

REGULAČNÍ PLÁN VIDOV

ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z.3

NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ 01/2026

Regulační plán Vidov – Zastavitelná plocha Z.3

ZPRACOVATEL:

Studio MAP s.r.o.

Nerudova 945/36, České Budějovice 3

370 04 České Budějovice

OBJEDNATEL:

Housing s.r.o.

Žižkova tř. 309/12, České Budějovice 6

37001 České Budějovice

POŘIZOVATEL:

Obecní úřad Vidov

VÝROKOVÁ ČÁST REGULAČNÍHO PLÁNU

1	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	6
2	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	7
3	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB	10
3.1	podmínky prostorového uspořádání vyplývající z územního plánu	10
3.2	podmínky prostorového uspořádání	12
3.3	pojmy	17
4	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	18
4.1	dopravní infrastruktura.....	18
4.2	technická infrastruktura.....	20
4.3	veřejná prostranství.....	24
5	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT, CHARAKTERU ÚZEMÍ A KRAJINNÉHO RÁZU.....	25

ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

1	STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	28
2	POSOUZENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA	28
2.1	soulad s cíli územního plánování.....	28
2.2	soulad s úkoly územního plánování.....	28
2.3	soulad se stavebním zákonem.....	30
3	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	30
3.1	VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ	30
3.2	Zvláštní zájmy Ministerstva obrany	30
4	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	31
4.1	vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje	31
4.2	vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje jihočeského kraje	33
4.3	vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem	35
5	VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM	35
6	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ.....	36
6.1	urbanistické řešení v kontextu širšího území	36
6.2	urbanistické řešení.....	38
6.3	vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů	39
6.4	shrnutí zón dle využití	39
7	ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU.....	39
8	KVALIFIKOVANÝ ODHAD ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU PRO NAVRHOVANÉ PLOCHY A KORIDORY	39
9	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ	40
10	POSOUZENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM	40
11	VIZUALIZACE ÚZEMÍ.....	41

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správního orgánu, který regulační plán vydal:

Zastupitelstvo obce Vidov

datum nabytí účinnosti regulačního plánu:

...

pořizovatel:

Obecní úřad Vidov

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Jan Šíma

VÝROKOVÁ ČÁST

1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

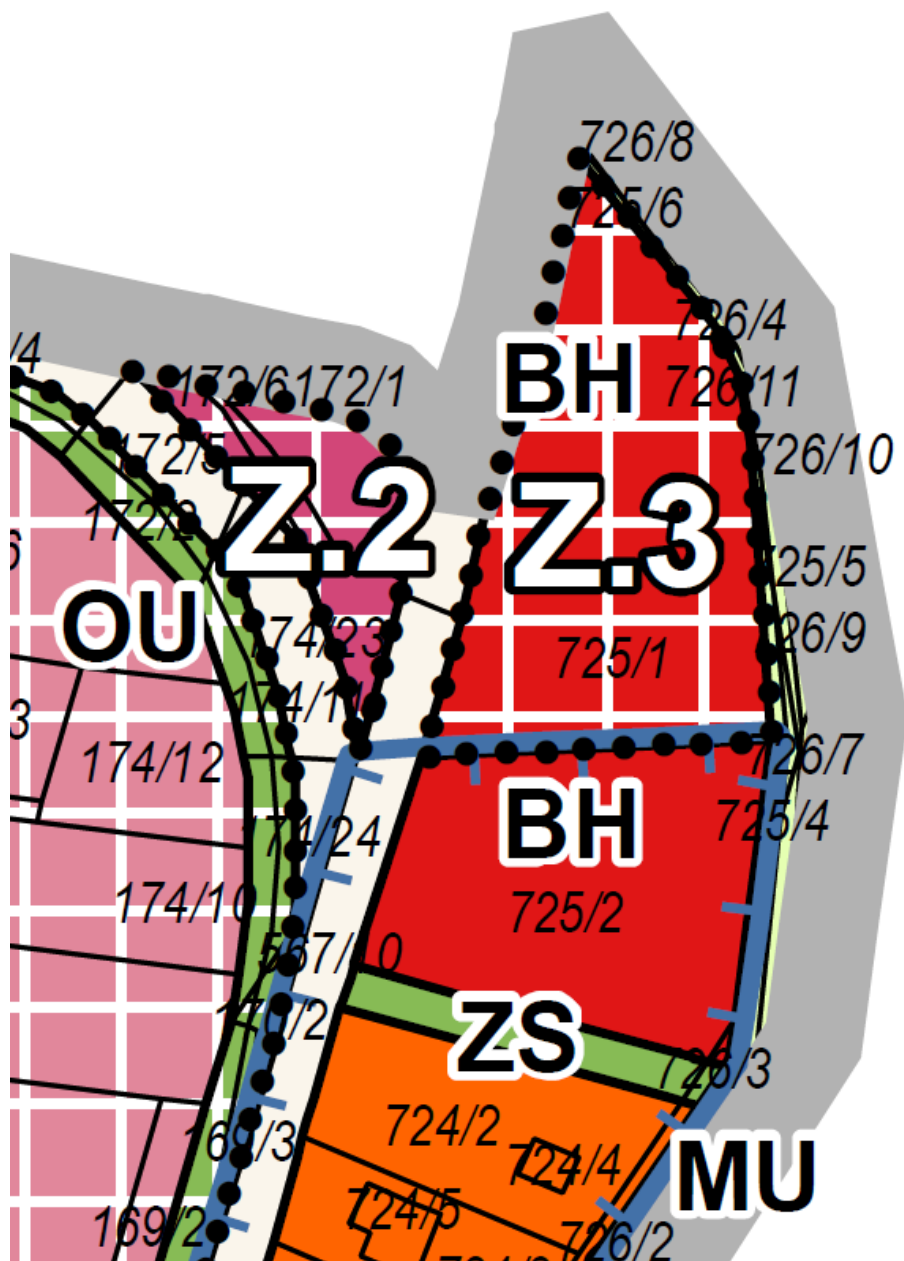
Rozsah řešeného území je vymezen územním plánem Vidov, v platném znění. Řešené území regulačního plánu je shodné s rozsahem zastavitelné plochy Z.1 a navazující plochou bydlení hromadného BH a zeleně sídelní ostatní ZS, pro které je rozhodování o změnách v území podmíněno regulačním plánem dle změny č. 2 územního plánu Vidov. Nicméně v západní části bylo mírně rozšířeno s ohledem na dořešení dopravní infrastruktury, východně o dořešení pásma zeleně. Důvodem je tak umožnění koncepčního řešení celé lokality. Níže je řešené území znázorněno na podkladu ortofotomapy a ve výřezu výkresu základního členění území územního plánu Vidov.



řešené území regulačního plánu

2 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Řešené území regulačního plánu zahrnuje plochy bydlení hromadného BH, zeleně sídelní ostatní ZS, smíšené krajinné všeobecné MU a veřejného prostranství všeobecného PU.



výřez z územního plánu Vidov s vymezením ploch s rozdílným způsobem využití

PLOCHY BYDLENÍ HROMADNÉ BH

hlavní využití

bydlení hromadné v bytových domech

přípustné využití

- stavby pro bydlení v bytových domech
- stavby a zařízení, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, např. přístřešky, altány, bazény, garáže
- dopravní infrastruktura včetně parkovišť nebo garáží
- technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně včetně prvků drobné architektury a mobiliáře

podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení komerčního charakteru, např. pro obchodní prodej, služby, podnikání

To vše za podmínek, že:

- stavba svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území,
- budou splněny hygienické limity např. z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.

nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ PU

hlavní využití:

veřejná prostranství

přípustné:

zeleně liniová a plošná, park a rekreační les

stavby pro sport a volný čas, zejména drobná hřiště a herní objekty pro sport a rekreaci, odpočinkové plochy, drobnou architekturu doplňující rekreační charakter území apod.,

stavby technického a dopravního vybavení pouze zabezpečující provoz území s výjimkou garáží, parkovací a odstavné plochy jen v nezbytném rozsahu nenarušujícím funkci zeleně, drobná parková a sadovnická architektura,

stavby vodohospodářské, vodní plochy a toky, protipovodňová opatření, reklamní zařízení apod.

nepřípustné:

provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce veřejného prostranství, stavby neuvedené výše.

PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ MU

hlavní využití:

krajinná zeleň

přípustné:

krajinná zeleň, les, doprovodná zeleň, travní porosty vodní plochy a toky, nivy

podmíněně přípustné:

včelíny, drobné infrastrukturní objekty a energetická zařízení – v min. rozsahu.

pěší a účelové cesty a cyklistické stezky – v minimální šířce

technická infrastruktura – pouze pokud nepoškozuje biologickou funkci přírodní plochy stavby pro ochranu přírody a ekologickou osvětu

nepřípustné:

stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí, včetně oplocení záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny ostatní stavby neuvedené jako přípustné a podmíněně.

PLOCHY ZELENĚ SÍDELNÍ OSTATNÍ ZS

Hlavní využití

plochy veřejných prostranství – zeleň

Přípustné využití

- pozemky parků, lesoparků, alejí, sadů, travnaté plochy apod.
- zastávky a zálivy veřejné dopravy
- cyklistické stezky, pěší stezky
- odpočinkové plochy, dětská hřiště, drobná architektura a mobiliář
- pozemky sídelní zeleně
- dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením apod.)

To vše za podmínky, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy,
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše,
- stavby budou slučitelné s hlavním využitím svou funkcí a architektonickým výrazem budou odpovídat významu a charakteru daného prostoru.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

3 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

3.1 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU

Níže jsou uvedeny podmínky prostorového uspořádání vyplývající z územního plánu Vidov, v platném znění.

