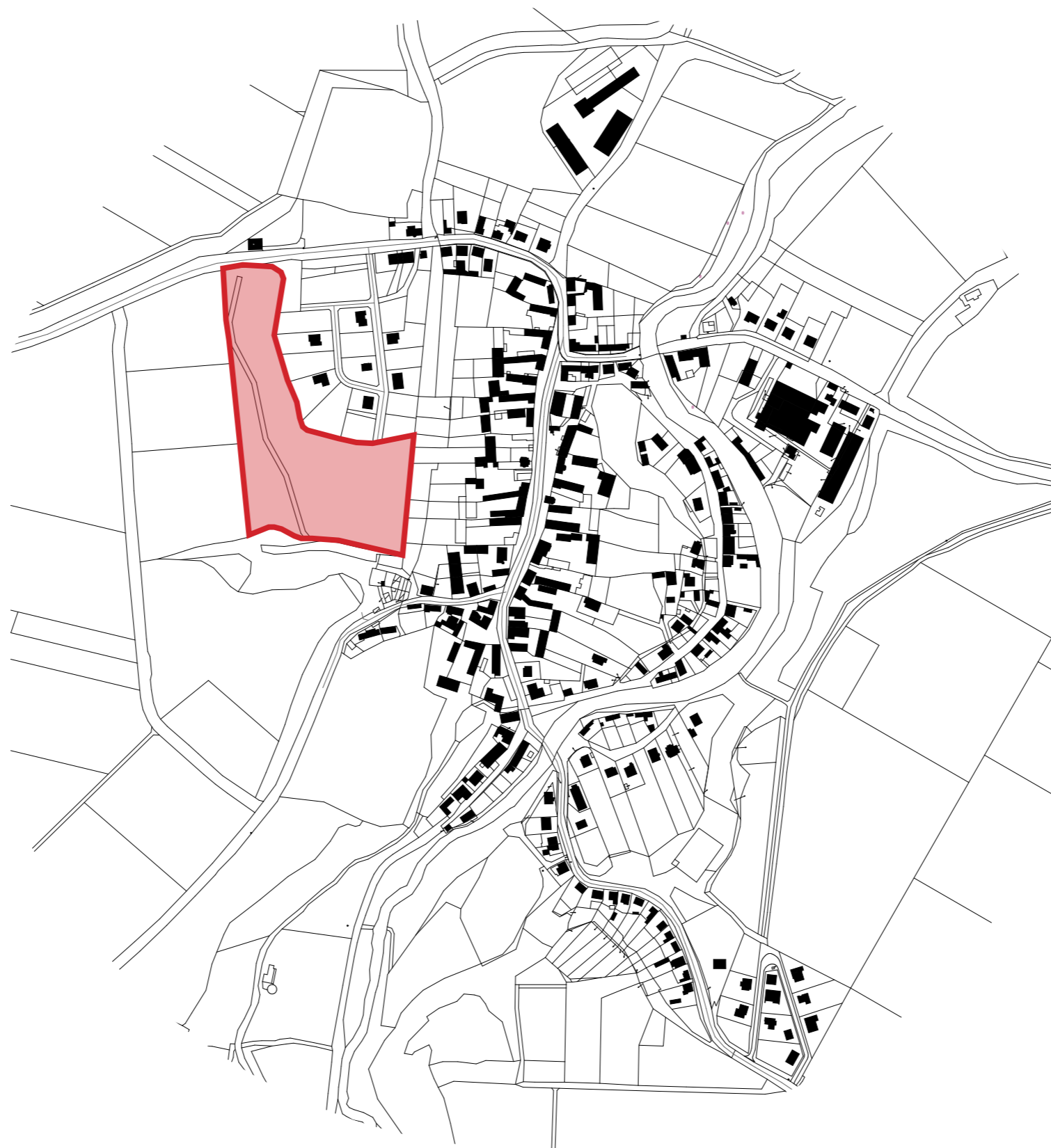




Evropská unie  
Evropský sociální fond  
Operační program Zaměstnanost



## ZASTAVOVACÍ KONCEPCE

OBEC MOČOVICE

autor: PKV BUILD s.r.o.



prosinec 2020



Evropská unie  
Evropský sociální fond  
Operační program Zaměstnanost

Tento dokument je výstupem projektu s názvem Vytvoření strategických dokumentů pro obec Močovice – CZ.03.4.74/0.0/0.0/17\_080/0009960 – Výzva pro územní samosprávné celky (obce, kraje, sdružení a asociace ÚSC) v rámci Operačního programu Zaměstnanost, který je finančně podpořen z prostředků EU a státního rozpočtu ČR.

