návrh dopravního řešení
5. popis základní koncepce technické infrastruktury
6. popis koncepce zeleně a veřejných prostranství
7. přehled vlastníků dotčených parcel
8. předběžné bilance kapacity území
9. popis souladu s územním plánem

Grafická část:

- 01 situace širších vztahů (včetně dopravních napojení)
- 02 výkres urbanistického řešení a parcelace (hlavní výkres)
- 03 koordinační výkres (vč. technické infrastruktury)
- 04 výkres majetkových vztahů

Digitálně:

Kompletní paré ve formátu PDF

Textová část docx

Grafická část v dwg

Textová část:

1. vymezení řešeného území a širší vztahy

• územní plán

Řešené území zahrnuje rozvojovou plochu G2 dle platného Územního plánu Moldavy, který nabyl účinnosti dne 16. 11. 2012. Rozvojová zastavitelná plocha G2 je vymezená jako plocha s rozdílným způsobem využití S - plochy smíšené obytné.

• širší vztahy

Řešené území se nachází v obci Moldava [567728] (Moldava v Krušných horách), k.ú. Moldava [698300], ve správním obvodu ORP Teplice.

V rámci obce Moldava se lokalita nachází mimo centrum obce v odlehle pozici - "horní Moldava" - nedaleko státní hranice a přechodu do Spolkové republiky Německo. Lokalita se na severní straně otevírá do volné krajiny Krušných hor - přes louku, která pozvolna klesá k Jelenímu potoku, je výhled na zalesněné vrchy na Německé straně. Na západě na lokalitu navazuje řídký smrkový háj a pokračující louky. Na jihu lokalitu uzavírá lesní porost. Na východě pokračuje stávající zástavba a dále směrem k hraničnímu přechodu je pak územním plánem navržena dosud nezastavěná zastavitelná plocha G1, která propojí zastavitelné území a stávající zástavbu do jednoho souvislého pásu.

Dále viz Výkres č. 01

• řešené území

Řešené území územní studie je kolem plochy G2 vymezeno v drobně širším záběru - celý dotčený blok stavebních parcel a přilehlé části pozemků komunikací. Plocha G2 v územním plánu pak zahrnuje pouze dosud nezastavěné parcely v rámci tohoto bloku. Plocha je již rozparcelovaná, všechny jednotlivé parcely jsou přístupné přes pozemky veřejných komunikací a mohou být přes tyto pozemky obslouženy. Území tedy nevyžaduje návrh nové parcelace, stávající je vyhovující.

Řešené území územní studie je znázorněno v grafické příloze č. 02. Řešené území má přibližně 3,1 hektary. Zastavitelná plocha G2 má výměru cca 2,2 hektaru.

Dotčené parcely viz kapitola č. 7

• ochrana území

Řešené území se nachází v chráněné ptačí oblasti soustavy Natura 2000 - vliv budoucí zástavby plochy G2 byl vyhodnocen jako zanedbatelný dle vyhodnocení vlivu návrhu územního plánu 2012 - p.g. Jiří Maňour, CSc.

G2	plochy pro bydlení, ubytování, vybavenost	S - plochy smíšené obytné	0	150m od DE 5047 – 451 a DE 5248-302. Možnost zvýšení návštěvnosti. <u>Vliv zanedbatelný.</u>
-----------	---	---------------------------	---	---

2. popis urbanistické koncepce a parcelace

Území je děleno na stávající parcely uvažované k výstavbě a přístupné ze stávajících pozemků veřejných komunikací. Výčet parcel viz kapitola č. 7. Návrh zcela nové parcelace tedy není předmětem této územní studie. Dílčí úpravy parcelace viz také kapitola 3. Viz dále výkres 02 - Urbanistické řešení.

- Parcely určené územní studií pro **pozemky veřejných prostranství:**

230/1 a 829/1 a 830/2 a 230/32 - (obec Moldava)

833/1 a 830/3 (Česká republika)

Tyto parcely jsou v současnosti již částečně využívány jako veřejné místní komunikace a pro toto užití jsou také navrženy i územní studií.

Parcela č. **230/1** je dle KN trvalý travní porost, nicméně je již částečně užívána jako komunikace s asfaltovým povrchem v šířce cca 3m a veřejným osvětlením. Parcelu 230/1 územní studie navrhuje jako místní komunikaci.

