



Město Český Krumlov

nám. Svornosti 1, 381 01 Český Krumlov, tel.: 380 766 111, fax: 380 766 810

Regulační plán **Domoradice - jih**

Vydaný **zastupitelstvem města Český Krumlov** příslušným podle § 6 odst.5 písm.d) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen "stavební zákon"), za použití ustanovení § 61 a 62 odst.1 stavebního zákona, § 19 a přílohy č. 11 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a §§ 10, 11 a §§ 171 – 174 zákona č.500/2004 Sb., správní řád, v platném znění,

po provedeném řízení podle §§ 65 a § 67 - 68 a ve spojení s ustanovením § 188 odst.4 stavebního zákona, v souladu s § 69 stavebního zákona na základě usnesení zastupitelstva č.ze dne



Regulační plán Domoradice - jih

vydaný Zastupitelstvem města Český Krumlov
formou

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Záznam o účinnosti

Vydávající orgán : Zastupitelstvo města Český Krumlov

Usnesení č:

Datum vydání :

Datum nabytí účinnosti:

Starosta : Mgr. Dalibor Carda

Otisk úředního razítka :

podpis:

Pořizovatel :

Odbor územního plánování a památkové péče
Městský úřad Český Krumlov
Kaplická 439

Úřední osoba pořizovatele :

Ing.Jana Hermanová

Funkce : vedoucí odboru

Otisk úředního razítka:

podpis:

Projektant:

Ing.arch. Pavel Koubek
UK-24 urbanistická kancelář
Svatopluka Čecha 328, 267 51 Zdice

Otisk autorizačního razítka:



podpis:

OBSAH

TEXTOVÁ ČÁST

A. VÝROK obsahuje:

A.a	VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY	1
A.b	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	1
A.c	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	2
A.d	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	2
A.e	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	4
A.f	PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU	7
A.g	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT, V PŘÍPADĚ, ŽE NAHRAZUJE PRO TYTO STAVBY ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ, TÉŽ S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ DOTČENÝCH VYMEZENÍM	9
A.g.01	VYMEZENÍ POZEMKŮ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB	10
A.g.02	VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI	11
A.h	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE §5 ODSŤ.1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA	11
A.i	VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE	12
A.j	ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI	12

B. VÝROK podle rozsahu navržené regulace, zejména podle jím nahrazovaných územních rozhodnutí dále obsahuje:

B.a	DRUH A ÚČEL UMÍSTĚVANÝCH STAVEB	13
B.b	PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ URBANISTICKÝCH A ARCHITEKTONICKÝCH PODMÍNEK PRO ZPRACOVÁNÍ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE A PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU	13
B.b.01	UPŘESNĚNÍ ZÁSAD USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU	14
B.b.02	PODROBNÁ REGULAČNÍ OPATŘENÍ	21
B.c	PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU	24
B.c.01	DOPRAVA	24
B.c.02	ZÁSOBOVÁNÍ VODOU	26
B.c.03	ODKANALIZOVÁNÍ	27
B.c.04	ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ	31
B.c.05	VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ	32
B.c.06	ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM	32
B.c.07	TELEKOMUNIKACE	33
B.c.08	ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ	34
B.d	PODMÍNKY PRO ZMĚNU VYUŽITÍ ÚZEMÍ	35
B.e	PODMÍNKY PRO ZMĚNU VLIVU UŽÍVÁNÍ STAVBY NA ÚZEMÍ	35
B.f	PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA	36
B.g	PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY	37
B.h	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	38
B.i	TECHNICKÉ PODMÍNKY POŽÁRNÍ BEZPEČNOSTI STAVEB, PRO KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ	39
B.j	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ	39

C. ODŮVODNĚNÍ:

C.a	ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	42
C.b	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM	43
C.c	ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU.....	44
C.d	ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ	49
C.e	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	53
C.e.01	ETAPA I.	53
C.e.02	ETAPA II.	54
C.e.03	ETAPA III.	56
C.e.04	ETAPA IV.	57
C.e.05	REKAPITULACE - ETAPA I. až IV.....	58
C.f	ZHODNOCENÍ PODMÍNEK PRO POŽÁRNÍ BEZPEČNOST STAVEB, PRO KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ	62
C.g	VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM, OBECNÝMI POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ, S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S CHARAKTEREM ÚZEMÍ, A S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ.....	63
C.h	VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ A S OCHRANOU PRÁV A PRÁVEM CHRÁNĚNÝCH ZÁJMŮ DOTČENÝCH OSOB	63
C.i	SOULAD NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU (VIZ § 68, Odst. 1 ZÁK.Č. 183/06 SB.)....	64
C.j	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH	
C.k	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	

GRAFICKÁ ČÁST**VÝROK:**

1.01	HLAVNÍ VÝKRES, regulační podmínky	1:1.000
1.02	HLAVNÍ VÝKRES, doprava	1:1.000
1.02.1	HLAVNÍ VÝKRES, doprava – podélný řez – větve 1, 2, 3, 4., 8, 13	1:1.000/100
1.02.2	HLAVNÍ VÝKRES, doprava – podélný řez – větve 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12	1:1.000/100
1.03	HLAVNÍ VÝKRES, vodovody	1:1.000
1.04	HLAVNÍ VÝKRES, kanalizace	1:1.000
1.05a	HLAVNÍ VÝKRES, elektrorozvody	1:1.000
1.05b	HLAVNÍ VÝKRES, veřejné osvětlení	1:1.000
1.05c	HLAVNÍ VÝKRES, telekomunikace	1:1.000
1.06	HLAVNÍ VÝKRES, plynovody	1:1.000
2.01	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1:1.000
3.01	VÝKRES POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE) <i>příloha textové části</i>	1:5.000

ODŮVODNĚNÍ:

O.1	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1:1.000
O.2	ŠIRŠÍ VZTAHY <i>příloha textové části</i>	1:5.000
O.3	PŘEDPOKLÁDANÉ ZÁBORY ZPF	1:2.000

A.a VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Území řešené regulačním plánem Český Krumlov – Domoradice jih se nachází na východním okraji města Český Krumlov. Na severu a severovýchodě přiléhá k zastavěnému území místní části Domoradice se silnicí I/39 Budějovická, na jihu a západě je lemují svahy nad meandrem toku Vltavy na nichž byla vymezena Evropsky významná lokalita (EVL) CZ0314124 Blanský Les na svazích zářezu toku Vltavy). Řešené území je vymezeno plochami určenými územním plánem pro bydlení, vybavenost, případně veřejnou zeleň – včetně navazujících systémů dopravní a technické obsluhy území – viz výkres č. 1.01.

Řešeným územím jsou dotčeny následující pozemky v k.ú Přísečná - Domoradice:

- stavební parcely: St.1, St.4/1, St.4/2, St.4/3, St.5/1, St.5/2, St.5/3, St.5/4, St.5/5, St.6, St.8/1, St.8/2, St.124, St. 159, St.160, St.234/1, St.234/2, St.261, St.262, St.296, St.297, St.315, St.316, St.317, St.318, St.319, St.320, St.321, St. 329, St.388, St.447, St. 469, St.470/5, St.470/6, St.470/7, St.480 a St.908;
- pozemkové parcely: 2, 3, 4/1, 4/4, 4/5, 4/6, 4/7, 4/9, 4/10, 4/22, 4/23, 4/24, 4/25, 4/27, 4/28, 4/29, 4/30, 4/31, 4/32, 4/33, 4/34, 4/35, 4/36, 4/37, 6/1, 6/5, 6/6, 6/8, 10/1, 10/3, 17/1, 17/2, 17/3, 17/4, 17/5, 18, 21/1, 21/2, 21/3, 21/5, 22/1, 22/2, 22/3, 22/4, 23/1, 23/2, 23/3, 24/1, 24/3, 24/4, 24/5, 24/6, 24/7, 32/2, 104/1, 104/3, 113/1, 113/5, 113/6, 113/7, 113/8, 113/9, 113/10, 113/12, 113/13, 113/14, 113/15, 113/16, 113/17, 113/18, 113/19, 113/20, 113/21, 114/1, 114/3, 114/4, 114/5, 114/6, 114/7, 114/8, 114/9, 114/10, 114/11, 114/12, 114/13, 119/1, 119/2, 119/3, 119/4, 120/4, 121, 128, 131/2, 131/3, 131/4, 131/5, 131/6, 131/7, 131/9, 131/10, 131/12, 133, 134, 139/1, 139/2, 140, 141, 142, 167/1, 167/9, 167/10, 167/11, 167/12, 167/13, 167/14, 167/15, 167/16, 167/17, 167/18, 167/19, 183/1, 183/9, 183/10, 183/11, 183/12, 1508/1, 1508/2, 1508/3, 1508/4, 1508/5, 1508/7, 1508/6, 1509/1, 1510/2, 1512/1, 1513, 1514/1, 1514/3, 1514/4, 1514/5, 1514/6, 1514/8, 1515/3, 1551, 1555.

