

# Wizner AA

architektonický ateliér

- ✓ územní plánování
- ✓ projektování staveb a interiérů
- ✓ inženýrská činnost - výzkum a realizace staveb

## ÚZEMNÍ STUDIE VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PRO BYDLENÍ VE VZTAHU K ÚPO MĚSTA ČESKÝ KRUMLOV

Zadavatel :

Město Český Krumlov, náměstí Svornosti č.p. 1, 38101 Český Krumlov



11/2009

Č. p. 10

# IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE :

## I. Název akce :

**„ ÚZEMNÍ STUDIE - VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ  
ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH  
ZASTAVITELNÝCH PLOCH PRO BYDLENÍ VE VZTAHU K ÚPO  
MĚSTA ČESKÝ KRUMLOV“**

**Zadavatel, pořizovatel : Město Český Krumlov**  
Nám. Svornosti č.p. 1, 381 01 Český Krumlov  
Zastoupené: starostou města Jedličkou

**Zhotovitel :** **WIZNER AA, architektonický ateliér**  
Ing. arch. Petr Wízner  
Rožmberská 609  
381 01 Český Krumlov

## **Zpracovatelé jednotlivých částí díla :**

**Ing. arch. Petr Wízner -** vedení prací a urbanistické řešení  
**Ing. arch. Arnošt Janko -** digitální práce, CAD

# O B S A H :

- I. Úvodem
- II. Metodika – způsob řešení , související pojmy
- III. Vlastní vymezení zastavitelných ploch pro bydlení
- IV. Závěr

## I. Úvodem :

Jedním z podstatných úkolů územního plánování je ochrana krajiny, jako podstatné složky životního prostředí. Nedílnou částí je také monitorování využitelnosti a naplnění stávající platné územně plánovací dokumentace. Nedílnou součástí směřující k naplnění cíle územního plánování je vyhodnocování uplatňování územního plánu.

Toto vyhodnocení jednoznačně stanoví potenciál území a určí potřebu zpracování dalších změn územního plánu ( v případě , že územní plán již nedisponuje dostatkem volných zastavitelných ploch.).

## II. Metodika – způsob řešení , související pojmy

Podkladem pro zpracování „ÚZEMNÍ STUDIE - VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PRO BYDLENÍ VE VZTAHU K ÚPO MĚSTA ČESKÝ KRUMLOV „ byly následující podklady :

- katastrální mapa území města
- hranice správního území města
- hranice městských částí
- hranice urbanistických obvodů
- hranice katastrů
- hranice současně zastavěného území obce
- hranice zastavitelného území obce
- plochy – využití území pro bydlení – stav + návrh
- plochy – vodní plochy a toky
- hranice inundačních pásem
- ortofoto území města
- vrstevnice
- základní vývoj obyvatelstva 1995 –2008
- soupis pravomocných vydaných rozhodnutí na umístění stavby
- rozpracovaný regulační plán Vyšný
- rozpracovaný regulační plán Slupenec
- rozpracovaný regulační plán Domoradice

### III. Vlastní vyhodnocení zastavitelných ploch pro bydlení :

Základním ukazatelem pro stanovení využití stávající územně plánovací dokumentace byla stávající platná územně plánovací dokumentace města , včetně jejich právě zpracovávaných změn a doplňků.

Byla provedena analýza veškeré územně plánovací dokumentace a zmapovány plochy určené pro bydlení a jejich využití k 10/2009. Zároveň byly do mapových podkladů zaneseny plochy na které bylo vydáno územní rozhodnutí. Pro volné, dosud nezastavěné plochy byly zpracovány výkazy ploch a proveden odborný odhad kapacity zastavitelných ploch určených pro bydlení v bytových a rodinných domech.

Tyto plochy pro bydlení ve vydaném územním plánu byly analyzovány po jednotlivých katastrálních územích na celém území města Český Krumlov.

Podrobná analýza zastavitelných ploch je uvedena v následující tabulce – Tab. A.