## Identifikační údaje

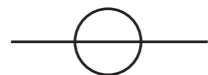
Název projektu: Zastavovací koncepce Močovice

Objednatel: obec Močovice

Autor: PKV BUILD s.r.o.  
Senožaty 284  
394 56 Senožaty  
IČ: 28149785

Vypracovali: Ing. arch. Jolana Bosák Macháčková  
Bc. Katarína Bendíková

Datum: prosinec 2020



## Obsah

### 1. TEXTOVÁ ČÁST

---

- a. Účel a cíle zastavovací koncepce
- b. Vymezení řešeného území
- c. Širší vztahy
- d. Analýza stávajícího stavu
- e. Urbanistická koncepce
- f. Koncepce zeleně v území
- g. Doprava v klidu
- h. Parcelace
- i. Doporučená prostorová regulace
- j. Etapizace

### 2. GRAFICKÁ ČÁST

---

- a. Majetkoprávní vztahy
- b. Návrh parcelace
- c. Koncepce veřejného prostoru
- d. Uliční profily
- e. Etapizace

### a. Účel a cíle zastavovací koncepce

Zadáním pro tuto zastavovací koncepci je vymezené území v obci Močovice pro zástavbu nových rodinných domů.

Cílem této koncepce je prověření, posouzení a návrh kapacit ploch v území určené pro individuální bydlení.

Při zpracování koncepce byly použity podklady:

- platný územní plán obce Močovice
- aktuální mapa majetkových vztahů řešeného území - Nahlížení do katastru nemovitostí
- aktuální ortofoto
- PDSP - Protierozní příkop, sedimentační nádrž - KV+MV AQUA, s.r.o., 12/2012

### b. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v obci Močovice, katastrální území [674451], parc. č. 890, navazuje na stávající zástavbu rodinných domů.

Podkladem pro návrh byla plocha Z4 vymezená v platném územním plánu obce Močovice, z podnětu obce byla tato plocha rozšířena (viz 2. Grafická část - hranice řešeného území).

### c. Širší vztahy

Řešené území je ze severní strany ohraničeno hlavní silnicí 337, z východní strany sousedními soukromými parcelami, na které navazuje stávající zástavba rodinných domů a centrum obce. Západní hranicí je obcí vybudované protierozní opatření.

Z jižní strany řešené území uzavírá soukromý lesní pozemek, parc.č. 880.

### d. Analýza stávajícího stavu

Řešené parcely jsou v současném stavu vedeny jako trvalý travní porost, veškeré plochy jsou ve vlastnictví města.

V území se nachází nadzemní vedení vysokého napětí s ochranným pásmem 7m po obou stranách vedení.

Po celé západní délce vymezeného území je vybudován protierozní příkop s ochranným travním porostem o šířce 5m.

Pozemky se svažují směrem k jihovýchodu - východu po celé ploše. Východní hranicí se sousedními soukromými pozemky tvoří terénní zlom s náletovou zelení a vzrostlými stromy.

### e. Urbanistická koncepce

Základní urbanistická koncepce spočívá ve vymezení veřejných prostranství a soukromých pozemků. Území je dle požadavku obce řešeno jako obytná lokalita pro výstavbu samostatných rodinných domů s komunikacemi se smíšeným provozem vozidel a pěších.

Území navazuje na stávající komunikaci vedoucí od hlavní silnice 337. V budoucnu by mělo dojít k napojení stávající severojižní komunikace silnicí vedoucí směrem na obec Vodranty a tedy k propojení nově vznikající lokality s centrem obce.

Ulice v nově navržené zástavbě je koncipována jako zóna 30, s dvěma jízdními pruhy a jednostranným chodníkem.

Vzhledem k výraznému terénnímu zlomu u silnice 337 není možné napojení nové komunikace, je tedy navržena jako slepá.

### f. Koncepce zeleně v území

Podél celé nově navržené obytné ulice jsou součástí chodníku navrženy stromy menšího až středního vzrůstu s kulovitou či kuželovitou korunou, např. javor mléč či jeřáb duryňský. Součástí území je i protierozní příkop s travnatým ochranným pásmem o šíři 5 metrů. Kolem tohoto příkopu budou plochy zatravněny.