Vymezené území má celkovou výměru cca 21,83 ha. Hranice řešeného území je vyznačena v grafických přílohách.

A.b PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Návrh využití pozemků a nová parcelace podle předloženého regulačního plánu byla vedena snahou o maximální respekt ke stávajícímu vymezení pozemků – tak, aby nové parcely vznikaly pokud možno prostým rozdělením původních pozemků bez nároků na rozsáhlou přeparcelaci území. Přesto v nezbytných případech muselo dojít k vymezení nových parcel z většího počtu dílů původních pozemků. S ohledem na vyšší přesnost zákresu pozemků v podrobnějším měřítku zpracování je regulační plán současně podkladem pro upřesnění zastavitelných ploch a pro vymezení etap postupu realizace (pořadí změn v území).

Vzhledem k těmto podmínkám a s ohledem na skutečnost, že regulační plán má nahradit územní rozhodnutí pro vymezení a využití pozemků staveb veřejné infrastruktury a veřejně prospěšných staveb a územní rozhodnutí pro umístění staveb komunikací v řešeném území, je třeba vymezení pozemků uliční čarou dle návrhu regulačního plánu považovat za závazné. Na návrh parcelace pozemků v území navazuje návrh jejich napojení na technickou infrastrukturu. Vymezení nových pozemků je patrné zejména ve výkresech č. 1.01 (Hlavní výkres) a č.O.1 (Koordinační výkres). Pro vyměření pozemků budou využita digitální data regulačního plánu v S-JTSK. Vzhledem k tomu, že regulační plán je zpracován nad podkladem katastrální mapy, bude velmi pravděpodobně nutné zpřesnit situační zákres po zaměření a vypracování přesného geometrického podkladu.

Lokalita nabízí ve čtyřech po sobě následujících etapách celkem cca 132 nových pozemků pro individuální nízkopodlažní obytnou zástavbu, které jsou vymezeny tak, aby jejich velikost odpovídala charakteru městské zástavby a střednímu standardu ploch pro bydlení

i specifickým podmínkám města a lokality – tedy v rozmezí 765 m² až 2.494 m² podle konkrétních možností zastavitelného území.

Využití pozemků musí splňovat regulativy ploch s rozdílným způsobem využití ve shodě s platným územním plánem ... – viz výkres č. O.2 (Širší vztahy):

- BI** - bydlení individuální
- BI.5** - bydlení individuální v lokalitě: Domoradice jih - s podmínkou využitelnosti plochy až po zrušení nebo korekci rozsahu nebo režimu ochranného pásma ČOV
- SM** - smíšené využití městského typu (v zastavěném území)
- VD.2** - výrobní sféra specifická – drobná výroba, služby – Domoradice jih (v zastavěném území) - nahrazuje původně vymezenou plochu OV - obslužná sféra - občanská vybavenost - včetně stanovení podmínek, které je nutno ve sledované lokalitě splnit
- OT** - obslužná sféra – technická vybavenost (v zastavěném území)
- ZS** - zeleň sídelní veřejná + městské parky
- ZS.4** - zeleň sídelní individuální – nezastavitelné zahrady

... a dále plochy smíšené krajinné zóny

S.prz - smíšená krajinná zóna s funkcí přírodní, rekreační, zemědělskou

Podrobněji viz kap. B.b.01

A.c PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní i technická obsluha pozemků je zajištěna navrhovaným rozšířením systémů inženýrské infrastruktury, které jsou vedeny ve veřejných komunikacích (viz kap. B.c a výkresy č. 1.02, 1.03, 1.04, 1.05. a 1.06). Kromě těchto liniových vedení jsou v rámci řešeného území situována drobná zařízení technické obsluhy území – a to:

- trafostanice ELTRAF (viz výkres č. 1.01 a 1.05)
- stanoviště kontejnerů tříděného odpadu (viz výkres č. 1.01 a O.1)

A.d PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Lokalita Domoradice jih se nachází na severovýchodním okraji zastavěného území Českého Krumlova a je ze západu, jihu a jihovýchodu obklopena strmými převážně zalesněnými svahy nad meandrem toku Vltavy. Náhorní plošina lokality je ve vizuálním kontaktu s hlavní dominantou území – zámek Český Krumlov.

Jádro Domoradic, na něž sledovaná rozvojová plocha volně navazuje, tvoří původní centrální náves obklopená zčásti obytnými stavbami původních statků a zčásti již přestavěnými objekty využívanými i k jiným než obytným účelům (Technické služby města, servis a oprava nákladních automobilů, spedice, truhlářství, ...). Smíšené využití území a podle posledních požadavků i provozy drobné výroby v bývalém areálu Státních lesů je nutno pokládat za stabilizované a tomuto faktu přizpůsobit původní urbanistickou koncepci stanovenou územním plánem.

Charakter území

Řešené území zahrnuje zčásti zastavěné plochy původního jádra obce Domoradice s návsi a k ní přiléhající zástavbou obytných stavení a hospodářských budov. Parcely obklopující náves neumožňují až na drobné výjimky přístup k pozemkům v prstenci vně zástavby. Vzhledem k uvedeným okolnostem je nezbytné v rámci využití území zachovat, resp.

obnovit funkci návsi jako jádra původní zástavby s prvky lokální identity (hasičská zbrojnice, rybník, parková úprava veřejné zeleně, ...), vymezit nové izolační linie mezi plochami výroby, resp. technických služeb a plochami rozvoje bydlení a zajistit koridory pro obslužné komunikace obsluhující rozvojové plochy vně stávající zástavby. Lokalita je ze západu, jihu a jihovýchodu obklopena strmými zalesněnými pozemky nad meandrem toku Vltavy, které však jsou součástí EVL Blanský les (evropsky významná lokalita) a současně přírodní památky Vltava u Blanského lesa a nelze je tedy zahrnout mezi plochy pro příměstskou relaxaci obyvatel.

Topografie

Dynamický charakter terénu má zásadní vliv na zpřístupnění lokality. Jedná se v podstatě o náhorní plošinu přístupnou pouze ze severu ulicí Domoradickou směřující do jádra původní zástavby obce. Terén lokality od východu k západu znatelně klesá. Od jižního okraje zástavby jádra Domoradic se směrem západním táhne linie hřebene náhorní roviny zakončená malým vrcholem nad prudkým zalesněným svahem břehu Vltavy. Tato terénní vyvýšenina je regulačním plánem vymezena jako pozemek „vyhlídky“, např. vyhlídkové kavárny, restaurace, ... apod. Hřebenová linie je navržena jako hlavní přístupová komunikace se zastoupením přírodní složky – aleje – určená současně pro relaxaci obyvatel a návštěvníků. Západně, jižně a jihovýchodně navazují na řešené území strmé zalesněné svahy meandru řeky Vltavy.

Hlavní rysy topografie jsou návrhem regulačního plánu zachovány a využity při formování zástavby a veřejných prostranství nové městské čtvrtě.

Vnější vlivy

Lokalita Domoradice jih a její bezprostřední okolí je dotčeno ochranou přírody (Natura 2000 - EVL Blanský les, jejíž ochrana je v dané lokalitě zajištěna vyhlášením přírodní památky - PP Vltava u Blanského lesa; VKP (významný krajinný prvek) ze zákona, OP NRBK (ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru), pásmo lesních pozemků, ... – viz kap A.e.

Území je dále ve východní části dotčeno technickými limity - ochranným pásmem vrchního vedení VN (vysokého napětí) a v centrální a jižní části stávající účelovou jednopruhovou komunikací s výhybnami, která propojuje bývalý areál ČOV (čistírny odpadních vod) – resp. nyní provoz drobné výroby – na břehu Vltavy (mimo správní území města Český Krumlov) s ulicí Domoradickou a silnicí I/39 (Budějovická); ochranným pásmem ČOV.

Podrobněji – viz kap A.e.

Kulturní hodnoty:

Ve vlastním řešeném území se nenacházejí památkově chráněné objekty nebo objekty v památkovém zájmu, avšak vzhledem k tomu, že lokalita se nachází na horizontu českokrumlovské kotliny a je z větší části ve vizuálním kontaktu s areálem zámku Český Krumlov, je nezbytné řešení zástavby, výškové a objemové řešení objektů podřídit kompozičním vztahům a zásadám.