Tab. A. Rekapitulace – vymezení zastavitelných ploch pro bydlení dle § 55 odst. 3 stavebního zákona a odborný odhad jejich kapacity :

K.Ú.	Volné plochy pro bydlení vymezené platným územním plánem M2	PŘEDPOKL POČET RD (dle ÚPO – volné funkční plochy BI)	Předpokládaný počet b.j. v RD	PŘEDPOKL POČET BD (bytových domů) Dle ÚPO – volné funkční plochy BH	POČET b.j. v BD
VYŠNÝ	150170,1	134	134	23	252
ČESKÝ KRUMLOV	117512,6	113	113	3	36
KLADNÉ - DOBRKOVICE	12234,65	13	13		
PŘÍSEČNÁ - DOMORADICE	188823,4	124	124	12	160
SPOLÍ - NOVÉ SPOLÍ	39849,61	30	30		
SLUPENEC	18272,69	13	13		
CELKEM	526 863	427	427	38	448

Pozn. BD = bytové domy  
RD = rodinné domy  
b.j. = bytová jednotka

Potřeba ploch pro bydlení – odborný odhad vyplývající z demografických údajů :

1. Požadavky vyplývající z demografického vývoje :

**TAB. B. MOŽNÝ VÝVOJ POČTU OBYVATEL A BYTŮ PŘI PLNÉM VYUŽITÍ ÚZEMNÍM PLÁNEM NAVRŽENÝCH PLOCH (dle urbanistických obvodů)**

Obv.  číslo	Název urb.  obvodu	číslo  urb. obvodu	stav k roku 2001 dle ÚPO			Vývoj dle ÚPO v návrh. Období			návrh horizont (předpokládaný stav dle ÚPO – výhled k r 2015		
			obyv. trv. bydl.	bytů trv. obydl.	obyv. / byt	nové byty	úbyt. bytů	čist. přír. bytů	bytů trv. obyd.	obyv. / byt	obyv. trv. bydl.
1	Střed	02 293	431	170	2,54	5	20	-15	155	2,25	349
2	Latrán	02 294	1092	438	2,49	5	30	-25	413	2,30	950
3	Nádraž. předm.	02 295	2608	1103	2,36	65	40	25	1128	2,35	2651
4	Horní Brána	02 296	1533	542	2,83	31	30	1	543	2,45	1330
5	Za Tavírnou	02 297	580	212	2,74	10	10	-	212	2,35	498
6	Plešivec	02 298	3855	1411	2,73	35	45	-10	1401	2,50	3503
7	Dubík	02 299	20	4	5,00	-	-	-	4	2,50	10
8	Nový Vyšný	02 300	478	183	2,61	12	21	-9	174	2,40	418
9	Vyšný	02 301	245	88	2,78	474	15	459	547	2,50	1367
10	Prům.obv. Domor.	02 302	87	32	2,72	49	20	29	61	2,45	149
11	Domoradice	02 303	231	85	2,72	102	20	82	167	2,50	426
12	U Havraní skály	02 304	276	95	2,90	20	10	10	105	2,35	247
13	Slupenec	02 305	90	32	2,81	17	7	10	42	2,45	103
14	Kvítkův Dvůr	02 306	15	4	3,75	2	2	-	4	2,50	10
15	Nové Dobrkovice	02 307	107	42	2,55	14	7	7	49	2,40	118
16	Za Horní Bránou	30 817	6	1	6,00	-	1	-1	-	-	-
17	Nové Spolí	02 309	540	194	2,78	47	25	22	216	2,50	540
18	Domoradice - sídl.	02 308	2388	785	3,04	641	60	581	1366	2,55	3483
	<b>Celkem</b>		<b>14582</b>	<b>5421</b>	<b>2,69</b>	<b>1529</b>	<b>363</b>	<b>1166</b>	<b>6587</b>	<b>2,45</b>	<b>16150</b>

Z hlediska zpracovaného stávajícího platného územního plánu obce vyplývá následující :

Vyplývající potřeba dle ÚPO –stanoveno na základě demografie ..... 1 166 b.j.  
Kapacita území, tj. kapacita volných rozvojových ploch dle ÚPD ..... 875 b.j.