Šířka veřejného prostranství komunikací je proměnlivá, nicméně v průměru odpovídá minimální požadované šířce 8m a je tak v souladu s požadavkem vyhlášky č. 501/2006 Sb., o využití území, která stanovuje, že *nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m.*

- Parcely určené územní studií pro **stavební pozemky:**

230/19, 230/20, 230/21, 230/22, 230/23, 230/24, 230/26, 230/5, (část) 230/30, 230/31, (část) 227/8 230/33*, 830/4* */ nyní nevyhovující výměra samostatné parcely

Stavebními pozemky se pro účely této územní studie rozumí pozemky, na kterých lze umísťovat stavby v souladu s regulativy územního plánu - plochy smíšené obytné (S) a regulativy navrženy v této územní studii.

3. výčet regulačních prvků na parcelách pro stavební pozemky (platí pro parcely v ploše G2)

- **Budoucí dělení či scelování**

Budoucí dělení či scelování parcel je možné za podmínky, že každá nově vymezená parcela bude mít výměru nejméně **1100m²**.

Nárožní Parcela č. **230/5** je dnes částečně užívána jako veřejná komunikace. Územní studie navrhuje část parcely, na které leží veřejná komunikace, oddělit a připojit k pozemku veřejné komunikace 230/1. Jedná se o část parcely v nároží o výměře cca 120m². Stavební parcela č. 230/5 nemusí mít po této úpravě požadovanou minimální výměru.

Územní studie navrhuje scelení parcely **230/33**, která je samostatně nevhodná pro výstavbu, s parcelou **830/4** a částí parcely **227/8**. Přesný průběh nových hranic parcel studie nenavrhuje. (Parcela 830/4 je v současnosti vedena v KN jako ostatní komunikace, přestože takto není využívána. Na parcele je trvalý travní porost).

• **Regulativy územní studie**

Územní studie **omezuje přípustný způsob využití** na:

- Rodinné bydlení v rodinných domech,
- Zeleň, louky, zahrady.
- Zařízení občanského vybavení
- Rodinná rekreace ve stavbách pro rodinnou rekreaci - chaty, chalupy apod.*
- Nerušící výroba a služby*

**/ pouze podmíněně přípustné dle ÚP schválením zastupitelstva obce - viz dále*

Celková zastavěná plocha stavbami na stavebním pozemku nesmí přesáhnout **20%** plochy pozemku
Nezpevněné plochy schopné zasakování dešťové vody musí tvořit min **60%** plochy pozemku.
Vsakování dešťových vod musí být řešeno na pozemku.

výška zástavby je regulována s limitem max. **2** nadzemních podlaží plus podkroví či ustupující podlaží.

regulace oplocení, brány a branky

Pozemky nemusí být oploceny. Případné oplocení musí být nízké a transparentní, odpovídající provedením stávajícímu charakteru oplocení v lokalitě a obecně charakteru volné krajiny Krušných hor.

Vhodnou výplní jsou dřevěné plotovky, dřevěné latě. Vhodné je také např. oplocení s charakterem ohrady, kamenné sloupky přehrazené kulatinou apod.

Nevhodné jsou např. ploty s drátěným pletivem.

Nevhodné jsou dále např. klasické ploty s podezdívkou a zděnými sloupky (především z betonových tvárnic) Výjimkou mohou být nízké kamenné zídky.

• **Funkční a prostorová regulace dle platného územního plánu:**

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (S), (§8 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Převažující způsob využití:

- *plochy bydlení, občanského vybavení a případně nerušící výroby a služeb s vyloučením staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše*

Přípustné využití:

- *pozemky staveb pro bydlení*
- *pozemky staveb a zařízení občanského vybavení kromě využití specifikovaného dále jako nepřípustné či podmíněně přípustné*
- *pozemky související dopravní a technické infrastruktury*
- *pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES*

Nepřípustné využití:

- *pozemky souvisejícího občanského vybavení pro budovy obchodního prodeje o výměře (celkové hrubé podlahové ploše) větší než 1000 m²*

Podmíněně přípustné využití (Podmínkou pro podmíněně přípustné využití je souhlas zastupitelstva obce se záměrem):