Přírodní hodnoty:

Lokalita Domoradice jih na západě, jihu a jihovýchodě navazuje na plochy lokality Natura 2000 - evropsky významnou lokalitu (EVL) CZ 0314124 Blanský les, která zahrnuje téměř celou CHKO Blanský les a dále navazující údolí Vltavy v úseku mezi Českým Krumlovem a Boršovem nad Vltavou. Současně pro zajištění ochrany části evropsky významné lokality Blanský les byla na území EVL vyhlášena přírodní památka Vltava u Blanského lesa. Podmínky koexistence EVL s rozvojovými plochami nízkopodlažního bydlení jsou stanoveny v kap. A.e.

Niva toku Vltavy a lesní porosty jsou zároveň významnými krajinnými prvky ze zákona – viz kap. A.e..

Lokalita Domoradice jih se nachází v ochranném pásmu NRBK K 174 Vltavská niva – Dívčí Kámen – viz kap. A.e.

Polohový potenciál:

Polohový potenciál lokality Domoradice jih je poměrně vysoký: přestože lokalita je v poněkud odloučené poloze od jádra Českého Krumlova, její poloha při křižovatce Buřjovická – Tovární – Domoradická silnici I/39 umožňuje rychlé napojení na tranzitní komunikace a spojení směrem k Českým Budějovicím. Hodnotu lokality a jednotlivých parcel zvyšuje v řadě případů vizuální kontakt se zámkem Český Krumlov.

A.e PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

V rámci návrhu řešení rozvojové lokality Domoradice jih je pro podporu a rozvoj kvality životního prostředí nutné respektovat následující podmínky:

Kvalita ovzduší

- na úseku ochrany ovzduší nutno respektovat a dodržovat práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, a z vyhlášek k tomuto zákonu;
- pro ochranu ovzduší je navržen ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody - zemním plynem. Objekty v řešeném území budou vytápěny převážně plynem, preferovány budou bezemisní nebo nízkoemisní způsoby vytápění;
- pro každý nově umísťovaný zdroj znečišťování ovzduší (týká se hlavně realizací v lokalitách určených pro drobnou výrobu a občanské vybavení) musí být společně s projektovou dokumentací pro územní řízení předložena rozptylová studie a odborný posudek, zpracovaný autorizovanou osobou dle zákona o ochraně ovzduší;
- vzhledem k tomu, že provoz v areálu drobné výroby (Domoradická 300) by mohl rozhodujícím způsobem ovlivnit kvalitu ovzduší v rozvojové lokalitě určené pro bydlení, bude třeba pro každý nový záměr umísťovaný do této lokality nebo na rozšíření stávající činnosti provést vyhodnocení vlivu na celkovou imisní situaci v lokalitě dle skutečných emisí a dalších parametrů. V lokalitě výroby je možno umístit jen takové činnosti, které nebudou mít za následek zvýšené emise BaP, NO_x a PM₁₀;
- podél průjezdných úseků místní komunikace bude založen pás zeleně.

Akustické poměry

- v rámci regulativů jsou navržena opatření z hlediska snížení hlukové zátěže - oplocení areálu drobné výroby formou protihlukových zdí doplněné po obvodu zelení;
- reálnou hlukovou zátěž z plochy drobné výroby (bývalý areál Státních lesů) bude třeba ověřit měření hladiny hluku a konkrétní opatření navrhnout až na základě zjištěných výsledků. Na hranici areálu nebo v přímém sousedství obytných ploch musí vlastník nebo provozovatel realizovat účinná protihluková opatření – tak, aby zde splnil normové hodnoty hygienických předpisů. Činnosti, které by podle platných zákonů vyžadovaly posouzení z hlediska vlivu na životní prostředí nejsou v této ploše specifické drobné výroby přípustné, ledaže vlastník nebo provozovatel doloží vyhodnocením vlivu na životní prostředí (EIA), že jeho provoz neovlivňuje negativně okolí nebo že již splnil ochranná a kompenzační opatření tímto vyhodnocením stanovená;
- konkrétní návrhy protihlukové ochrany nové zástavby pro bydlení musí být založeny na detailních akustických studiích.

Nakládání s odpady

- nakládání s odpady v lokalitě Domoradice jih bude řešeno v návaznosti na systém sběru odpadu v celém městě, včetně separace a sběru recyklovatelného odpadu, a sběru a likvidace nebezpečného odpadu;
- majitelé nemovitostí budou mít na svých pozemcích nádoby určené pro pravidelný svoz odpadu organizovaný městem Český Krumlov. Velkoobjemový a nebezpečný odpad bude odevzdáván sběrného ekodvora;

- pro všechny čtyři etapy realizace lokality Domoradice jih se předpokládá potřeba celkem cca 140 popelnic (RD), 1-2 kontejnery pro případnou restauraci / kavárnu a 2 stanoviště na separovaný odpad (cca 250 obyvatel/ 1 stanoviště). Jedno stanoviště bude umístěno přímo v areálu Služeb města Český Krumlov, druhé stanoviště je možné situovat při oplocení bývalého areálu Státních lesů u silnice mezi stromy naproti pozemkům pořadových čísel č. 6 a 22 při vjezdu do lokality.

Ochrana čistoty vody

- pro ochranu čistoty vody je navrženo odkanalizování lokality s napojením na stávající kanalizaci a na centrální čistírnu odpadních vod Českého Krumlova; pro zajištění likvidace odpadních vod z navrhované výstavby se předpokládá realizace oddílné splaškové kanalizační sítě;
- pro dešťové vody je navržena oddílná dešťová kanalizace a rovněž využití zasakování. V nových komunikacích, kde se nachází navrhovaná dešťová kanalizace, budou v potřebných místech zřízeny uliční vpusti. U nové komunikace ve východní části území, v místě terénní deprese bude zřízeno podzemní zasakovací zařízení; v jižní části pozemku na západě území bude k odvodnění příslušných komunikací využito původní příkop vedený podél stávající cesty;
- dešťové vody ze střech a přilehlých zpevněných ploch jednotlivých nemovitostí budou likvidovány přímo na vlastních pozemcích těchto objektů. Předpokládá se zřízení akumulčních jímek, zachycená voda se využije pro zálivku zeleně, přebytek z jímek bude proveden do zásaku. Pokud to prokáže hydrogeologický průzkum, mohou být tyto dešťové vody zasakovány i přímo, s využitím podzemních vsakovacích rýh a trativodů. Množství dešťových vod odváděných do zásaku bude odpovídat výměře a struktuře jednotlivých odvodňovaných ploch.

Půdní fond

- celková výměra všech etap činí 21,8334 ha, z toho ZPF 18,7333 ha (85,8 %). Část území je součástí zastavěného území (viz. výkresová dokumentace). Zemědělskou půdu tvoří orná půda (50,6 %), zahrada (0,6 %) a trvalý travní porost (48,8 %);
- návrhem regulačního plánu jsou dotčeny půdy zařazené do 2. třídy ochrany (3,4 %) , do 3. třídy ochrany (55,5 %) a do 5. třídy ochrany (41,1 %);
- vodní plochy o celkové výměře 0,2749 ha dotčené v rámci I. a II. etapy budou jednak zakomponovány do konečných sadových a parkových úprav veřejného prostoru návsi (umělé vodní nádrže), jednak budou po odvodnění využity pro výstavbu RD (zamokřené plochy);
- v rámci II. etapy jsou teoreticky dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa a to v rozsahu 0,3697 ha – ve skutečnosti se jedná o dlouhodobě ladem ponechané pozemky. Část parcel II. a IV. etapy je umístěna ve vzdálenosti do 50 m od hranice lesa. U staveb do 50 m od kraje lesa musí být veškeré stavby navrženy do vzdálenosti větší, než je průměrná výška přiléhajícího porostu, které může daný porost dosáhnout v mytním věku. K dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa je vždy třeba souhlasu příslušného orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek. Dle podmínek orgánu státní správy lesů - pozemky v okrajových polohách dotčené pásmem ochrany lesních pozemků budou respektovat odstup oplocení min. ve vzdálenosti 10m. Odstup objektů od faktické hranice pozemků určených k plnění funkcí lesa bude vždy předmětem individuálního jednání a posouzení orgánu státní správy lesů na pozemcích označených pořadovými čísly 27, 29, 69, 70, 71, 72, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 91, 92, 97, 98, 99, 100, 101, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132.

Ochrana přírody a krajiny

- Plochy II. a IV. etapy lokality Domoradice jih v blízkosti katastrální hranice navazují na lokalitu Natura 2000 - evropsky významnou lokalitu (EVL) CZ 0314124 Blanský les, která zahrnuje téměř celou CHKO Blanský les a dále navazující údolí Vltavy v úseku mezi

Českým Krumlovem a Boršovem nad Vltavou. Současně pro zajištění ochrany části evropsky významné lokality Blanský les byla na území EVL vyhlášena přírodní památka Vltava u Blanského lesa.