*Pozn. ...Pro potřeby posouzení reálnosti skutečného vývoje byly ze strany města poskytnuty reálné údaje vývoje obyvatelstva. Dle tohoto získaného reálného vývoje obyvatel se počet obyvatel od roku 2001 kdy na území města žilo 14 584 obyvatel snížil k 31.8.2009 na 13 421 obyvatel, což znamená úbytek o 1 163 ob, , tj. úbytek o 7,97 %. Demografický vývoj uvažuje naopak s nárůstem k roku 2015 na 16 150 ob. ( což představuje nárůst 9,3 %v rozmezí 15 let, tj. cca 0,62 % ročně). Dle demografického vývoje by mělo žít na území města k letošnímu roku 15 592 ( ve skutečnosti zde žije 13 421 obyvatel), jednoznačně lze tedy konstatovat, že demografický vývoj je nadhodnocen a vývoj obyvatel Českého Krumlova se ubírá spíše pasivním směrem. Kapacity zastavitelných ploch pro bydlení do roku 2015 z hlediska stávajícího demografického vývoje vyhovují.*

## 2. Požadavky vyplývající z požadavků – poptávky po b.j. evidovaných městem Český Krumlov:

V současné době město eviduje 540 žádostí o byty , tyto žádosti jsou z hlediska sociologického považovány za žádosti podané z tzv. Nechtěného soužití.

Pozn. : (Nechtěné soužití Pojem "nechtěné soužití" je jedním z nových znaků, sledovaných při československém sčítání lidu od roku 1970. Jedná se sledování chtěného nebo nechtěného soužití více cenzových domácností v jednom bytě. Důvodem nechtěného soužití mohlo být např. soužití rodin dětí s rodiči zatím v jednom bytě, přičemž rodina dětí usilovala o získání vlastního samostatného bytu. Důvodů pro usilování o vlastní samostatný byt cenzových domácností, usilujících o samostatné bydlení, může být samozřejmě více. Tento znak je sledován ve sčítání od té doby nepřetržitě, poslední sčítání se uskutečnilo v roce 2001).

z toho je předpokládaný požadavek na bydlení v rodinných domech : 126 bj. (tento údaj vznikl na základě statistických údajů o počtu dokončených bytů v rodinných domech a bytových domech...tento poměr je zhruba 1:3, poměr požadavku na bydlení z hlediska žádostí podaných na město byl tedy stanoven jako požadavek s potřebou 126 bj. V rodinných domech a 414 b.j. v bytových domech).

Stávající platný ÚPO stanoví následující kapacity ( z hlediska volných ploch určených k zastavění ) :

- kapacita zastavitelných ploch pro bydlení : 875 b.j.,  
z toho : 427 b.j. v rodinných domech, a 448 b.j. v bytových domech

### **Stanovení reálné potřeby zastavitelných ploch pro bydlení :**

Dle charakteru obce a předpokládaného zájmu žadatelů o byty je stanoven poměr b.j. následovně :

#### Potřeba zastavitelných ploch pro bydlení :

- požadavky vyplývající z reálného demografického vývoje : 672 bj

( dle demogr. Vývoje se uvažuje nárůst obyvatel k r. 2015 o 2 352 obyv., předpoklad osazení b.j. – 3,5 ob. ....2 352 : 3,5 = 672 b.j.)

Vzhledem k zápornému saldu nárůstu obyvatel dle údajů města bylo odborným odhadem stanoveno snížení předpokládaného demograf. vývoje koeficientem 0,45, tj..

- požadavky na základě vývoje obyvatel města : 302 b.j  
(672 \* 0,45 = 302 b.j.)

- požadavky vyplývající z nechtěného soužití (údaje poskytnuty od majetk. Odboru MÚ na základě přijatých žádostí o byt) : 540 bj.

---

Celkem ..... 842 bj

Na základě statistických údajů o výstavbě bytů a rodinných domů , kdy se v posledních 5 letech sledovali údaje o postavených bytech a procentuelnímu poměru postavených rodinných domů byl stanoven poměr potřeby bytových jednotek v rodinných domů na 45 % z celkového počtu b.j.

Konkrétně to tedy znamená potřebu b.j. :

- 45 % bytů v rodinných domech ..... tj 379 b.j.j
- 55 % bytů v bytových domech ..... tj. 463 b.j.