STAV – popis charakteru a struktury zástavby

Popis charakteru zástavby	Jedná se o zástavbu solitérních bytových domů. Jedná se o stavby. Půdorys zástavby je čtvercového nebo obdélníkového tvaru. Zastřešení je šikmými i plochými střechami. Výšková hladina bytových domů je různorodá, od dvou nadzemních podlaží až po pět nadzemních podlaží.
Stavby	Izolované bytové domy.
Půdorysy	Obdélníkový, čtvercový.
Tvary střech	V lokalitě jsou zastoupeny střechy šikmé i střechy ploché.
Hmoty	Vyskytuje se čtvercová a kvádrová hmota s obdélnou nebo čtvercovou základnou.
Orientace hřebeny střechy	Orientace zástavby v lokalitě celkově nepravidelná.
Podlažnost (výšková hladina)	Výšková hladina od dvou nadzemních podlaží až po pět nadzemních podlaží.

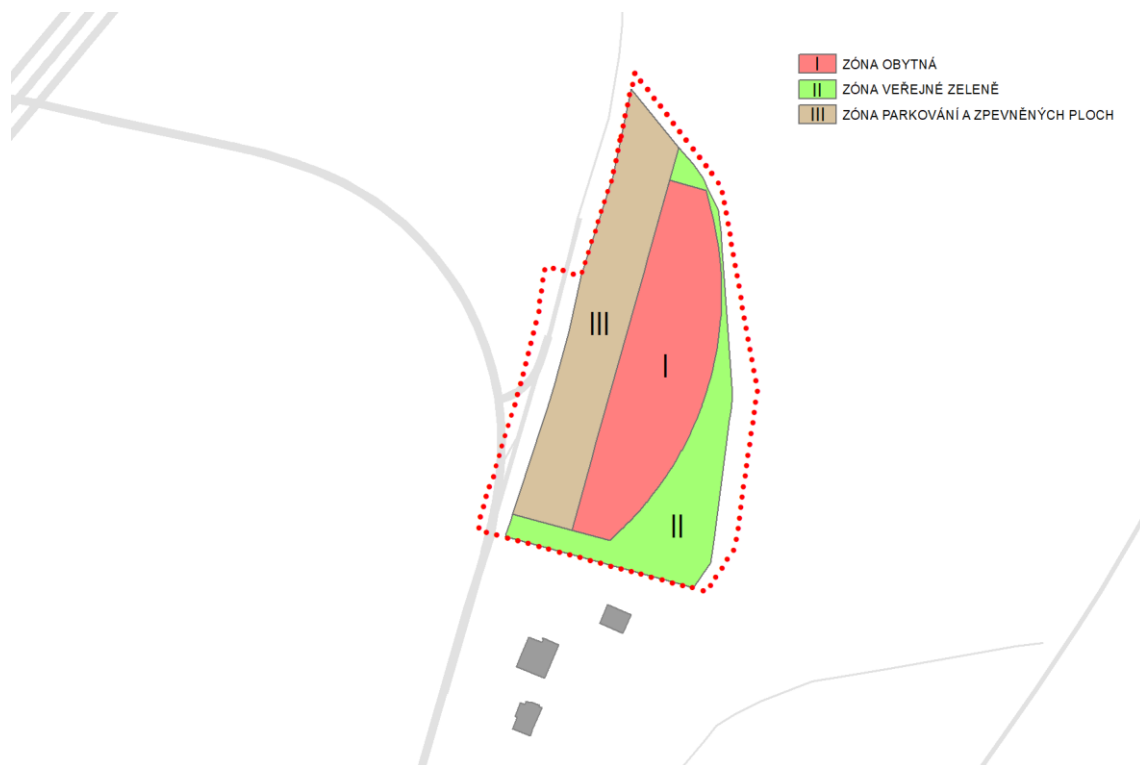
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI DOSTAVBĚ PROLUK NEBO ZMĚN STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY

základní podmínky ochrany krajinného rázu	• Chránit a posilovat význam veřejných prostranství. • Zvýšit význam ulice jako pěších tras s podporou liniové zeleně.
základní podmínky prostorového uspořádání	struktura zástavby: • V případě umístění staveb se tyto musí podílet na spoluutváření veřejného prostoru. charakter zástavby: • Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou. • Přípustné jsou šikmé i ploché střechy.

- Přípustné jsou pouze bytové domy.
- Výšková regulace zástavby
 - v případě šikmých střech max. 3 nadzemní podlaží a obytné podkroví (maximálně však 12 m)
 - v případě plochých střech max. 3 nadzemní podlaží a jedno ustupující podlaží (maximálně však 12 m)
 - v případě stávajících staveb nelze zvyšovat
- Minimální podíl zeleně
 - 40 %
- Minimální velikost stavebních pozemků
 - není stanovena

3.2 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Řešené území regulačního plánu je rozděleno do jednotlivých zón, přičemž každá zóna má definovanou funkci dle kategorie umístitelných staveb a jejich budoucího využití. Pro každou zónu jsou stanoveny různé podmínky a regulativy pro budoucí výstavbu a využití území.



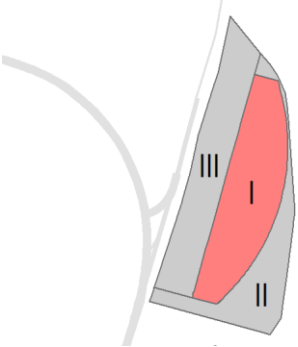
navržená zonace řešeného území

3.2.1 FUNKCE ZÓN

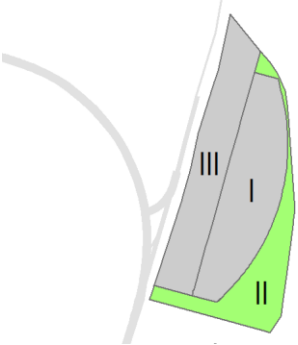
zóna obytná	Zóna obytná je obecně určena pro výstavbu staveb pro bydlení, bytových domů.
zóna veřejné zeleně	Zóna veřejné zeleně je určena pro realizaci parkových ploch, travnatých ploch, hřišť, oddechových ploch, retenčních opatření.
zóna parkování a zpevněných ploch	Zóna parkování a zpevněných ploch je určena pro realizaci parkovišť a přístupových komunikací. musí být vždy realizovány stavby občanské vybavenosti, ať již samostatné nebo integrované.

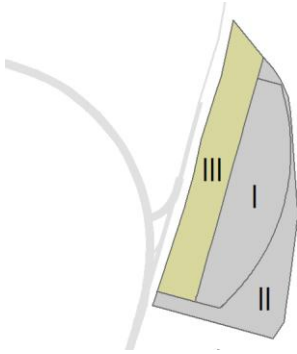
Obecně pro všechny zóny platí, že technickou infrastrukturu, bez které budoucí zástavbu bydlení nelze realizovat, je možné umístit ve všech zónách.

3.2.2 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZÓN

	ZÓNA OBYTNÁ	
	Funkce	obytná/služby
	Typ zástavby	bytový dům nebo bytový dům s integrovanou občanskou vybaveností
	Podlažnost	3 nadzemní podlaží + 1 ustupující nadzemní podlaží
	Koeficient zeleně	min. 40 % celkové plochy zón I, II a III
Podrobné regulativy		
výšková regulace	– maximálně 12 m – možnost podsklepení	
charakter zástavby	– izolovaný bytový dům, nepřipustná je bloková zástavba	
zastřešení staveb	– přípustný typ střechy je pouze střecha plochá (tzn. střecha s velmi mírným sklonem do 5 %)	
materiálové řešení	– přípustné materiály vnějších stěn objektů: omítané konstrukce a obkladové materiály – barevnost omítek – světlé odstíny bílé, šedé a béžové a jejich kombinace, nepřipouští se jinak barevné omítky, a to ani ve velmi světlých tónech – barevnost u obkladových materiálů přírodních (dřevo, kámen, lícová cihla atd.) - ponecháno v přírodním tónu – barevnost u obkladových materiálů průmyslových (obkladové desky, plechový obklad atd.) - odstíny bílé, šedé a béžové a jejich kombinace, nepřipouští se jiné barvy, a to ani ve velmi světlých tónech	
přístřešky, krytá zápraží, pergoly	– u těchto staveb se jako materiál konstrukce připouští pouze přírodní nebo mořené dřevo, kov a jako materiál výplně – sklo nebo obdobně průhledný materiál	
výplně svislých otvorů	– nepřipouští se nevhodné příkrasy jako např. „zlaté“ mřížkování apod. nebo jinak nevhodné či neadekvátně výrazné prvky či tvary (oblouky bez návazností na architekturu objektu, složité mnohoúhelníky apod.)	
garáže a stání	– vrata – nepřipouští se nevhodné příkrasy, nebo jinak nevhodné či neadekvátně výrazné prvky či tvary	
terénní úpravy	– připouští se drobné terénní úpravy, kamenné zídky (nebo jiné přírodní materiály) – nepřipouští se vytváření nadměrných terénních úprav a navážek (nadměrnou terénní úpravou se rozumí navážky nebo úpravy vyšší než 2 m)	

oplocení	– výška oplocení max. v. 1,6m; v případě plotu s podezdívkou max. výška podezdívky 0,5m – přípustný materiál/výplň oplocení: pletivo, pletivo v kombinaci se zelení, dřevo, kov, kámen, režné zdivo
-----------------	---