- proto jsou na plochách v kontaktu s EVL /PP (dále chráněné území) navrženy větší zahrady přivrácené k lesnímu porostu, zástavba RD je situována na stranách odvrácených od chráněného území;
- vymezení pozemků (parcelace) je upraveno tak, aby mezi ploty zahrad a lesem byl ponechán dostatečný prostor pro obhospodařování lesa;
- je nutno zamezit volnému přístupu do strmých strání s cílem minimalizovat negativní vlivy (odpadky, erozní sešlap, vyrýpávání chráněných a významných druhů rostlin);
- řešení parcel soukromých zahrad v návaznosti na chráněné území bude dotvořeno do podoby venkovských ovocných sadů se stromy vyššího vzrůstu a zatravněnou plochou, vytvářející tak přirozenou přechodovou zónu mezi volnou krajinou (komplexem lesů na stráních nad Vltavou / chráněným územím) a venkovskou zástavbou;
- budoucím vlastníkům parcel (investorům) v kontaktu s chráněným územím je doporučeno, aby svůj záměr - osazovací plán zahrady předem konzultovali se Správou CHKO; tím se sníží riziko šíření nepůvodních druhů do chráněného přírodního biotopu; potenciální vegetací v řešeném území jsou acidofilní doubravy, tomu by měla odpovídat druhová skladba kosterních dřevin ve vegetačních úpravách;
- možným řešením je dále zpřístupnění chráněného území formou naučné stezky, tzn. doplnění informačního systému a úpravy stezek tak, aby byly chráněny nejcennější partie lokality. Pro město Český Krumlov by to znamenalo realizovat ve spolupráci s CHKO Blanský les osvětovou činnost informující občany o významu lokality;
- významné krajinné prvky (VKP) ze zákona v řešeném území - vodní plochy a lesní porosty (viz. kap. půdní fond);
- Lokalita Domoradice jih leží v ochranném pásmu nadregionálního biokoridoru NRBK K 174 Vltavská niva – Dívčí Kámen, jehož součástí je vodní tok, pravý a levý břeh s břehovými a doprovodnými porosty;
- z hlediska ochrany krajinného rázu - s ohledem na působení dálkového panoramatu zástavby při pohledu z MPR (z věže zámku) je řešeno rozmístění objektů, tvar střech a směr hřebene. Prostorové uspořádání zeleně na pozemcích bude řešeno tak, aby se v dálkových pohledech ve vyšší míře uplatňovala zeleň zahrad a nezastavěného horizontu.

Městská veřejná zeleň

V řešeném území je nezbytné doplnit, chránit a zajistit kvalitní veřejnou zeleň s cílem:

- funkce izolační (ochrana před negativními vlivy dopravy a ploch drobné výroby, resp. technických služeb města);
- funkce estetické;
- zvýšit příznivé mikroklima uvnitř lokality;
- zapojit lokalitu do okolí jako pozitivní prvek vnímání krajinného obrazu (rázu);
- posílit úlohu zeleně podél pěších tahů a navázat tak na stávající prostupy příměstskou krajinou; umožnit rozvoj vycházkových tras;

Ochrana krajinného rázu

Krajinný ráz je ve městě chápán v rovině ochrany těžko postihnuteľných hodnot jako je estetika a harmonický výraz a vliv těchto hodnot na lidskou psychiku. Krajinný ráz je v regulačním plánu mimo jiné zohledněn návrhem aleje v ose zklidněné obytné ulice na „hřebeni“ návrší směřující k pozemku pro vyhlídku, resp. vyhlídkovou kavárnu (restauraci) a dále úpravou a celkovou kultivací prostoru návsi v Domoradicích. Oba tyto záměry pomohou zapojit lokalitu – zejména v dálkových panoramatických pohledech – do celkového rámce krajiny na okraji českokrumlovské kotliny.

A.f PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

Lokalita Domoradice jih se nachází na severovýchodním okraji zastavěného území města. Předpoklady pro vytvoření zdravých životních podmínek navazují na podmínky popsané v kap. A.e.

- každý záměr na umístění potenciálního zdroje hluku příp. vibrací např. v plochách specifické drobné výroby nebo technické vybavenosti v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb charakterizovaných právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví je nutno posoudit na základě detailních akustických studií a následně projednat s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví;
- v dosahu řešeného území se nachází 10 velkých zdrojů znečišťování ovzduší (kategorie REZZO I) a dále 15 středních zdrojů znečišťování ovzduší (kategorie REZZO II). Vzhledem k relativně vyšší četnosti zdrojů znečištění ovzduší je nezbytné pro každý nově umísťovaný zdroj znečišťování ovzduší v prostoru navazujícím na lokalitu Domoradice jih společně s projektovou dokumentací pro územní řízení předložit rozptylovou studii a odborný posudek, zpracovaný autorizovanou osobou dle zákona o ochraně ovzduší – viz kap. A.e, část Kvalita ovzduší;
- Využití IV etapy pro zástavbu je podmíněno zrušením nebo redukcí PHO ČOV;
- Vzhledem k dotčení severozápadní části lokality plochou evidovaného poddolovaného území (Přísečná – Domoradice 2), je využití pozemků v této části podmíněno stanoviskem inženýrského geologa, resp. jeho doporučením ve věci zakládání staveb. V případě, kdy je stavební záměr lokalizován na pozemcích dotčených poddolovaným územím, resp. nestabilitou podloží, je nezbytná účast inženýrského geologa, který dle dosavadních znalostí a vlastního nového ověření posoudí konkrétní místo budoucího staveniště a navrhne řešení pro bezpečné založení a provedení staveb.
- Řešení komunikací je navrženo v souladu s normami pro zajištění bezpečného pohybu chodců, cyklistů i motorových vozidel.

Řešení požadavků civilní ochrany (CO) a požární ochrany (PO) je zpracováno v rozsahu odpovídajícím platným právním předpisům zák.č. 237/2000 Sb.; vyhl. MV ČR č. 328/2001 Sb. a vyhl. MV ČR č. 380/2002 Sb.) a vyhl. č.23/2008 Sb.)

1. Ustanovení §21 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva

V souladu s požadavky a podle §§ 18 a 21 vyhl. MVČR č. 380/2002 Sb. jsou obecně stanovené požadavky civilní ochrany (§ 21 vyhl.č. 380/2002 Sb.) zapracovány v regulačním plánu lokality Český Krumlov – Domoradice jih níže uvedeným způsobem.

- a) **Opatření vyplývající z určení záplavových území a zón havarijního plánování:**
Řešené území lokality Český Krumlov – Domoradice jih není dotčeno stanoveným záplavovým územím.
- b) **Umístění stálých a improvizovaných úkrytů:**
Lokalita Domoradice jih je určena pro výstavbu rodinných domů a stabilizaci objektů drobné výroby, technické služby související administrativy a služeb. Ukrytí pro obyvatelstvo v obytné čtvrti je plánováno v protiradiačních úkrytech (PRÚ-BS) budovaných svépomocí obyvatelstvem po vyhlášení nouzového nebo válečného stavu. PRÚ-BS poskytují ochranu proti radioaktivnímu zamoření, ale neposkytují ochranu proti otravným látkám (OL), ani průmyslovým škodlivinám.
Při realizaci zástavby v nové lokalitě bude ukrytí zajištěno pouze formou PRÚ-BS. Možnost realizace PRÚ-BS bude posouzena v rámci zpracování projektové dokumentace jednotlivých novostaveb a rodinných domů. Plán ukrytí obyvatelstva bude třeba po schválení RP Český Krumlov – Domoradice jih aktualizovat.

c) Ubytování evakuovaného obyvatelstva:

Evakuace obyvatelstva a dětí je ve městě řešena v případě vzniku:

- živelné pohromy;
- technologické havárie;
- jiného ohrožení (havárie při přepravě nebezpečných látek a podobně);

Požadavky na ubytování evakuovaného obyvatelstva v lokalitě Domoradice jih nebyly dotčeným orgánem v ZADÁNÍ regulačního plánu uplatněny. Pro nouzové ubytování evakuovaných osob je možné využít zařízení občanské vybavenosti.

d) Skladování materiálu civilní ochrany:

V současné době se předpokládá soustředění prostředků individuální ochrany (PIO) do centrálních skladů s tím, že zabezpečení se týká přednostně školských zařízení a zařízení sociální péče. Požadavky na lokalizaci skladu materiálu civilní ochrany, resp. PIO nebyly dotčeným orgánem v ZADÁNÍ regulačního plánu uplatněny.

V případě mimořádné situace nebo stavu nouze je možné jako mezisklad materiálu CO a humanitární pomoci využít prostory některého z objektů občanské vybavenosti.

e) Zdravotnické zabezpečení obyvatelstva:

Požadavky na pozemky nebo jejich využití pro zdravotnické zabezpečení obyvatelstva nebyly dotčeným orgánem v ZADÁNÍ regulačního plánu uplatněny.

f) Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území:

Na území lokality Domoradice jih se nenacházejí sklady nebezpečných látek.

