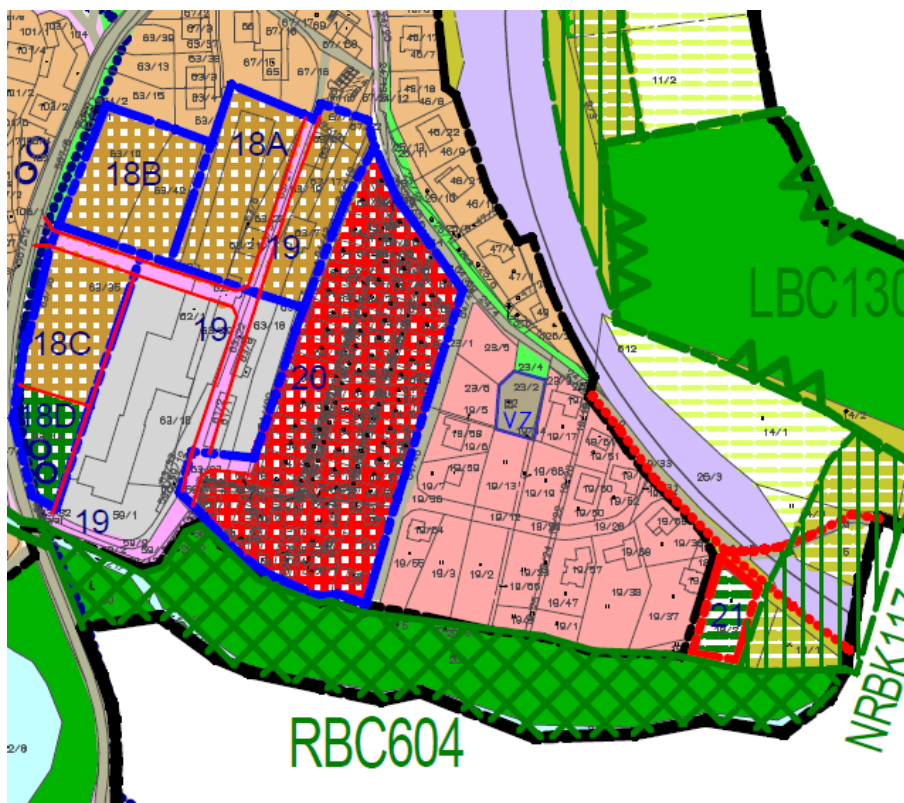


# ÚZEMNÍ STUDIE - VIDOV ÚS1 – ČÁST OBCE VIDOV



ATELIER  
**Klein**

Ing. arch. Jan Klein  
Projektční a architektonická kancelář  
Lidická 1019/182  
370 07 České Budějovice  
IČ: 75436027  
tel: 602 326 012, email: [klein@atelierklein.cz](mailto:klein@atelierklein.cz)  
[www.atelierklein.cz](http://www.atelierklein.cz)

Za pořizovatele:

Ing. Tomáš Šedivý – starosta obce

## a) Identifikační údaje

<u>Název stavby:</u>	ÚZEMNÍ STUDIE ÚS1 – ČÁST OBCE VIDOV
<u>Místo stavby:</u>	lokalita: k.ú. Vidov, dle ÚP (plocha bydlení - lokalita 20 )
<u>Obec:</u>	VIDOV (okres České Budějovice); 535737
<u>Katastrální území:</u>	VIDOV (okres České Budějovice); 741621
<u>Pořizovatel:</u>	Obecní Úřad Vidov, Vidov 51, 370 07 České Budějovice 7
<u>zodpovědná osoba pořizovatele:</u>	Ing. Libuše Pfauserová email: pfauserova@seznam.cz
<u>Projektant:</u>	Ing. arch. Jan Klein Projekční a architektonická kancelář Lidická 1019/182 370 07 České Budějovice IČ: 75436027 tel: 602 326 012, email: <a href="mailto:klein@atelierklein.cz">klein@atelierklein.cz</a> <a href="http://www.atelierklein.cz">www.atelierklein.cz</a>
<u>Datum vyhotovení:</u>	9/2018

## b) Údaje o dosavadním využití a zastavěnosti území

Územní studie Vidov je zpracována pro dosud nezastavěné území, které je vymezené v územním plánu obce Vidov jako **plochy bydlení – lokalita 20**.