Posouzení reálné kapacity volných , dosud nezastavěných ploch na území města :

1. reálná kapacita zastavitelných ploch na území města dle schválené územně plánovací dokumentace :

b.j. v rodinných domech ..... 427 ( rezerva 11,2 %)  
 b.j. v bytových domech ..... 448 ( saldo 3,3 %)

2. reálná možnost výstavby dle technické připravenosti zastavitelných ploch ( byla posouzeno zainvestování pozemků a jejich připravenost pro výstavbu z hlediska dopravní obslužnosti, a sítí – přípojek)

Přehled jednotlivých rozvojových ploch a jejich připravenost pro zástavbu je zpracován v následující tabulce

**1. RODINNÉ DOMY**

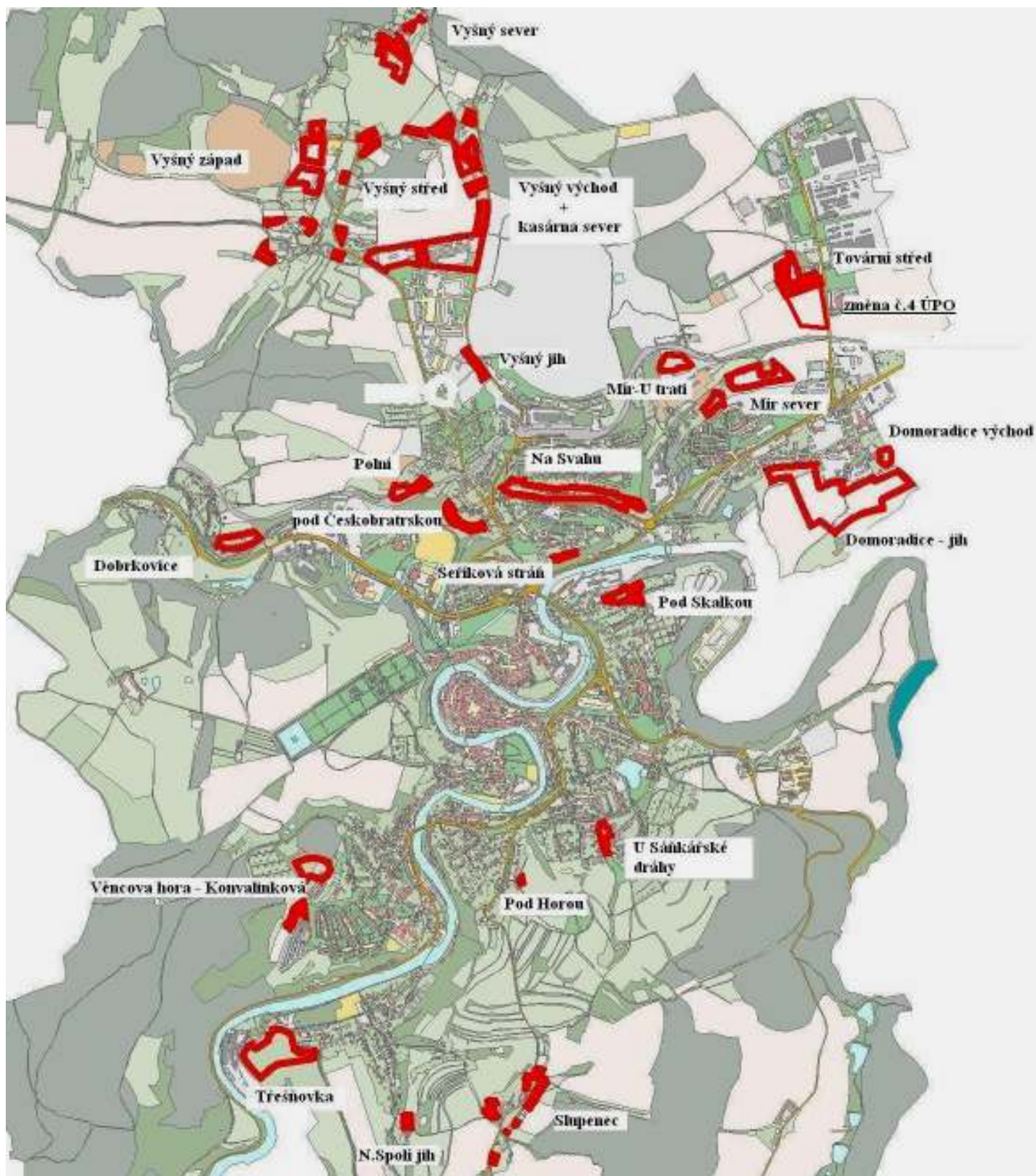
<b>lokality</b>	<b>předpokládaný minimální časový horizont zahájení realizace zástavby</b>	<b>komentář</b>
Vyšný sever	Ihned + 5 let	Lokalita pro výstavbu RD, 5 lez realizovat ihned, výstavba 6 RD možná po vybudování DI a TI
Vyšný západ	10 let	9 RD v osadě Staré Vyšné ihned lokalita Lom - časový horizont min 10 let
Vyšný střed	ihned	4 RD možno ihned
Vyšný východ + kasárna sever	10RD ihned/ min 10 let	11 RD možno realizovat ihned lokalita kasárna sever – časový horizont min 10 let
Vyšný jih	10 let	Areál bývalých kasáren, jeho rozvoj je vázán na vybudování nové infrastruktury a její napojení na infrastrukturu města
Tovární – střed	5 let	Lokalita majetkově složitá, nezainventovaná, bez obslužné komunikace
Tovární – plocha dle změny č.4 ÚPO	10 let	Plocha nově vymezená pro bydlení v RD změnou ÚPO, jeden vlastník, vypracovaná zastavovací studie pro cca 15 RD
Mír – u trati	10 let	Areál stávající betonárky, bez předpokládaného ukončení činnosti v nejbližších letech
Mír sever	0	Většina pozemků je již zastavěna – volné plochy se nalézají v místech geologické anomálie
Domoradice východ	2 roky	Po vydání RP Domoradice - jih
Domoradice - jih	5 let a více	Po vydání RP Domoradice – jih (předpoklad počátkem roku 2011) bude nutno vybudovat dopravní a technickou infrastrukturu a majetkově vypořádat území (parcelace pro jednotlivé RD dle RP) – v horizontu 5 let je reálné zahájit výstavbu v cca 1/3 území – tj. cca 40 RD
Na svahu	0	Zde se celá plocha BI ruší v rámci pořizované změny č.1 ÚPO
Pod Českobratrskou	10 let	Plocha terénně velmi složitá, bez příjezdové komunikace a inženýrských sítí
Polní	ihned	V ploše již byl 1 RD realizován, zbývají cca 4 pozemky