Veškerá ochrana – jak před účinky nebezpečných látek po vzniku technologické havárie u stacionárních zdrojů, tak při přepravě – je rychlé vymístění ohrožených osob mimo zamořené prostory (evakuace) a jejich včasné varování.

Sklady nebezpečných látek provozované na území města musí být zabezpečeny v souladu se zák.č. 353/99 Sb. o prevenci závažných havárií ve znění pozdějších předpisů, nebo přemístěny mimo současně zastavěné území v souladu s platnými předpisy.

g) Umístění nově navrhovaných objektů zvláštního významu:

Požadavek na lokalizaci objektů zvláštního významu v lokalitě Domoradice jih nebyl dotčeným orgánem v ZADÁNÍ regulačního plánu uplatněn.

h) Nouzové zásobování obyvatelstva vodou:

Nouzové zásobování vodou – jako opatření civilní ochrany dle zákona č.239/2000 Sb., a potřeb uplatňovaných v územně plánovací dokumentaci – není plánováno.

V případě znečištění nebo selhání zdrojů nebo systému zásobování pitnou vodou bude nouzové zásobování obyvatelstva řešeno po dohodě města se správcem vodovodní sítě

- a. firmou ČEVaK, a.s.;
- b. přistavením cisteren s pitnou vodou;
- c. organizovaným dovozem balené pitné vody;

i) Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události:

Územní nároky na organizaci záchranných, likvidačních a obnovovacích prací nebo dekontaminaci území v důsledku mimořádné události, užívaných prostředků nebo obyvatel nebyly dotčeným orgánem v ZADÁNÍ regulačního plánu uplatněny.

j) Zřízení humanitární základny:

Požadavek na zřízení humanitární základny v lokalitě Domoradice jih nebyl dotčeným orgánem v ZADÁNÍ regulačního plánu uplatněn.

k) Požární nádrže a místa odběru vody k hašení požárů:

Voda pro hasební účely bude odebírána z navrhovaných vodovodních řadů prostřednictvím podzemních nebo nadzemních hydrantů. Kapacita vodovodní sítě vyhoví i požadavkům na zabezpečení vody k hasebním účelům.

Některé z požadavků bude nutno řešit podrobněji v rámci aktualizace havarijního plánu města.

2. Ustanovení ČSN 730802 – Požární bezpečnost staveb – Nevýrobní objekty, čl.12.2 – Přístupové komunikace

- nově navrhované komunikace v lokalitě Domoradice jih svým umístěním, rozměry a poloměry zatáček umožňují průjezd těžké požární techniky.
- podrobné posouzení těchto parametrů je předmětem územního řízení, resp. stavebního povolení v dalším stupni projektové dokumentace. Regulační plán vytvořil předpoklady pro splnění těchto technických požadavků, lze tedy ve všech případech nově navrhované zástavby tyto parametry dodržet.

3. Ustanovení ČSN 730873 – Požární bezpečnost staveb – Zásobování požární vodou, čl.4.1-4.14 – Vnější odběrní místa

- Podrobné posouzení těchto parametrů je předmětem územního řízení, resp. stavebního povolení v dalším stupni projektové dokumentace. Regulační plán vytvořil předpoklady pro splnění těchto technických požadavků, lze tedy ve všech případech nově navrhované zástavby tyto parametry dodržet.

4. Ustanovení § 23 odst.1 vyhlášky č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území – požadavky na odstupové vzdálenosti

- nově navrhované komunikace v lokalitě Domoradice jih svým umístěním, rozměry a poloměry zatáček umožňují průjezd těžké požární techniky;
- umístění a připojení staveb na pozemní komunikace umožňuje přístup požární techniky mimo ochranná pásma rozvodu energetických zařízení;
- Podrobné posouzení těchto parametrů je předmětem územního řízení, resp. stavebního povolení v dalším stupni projektové dokumentace. Regulační plán vytvořil předpoklady pro splnění těchto technických požadavků, lze tedy ve všech případech nově navrhované zástavby tyto parametry dodržet.

5. Ustanovení § 24 odst.1 vyhlášky č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území

- Rozvodná a telekomunikační vedení v nově zastavovaných lokalitách ÚP Benešov budou přednostně umísťována pod zem.

A.g VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT, V PŘÍPADĚ, ŽE NAHRAZUJE PRO TYTO STAVBY ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ, TĚŽ S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ DOTČENÝCH VYMEZENÍM

Ve smyslu § 2, odst. 1, písm. l zákona č.183/2006 Sb. (Stavebního zákona – dále jen SZ) jsou v regulačním plánu lokality Český Krumlov – Domoradice jih za veřejně prospěšné považovány stavby dopravní a technické infrastruktury určené k rozvoji nebo ochraně území města.

Zákres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanačních opatření je obsahem výkresu č. 2.01. V úrovni regulačního plánu jsou součástí zákresu ploch pro veřejně prospěšné stavby např. rozvody sítí a obslužné komunikace v rámci řešené lokality.

Dotčení pozemků příp. objektů plochami a koridory veřejně prospěšných staveb a opatření je specifikováno nad katastrální mapou v měřítku zpracování regulačního plánu (1:1000) s poměrně vysokou mírou přesnosti, avšak stále jen jako informativní údaj. **Konkrétní řešení každé jednotlivé veřejně prospěšné stavby, nezbytná míra dotčení pozemků a projekty asanačních úprav a opatření budou posuzovány na základě geometrického**

zaměření a zpracování podrobnějšího stupně projektové dokumentace jednotlivých staveb.

Zákonem č.184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění; viz též § 170 zák.č. 183/2006 Sb. – SZ) lze po vydání regulačního plánu práva k pozemkům a stavbám s ohledem na potřebu uskutečnění veřejně prospěšných staveb nebo veřejně prospěšných opatření odejmout nebo omezit v případech, kdy se jedná o :

- veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury (včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel),
- veřejně prospěšné opatření, určené ke snížení ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví,

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou v rámci území řešeného regulačním plánem lokality Český Krumlov – Domoradice jih navrhovány.

A.g.01 VYMEZENÍ POZEMKŮ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

V souvislosti s realizací veřejně prospěšných staveb může dojít k omezení vlastnických práv k pozemkům. Na straně druhé je realizace veřejně prospěšných staveb zcela nezbytnou podmínkou pro zařazení přilehlých pozemků do zastavitelných ploch a jejich zhodnocení. Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby je patrné ve výkresu č. 2.01.

V následujících tabulkách jsou specifikovány plochy a koridory veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona. Dopravní stavby jsou členěny v souladu s kapitolou B.c.01 Doprava. Všechny navrhované inženýrské sítě (veřejně prospěšné stavby) jsou trasovány ve veřejných plochách. Plochy pro veřejně prospěšné stavby se tak zpravidla vzájemně překrývají. Výčet pozemků je vyhotoven dle dostupných podkladů katastrální mapy a může být v čase proměnlivý.

Veřejně prospěšné stavby:

Doprava

Popis	katastrální území	čísla dotčených pozemků
Koridory a plochy dopravních staveb (včetně koridorů technické infrastruktury)	Přísečná - Domoradice	2, 3, 4/1, 4/4, 4/6, 4/7, 4/9, 4/10, 4/22, 4/23, 4/25, 6/1, 6/6, 6/8, 8/1, 24/1, 24/4, 32/2, 111/1, 111/3, 113/1, 113/3, 113/5, 113/6, 113/7, 113/8, 113/13, 113/14, 113/17, 104/3, 4/5, 104/1, 114/1, 114/3, 114/4, 114/5, 114/6, 114/7, 114/8, 114/9, 114/11, 114/12, 119/1, 119/2, 120/4, 131/2, 131/3, 131/4, 131/6, 131/7, 131/8, 131/9, 131/10, 137, 139/2, 140, 141, 142, 160, 167/1, 167/9, 167/10, 167/11, 167/12, 167/13, 167/14, 167/15, 261, 470/5, 470/6, 1508/1, 1508/2, 1509/1, 1510/2, 1513, 1514/1, 1514/3, 1514/4, 1514/5, 1514/6, 1515/3, 1551,