V souladu s kapitolou 10. výrokové části uvedeného územního plánu a souladu s výkresem základního členění ÚP, je dána povinnost prověřit možné budoucí využití plochy 20 zpracováním územní studie US 1 Vidov.

Vydávající správní orgán územního plánu je obecní úřad Vidov v zastoupení oprávněnou úřední osobou pořizovatele panem starostou Ing. Tomášem Šedivým, zpracován projektovým ateliérem ÚP STUDIO České Budějovice (únor 2017). Jedná se o část obce Vidov v katastrálním území Vidov /741621/. Podmínka využití plochy dané lokality je stanovena ÚP jako **plocha bydlení – lokalita 20**.

Řešená lokalita se nachází na okraji obce Vidov, ve svažitém terénu. Terén se svažuje směrem od východu k západu směrem do obce. Lokalita řešená v ÚS sousedí na západě z větší částí územím plochy pro výrobu a skladování. Na východě lokalita sousedí se zastavěným územím ploch pro bydlení. Dále na jihu je lokalita v sousedství s plochou lesní (regionální biocentrum ÚSES). Na severu

sousedí řešená lokalita se stávající komunikací obce Vidov. Řešené území je vyznačeno v grafické části ÚS.

ÚS zahrnuje pozemky parc. č. 64/2, 64/47, 64/62, 64/3, 64/48, 64/4, 64/49, 64/5, 64/50, 64/6, 64/51, 64/124, 64/132, 64/52, 64/60, 64/122, 64/9, 64/54, 64/12, 64/57, 64/13, 64/58, 64/131, 64/61, 64/46, 64/93, 64/14, 64/116, 64/15, 64/16, 64/17, 64/18, 64/19, 64/20, 64/21, 64/22, 64/117, 64/110, 64/24, 64/134, 64/76, 64/77, 64/25, 64/133, 64/78, 64/26, 64/79, 64/25, 64/130, 64/92, 64/42, 64/41, 64/97, 64/40, 64/90, 64/39, 64/89, 64/38, 64/88, 64/37, 64/87, 64/36, 64/86, 64/35, 64/85, 64/34, 64/84, 64/33, 64/83, 64/126, 64/32, 64/82, 64/31, 64/81, 64/30, 64/80, 64/80, 64/795, 64/29, 64/114, 64/96, 64/28, 64/66, 64/67, 64/68, 64/69, 64/70, 64/71, 64/72, 64/73, 64/74, 64/94, 64/75, 64/76, 64/77, 64/78, 64/79 vše v k.ú. Vidov.

### **c) Zdůvodnění a cíle územní studie**

Územní studie pro část obce Vidov vymezené plochou pro bydlení - lokalita 20 (dále jen ÚS) v části katastrálního území Vidov je zpracována jako územně plánovací podklad na základě zadání územní studie vypracovaným obecním úřadem Vidov se zodpovědnou osobou pořizovatele paní Ing. Libuší Pfauserovou a panem starostou Ing. Tomášem Šedivým.

Cílem a účelem pořízení ÚS pro vymezené území je ověřit dle platného územního plánu obce Vidov (dále jen ÚP Vidov) územně technické podmínky pro realizaci výstavby RD v daném prostoru a současně vypracovat základní územně plánovací podklad pro správu daného území z hlediska usměrnění a koordinaci jednotlivých investičních záměrů v území. Dále stanovit směřování způsobu využití celé dotčené lokality a stanovit celkovou koncepci využití lokality, stanovit podmínky uspořádání uličního prostoru, parcelace a stylu jednotlivých staveb, zjistit prostupnost území, vyřešit zásobování pitnou vodou, likvidaci odpadních a dešťových vod a vyřešit střety s ochrannými pásmy.