	ZÓNA VEŘEJNÉ ZELENĚ	
	Funkce	Veřejná zeleň
	Typ zástavby	bez možnosti realizace zástavby, přípustné jsou pouze vedlejší stavby ke stavbě hlavní v zóně obytné
	Podlažnost	1 nadzemní podlaží
	Koeficient zeleně	min. 90 % výměry zóny II
Podrobné regulativy		
výšková regulace	– bez stanoveného výškového omezení v metrech	
charakter zástavby	– pouze stavby vedlejší přístřešky, krytá zápraží, pergoly, zimní zahrady, zahradní domky – umístění parkování je vyloučeno	
zastřešení staveb	– přípustný typ střechy je pouze střecha plochá (tzn. střecha s velmi mírným sklonem do 5 %) i střecha šikmá	
materiálové řešení	– u těchto staveb se jako materiál konstrukce připouští pouze přírodní nebo mořené dřevo, kov a jako materiál výplně – sklo nebo obdobně průhledný materiál	
výplně svislých otvorů	– nepřipouští se nevhodné příkrasy jako např. „zlaté“ mřížkování apod. nebo jinak nevhodně či neadekvátně výrazné prvky či tvary (oblouky bez návazností na architekturu objektu, složité mnohoúhelníky apod.)	
terénní úpravy	– připouští se drobné terénní úpravy, kamenné zídky (nebo jiné přírodní materiály) – nepřipouští se vytváření nadměrných terénních úprav a navážek (nadměrnou terénní úpravou se rozumí navážky nebo úpravy vyšší než 2 m)	
oplocení	– oplocení není přípustné	

		ZÓNA PARKOVÁNÍ A ZPEVNĚNÝCH PLOCH	
		Funkce	parkování a zpevněné plochy
		Typ zástavby	bez možnosti realizace zástavby
		Podlažnost	bez stanovené podlažnosti
		Koeficient zeleně	bez stanoveného koeficientu
Podrobné regulativy			
výšková regulace	– nestanovena		
garáže a stání	– v ploše lze realizovat parkoviště, parkovací stání, garáže, přístřešky pro osobní automobily – parkovací stání budou schopné vsaku dešťových vod		
terénní úpravy	– připouští se drobné terénní úpravy, kamenné zídky (nebo jiné přírodní materiály) – nepřipouští se vytváření nadměrných terénních úprav a navážek (nadměrnou terénní úpravou se rozumí navážky nebo úpravy vyšší než 2 m)		
oplocení	– bez možnosti realizovat oplocení		
zeleň	– v ploše lze realizovat výsadbu zeleně, travnatých ploch apod.		

3.3 POJMY

3.3.1 STAVEBNÍ ČÁRA

Stavební čára volná

Regulace polohy budoucí zástavby je dána stavební čarou, která je v řešeném území definována jako volná. Stavební čára volná vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části zóny. Zástavba od ní může směrem od veřejného prostranství libovolně ustupovat a může být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.

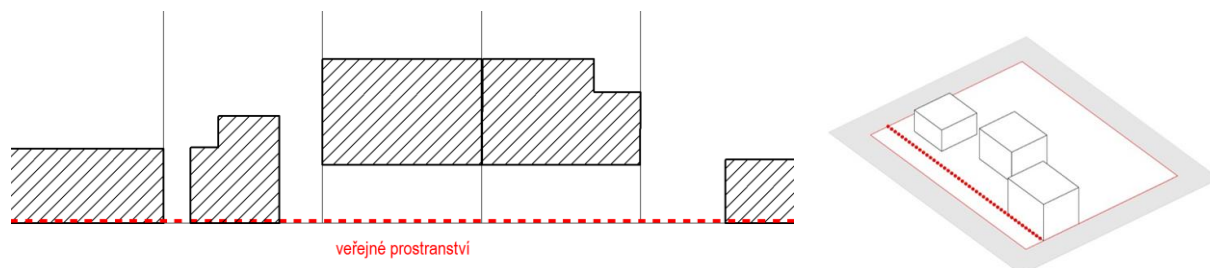
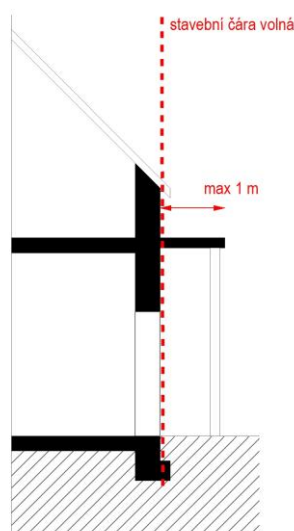


schéma stavební čáry volné

Předsazování před stavební čáru

Stavební čára je směrem do veřejného prostranství překročitelná pouze např. balkonem, terasou, rizalitem či jinou modelací fasády, a to pouze při splnění podmínky, že tyto konstrukce nepřesáhnou délku předsazení 1,5 m od stavební čáry volné.



znázornění předsazování prvků od stavební čáry volné

3.3.2 VÝŠKA

Maximální výška je regulována maximálním počtem nadzemních podlaží nebo maximální výškou v metrech. Maximální výška zástavby vyjadřuje maximální výšku vnější konstrukce budovy, popř. stavby.

V případě omezení výšky v metrech platí:

- v případě plochých střech maximální výškou atiky (maximální výška horní úrovně ukončení ploché střechy měřená od zóny parkování a zpevněných ploch).

Pro potřeby měření maximální výšky, bude tato výška měřena od zóny parkování a zpevněných ploch, tj. parkoviště před budoucí stavbou hlavní určenou pro bydlení, které bude v úrovni stávající komunikace v místě propustku.

V případě omezení výšky počtem nadzemních podlaží platí:

- v případě plochých střech maximálním počtem nadzemních podlaží včetně možnosti ustupujícího podlaží.

Výškou podlaží se rozumí běžná výška do 3,5 m.

3.3.3 USTUPUJÍCÍ PODLAŽÍ

Ustupujícím podlažím se rozumí podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím nebo jiným ustupujícím podlažím, jehož obvodové stěny ustupují od čtyř hran převažující roviny vnější obvodové stěny budovy o min. 2 m.

3.3.4 KOEFICIENT ZELENĚ

Pro definování intenzity využití stavebních pozemků je využíváno procento minimálního podílu zeleně. Jedná se o procento nezpevněných ploch určených pro růst vegetace nebo travnatých ploch, schopných vsakování dešťových vod. Minimální podíl zeleně se stanovuje z výměry stavebního pozemku.

Do procenta minimálního podílu zeleně se nezapočítává zatravněovací dlažba, ecorastr, zeleň na fasádách ani zeleň na střechách. Do zeleně se dále nezapočítávají plochy určené pro komunikace vč. pěších, plochy pro parkování, odstavování vozidel, terasy apod. bez ohledu na jejich stavebně-technické řešení a případnou schopnost vsakování. Dále se nezapočítávají také bazény, zahradní domky, ploty a jejich podezdívky, opěrné zdi apod.

4 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

4.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

4.1.1 KOMUNIKACE

Regulační plán v řešeném území vymezuje napojení řešeného území na stávající komunikace a vymezuje plochy pro parkování.

Z komunikace III. třídy č. 15523 je navržen nový sjezd na parkoviště před bytovým domem. Sjezd je situován v jihozápadním rohu řešeného území a nachází se v intravilánu obce Vidov, proto je rychlost v místě sjezdu omezena na 50 km/h. Rozhledovými trojúhelníky dle ČSN 736 102 lze prokázat dostatečné výhledy při výjezdu do komunikace. Návrh sjezdu předpokládá úpravu umístění dopravní značky označující konec obce Vidov ve směru výjezdu z obce.

Další sjezd na parkoviště z účelové komunikace je situován do severního rohu pozemku. Bude sloužit pouze pro vozidla IZS a pro odvoz odpadů. Vozidla IZS a odvázející odpady vjedou na parkoviště jižním sjezdem z komunikace III. třídy a po průjezdu parkovištěm vyjedou severním sjezdem na účelovou komunikaci, z níž se následně vrátí zpět na komunikaci III. třídy.

4.1.2 PĚŠÍ TRASY

Regulační plán navrhuje řešené území propojit chodníkem navazujícím v obci Vidov. Chodník bude vybudován podél komunikace III. třídy jižním směrem v délce cca 150 m podél stávajících objektů tak, aby se tento chodník napojil na navazující chodník v obci.



pěší propojení v území (modrá) a dopravní propojení (černá)



detail pěší propojení v území (modrá) a dopravní propojení (černá)

4.1.3 DOPRAVA V KLIDU

Dopravu v klidu regulační plán detailně neřeší, resp. konkrétní umístění parkovacích míst. V rámci řešeného území je vždy nutné zajistit minimálně 1,8 parkovacího stání na každou bytovou jednotku.

Návrh počtu nutných parkovacích míst a jejich umístění bude řešeno detailně v navazujících řízeních s ohledem na konkrétní projekt záměru, a to v souladu s příslušnou normou. Výpočet parkovacích stání bude proveden dle ČSN včetně příslušného koeficientu automobilizace nebo souhlasného vyjádření Policie ČR a příslušného dotčeného orgánu.

4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

V návaznosti na řešené území vede trasa vodovodu (ČEVAK) a optického kabelu (CETIN). Kanalizace, plynovod, veřejné osvětlení a rozvody elektřiny jsou k dispozici v obci Vidov. Řešené území se nachází v ochranném pásmu produktovodu ČEPRO.