Vodní hospodářství

Popis	katastrální území	čísla dotčených pozemků
Koridor VPS - zásobování vodou	Přísečná - Domoradice	1508/1, 1509/1, 1510/2, 21/5, 6/1, 1515/3, 21/2, 1514/3, 23/3, 23/1, 22/2, 8/1, 4/4, 167/1, 22/1, 24/4, 167/15, 167/14, 24/1, 4/10, 167/11, 167/10, 4/1, 114/6, 114/5, 1513, 113/1, 104/3, 4/5, 104/1, 114/1, 114/8, 1514/1, 114/4, 131/4, 114/7, 1514/6, 131/3
Koridor VPS - odkanalizování	Přísečná - Domoradice	1509/1, 1510/2, 6/1, 1514/3, 4/4, 167/1, 4/22, 167/15, 167/14, 167/12, 24/1, 4/10, 4/25, 167/11, 167/10, 4/1, 114/6, 114/5, 1613, 113/1, 195/1, 104/3, 4/5, 104/1, 114/1, 159/1, 114/8, 1514/1, 114/4, 131/4, 113/8, 131/2

Energetika

Popis	katastrální území	čísla dotčených pozemků
Koridor VPS – STL plynovod	Přísečná - Domoradice	1555, 1509/1, 1510/2, 1514/3, 4/4, 167/1, 167/15, 24/1, 4/10, 167/11, 167/10, 4/1, 114/6, 114/5, 1513, 113/1, 104/3, 104/1, 114/1, 1514/1, 114/4
Koridor VPS – kabelový rozvod VN 22 kV	Přísečná - Domoradice	1551, 1510/2, 6/8, 6/1, 261, 262, 1514/3, 4/4, 4/10, 114/6, 114/5, 104/1, 114/1, 1514/1, 114/4, 131/4, 113/8, 131/2, 1514/6, 111/3
Koridor VPS – kabelový rozvod NN	Přísečná - Domoradice	1510/2, 1514/3, 4/4, 167/1, 167/15, 24/1, 4/10, 167/11, 167/10, 4/1, 114/6, 114/5, 1513, 113/1, 104/3, 104/1, 114/1, 114/8, 1514/1, 131/4, 113/8, 131/2, 1514/5, 114/7, 1514/6

Telekomunikace

Popis	katastrální území	čísla dotčených pozemků
Koridor VPS - telekomunikace	Přísečná - Domoradice	239/6, 1554, 1508/1, 1551, 1510/2, 6/8, 6/1, 2, 3, 4/7, 1514/3, 6/6, 119/2, 4/6, 470/5, 4/4, 167/1, 167/15, 470/6, 24/1, 317, 4/10, 4/23, 167/11, 167/10, 4/9, 4/1, 114/6, 114/5, 1613, 113/1, 104/3, 104/1, 114/1, 1514/1, 114/4, 131/4, 113/8, 131/2, 1514/6, 131/3

A.g.02 VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI

V rámci návrhu regulačního plánu Český Krumlov – Domoradice jih je navrženo ve fázi II. etapy realizace asanační opatření za účelem vytvoření koridoru pro hlavní obslužnou komunikaci v prodloužení ulice Domoradické do prostoru rozvojových ploch residenční části lokality Domoradice jih. Realizace plnohodnotného dopravního připojení (dvoupruhová komunikace s oboustrannými chodníky) k nadřazené komunikační síti je podmínkou pro využití ploch a pozemků v etapách II., III. a IV. Asanace se týká montované haly a východního křídla jižního objektu v bývalém areálu Státních lesů (nyní Gasped). Montovanou halu je možné opět sestavit – avšak v takové poloze, která bude respektovat koridor zmíněné hlavní obslužné komunikace. Rozsah asanačních opatření bude omezen na nezbytnou míru podle dokumentace pro realizaci výše uvedené komunikace v souladu s regulačním plánem.

Asanační opatření

Popis	katastrální území	čísla dotčených pozemků
Asanační opatření – objekty na pozemcích	Přísečná - Domoradice	4/6; 6/6; 470/5 470/6 – část - východní křídlo objektu

A.h VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ŽŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE §5 ODST.1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Předkupní právo podle § 101 Stavebního zákona s ohledem na aktuální metodická sdělení gestora oboru územního plánování (MMR ČR) není regulačním plánem Domoradice jih uplatněno.

A.i VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE

Regulační plán lokality Český Krumlov – Domoradice jih nahrazuje následující druhy územních rozhodnutí:

- územní rozhodnutí pro vymezení a využití pozemků staveb veřejné infrastruktury a veřejně prospěšných staveb;
- územní rozhodnutí pro umístění staveb komunikací;
- územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků v zastavěném území, na pozemcích dosud nezastavěných stavbami, popř. pro něž není vydáno pravomocné územní rozhodnutí;

A.j ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část návrhu regulačního plánu (výrok) je vypracována v rozsahu **40 stran** textu včetně titulní strany a obsahu.

Grafická část regulačního plánu (výrok) obsahuje **12 výkresů**.

B.a DRUH A ÚČEL UMÍSTĚVANÝCH STAVEB

V rámci regulačního plánu Český Krumlov – Domoradice jih jsou vymezeny pozemky převážně staveb pro bydlení individuální a ojediněle pro stavbu charakteru vybavenosti:

- rodinné domy izolované;
- objekt pro maloobchod a odbyt do 150 m² prodejní plochy (kavárna, restaurace);

V lokalitě jsou dále navrženy stavby dopravní a technické infrastruktury zajišťující obvyklý standard ploch s rozdílným využitím; městský mobiliář a drobná architektura – např. vybavenost ploch veřejných prostranství (sídelní zeleně, ...):

- komunikace (místní obslužné propojovací, místní obslužné, obytné ulice, účelové komunikace, ...);
- plochy pro pohyb pěších a cyklistů (chodníky a zpevněná veřejná prostranství včetně městského mobiliáře, ...);
- plochy pro relaxaci a sport;
- veřejná městská zeleň (parkové úpravy včetně parkového mobiliáře, ...);
- parkovací pásy a vjezdy na pozemky;
- vodovody;
- kanalizace;
- STL plynovody;
- kabelové rozvody VN a NN (včetně lokalizace TS);
- veřejné osvětlení;
- sdělovací kabely – telekomunikace;

Pro lokalitu Domoradice jih jsou zpřesněny podmínky prostorového uspořádání nízkopodlažní individuální obytné zástavby následovně: výstavba izolovaných rodinných domů (zcela výjimečně dvojdomů) - max. o dvou nadzemních podlažích nebo o jednom podlaží s využitelným podkrovím za předpokladu splnění hygienických norem a zásad situování obytných místností ke světovým stranám. S řadovou zástavbou rodinných domů se v lokalitě nepočítá. Objemové regulativy pro stavby vybavenosti jsou vyjádřeny stejnými nástroji jako regulativy staveb bytových – formou řídicí stavební osnovy a stanovením max. podlažnosti stejné jako pro nízkopodlažní obytnou zástavbu – viz výkres č. 1.01.

Využití objektů musí splňovat podmínky specifikace regulativů „BI“, „BI.5“, „SM“, „OT“, „VD.2“, případně přípustné formy využití regulativu „ZS“, „ZS.4“ podle územního plánu Český Krumlov a současně podmínky uvedené v kap B.b tohoto regulačního plánu.

B.b PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ URBANISTICKÝCH A ARCHITEKTONICKÝCH PODMÍNEK PRO ZPRACOVÁNÍ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE A PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Z hlediska urbanistické kompozice je nezbytné respektovat měřítko, hmoty a kontext využití zástavby v okolí. Lokalita Domoradice jih leží v náhorní poloze, na horizontu českokrumlovské kotliny ve vizuálním kontaktu s hlavní dominantou území – zámek Český Krumlov. Plocha lokality se tak uplatní v pohledovém poli návštěvníků zámku zejména z veřejnosti přístupné zámecké věže. Vzhledem k této skutečnosti jsou zpřesněny objemové regulativy pro zástavbu, vymezení veřejných prostranství i ploch s omezením zástavby a vyšším podílem přírodní složky – s cílem zajistit přirozený přechod zastavěného území do příměstské krajiny a zachovat charakter krajinného rázu.

Regulační plán lokality Domoradice jih navazuje na urbanistickou koncepci územního plánu Český Krumlov. Podmínky stanovené územním plánem (tj. regulativy ploch s rozdílným způsobem využití a rámcové regulativy prostorového a objemového uspořádání) jsou regulačním plánem respektovány a v oblasti prostorových regulativů upřesněny.

B.b.01 UPŘESNĚNÍ ZÁSAD USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU

Využití ploch a pozemků v souladu s koncepcí územního plánu je dáno:

- uplatněním regulativu pro plochu s rozdílným způsobem využití;
- respektováním územních limitů (hygienických podmínek, technických norem, ...), kterými je případně sledovaný pozemek dotčen;

Aby byla zajištěna požadovaná kvalita prostředí, je nezbytné při rozhodování o využití ploch, o lokalizaci objektů, areálů a činností na jednotlivých pozemcích respektovat oba výše uvedené faktory!