### **d) Podklady**

- katastrální mapa
- zadání územní studie
- ÚAP o stávajících sítích
- Územní plán Vidov
- Konzultace s objednavatelem
- Stavební záměry v území

### **e) Seznam dotčených pozemků**

Jednotlivé dotčené pozemky jsou popsány výše.  
k.ú. Vidov

### **f) Údaje o splnění podmínek územního plánu**

Územní plán Vidov určuje pro řešené území funkční využití plochy regulací:

## **Lokalita 20 - PLOCHY BYDLENÍ**

### **PLOCHA BYDLENÍ – lokalita 20**

Hlavní využití:

bydlení

Přípustné využití

Stavby a přístavby rodinných domů izolovaných nebo řadových, s možným vestavěným občanským vybavením nerušícím bydlení, pokud funkce bydlení bude v užitkových plochách převažovat, ubytování do 10 osob, v plochách prověřených územní studií navíc i nízkopodlažní bytové domy rekreační a užitkové zahrady, bazény, garáže pro uživatele pozemku, stavby pro rekreaci sloužící pro obyvatele rodinného domu, hřiště pro děti apod. Související technickou infrastrukturu, plochy obslužné dopravy a veřejné zeleně.

Nepřípustné využití

Samostatné objekty pro individuální rekreaci, stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování, provozy a činnosti, které jsou provázány hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce obytné zóny, autokempy a tábořiště, čerpací stanice, odstavné plochy nákladní dopravy, ostatní stavby nesouvisející s funkcí bydlení, neuvedené jako přípustné.

### **Podmínky prostorového uspořádání: lokalita 20**

S ohledem na zachování krajinného a sídelního rázu je nutno novou zástavbu, včetně přístaveb a nástaveb řešit v souladu s těmito požadavky:

- nenarušit kompoziční průhledy či pohledy na dominanty
- max. výška staveb 2 NP a podkroví
- v zahradách pouze zahradní boudy do 40 m<sup>2</sup> ZP s výškou do 6 m
- stavby nesmí přesáhnout zastavitelnost pozemku 30%.

V plochách zasahujících do OP železnice, do OP budoucí dálnice D3 a do OP trafostanic nebudou umístěny objekty charakteru chráněného venkovního prostoru staveb a plochy chráněného venkovního prostoru, pokud nebudou současně zřízena opatření pro splnění hygienických limitů hluku.

### **g) Urbanistická koncepce**

Urbanistická koncepce řešeného území vychází především z podmínek závazného funkčního využití dle platného ÚP Vidov a návrhu zadání územní studie ÚS1 vypracované Obecním úřadem Vidov ve spolupráci se zodpovědnou osobou pořizovatele Ing. Libuše Pfauserová z května 2018.

Řešené území je v dnešní době převážně využíváno jako plocha zahrádkářských kolonií. Na některých větších parcelách jsou již situovány i rodinné domky.

Plocha pro výstavbu RD bude vymezena třemi stávajícími (zpevněnými) komunikacemi, které jsou v současné době v severní části řešeného území napojeny na stávající komunikaci. Nově dojde k napojení západní komunikace na stávající komunikaci u bývalého objektu na úpravu vody. Nové dopravní připojení (zpevněná plocha) v západní části proběhne přes parcely č. 63/11, 63/18 a 63/19, napojení bude provedeno na stávající komunikaci, která vede do objektu původní úpravy vody.

Územní studie nestanovuje minimální velikost stavebního pozemku (parcely). Je omezena pouze zastavitelnost plynoucí z územního plánu obce Vidov, tedy v případě výstavby většího rodinného domu je nutno zajistit adekvátní velikost parcely.