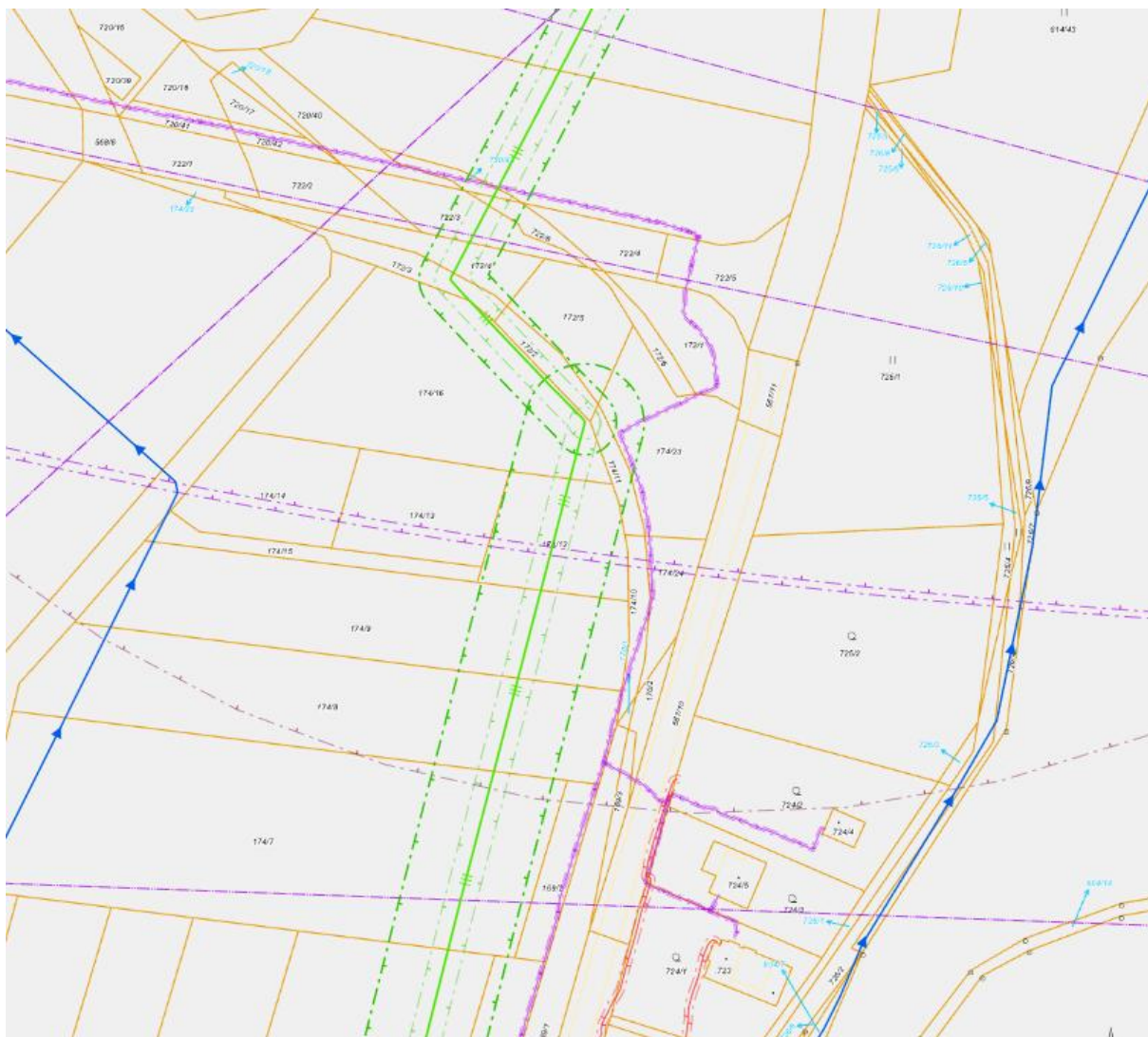


schéma situování technické infrastruktury (zdroj geoportál Jihočeského kraje)

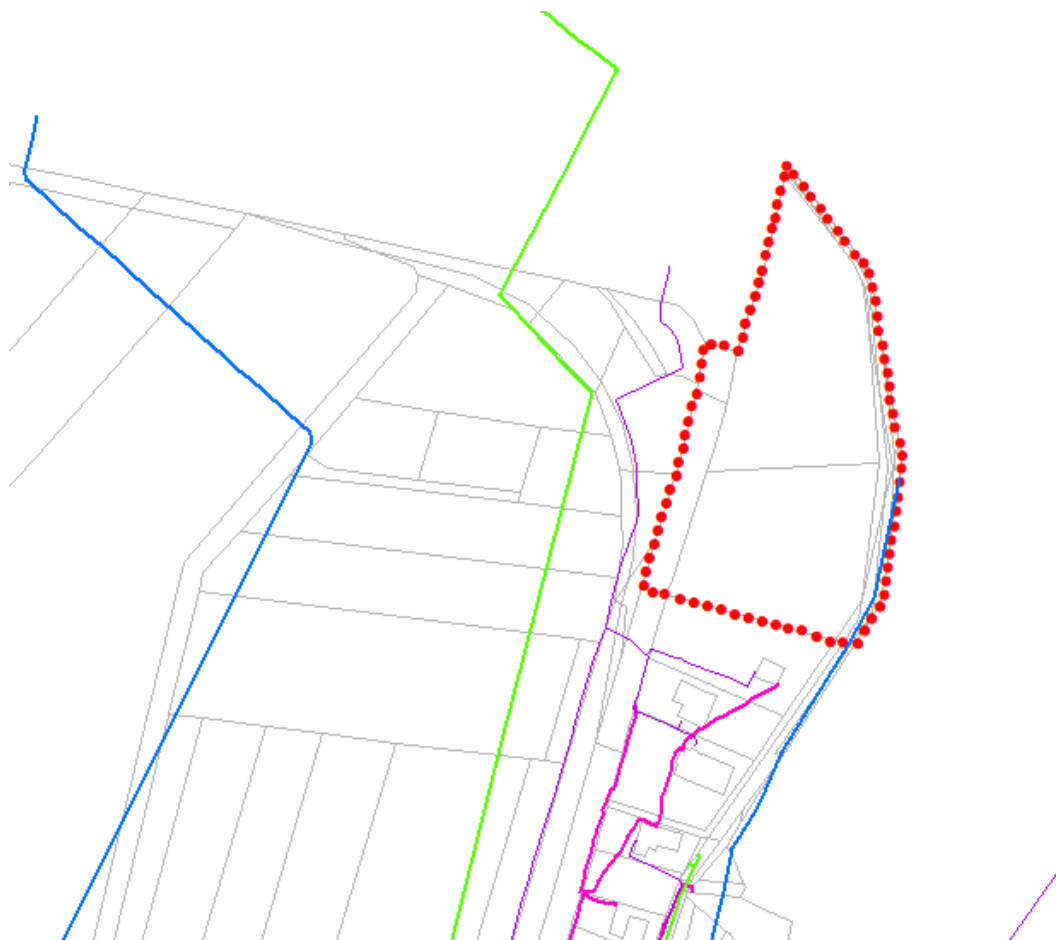


schéma situování technické infrastruktury (zdroj ÚAP)

4.2.1 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Zásobování vodou – zástavba v řešeném území bude zásobována vodou ze stávajícího vodovodního řadu. Předpokládá se realizace nové vodovodní přípojky, která se zakončí vodoměrnou sestavou.

4.2.2 ODKANALIZOVÁNÍ

Odvádění splaškových vod – zástavba v řešeném území bude nově napojena prostřednictvím nové přípojky splaškové kanalizační stoky na stávající stokový systém v obci Vidov.