Podle územního plánu Český Krumlov (resp. jeho změny č.08) a po zpřesnění regulačním plánem jsou v lokalitě Domoradice jih vymezeny následující plochy využití v zastavěném území a na zastavitelných plochách ... – viz výkres č. O.2 Širší vztahy:

BI - bydlení individuální

BI.5 - bydlení individuální v lokalitě: Domoradice jih - s podmínkou využitelnosti plochy až po zrušení nebo korekci rozsahu nebo režimu ochranného pásma ČOV

SM - smíšené využití městského typu (v zastavěném území)

VD.2 - výrobní sféra specifická – drobná výroba, služby – Domoradice jih (v zastavěném území) - nahrazuje původně vymezenou plochu OV - obslužná sféra - občanská vybavenost - včetně stanovení podmínek, které je nutno ve sledované lokalitě splnit

OT - obslužná sféra – technická vybavenost (v zastavěném území)

ZS - zeleň sídelní veřejná + městské parky

ZS.4 - zeleň sídelní individuální – nezastavitelné zahrady

... a dále plochy smíšené krajinné zóny

S.prz - smíšená krajinná zóna s funkcí přírodní, rekreační, zemědělskou

Regulativy stanovené územním plánem pro tento typ ploch musí být budoucími investory respektovány – a to včetně upřesnění doplněného regulačním plánem v kap. B.b.02:

Bydlení individuální

BI

Přípustné využití:

Hlavní funkce:

- bydlení v rodinných domech (izolovaných, dvojdomech, ...),
- oplocené zahrady u domů s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- dětská hřiště.

Prostorové uspořádání:

*Individuální rodinné domy, izolované, dvojdomy, ... o max. 2 nadzemních podlažích s využitelným podkrovím. U novostaveb je podmínkou garáž v objektu nebo garáž či stání na vlastním pozemku. *)*

Regulační plán stanoví pro plochu BI koeficient zeleně:

KZ = 0,55 / 0,70 z výměry pozemku do 800m², resp. 0,75 / 0,85 z výměry pozemku nad 800m²

Doplňující funkce:

- maloobchodní a stravovací služby,
- drobná ubytovací zařízení (penziony),
- drobné lokální služby obyvatelům,
- menší zařízení sociálních služeb,
- školská zařízení,
- zdravotní zařízení (ordinace),
- menší sportovní relaxační zařízení,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- nezbytná technická vybavenost,

Podmínky:

- přípustná zařízení a služby jsou lokálního významu,
- parkování a garážování automobilů musí být zajištěno na vlastním pozemku, pro lokální obslužná zařízení je v případě nutnosti možné zajistit parkování na pozemcích k tomuto účelu určených a prověřených z hlediska vlivu na okolí.

Nepřípustné využití:

- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností apod.),
- rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety),
- zejména výrobní a skladovací činnosti (umísťování staveb pro výrobu, skladování a maloobchod),
- dopravní terminály a centra dopravních služeb, záchytná parkoviště, plochy řadových nebo hromadných garáží.

Bydlení individuální v lokalitě: Domoradice jih

BI.5

Přípustné využití:

Hlavní funkce:

- bydlení v rodinných domech (izolovaných nebo dvojdomech)
- oplocené zahrady u domů s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- dětská hřiště.

Prostorové uspořádání:

Individuální rodinné domy (izolované nebo dvojdomy) o max. 2 nadzemních podlažích s využitelným podkrovím. Objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby a kompoziční vztahy zohledňující pohledové osy z městské památkové rezervace – dle požadavků památkové ochrany. U novostaveb je podmínkou garáž v objektu nebo garáž či stání na vlastním pozemku.

Regulační plán stanoví pro plochu BI.5 koeficient zeleně:

KZ = 0,55 / 0,70 z výměry pozemku do 800m², resp. 0,75 / 0,85 z výměry pozemku nad 800m²

Doplňující funkce:

- maloobchodní a stravovací služby,
- drobná ubytovací zařízení (penziony),
- drobné lokální služby obyvatelům,
- menší zařízení sociálních služeb,
- školská zařízení,
- zdravotní zařízení (ordinace),

- menší sportovní relaxační zařízení,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- nezbytná technická vybavenost,

Podmínky:

- využití plochy BI.5 je podmíněno zrušením nebo redukcí, případně změnou režimu pásma hygienické ochrany ČOV
- přípustná zařízení a služby jsou lokálního významu,
- parkování a garážování automobilů musí být zajištěno na vlastním pozemku, pro lokální obslužná zařízení je v případě nutnosti možné zajistit parkování na pozemcích k tomuto účelu určených a prověřených z hlediska vlivu na okolí,

Nepřípustné využití:

- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností apod.),
- rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety),
- zejména výrobní a skladovací činnosti (umísťování staveb pro výrobu, skladování a velkoobchod),
- dopravní terminály a centra dopravních služeb, záchytná parkoviště, plochy řadových nebo hromadných garáží.

Smišené využití městského typu



Přípustné využití:

Hlavní funkce:

- obslužná funkce, zařízení nevýrobních služeb,
- maloobchodní a stravovací služby,
- bydlení v bytových i rodinných domech,
- zařízení pro administrativu,
- plochy okrasné a rekreační zeleně s mobiliářem pro relaxaci,
- parkoviště pro potřeby zóny.

Prostorové uspořádání:

*Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy, osy průhledů na siluetu historického jádra a zámku, měřítko a kontext okolní zástavby. *)*

Regulační plán stanoví pro plochu SM koeficient zeleně:

KZ=0,55 / 0,65

Doplňující funkce:

- zařízení péče o děti, školská zařízení,
- zdravotnická a sociální zařízení,
- sportovní a relaxační zařízení,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- ubytovací zařízení (penziony),
- nezbytná technická vybavenost.

Podmínky:

- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.
- při lokalizaci zařízení výrobních i nevýrobních služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti.

Nepřípustné využití:

všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují nad přípustnou míru přímo či druhotně pozemky sloužící bydlení nebo občanské vybavenosti.

- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují nad přípustnou míru přímo či druhotně pozemky sloužící bydlení nebo občanské vybavenosti.

Výrobní sféra specifická - drobná výroba, služby – Domoradice jih

VD.2

Přípustné využití:

Hlavní funkce:

- malovýroba a řemeslná výroba, výrobní činnost, u níž nelze vyloučit mírnou zátěž okolí,
- sklady, výrobní služby, servisy,
- parkoviště pro potřebu zóny.

Prostorové uspořádání:

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí; úpravy stavebních objektů – přístavby, nástavby nebo dostavby (zahuštění areálu) musí být prověřeny z hlediska pohledových os z městské památkové rezervace a jejího ochranného pásma s ohledem na vhodnost urbanisticko-architektonického a objemového řešení staveb formou zákresu do panoramatu ze stanovišť určených úřadem územního plánování případně ve spolupráci s orgány památkové péče;

Regulační plán stanoví pro plochu B1 koeficient zeleně:

KZ= 0,35 / 0,50

Doplňující funkce:

- vývojová pracoviště,
- lokální administrativa a stravovací zařízení,
- lokální parkoviště a dopravní zařízení včetně vnitropodnikové čerpací stanice PHM,
- drobné sklady,
- technické vybavení,
- služební a pohotovostní byty.

Podmínky:

- na hranici areálu, resp. v sousedství, kde vzniká riziko ovlivnění obytných ploch musí vlastník nebo provozovatel areálu realizovat účinná protihluková opatření – tak, aby zde splnil normové hodnoty hygienických předpisů;
- veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma; činnosti, které by podle platných zákonů vyžadovaly Posouzení z hlediska vlivu na životní prostředí (EIA) nejsou v ploše VD.2 přípustné, ledaže vlastník nebo provozovatel doloží vyhodnocením vlivu na životní prostředí (včetně vyhodnocení synergických efektů lokality), že jeho provoz neovlivňuje negativně okolí nebo že již splnil ochranná a kompenzační opatření tímto vyhodnocením stanovená;
- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny musí být výsadba izolační ochranné zeleně – zejména vně od protihlukových zdí – za účelem omezení prašnosti;
- hlavní vjezd do areálu bude umístěn na jeho severovýchodním okraji a zaústěn do malé okružní křižovatky ulic Za Plevnem – Domoradická – náves starých Domoradic;
- příležitostný vjezd do areálu bude umístěn na jeho severozápadním okraji vstřícně proti napojení zklidněného úseku ulice Za Plevnem;

Nepřípustné využití:

- bydlení (s výjimkou služebních a pohotovostních bytů a bytů vlastníků zařízení),
- zařízení občanské vybavenosti (s výjimkou služeb uvedených v přípustném využití),
- všechny činnosti vyžadující tzv. "EIA" (Posouzení vlivu na životní prostředí), pokud není splněna výše uvedená podmínka.