- čerpací stanice pohonných hmot
- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci
- nerušící výroba a služby
- pozemky bytových domů

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné.
- výšková regulace zástavby: nová zástavba bude vždy řešena s limitem max. 4 nadzemních vč. podkroví, v případě plochých střech s limitem max. 3 nadzemních podlaží plus ustupující podlaží v rozsahu max. 2/3 druhého nadzemního podlaží).
- intenzita využití pozemků v plochách musí odpovídat požadavkům na nakládání s vodami a musí umožnit vsakování dešťových vod v rámci pozemků souvisejících s vlastní stavbou. Poměr výměry části pozemků souvisejících s vlastní stavbou schopných zasakování k celkové výměře těchto pozemků musí činit nejméně 0,4 (u řadových domů či bytových domů nejméně 0,3).
- stabilizované plochy v zastavěném území nemusí výše uvedené podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu splňovat, podmínky se použijí přiměřeně s ohledem na stávající způsob zastavění.

odůvodnění urbanistické koncepce, parcelace a regulace výstavby v ploše G2:

V souladu se zadáním územní studie byly v řešené lokalitě prověřeny možnosti úpravy stávající parcelace a navržená urbanistická koncepce řešení plochy. Vzhledem k charakteru stávající okolní zástavby a horské krajiny byly stanoveny regulativy budoucí zástavby zejména z hlediska min. velikosti pozemků pro výstavbu, zajišťující přiměřenou hustotu zástavby a výškového uspořádání a zajišťující zachování horského krajinného rázu.

4. návrh dopravního řešení

Plocha je zpřístupněna ze silnice II/382 a III/01318 prostřednictvím stávajících místních a účelových komunikací.

Šířka veřejného prostranství místních komunikací je proměnlivá, nicméně v průměru odpovídá minimální požadované šířce 8m a je tak v souladu s požadavkem vyhlášky 501 / 2006 o využití území.

Na parcele 230/1 až do křižovatky před statkem č.p.33 vede komunikace s asfaltovým povrchem v šířce 3m s veřejným osvětlením. Dále na severní hranici řešeného území vede komunikace zpevněná, šterková v šíři 2,5m. Na západní hranici není komunikace doposud realizována vůbec. Komunikace jsou v režimu Obytné ulice – tj. bez chodníků se smíšeným provozem pěších a vozidel.

Tato územní studie nenavrhuje konkrétní provedení nových komunikací a vozovek či úpravu stávajících. Nové komunikace lze navrhnout dle profilu stávajících komunikací. Např. jako asfaltovou vozovku v šířce 3m se zelenými pásy po obou stranách.

Výstavbě na parcelách 230/23 a 230/24 by měla předcházet realizace zpevněné komunikace alespoň ve kvalitě stávajících cest v lokalitě.

Nenavrhují se samostatné plochy parkování, předpokládá se parkování vozidel na jednotlivých stavebních pozemcích v min. počtu 1 stání na 1 stavební pozemek. Ke krátkodobému parkování lze využít i zelené pásy podél komunikace.

odůvodnění dopravního řešení:

V souladu se zadáním územní studie bylo prověřeno a navrženo dopravní napojení plochy G2 na stávající místní komunikace, které v podstatě zachovává stávající parcelaci a komunikace. Profil, charakter a materiálové provedení stávajících cest a komunikací považuje autor studie za přiměřený volné horské krajině, přírodnímu prostředí i uvažované nízké intenzitě dopravní zátěže.

5. popis základní koncepce technické infrastruktury

V místě je k dispozici obecní vodovod a kanalizace i podzemní vedení nízkého napětí (ČEZ). Část stavebních parcel má již v současnosti zbudované přípojky inženýrských sítí (silnorpoud) Likvidaci dešťových vod mají za povinnost řešit stavebníci na vlastních pozemcích vsakováním. Likvidace dešťových vod z veřejných komunikací je řešena vsakováním v zelených páslech podél komunikací. Část komunikací až k domu č.p. 33 je v současné době vybavena veřejným osvětlením. Sdělovací vedení není v lokalitě zavedeno. Viz dále výkres 03 Koordinační situace.