4.2.3 LIKVIDACE SRÁŽKOVÝCH VOD

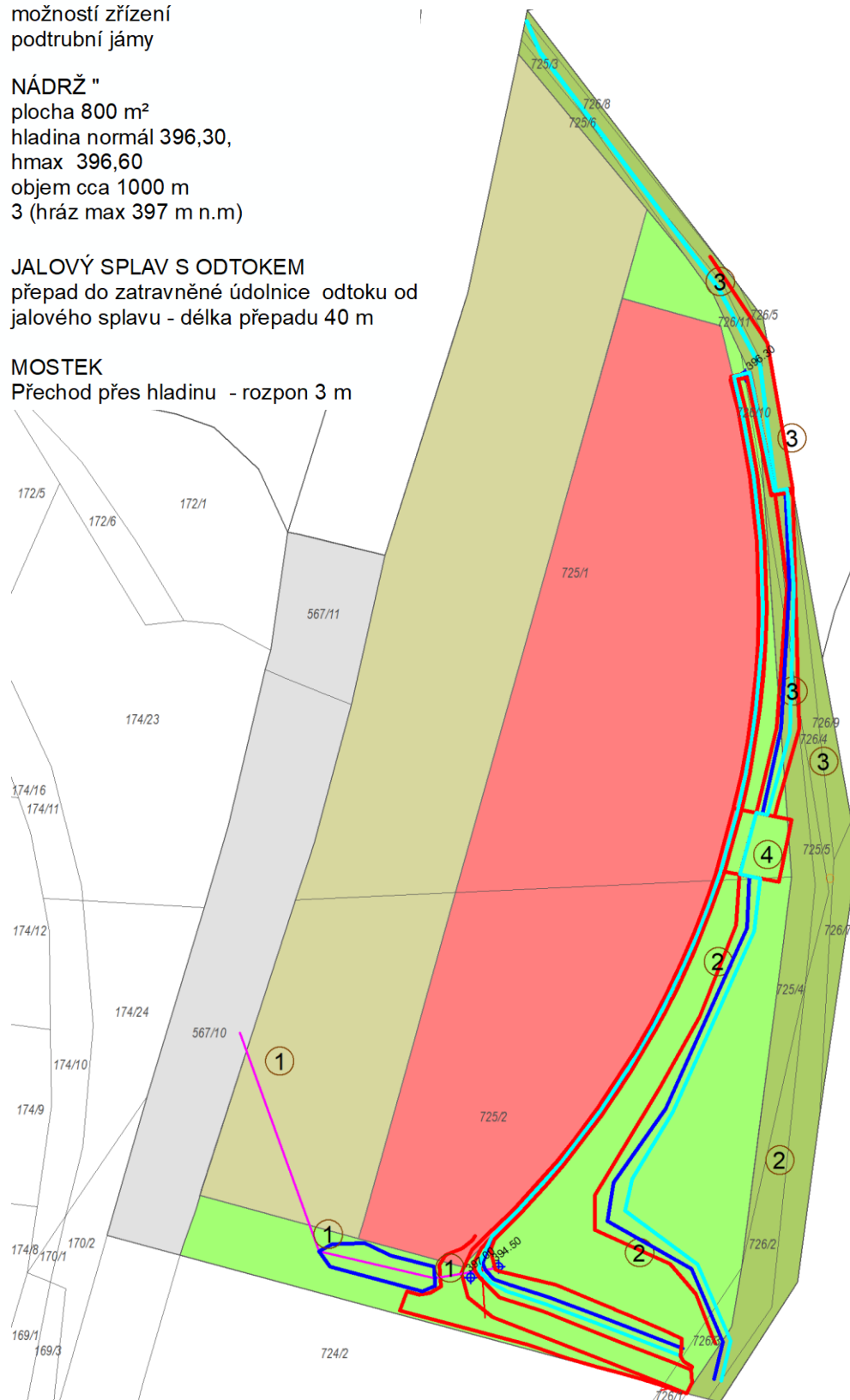
Systém likvidace dešťových vod bude řešen s využitím dešťových vod v objektech s následným vsakováním, v případě vhodných geologických podmínek i regulovaným odváděním do vodoteče.

Dešťové vody ze zpevněných ploch budou vsakovány v zatravněvací dlažbě, nebo v systému „green parking“, případně ve vsakovacích zatravněných průlezích. Zpevněné plochy budou v maximální možné míře provedeny z propustných povrchů.

Dešťové vody budou likvidovány podle § 5 odst. 3 vodního zákona.

S ohledem na situování řešeného území a geomorfologické podmínky v lokalitě a širších vazbách z hlediska nátoky dešťových vod bude ve východní části řešeného území realizována retenční průtočná nádrž, a to dle níže vloženého schématu a popisu. Umístění retenční nádrže lze doupřesnit v navazujících řízeních s ohledem na podrobnější geologický průzkum v území.

- 1 VÝPUST
předpoklad DN600 s
trubním odtokem s
možností zřízení
podtrubní jámy
- 2 NÁDRŽ "
plocha 800 m²
hladina normál 396,30,
h_{max} 396,60
objem cca 1000 m³
3 (hráz max 397 m n.m.)
- 3 JALOVÝ SPLAV S ODTOKEM
přepad do zatravněné údolnice odtoku od
jalového splavu - délka přepadu 40 m
- 4 MOSTEK
Přechod přes hladinu - rozpon 3 m



V rámci řešení je navržena průtočná nádrž na bezejmenném toce s výpustí do stávajícího odtoku (IDVT 10262602) do prostoru stávajícího propustku. Umístění nádrže je voleno ve volné části řešeného území (zóna veřejné zeleně). Nádrž bude opatřena jalovým splavem (délka přepadové hrany cca 12m) s odtokem do zatravněného průlehu usměrňujícím odtok mimo prostor před zónou určenou pro bydlení do sousedního mikropovodí. Hráz bude opatřena výpustí DN600 s prefabrikovaným dvoudlužovým požerákem ukončeným podtrubní jamou (tůň) s trubním odtokem k výše zmíněnému propustku.

4.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ ZEMNÍM PLYNEM A VYTÁPĚNÍ

Budoucí zástavba bude zásobována plynem ze stávajícího plynovodu, který bude prodloužen severním směrem k řešenému území. Vytápění bude řešeno plynem. Jako variantní řešení vytápění je možné využít i tepelných čerpadel.

4.2.5 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Elektroinstalace – napájení budoucí zástavby bude provedeno dle požadavků distribuční společnosti EG.D, je navrhováno napojení z nejbližší trafostanice pomocí nového kabelového podzemního vedení. Rozvody VO budou provedeny prodloužením stávající trasy VO v obci Vidov.

Podrobněji bude napojení na inženýrské sítě řešeno v navazujících řízeních. Kapacity a místa napojení budou řešeny se správcí jednotlivých inženýrských sítí.

4.2.6 TELEKOMUNIKACE

V návaznosti na řešené území vede stávající telekomunikační síť. Budoucí zástavba může být připojena na tuto vedení dle potřeby.

4.2.7 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Nádoby na tříděný odpad budou umístěny v řešeném území a budou vhodně začleněny do veřejného prostoru nebo budoucí zástavby.

4.3 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Větší prostor veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch je navrhován při západním okraji řešeného území, v návaznosti na stávající komunikace. Budoucí zástavba by se měla spolupodílet na tvorbě tohoto veřejného prostoru, ať již architektonickým ztvárněním nebo aktivním parterem. Naopak veřejný prostor s převahou nezpevněných ploch, zelení, je navrhován při východním okraji řešeného území, v návaznosti na volnou krajinu.

Stávající vzrostlá zeleň podél stávající komunikace zůstane zachována a bude vhodně doplněna. Cíle je vytvoření aleje podél stávající komunikace při západní hranici řešeného území.



schéma umístění budoucího veřejných prostranství

5 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT, CHARAKTERU ÚZEMÍ A KRAJINNÉHO RÁZU

V řešeném území nejsou definovány žádné přírodní, kulturní nebo civilizační hodnoty. V ploše řešeného území se nacházejí zemědělsky využívané pozemky, nebo pozemky mimolesní zeleně.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání definované pro řešené území mají za úkol zajistit vznik kvalitního bydlení včetně možných služeb s typologií staveb menších bytových domů se možnými službami v parteru. Regulačním plánem daná typologie staveb s jasně definovanými a spojujícími pravidly pro jejich budoucí podobu přispěje k živosti a atraktivitě místa a vytvoří vhodnou protiváhu hmoty stávající estakády dálnice.

Vytváření příznivého životního prostředí je zajištěno výsadbou zeleně ve všech veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, veřejná prostranství). Dále je zajištěna výsadba zeleně koeficientem zeleně stanoveným pro jednotlivé zóny. Je tak zaručen vznik minimálních nezastavěných ploch určených pro realizaci zeleně.

Stávající topolová alej z topolu černého a jeho kultivaru „Italica“ je zachována a dosázena podél komunikace směrem k Vidovu. Touto alejí je částečně odcloněno řešené území od stávající komunikace.

ODŮVODNĚNÍ

1 STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Bude doplněno po projednání regulačního plánu.

2 POSOUZENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

2.1 SOULAD S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce je regulačním plánem dodržován. Regulační plán svým řešením negativně neovlivňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel je zajištěn vzájemnou koordinací jednotlivých koncepcí v něm navržených, zejména koncepce urbanistické a koncepce veřejné infrastruktury. Regulační plán vytváří předpoklady pro rozvoj obce Vidov zejména v oblasti bydlení zástavby bytových domů. Soustavnost a komplexnost řešení účelného využití a prostorového uspořádání území je zajištěna kontinuitou a návazností na platný územní plán a na zpracované územně analytické podklady. Regulační plán zohledňuje a koordinuje návrh jeho obsahu s pokyny pořizovatele a taktéž se stanovisky a požadavky dotčených orgánů a odborným názorem zpracovatele regulačního plánu. Tímto tak zajišťuje vhodnou koordinaci soukromých záměrů s ohledem na ochranu zájmů veřejných.

Základní principy územního plánování jsou regulačním plánem respektovány. V navrhovaném řešení dochází k optimálnímu sladění dílčích veřejných i soukromých zájmů, respektujících princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce Vidov. Přijaté řešení rozvoje spočívá zejména v detailním řešení utvářeného prostředí (např. návrhu dostatečného zastoupení zeleně, požadavky na kvalitu veřejných prostranství, vyloučení nevhodných forem zástavby, řešení likvidace dešťových vod).