Dobrkovice	10 let	Dnešní zahrádky různých vlastníků, složité majetkoprávní i terénní poměry, nezainvestované
Šeříková stráž	5 let	V závislosti na vyřešení geologické stability skalního masivu
Pod Skalkou	10 let	Dnešní zahrádky a areál stavebnin (bývalých?) - bude třeba plochu teprve rozparcelovat (různí vlastníci), realizovat inženýrské sítě a obslužnou komunikaci
U Sáňkářské dráhy	ihned	Zbývají dva nezastavěné pozemky pro RD
Pod Horou	2 roky	Plocha pro 1 RD, bude nutno přeložit trafostanici
Věncova Hora	10 let	Majetkoprávně problematické území, nezainvestované
Konvalinková	zastavěno	-----
Nové Spolí - Třešňovka	10 let	Jedná se o velkou plochu soukromého vlastníka, není rozparcelovaná ani vybavená technickou či dopravní infrastrukturou = teprve bude nutno zpracovat alespoň zastavovací studii + vlastník dosud nečiní ve věci žádné kroky
Nové Spolí - jih	zastavěno	-----
Slupenec	2010	Po vydání RP Slupenec (navrhuje sem 12 nových RD)

Rekapitulace :

Určení doby zastavění	Počet vybudovaných b.j.	Procento využitelnosti kapacity rozvojových ploch
K zastavění ihned	48	11%
K zastavění do 5 let	66	15,5%
K zastavění do 10 let	313	73,5%