Základním principem předloženého urbanistického řešení je stanovení podmínek pro umístění budoucích RD do vymezeného území na stávající parcely. Nově vzniklé parcely budou umístěné podél nové komunikace napojené na stávající komunikaci obce. Plochy pro bydlení jsou odskákány výškově do tří „teras“, kde každá „terasa“ bude napojena na vlastní komunikaci.

K východní části parcel vede stávající asfaltová komunikace, která je napojena na místní komunikace. Další dvě tvořené asfaltové komunikace budou o dostatečné šířce. V případě výstavby rodinného domu je nutné zajistit stání a především obrácení vozidel na vlastním pozemku.

#### **h) Parcelace pro výstavbu RD**

Územní studie nestanovuje minimální velikost stavebního pozemku (parcely). Je omezena pouze zastavitelnost plynoucí z územního plánu obce Vidov, tedy v případě výstavby většího rodinného domu je nutno zajistit adekvátní velikost parcely.

Stavební hranice (čára) – jedná se o nepřekročitelnou hranici pro hlavní objem individuálních rodinných domů. Vzdálenost je stanovena dle místních zkušeností na 2,0 a 4,0m dle PD (HLAVNÍ VÝKRES).

#### **ch) Dopravní řešení**

Řešení území není kompletně celé obslouženo zpevněnými komunikacemi. V místě se tak bude budovat nová dopravní infrastruktura. Stávající nezpevněné komunikace budou nahrazeny zpevněnými komunikacemi. Západní komunikace bude nově napojena na stávající místní komunikaci, u objektu staré čističky vody.

Východní parcely jsou obslouženy pomocí stávající asfaltové komunikace, západní parcely budou obslouženy pomocí nových zpevněných komunikací. Na každé parcele bude zajištěno vlastní obraciště automobilů.

Návrh řešení dopravy v klidu:

V daném území se neuvažuje podélné parkování podél komunikace, parkovací stání bude zajištěno vždy na vlastním pozemku. Minimálně 2 parkovací stání je jednu bytovou jednotku s vlastním obracištěm.

Nově bude snaha o vytvoření centrálního obraciště střední terasy, které bude obslouženo novou zpevněnou komunikací. Na stávající východní asfaltové komunikaci bude snaha o vytvoření podélného parkovacího stání co nejbližší k jižní části řešeného území.

Nově je zamýšleno tvorba pěších koridorů pro zajištění propojení všech teras (výškových úrovní) pro chodce, pěší a cyklisty.

## **i) Řešení technické infrastruktury**

### ELEKTRO ROZVODY NN

V daném území je elektro již vedeno v zemi či nad zemí. Každá nepřipojená parcela má možnost se napojit z jakéhokoli připojovacího bodu, na základě podmínek stanovených společnostmi E.ON.

### VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Stávající.

### KANALIZACE

Splašková:

*Var.1:*

Likvidace splaškových vod z objektů bude řešena vybudováním jímek na vlastním pozemku každého stavebníka.

*Var.2:*

Řešená lokalita bude napojena pomocí tlakové přípojky na stávající síť splaškové kanalizace. Případně v návaznosti na spád budoucí kanalizace je možnost gravitačního napojení, které bude napojeno na čerpací jímku pod budoucí komunikací, odkud bude tlakově vedeno do stávajících kanalizačních vedení.

*Var.3:*

Řešená lokalita bude napojena pomocí gravitační přípojky kanalizace na stávající síť splaškové kanalizace.

*Dešťová:*

*Var.1:*

Likvidace dešťových vod z objektů bude řešena vsakováním na vlastním pozemku každého stavebníka; ideálně s využitím retenčních nádrží pro zálivku.

### VODOVOD

V řešeném území se bude provádět prodloužení stávajícího vodovodního řádu. Jednotlivé parcely budou připojeny na základě vybudování vlastní přípojky na daný pozemek do revizní šachty.

Územní studie splňuje podmínky územního plánu Vidov a řešené plochy jsou v koordinaci s širšími územními vztahy. Územní studie je v souladu s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje.

Ing. arch. Jan Klein