2.2 SOULAD S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

soulad s § 39 písm. a)	Zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je obsaženo v územně analytických podkladech, jejichž analýzy a doporučení regulační plán využívá.
soulad s § 39 písm. b)	Regulační plán navrhuje koncepci urbanistického utváření řešeného území s ohledem na hodnoty a podmínky území. Návrhem podoby budoucí zástavby chrání hodnoty území, zejména hodnoty kulturní a civilizační.
soulad s § 39 písm. c)	Regulační plán reaguje na požadavky na změny v území, čemuž odpovídá i přijaté řešení. Regulační plán zohledňuje a koordinuje zadání s pokyny pořizovatele a taktéž se stanovisky a požadavky dotčených orgánů a odborným názorem zpracovatele regulačního plánu. Tímto tak zajišťuje vhodnou koordinaci soukromých záměrů s ohledem na ochranu zájmů veřejných.
soulad s § 39 písm. d)	Regulační plán definuje podmínky prostorového uspořádání za účelem zlepšení stavu zastavěného území a budoucí podoby obytné zástavby. Dostatečně tak chrání urbanistické, architektonické a estetické hodnoty

	území. Tyto podmínky stanovuje s ohledem na urbanistické založení sídla a s ohledem na požadavky na jeho budoucí rozvoj.
soulad s § 39 písm. e)	Regulační plán detailním návrhem podmínek pro utváření budoucí podoby staveb chrání urbanistické, architektonické a estetické hodnoty území. Návrhem řešení dopravní infrastruktury a situováním budoucí zástavby není ohrožena využitelnost navazujícího území.
soulad s § 19 písm. f)	S ohledem na menší rozlohu krajiny ve správním území obce Vidov je změnou č. 3 územního plánu Vidov vyloučeno umístování větrných a fotovoltaických elektráren ve volné krajině. Realizace fotovoltaických elektráren, resp. umístování fotovoltaických panelů je připuštěno pouze v zastavěném území a k tomu vymezených plochách. Je tak upřednostněno zemědělské využívání krajiny, její vnímání jako hodné součásti životního prostředí a využívání krajiny taktéž zejména pro rekreaci a relaxaci, před neefektivním využíváním pro výrobu elektrické energie mající negativní dopady na živočichy, krajinný ráz, estetické vnímání krajiny, do rekreačního využívání krajiny a taktéž na přenosovou soustavu elektrické energie.
soulad s § 19 písm. g)	Není s ohledem na charakter regulačního plánu řešen.
soulad s § 19 písm. h)	Není s ohledem na charakter regulačního plánu řešen.
soulad s § 19 písm. i)	Není s ohledem na charakter regulačního plánu řešen.
soulad s § 19 písm. j)	Není s ohledem na charakter regulačního plánu řešen.
soulad s § 19 písm. k)	Není s ohledem na charakter regulačního plánu řešen.
soulad s § 19 písm. l)	Není s ohledem na charakter regulačního plánu řešen.
soulad s § 19 písm. m)	Není s ohledem na charakter regulačního plánu řešen.
soulad s § 19 písm. n)	Není s ohledem na charakter regulačního plánu řešen.
soulad s § 19 písm. o)	Není s ohledem na charakter regulačního plánu řešen.
soulad s § 19 písm. p)	Není s ohledem na charakter regulačního plánu řešen.
soulad s § 19 písm. q)	Není s ohledem na charakter regulačního plánu řešen.
soulad s § 19 písm. r)	Není s ohledem na charakter regulačního plánu řešen.

**soulad s § 19
písm. s)**

Není s ohledem na charakter regulačního plánu řešen.

2.3 SOULAD SE STAVEBNÍM ZÁKONEM

Regulační plán je zpracována v souladu zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění a jeho prováděcí vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nedochází k vymezování veřejně prospěšných staveb, opatření a sanací a dále k novým záborům ZPF nebo PUPFL, není z těchto důvodů součástí výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

S ohledem na skutečnost, že se jedná o regulační plán navazující na územní plán, je respektováno členění ploch s rozdílným způsobem využití a pojmosloví dle územního plánu.

3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

3.1 VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

Bude doplněno po projednání regulačního plánu.

3.2 ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

OP RLP – Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit ne uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany — viz UAP — jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení WN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

Koridor RR směrů – **zájmové** území pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V části koridoru RR směrů s atributem výšky 0-50 lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu jen na základě stanoviska Ministerstva obrany, UAP — jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena. V části koridoru RR směrů s atributem výšky 100 lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany, UAP — jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

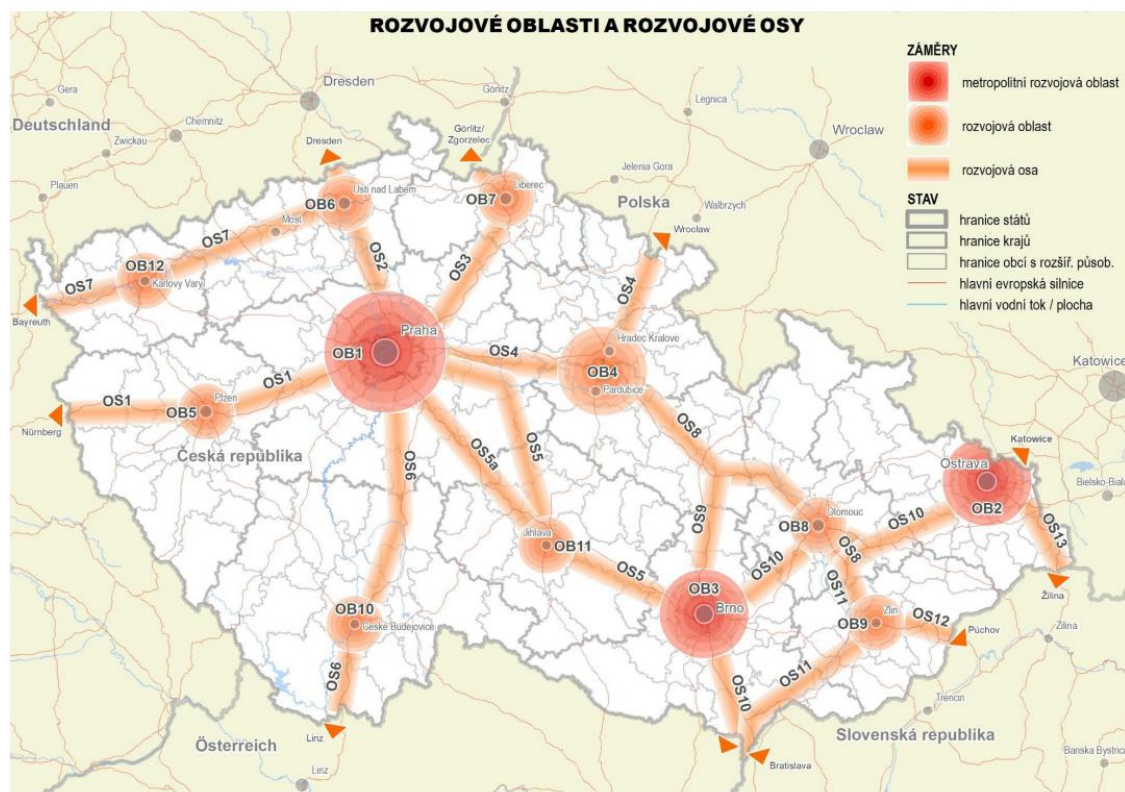
- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

4 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

4.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění vymezuje rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Správní území obce Vidov leží v rozvojové oblasti OB 10 (rozvojová oblast České Budějovice) a rozvojové ose OS6 (Rozvojová osa Praha – České Budějovice – hranice ČR). Regulačním plánem Vidov s ohledem na jeho charakter a velikost řešeného území nedochází k ovlivnění úkolů stanovených pro tuto oblast a osu.



KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

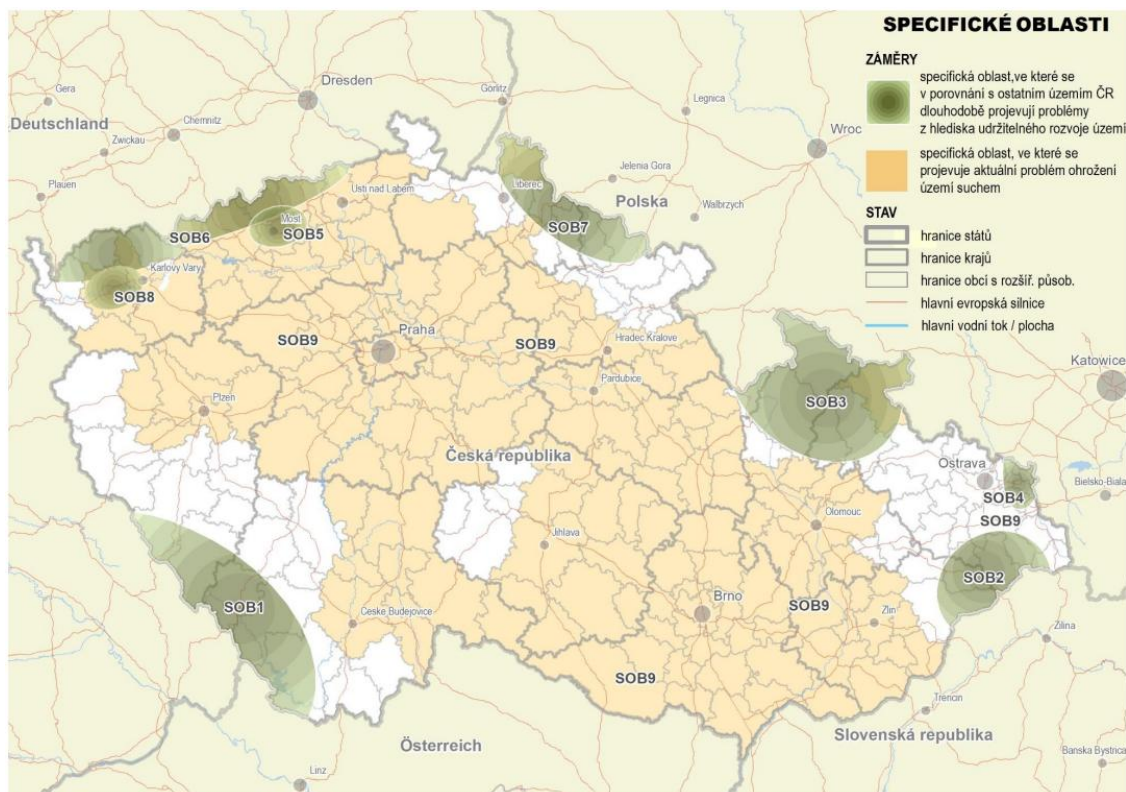
Politika územního rozvoje ČR, v platném znění vymezuje záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Do správního území obce Vidov zasahuje záměr dálnice D3, resp. úsek Borek – Dolní Třebonín a záměr IV. tranzitního železničního koridoru, resp. úsek České Budějovice – Horní Dvořiště (státní hranice). Tyto záměry jsou zpřesněny ve stávajícím územním plánu Vidov. Do řešeného území regulačního plánu nezasahuje žádný záměr republikového významu.

REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění stanovuje obecné priority a cíle územního rozvoje, které je třeba respektovat při územně plánovací činnosti. Platný územní plán Vidov tyto obecné priority a cíle naplňuje. Regulačním plánem s ohledem na jeho charakter a velikost řešeného území nedochází k ovlivnění republikových priorit územního plánování, resp. priority a cíle územního rozvoje jsou regulačním plánem respektovány.

SPECIFICKÉ OBLASTI, VE KTERÝCH SE PROJEVUJÍ AKTUÁLNÍ PROBLÉMY REPUBLIKOVÉHO VÝZNAMU

Řešené území je zahrnuto do oblasti SOB9 – specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Regulační plán respektuje důvody pro její vymezení a v rámci řešení likvidace dešťových vod umožňuje adekvátní řešení tohoto aktuálního problému.



4.2 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění vymezují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti nadmístního významu a upřesňují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Řešené území regulačního plánu leží v rozvojové oblasti republikového významu OB 10 (rozvojová oblast České Budějovice) a rozvojové ose OS6 (Rozvojová osa Praha – České Budějovice – hranice ČR). Regulačním plánem Vidov s ohledem na jeho charakter a velikost řešeného území nedochází k ovlivnění úkolů stanovených pro tuto oblast a osu.

KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Do správního území obce Vidov zasahuje záměr dálnice D3, resp. úsek Borek – Dolní Třebonín a záměr IV. tranzitního železničního koridoru, resp. úsek České Budějovice – Horní Dvořiště (státní hranice). Do řešeného území regulačního plánu nezasahuje žádný záměr republikového nebo krajského významu.

PLOCHY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění vymezují územní systém ekologické stability nadregionálního a regionálního významu. Ve správním území obce jsou vymezovány nadregionální nebo regionální biokoridory nebo regionální biocentra. Do řešeného území regulačního plánu nezasahuje žádný prvek územního systému ekologické stability.

ROZVOJOVÉ PLOCHY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují nebo definují rozvojové plochy nadmístního významu pro bydlení, výrobu a průmysl, sport a rekreaci, těžbu nerostných surovin, asanaci a asanační úpravy. Do řešeného území regulačního plánu nezasahuje žádná z takto vymezených ploch.

PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (zajištění příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel). S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré priority územního plánování kraje. Regulačním plánem s ohledem na jeho charakter a velikost řešeného území nedochází k ovlivnění priorit územního plánování kraje, resp. priority a cíle územního rozvoje jsou regulačním plánem respektovány.

PODMÍNKY KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, stanovují podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Územní plán tyto priority respektuje a dále rozvíjí. S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré podmínky ochrany hodnot. V řešeném území regulačního plánu se nenachází žádná kulturní, přírodní nebo civilizační hodnota.

PODMÍNKY PRO ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJINY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění definují základní typy krajiny a stanovují pro ně zásady využívání území. Správní území obce Vidov se nachází v krajinném typu „Krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace“. Regulační plán respektuje zásady uvedené v územním plánovací dokumentaci kraje pro jmenovaný krajinný typ. Regulačním plánem nedochází ke změnám koncepce řešení krajiny, definované v platném územním plánu Vidov.

ÚZEMNÍ STUDIE KRAJINY JIHOČESKÉHO KRAJE

Územní studie krajiny Jihočeského kraje

Regulační plán není v rozporu s podmínkami pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny a s požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování z této studie vyplývající.

Z hlediska krajinných oblastí je v řešeném území změny vymezena oblast Českobudějovická 17 a oblast Trhosvinenská 14. Z hlediska krajinných typů je řešením změny dotčena Nivní zemědělská krajina (KT1) a výrazně zvlněná až členitá leso-zemědělská krajina (KT17).

Územní studie Metropolitní oblasti České Budějovice

Možnost využití Územní studie Metropolitní oblasti České Budějovice byla schválena dne 7. 10. 2024. S ohledem na charakter regulačního plánu a rozsah řešeného území, není koncepce územní studie Metropolitní oblasti České Budějovice regulačním plánem dotčena.

4.3 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

Územní rozvojový plán nabyl účinnosti dne 29.10.2024. Územní rozvojový plán není do doby nabytí účinnosti jeho změny č. 1 závazným pro pořizování navazujících územně plánovacích dokumentací a pro rozhodování v území. Z tohoto důvodu není posouzen soulad regulačního plánu s tímto rozvojovým plánem.

5 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM

a) vymezení řešeného území

Řešené území regulačního plánu je vymezeno pozemky parc. č. 725/1, 725/2, 726/3 a 726/10 vše v k.ú. Vidov. Hranice řešeného území může být překročena, zejména z důvodu napojení veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Hranice řešeného území je regulačním plánem respektována, s ohledem na nutnost dořešení dopravní a technické infrastruktury bylo řešené území rozšířeno.

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Pozemky budou vymezeny v souladu s územním plánem, resp. jejich využití bude navrhováno jako plochy bydlení. Součástí řešení bude i návrh dostatečného parkování a řešení odvedení dešťových vod.

Regulační plán respektuje plochy s rozdílným způsobem využitím definované v územním plánu Vidov. V platném znění. Regulační plán navrhuje koeficient pro minimální počet parkovacích stání na bytovou jednotku a taktéž navrhuje koncepci řešení dešťových vod, a to i s ohledem na širší vztahy v území.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulační plán podrobně navrhne umístění budoucích staveb a jejich hmoty včetně požadavků na architektonické ztvárnění.

Regulační plán upřesní podrobné podmínky prostorové regulace (např. stavební čáry, výškovou regulaci) a základní architektonické podmínky (např. tvary a sklony střech, půdorysy staveb).

Regulační plán detailně řeší požadavky na prostorovou regulaci, a to i včetně nároků na budoucí architektonické ztvárnění staveb.

d) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Regulační plán navrhne možnosti připojení plochy, resp. stavebních pozemků na technickou a dopravní infrastrukturu. Regulační plán navrhne řešení parkování, a to v rámci řešeného území. Parkovací stání nesmí být řešeno mimo řešené území regulačního plánu. Regulační plán navrhne další veřejná prostranství (např. park, sportoviště, náměstí) uvnitř zastavitelné plochy. Regulační plán navrhne pěší propojení obsluhující celé území zastavitelné plochy. Regulační plán navrhne uliční profil budoucích komunikací a jejich podrobné členění.

Regulační plán navrhuje plochy, resp. zónu pro realizaci parkování. Zároveň řeší i likvidaci dešťových vod s využitím veřejně prospěšné stavby „Odvodnění svahů sever – bezpečné odvedení přívalových vod“. Pěší propojení regulační plán navrhuje tak, aby řešené území bylo prostupné a bylo napojeno na chodník v obci Vidov.

e) požadavky na ochranu hodnot a charakteru území a krajinného rázu

Regulační plán navrhne umístění staveb a jejich hmoty, aby budoucí zástavbou nedocházelo k vytvoření negativní dominanty při vjezdu do obce.

Regulační plán definuje podmínky prostorové regulace včetně požadavků na ochranu stávající zeleně.

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a jeho odůvodnění

Regulační plán bude zpracován v souladu se stavebním zákonem, resp. jeho přílohami. Měřítko je stanoveno na 1:1000, případně může být použito podrobnější.

Regulační plán je navržen v měřítku 1:1000 a je zpracován v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcí vyhláškou.

6 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

6.1 URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ V KONTEXTU ŠIRŠÍHO ÚZEMÍ

Účelem návrhu řešení lokality je vytvoření kvalitní urbanistické struktury s vhodnou hustotou zástavby bytových domů a taktéž vytvoření kvalitních veřejných prostranství.

Obec Vidov leží na pravém břehu řeky Malše, necelých šest kilometrů jihovýchodně od centra Českých Budějovic a žije v ní cca 600 obyvatel. Struktura zástavby obce je různorodá, nachází se zde jak tradiční venkovská stavení a rodinné domy, tak i objekty velkého měřítka – bývalá úpravná voda, panelové bytové domy a skupiny řadových domů.

Dopravní napojení obce je nadstandartní díky blízké dálnici D3 a nedalekému sjezdu za obcí Roudné. Automobilové spojení do centra Českých Budějovic a do Lineckého předměstí trvá jen pár minut. Do obce Vidova vede i linka českobudějovické MHD č. 10. Cyklisté mohou využít cyklostezky z Českých Budějovic přes Vidov do obce Plav a dále, vedoucí převážně kolem řeky Malše.

Řešené území se na severním okraji obce Vidova, v údolní nivě řeky Malše, mezi dálnicí D3 a zalesněným svahem. Jižním směrem na území navazuje obytná zástavba, na západní straně ho lemuje alej topolů, na straně východní se nachází les, na straně severní navazuje travnatá louka. Řešené území má přibližně tvar protáhlého trojúhelníka a je v současné době nezastavěné. Svou polohou navazuje na obytnou zástavbu, která zde postupně vznikala zhruba od první ½ 20. století.