**Příloha – mapové schéma plochy určené k zastavění rodinnými domy:**



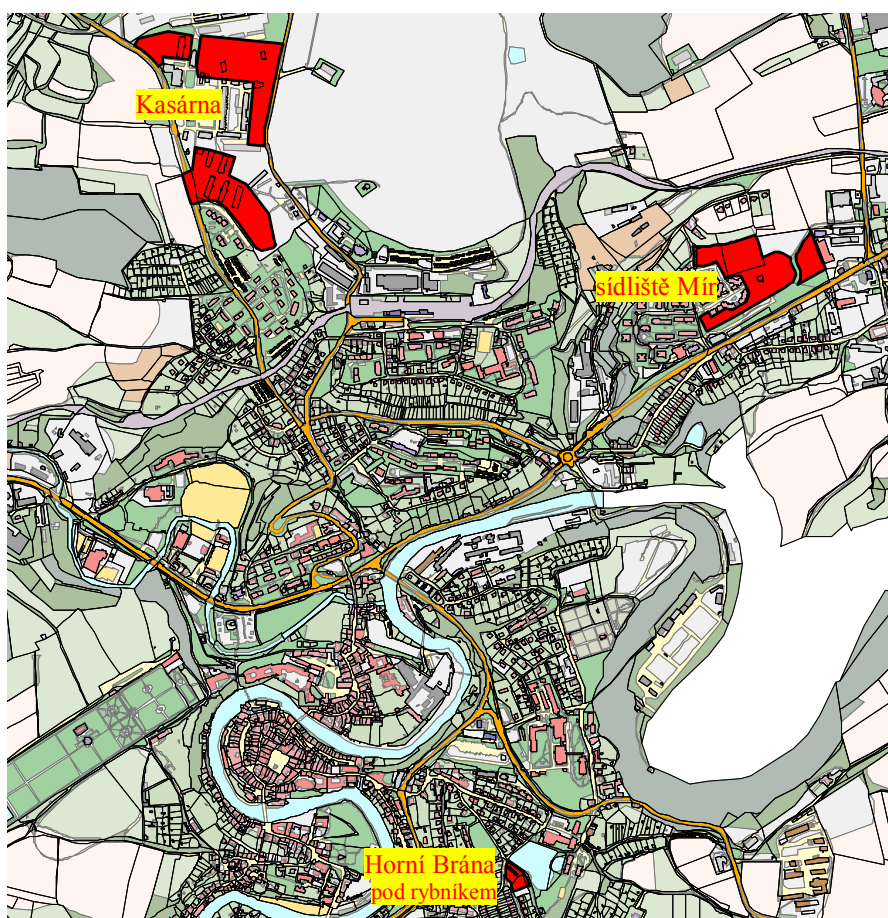
## 2. bytové domy

<u>lokality</u>	<u>předpokládaný minimální časový horizont zahájení realizace zástavby</u>	<u>komentář</u>
Kasárna	10 let	252 b.j.
Sídlíště Mír	Možno ihned	Plocha BH je rušena požizovanou změnou č.7 ÚPO (na funkci pro obchodní centrum) volná kapacita pro cca 100 b.j.
Horní Brána	V realizaci	48 bj

Rekapitulace :

Určení doby zastavění	Počet vybudovaných b.j.	Procento využitelnosti kapacity rozvojových ploch
K zastavění ihned	148	37%
K zastavění do 5 let	/	0%
K zastavění do 10 let	252	63%

### Příloha – mapové schéma - plochy určené k zastavění bytovými domy :



## IV. Závěr

Vyhodnocení zastavitelného území – ploch určených pro bydlení ve vztahu k ÚPO města Český Krumlov bylo provedeno ze dvou hledisek.

Prvním atributem pro posouzení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení byla analýza stávající územně plánovací dokumentace z hlediska vymezených funkčních nezastavěných ploch určených pro bydlení.

Druhým atributem byla analýza etapizace a technické připravenosti jednotlivých rozvojových lokalit s účelem určit možný horizont jejich zastavění.

### IV. 1. Vyhodnocení kapacity zastavitelných ploch pro bydlení vymezených územně plánovací dokumentací

Územní plán vymezuje dostatečné množství zastavitelných ploch tehdy, když lze aktuální rozvojové záměry vhodně umístit v těchto zastavitelných plochách. Zároveň je však nutno uvažovat i s přiměřenou rezervou. Ideální je jestliže je nabídka volných ploch mírně převyšuje poptávku, a to v rozmezí cca 5 %. Analýzou zastavitelných ploch na území města bylo zjištěno, že z hlediska ploch pro bydlení v rodinných domech je kapacita těchto ploch dostatečná, a to s rezervou 11,2 %. Z hlediska potřeb ploch pro bydlení v bytových domech je potřeba navýšit tyto plochy o cca 8,3 %, tj. o 37 b.j., což znamená stanovit v rámci dalších aktualizací a změn územně plánovací dokumentace cca 9 250m<sup>2</sup> ploch určených pro bydlení v bytových domech.