### g. Doprava v klidu

Dopravní řešení není součástí této koncepce, je tedy třeba zpracovat projekt dopravy pro celou lokalitu se všemi náležitostmi a návaznostmi.

Doprava v klidu bude řešena individuálně formou parkovacích míst na každém ze soukromých pozemků.

Návštěvnická stání budou řešena parkovacími stánkami v rámci nájezdů k jednotlivým domům, dále pak na místě později vzniklého jižního napojení do centra obce, které bude až do doby propojení sloužit jako obratiště.

### h. Parcelace

V rámci zastavovací koncepce je navržena parcelace pozemků ve výkrese b. Parcelace.

Velikosti stavebních parcel jsou navrženy v rozmezí 980 - 1453 m<sup>2</sup>.

Veškeré nové stavební parcely jsou obslouženy přímo z ploch vymezených pro veřejné prostranství.

### i. Doporučená prostorová regulace

Zastavovací koncepce navrhuje prostorové využití pozemků ve výkresech c. Koncepce veřejného prostoru a d. Uliční profily, přičemž doporučuje tyto druhy prostorové regulace:

- Stavební čára
  - určuje závazné umístění průčelí hlavní stavby na pozemku vzhledem k veřejnému prostranství
- Maximální výška zástavby
  - doporučená maximální výška zástavby jsou dvě nadzemní podlaží, případně jedno nadzemní podlaží a podkroví

Zastavovací koncepce nenavrhuje podrobnější zastavěnost jednotlivých stavebních pozemků.

### j. Etapizace

Etapizace v této zastavovací koncepci je navržena ve smyslu logického postupu zainvestování území a jeho následné zástavby. Jednotlivé pozemky jsou rozděleny do dvou etap podle přístupnosti z již vybudovaných a postupně vznikajících komunikací.

Etapa 1:

- Vybudování komunikací stanovených pro první etapu včetně inženýrských sítí.
- Zástavba parcel 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.

Etapa 2:




- Vybudování komunikací stanovených pro druhou etapu včetně inženýrských sítí.
- Zástavba parcel 11, 12, 13, 14, 15, 16.