6. popis koncepce zeleně a veřejných prostranství

Volná horská krajina skýtá ve své podstatě nevyčerpatelnou studnici volného veřejného prostranství a zeleně na okolních pozemcích lesů a luk - travních porostů. Navíc jsou v sousedství plochy G2 v ÚP Moldavy navrženy rozsáhlé plochy veřejné zeleně. Nad to územní studie navrhuje doplnit veřejná prostranství běžného profilu komunikací o následující:

Ve vyznačených místech **A** a **B** (viz výkres 02) se na parcele 230/1 rozšiřuje běžný profil komunikace natolik, že zde lze umístit veřejná prostranství charakteru zeleně. Místo **A** uvozuje lokalitu při příjezdu od hlavní komunikace. Je zde umístěn rozcestník turistických cest. Prostranství může být doplněno soliterními stromy (jasan / javor / ořech / lípa) neměly by však clonit výhledu, který se zde otevírá na německou stranu. Místo **B** se nachází v krásném místě křížení cest před statkem č.p. 33. Mohou zde být vysazeny jasanů stejně jako na protější straně u statku. V obou místech A a B může být umístěna lavička, křížek/památníček, herní prvek pro děti či jiný místotvorný prvek. V místě **C** je do trojúhelníku na křižovatce navržen soliterní strom.

Mimo prostor komunikací mají veřejná prostranství přibližně následující výměru: místo **A** 350m², místo **B** 350m², místo **C** 250m². Celkem 1000m² - tímto je požadavek § 7 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb splněný.

V běžném profilu komunikací jsou v současnosti vysázena dvě drobná stromořadí. Jejich doplnění územní studie neuvažuje z důvodu zachování výhledů.

7. přehled stávajících vlastníků dotčených parcel

Dotčené parcely:

V soukromém vlastnictví - nyní dle KN trvalý travní porost (ke dni 17.12 2018)

230/19 Sosík Petr, Kališnická 2889/14, Žižkov, 13000 Praha 3	1362m ²
230/20 Slámová Jana, Küssnacht 6403/17, Hofhalde, Švýcarsko	1374m ²
230/21 Zýka Jan, Milady Horákové 534/59, Holešovice, 17000 Praha 7	1374m ²
230/22 Jindřich a Hana Hanzlíkovi, Trnovanská 1335/41, Trnovany, 41501 Teplice	1893m ²
230/23 Sosík Petr, Kališnická 2889/14, Žižkov, 13000 Praha 3	2126m ²
230/24 Pašek Arnošt, Bakunínova 159, 41752 Hostomice	1653m ²
230/26 Fasmann Josef, Na pěnkavce 571/1, 41712 Proboštov	1724m ²
230/5 Cuc Michal Ing., č. p. 155, 41781 Moldava	1190m ²
(část) 230/30 Sviták Josef Ing., č. p. 147, 41781 Moldava	(2691m ²) 3455m ²
230/31 Sviták Josef Ing., č. p. 147, 41781 Moldava	2666 m ²

(část) **230/33** Sviták Josef Ing., č. p. 147, 41781 Moldava
(část) **227/8** Sviták Josef Ing., č. p. 147, 41781 Moldava

(678m2)770m2
(1270m2)3990m2

Ve veřejném vlastnictví:

230/1 - obec Moldava komunikace stav i výhled dle KN trvalý travní porost

829/1 a 830/2 a 230/32 - obec Moldava ostatní komunikace

833/1 a 830/3 a 830/4* - Česká republika ostatní komunikace. /*830/4 není komunikace, pouze louka

8. předběžné bilance kapacity území

Stávajících 10x stavebních parcel na cca 2 hektarech do budoucna pravděpodobně s využitím pro bydlení v rodinných domech či pro rodinnou rekreaci. To odpovídá cca max. $10 \times 4 =$ cca 40 obyvatel. Územní studie umožňuje dělení pozemků na stavební parcely o výměře min. 1100m², což by umožnilo výstavbu až cca 13 rodinných domů, tzn. cca $13 \times 4 =$ 52 obyvatel.

9. popis souladu s územním plánem včetně jeho změn

Územní studie je navržena v souladu s platným Územním plánem Moldavy, který nabyl účinnosti dne 16.11.2012. Regulativy územního plánu jsou na základě prověření doplněny a rozšířeny .

V Praze únor 2019
ing.arch.Martin Poláček