Ze západní, severní a východní strany je pozemek obklopen krajinou s velkým měřítkem. Toto velké měřítko tvoří především krajinné a civilizační liniové prvky – alej stromů, okraj lesa a nově vzniklé dálniční těleso. Estakáda vede údolím v mírném oblouku nad řekou Malší.

Silnice III. třídy je vnímána jako kompoziční osa obce, jejíž význam by se měl do budoucna posilovat.

Západním směrem navazuje na řešené území poměrně velká zastavitelná plocha, ve které by mělo dojít k realizaci rodinných domů a nízkopodlažních bytových domů včetně realizace zeleně a nového centrálního prostoru – nového těžiště v severní části obce. V návaznosti na řešené území tak dojde k realizaci i nové zástavby a nového centrálního prostoru.

Regulační studie navrhuje jak dopravní napojení řešeného území na stávající komunikaci III. třídy, tak i pěší propojení do obce, tak i propojení pěší s možným pokračováním do volné krajiny severně a západně od řešeného území.

Navržené řešení regulačního plánu umožní výstavbu menších bytových domů nebo jednoho bytového domu podél stávající kompoziční osy s jejím protažením severním směrem.



schéma řešeného území v rámci širších vztahů v území

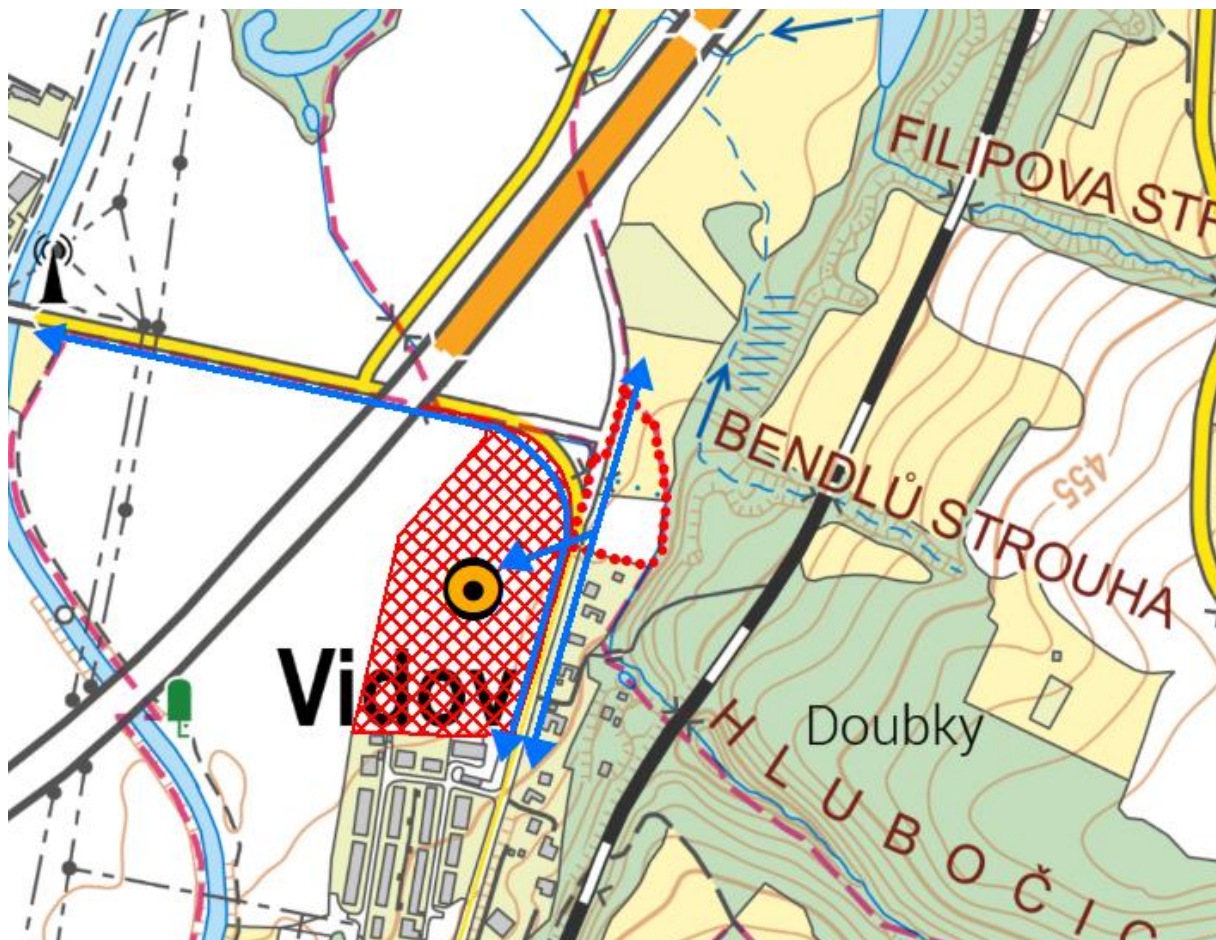


schéma rozvoje v severní části obce Vidov s vyznačením možného budoucího centa (težiště) a pěších propojení

6.2 URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Zásadním úkolem regulačního plánu je nalezení optimální struktury, která by velikostí budoucí zástavby a svým uspořádáním jednak vhodně spoluvytvářela vstup do obce Vidov ze severu, vytvářela přirozený přechod směrem k obci Vidov a do volné krajiny a spolu s budoucí zástavbou v této části obce vytvářela vhodný charakter zástavby. Regulační plán z tohoto důvodu jednak navrhuje vhodné podmínky prostorové regulace, definuje požadavky na architektonické ztvárnění a řešené území člení do jednotlivých zón.

Regulační plán řeší rozvoj území tak, aby v budoucnu mohl vzniknout funkční zástavba, a to jak i z pohledu společenského, tak i ekonomického a ekologického. Navržené řešení tak má potenciál v daném místě vytvořit příležitost pro život a relaxaci, a přitom jej nepřetížit natolik, aby se stalo pro uživatele nevlídným či nepříjemným. Za tímto účelem regulační plán sleduje tři faktory, a to vhodnou hustotu, návrh funkcí, kvalitou prostředí a jeho ekologičnost.

Hustota osídlení:

Průměrná hustota osídlení je v sídle Vidov 18,5 obyvatel na ha. Výstavba je zde tvořena solitérními rodinnými domy, řadovými rodinnými domy, ale i několika domy bytovými. V lokalitách řadové rodinné výstavby a bytových domů dochází k větší koncentraci obyvatel, v místě solitérních rodinných domů k nižší.

Regulační plán umožňuje realizaci dvou menších bytových domů nebo jednoho většího. S ohledem na velikost řešeného území, nutnost řešení parkování a retence dešťových vod není předpoklad většího

zahuštění bytovými domy. V řešeném území tak dojde k většímu zahuštění osídlení, nicméně pro danou lokalitu přiměřeného, a to i v kontextu širších vztahů. Navržené řešení je optimální, a to jednak z pohledu ekonomického, kdy budoucí výdaje obce na 1 obyvatele výrazně klesají, tak i z hlediska dodatečného zastoupení veřejných prostranství s převahou zeleně v řešeném území.

Návrh funkcí:

Řešené území je navrhováno jako polyfunkční, nicméně lze předpokládat jeho využití jako monofunkční s realizací bytových domů bez aktivního parteru. Z tohoto důvodu je dáván zřetel na vyšší zastoupení zeleně a veřejných prostranství na úkor zón umožňující realizaci bydlení. Nicméně regulační plán umožňuje i realizaci občanského vybavení v rámci parteru budoucích bytových domů.

Kvalita prostředí a jeho ekologičnost:

Regulační plán vymezuje plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch, které jsou určeny zejména pro výsadbu zeleně, resp. realizaci travnatých a odpočinkových ploch, dětských hřišť, vodních ploch atd. Umístění veřejných prostranství umožňuje propojení celého území „zelenými“ plochami.

6.3 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

V rámci řešení regulačního plánu nedojde k nesouladu v koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů. Řešené území je přímo napojeno na stávající silnici III. třídy. V rámci řešení technické infrastruktury jsou regulačním plánem definovány napojovací body, kde se nachází stávající síť technické infrastruktury.

6.4 SHRNUÍ ZÓN DLE VYUŽITÍ

typ využití	výměra zón
zóna obytná	3217 m ²
zóna veřejné zeleně	1975 m ²
zóna parkování a zpevněných ploch	2851 m ²

7 ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU

Regulační plán nenavrhuje požadavky na výstavbu odchylně od stavebního zákona nebo jeho prováděcího právního předpisu.

8 KVALIFIKOVANÝ ODHAD ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU PRO NAVRHOVANÉ PLOCHY A KORIDORY

Regulační plán nenavrhuje nové záborů zemědělského půdního fondu nebo pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa bylo učiněno již v rámci územního plánu Vidov. Regulační plán toto vyhodnocení nemění.

9 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno po projednání regulačního plánu.

10 POSOUZENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Protokol o posouzení souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace je součástí spisu.

11 VIZUALIZACE ÚZEMÍ

Níže je znázorněno možné řešení území. Nejedná se o závazný návrh řešení, jedná se pouze o ilustraci jedné z mnoha možností, jak by mohlo být území řešeno při dodržení podmínek územního a regulačního plánu. Vizualizace neslouží jako podklad pro rozhodování v území.