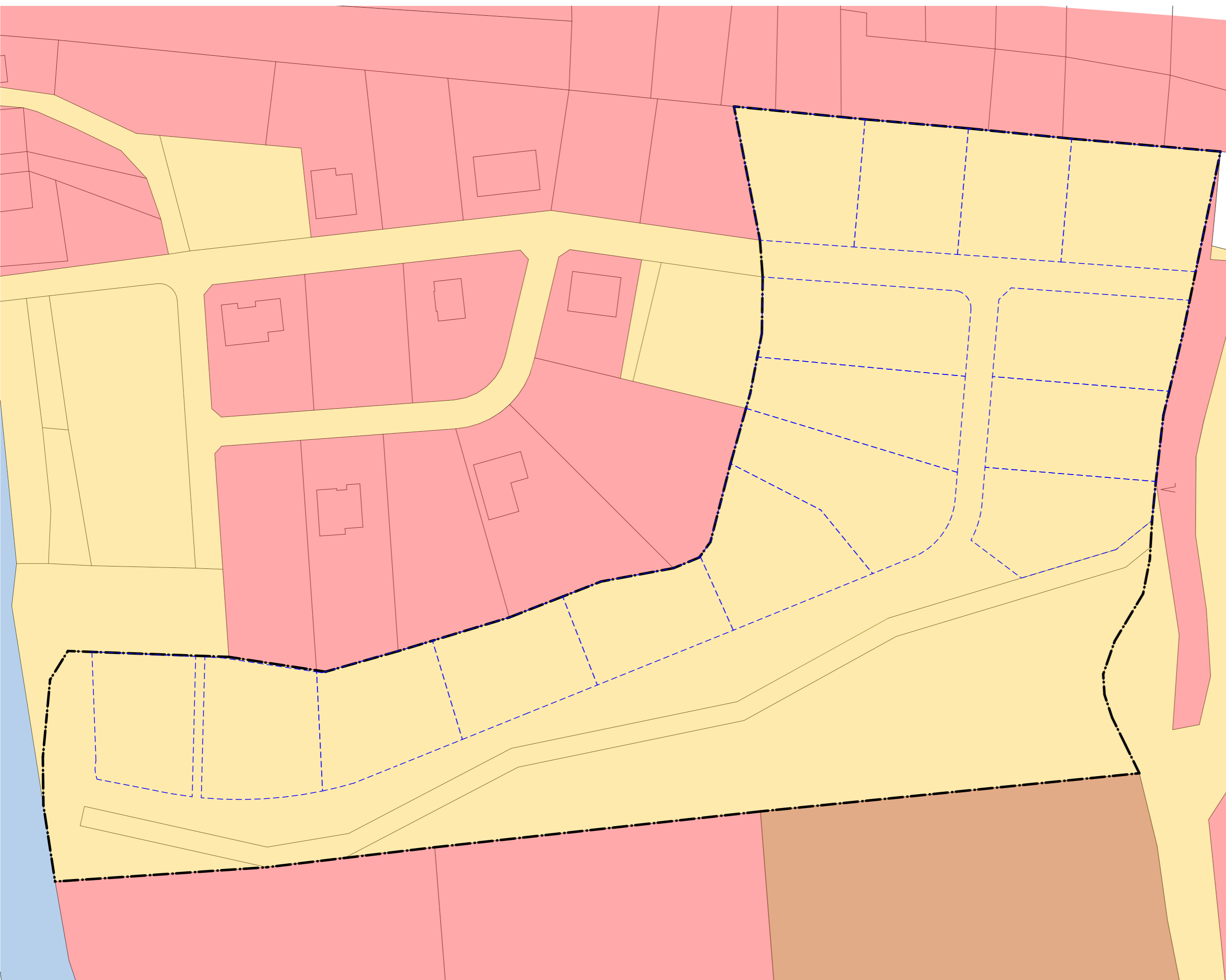
## 2. GRAFICKÁ ČÁST

a. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

1:1000

### LEGENDA

-  Fyzické osoby
-  Obec Močovice
-  Středočeský kraj
-  Právníkové osoby



projekt:  
ZASTAVOVACÍ KONCEPCE  
pořizovatel:  
OBEC MOČOVICE  
autor:  
Atelier HORIZONT, s.r.o.



## 2. GRAFICKÁ ČÁST

b. PARCELACE

1:1000

Č.PARC.	PLOCHA
1	1128 m <sup>2</sup>
2	1018 m <sup>2</sup>
3	1000 m <sup>2</sup>
4	1298 m <sup>2</sup>
5	1286 m <sup>2</sup>
6	1215 m <sup>2</sup>
7	1110 m <sup>2</sup>
8	1315 m <sup>2</sup>
9	1220 m <sup>2</sup>
10	1453 m <sup>2</sup>
11	1214 m <sup>2</sup>
12	980 m <sup>2</sup>
13	1065 m <sup>2</sup>
14	1140 m <sup>2</sup>
15	1200 m <sup>2</sup>
16	1031 m <sup>2</sup>

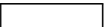







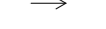

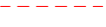








projekt:  
ZASTAVOVACÍ KONCEPCE  
pořizovatel:  
OBEC MOČOVICE  
autor:  
Atelier HORIZONT, s.r.o.



**2. GRAFICKÁ ČÁST**  
 c. KONCEPCE VEŘEJNÉHO  
 PROSTORU  
 1:1000

**LEGENDA**

-  Navržené objekty
-  Stávající objekty
-  Silnice
-  Chodník
-  Soukromé pozemky
-  Hranice řešeného území
-  Hranice plochy Z4
-  Obousměrná komunikace
-  Vrstevnice po 2m
-  Stavební čára
-  Protierozní příkop (PEP)
-  Travnatý pás 5m (PEP)
-  Vedení VN
-  Ochranné pásmo VN
-  Sloup vedení VN
-  Stávající zeleň
-  Navržená zeleň



projekt:  
**ZASTAVOVACÍ KONCEPCE**  
 pořizovatel:  
**OBEC MOČOVICE**  
 autor:  
 Atelier HORIZONT, s.r.o.