### IV. 2. Vyhodnocení zastavitelných ploch pro bydlení z hlediska etapizace

V současné době je na území města možno ihned realizovat výstavbu 48 b.j. v rodinných domech a 148 b.j. v bytových domech. Do 5 ti let je možno realizovat výstavbu 66 b.j. v rodinných domech. Nad časový horizont 10 ti let pak výstavbu 313 b.j. v rodinných domech a 252 b.j. v bytových domech.

Pozn. tato etapizace je stanovena odborným odhadem ve spolupráci s MÚ odborem investic. Její naplnění je závislé na celé řadě faktorů, zejména na globální ekonomicko hospodářské situaci a reálné poptávce po bydlení.

Příloha - SOUPIS LOKALIT, JEJICH PLOCH A PŘEDPOKLÁDANÝ POČET STAVEB – poloha viz výkres

SOUPIS LOKALIT, JEJICH PLOCH A PŘEDPOKLÁDANÝ POČET STAVEB				
OZNAČENÍ	K.Ú.	VÝMĚRA PLOCHY ( m2 )	PŘEDPOKLÁDANÝ POČET STAVEB	TYP STAVEB ( RD, BD )
1	VYSNÝ	8454,9	7	RD
2		7909,48	4	RD
3		1631,75	1	RD
4		998,45	1	RD
5		1329,53	1	RD
6		1544,77	1	RD
7		1572,35	1	RD
8		5584,82	5	RD
9		5255,47	5	RD
10		12674,28	13	RD
11		2795,29	3	RD
12		2307,05	4	RD
13		3173,9	1	RD
14		2642,95	1	RD
15		4049,7	4	RD
16		2272,01	2	RD
17		1399,84	1	RD
18		4586,49	1	RD
19		1478,53	1	RD
20		2135,75	1	RD
21		991,47	1	RD
22		2011,48	2	RD
23		4594,94	2	RD
24		507,43	1	RD
25		137,11	1	RD
26		1389,57	1	RD
27		1779,12	2	RD
28		1668,34	1	RD
29		16242,33	14	RD
30		14845,84	12	RD
31		23405,32	22	RD
32		5342,45	6	RD
33		10457,41	11	RD
34		4064,55	3	BD
35		1658	1	BD
36		5191,41	2	BD
37		2272,78	1	BD
38		1639,35	1	BD
39		1081,68	1	BD
40		6791,4	5	BD

41		4390,81	2	BD
42		1849,81	1	BD
43		2850,25	2	BD
44		2731,21	1	BD
45		2046,97	2	BD
46		1833,14	1	BD
47	ČESKÝ KRUMLOV	2866,65	1	BD
48		3065,59	2	BD
49	KLADNÉ - DOBRKOVICE	12234,65	13	RD
50	ČESKÝ KRUMLOV	9406,31	7	RD
51		9082,48	7	RD
52		39263,61	35	RD
53	PŘÍSEČNÁ - DOMORADICE	8571,28	3	RD
54		7626,39	4	RD
55		1492,64	1	RD
56		105,22	0	RD
57		760,2	1	RD
58		15739,26	10	RD
59	ČESKÝ KRUMLOV	35523,98	25	RD
60	PŘÍSEČNÁ - DOMORADICE	1715,59	1	RD
61		3025,17	2	RD
62		38468,77	12	RD
			12	BD
63		6474,21	5	RD
64		1408,09	1	RD
65		1073,34	1	RD
66		99660,66	68	RD
67		41171,39	15	RD
68	ČESKÝ KRUMLOV	2798,61	4	RD
69		4922	10	RD
70		1580,5	3	RD
72		1619,94	2	RD
73		881,83	1	RD
74		7134,41	6	RD
75		5298,91	13	RD
76	SPOLÍ - NOVÉ SPOLÍ	39849,61	30	RD
77	SLUPENEC	2533,24	2	RD
78		1587,69	1	RD
79		4591,27	3	RD
80		1949,19	1	RD
81		751,13	1	RD
82		4290,29	3	RD
83		699,9	1	RD
84		1869,98	1	RD