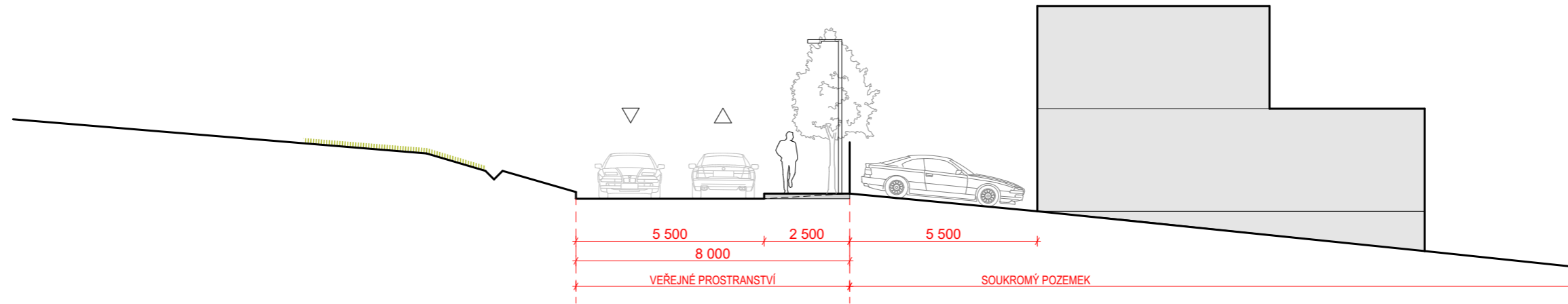


2. GRAFICKÁ ČÁST

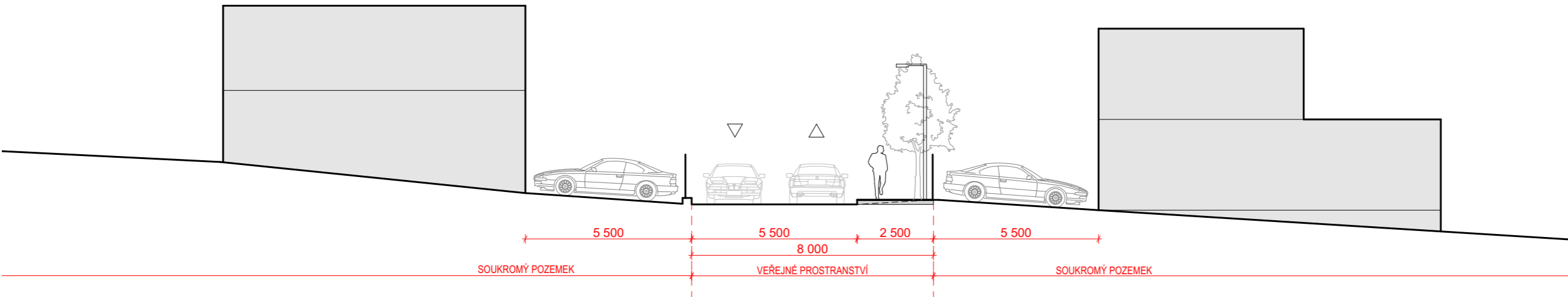
d. ULIČNÍ PROFILY

1:150

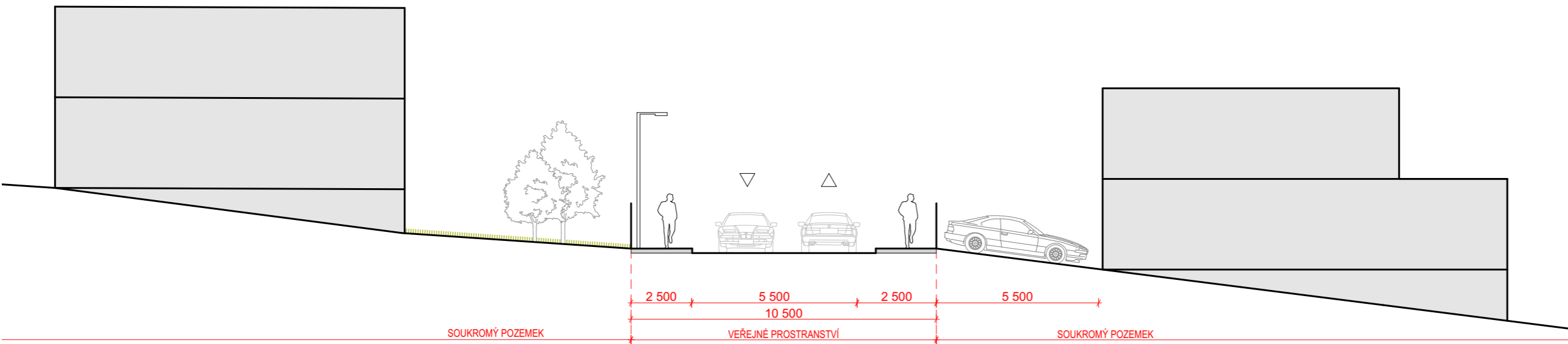
ŘEZA



ŘEZ B



ŘEZ C



projekt:  
ZASTAVOVACÍ KONCEPCE  
pořizovatel:  
OBEC MOČOVICE  
autor:  
Atelier HORIZONT, s.r.o.



2. GRAFICKÁ ČÁST

e. ETAPIZACE

1:1000

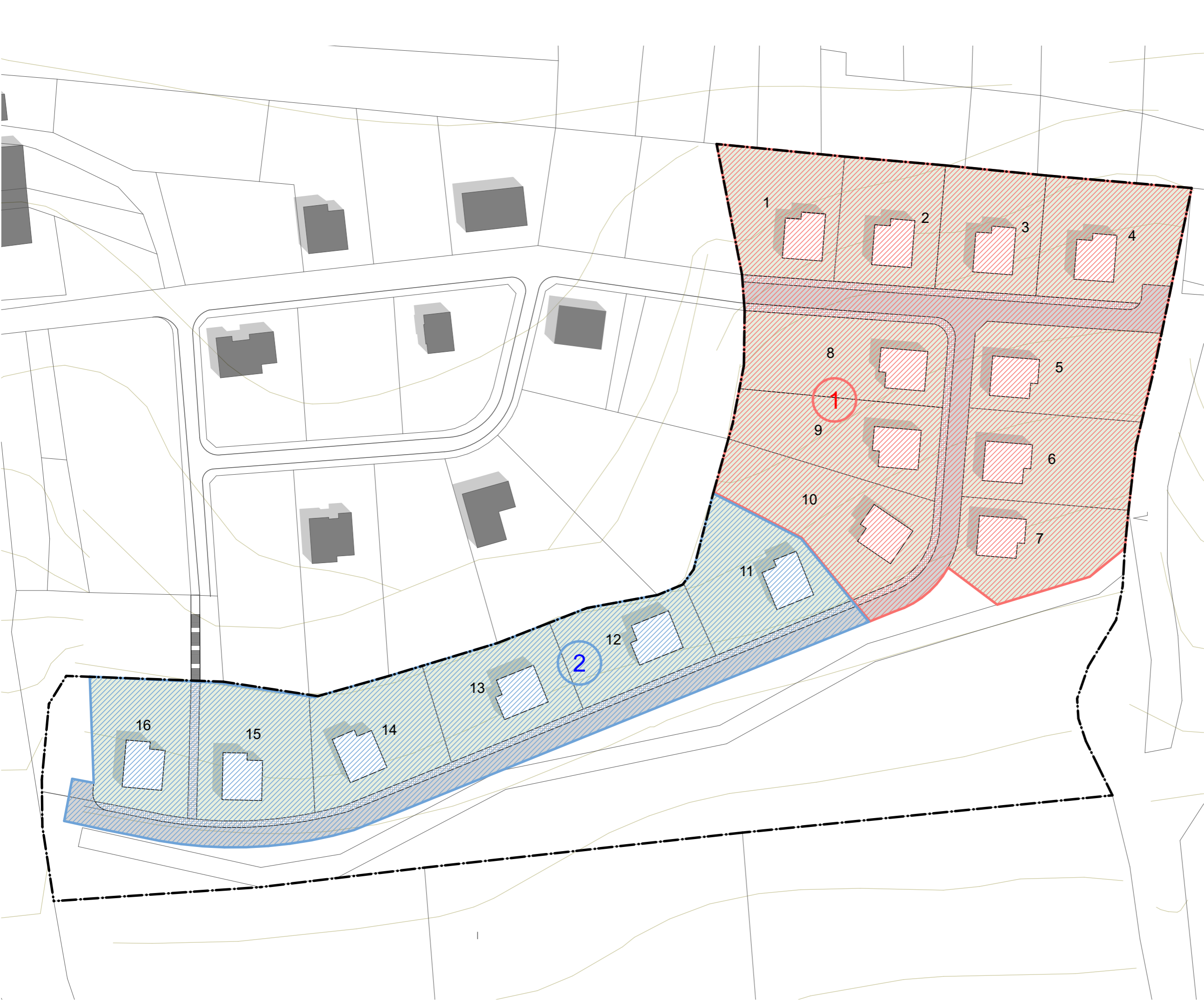
LEGENDA



Etapa 1



Etapa 2



projekt:  
ZASTAVOVACÍ KONCEPCE  
pořizovatel:  
OBEC MOČOVICE  
autor:  
Atelier HORIZONT, s.r.o.