Obslužná sféra – technická vybavenost

OT

Přípustné využití:

Hlavní funkce:

- stavby zařízení technické obsluhy území (areály technické vybavenosti) převážně celoměstského významu.

Prostorové uspořádání:

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí; úpravy stavebních objektů – přístavby, nástavby nebo dostavby (zahuštění areálu) musí být prověřeny z hlediska pohledových os z městské památkové rezervace a jejího ochranného pásma s ohledem na vhodnost urbanisticko-architektonického a objemového řešení staveb formou zákresu do panoramatu ze stanovíšť určených úřadem územního plánování - případně ve spolupráci s orgány památkové péče;

Regulační plán stanoví pro plochu B1 koeficient zeleně:

KZ= 0,35 / 0,50

Doplňující funkce:

- parkování pro potřebu zóny,
- sklady a dílny pro servisní činnost spojenou s technickou vybaveností.

Podmínky:

- řešení staveb a zařízení technické vybavenosti musí vycházet z podmínek daného území (zejména řešení architektonické - viz podmínky prostorového uspořádání, ozelenění a dopravní napojení);
- na hranici areálu, resp. v sousedství, kde vzniká riziko ovlivnění obytných ploch musí vlastník nebo provozovatel areálu realizovat účinná protihluková opatření – tak, aby zde splnil normové hodnoty hygienických předpisů;
- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny musí být výsadba izolační ochranné zeleně – zejména vně od protihlukových zdí – za účelem omezení prašnosti;

Nepřípustné využití:

- jiné druhy činností, než uvádí hlavní nebo doplňující funkce, nejsou přípustné.

Zeleň sídelní veřejná + městské parky

ZS

Přípustné využití:

Hlavní funkce:

- zeleň na veřejně přístupných plochách;
- zeleň parkově upravená s původními domácími dřevinami nebo i s druhy introdukovanými, případně se zahradními formami a odrůdami;
- stabilizace zeleně ve městě, plochy relaxace.

Prostorové uspořádání:

*Nezastavitelné území města - výjimečně je možné situovat drobnou architekturu a objekty pro zázemí návštěvníků parku v souvislosti s úpravou a využitím parteru. Umístění a architektonické řešení těchto doplňkových staveb musí být v souladu s přírodní a relaxační funkcí veřejné zeleně a musí odpovídat charakteru dané lokality. Maximální zastavěná plocha občerstvení do 20m². *)*

Doplňující funkce:

- mobiliář pro relaxaci, dětská hřiště, plastiky a další prvky zahradní architektury,
- zázemí návštěvníků parku: např. veřejné hygienické zařízení, drobné občerstvení apod.
- oplocování se přípouští jen výjimečně vzhledem k veřejnému významu ploch,
- nezbytné liniové technické vybavení – inženýrské sítě.

Podmínky:

- zpevňování ploch je možné jen v minimální míře,
- inženýrské sítě mohou být vedeny přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné, trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

Nepřípustné využití:

- všechny činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisejí s vymezeným přípustným využitím.

Zeleň sídelní individuální – nezastavitelné zahrady

ZS.4

Přípustné využití:

Hlavní funkce:

- vyhrazené plochy zeleně, převážně zahrad a sadů,
- stabilizace zeleně ve městě.

Doplňující funkce:

- po individuálním posouzení je možné v sadech a zahradách umístění nepodsklepené přízemní kůlny na náradí o zastavěné ploše do 9m²
- vybavení zahrady mobiliářem pro relaxaci,
- nezbytné liniové technické vybavení – inženýrské sítě.

Podmínky:

- inženýrské sítě mohou být vedeny přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné, trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby,
- zpevňování ploch je možné jen v minimální míře.

Nepřípustné využití:

- všechny činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisejí s vymezeným přípustným využitím.

Krajinné zóny smíšené

Sx

Přípustné využití:

Hlavní funkce:

- není stanoveno, jedná se o výrazně polyfunkční krajinná území, kde nelze nebo není nutné stanovit dominantní činnost,
- kompromisně využívané ekosystémy nezvyšující labilitu území a zprostředkovávající stabilizující funkci přírodních zón.

Doplňující funkce:

- Indexem jsou označeny funkce zastoupené v zóně:
 - **k - kulturní - památková** - území se zvýšeným významem z hlediska památkové ochrany a ochrany krajinného rázu (území v ochranných zónách MPR, v krajinné památkové zóně, areály záměrně krajinářsky koncipované, lokality s podstatně dochovanou historickou skladbou zemědělských pozemků);
 - **I - lesní** (zejména v lesích zvláštního určení) – nezbytně nutná opatření a výstavba pro lesní produkci;

- **p - přírodní** - územní ochrana chráněných území podle zákona č.114/1992Sb. ve znění zákonného opatření č.347/1992Sb. a územní ochrana vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území (zejména ekologické kostry území);
 - **r – rekreační nepobytová** - vybavení a vybrané stavby pro nepobytovou rekreaci a sport (např. turistické cesty, cyklistické stezky, naučné stezky, otevřený jezdecký areál, odpočivné altánky a přístřešky, pikniková místa, vyhlídky, rozhledny, informační prvky, sportovní a herní prvky apod.) – kromě sportovních ploch velkoplošných (golf, ...) a činností, které jsou zdrojem nadměrného hluku (motoristické sporty), případně jiných negativních vlivů na životní prostředí;
 - **z - zemědělská** (mimo velkovýrobní formy) – nezbytně nutná opatření pro zajištění zemědělské produkce (např. seník, letní přístřešek pro hospodářská zvířata, ohrazení pastvin)
 - **u – urbanizovatelná s funkcí územní rezervy** – plochy s optimálními předpoklady územního rozvoje v návaznosti na zastavěné nebo zastavitelné území;
 - **n - specifická naučná** - možnost zřízení naučného parku (např. Geopark Vyšný, ...).
- výstavba účelových komunikací,
 - výstavba inženýrských sítí včetně nezbytných technických zařízení na těchto sítích, jejichž trasování mimo zónu by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci,
 - obnova a výstavba vodních ploch, rybníků a toků.

Podmínky:

- veškeré činnosti musí být v souladu se zájmy ochrany přírody, krajinného rázu a památkové ochrany,
- u zón s indexem "k" je při realizaci ostatních funkcí zastoupených v zóně nutné věnovat zvýšenou pozornost památkovým zájmům a ochraně krajinného rázu,
- před realizací nových staveb a opatření, která souvisejí se zastoupenými funkcemi, je žádoucí zpracovat a projednat přiměřeným způsobem studii, která ověří jejich dopady na území a na ostatní funkce (o nutnosti pořízení urbanistické studie rozhodne stavební úřad),
- zpracování a projednání urbanistické studie je nezbytné pro ověření záměru:
 - výstavby otevřeného jezdeckého areálu,
 - zřízení jezdeckých stezek,
 - výstavby rozhledny,
 - zřízení areálu zdraví,
 - zřízení naučné stezky,
 - zřízení naučného parku.
- nové oplocování pozemků je obecně nežádoucí, přípustné je jen ve vybraných nezbytných případech (např. lesní školky, ochranná pásma vodních zdrojů I.stupně apod.), o nutnosti nového oplocování pozemků rozhodne v jednotlivých případech stavební úřad.

Nepřípustné využití:

- nenávratné poškození půdního povrchu,
- změny vodního režimu pozemků, pokud nejsou v zájmu ochrany přírody a ochrany lesa,
- provádění terénních úprav značného rozsahu,
- zneškodňování odpadů,
- výstavba a činnosti nesouvisející s funkcemi zastoupenými v dané zóně (jmenovitě výstavba staveb pro pobytovou rekreaci a zahrádkářských chat).

*) Podmínky prostorového uspořádání (hladina zástavby, intenzita využití pozemku): Zásady prostorového uspořádání a architektonického řešení objektů jsou rozpracovány návrhem regulačního plánu – viz kap. B.b.02, kap. B.d a výkresy 1.01. a O.1.

B.b.02 PODROBNÁ REGULAČNÍ OPATŘENÍ

Lokalita Domoradice jih je návrhem územního plánu Český Krumlov (resp. jeho změnou č.08) určena zejména pro plochy individuálního bydlení, plochy pro smíšené využití městského typu, pro specifickou drobnou výrobu, technickou vybavenost a sídelní zeleň.

Pro lokalizaci staveb odpovídajících přípustnému využití (hlavní nebo doplňující využití) podle výše uvedených regulativů (viz kap. B.b.01) v uvedených plochách slouží **prostorové regulativy** zástavby, které jsou vyznačeny ve výkresu č. 1.01 Hlavní výkres - regulační podmínky. Regulativy prostorového vymezení jsou zpravidla v korelaci s osami komunikací a v rámci digitálního zpracování dokumentace jsou fixovány v souřadném systému S–JTSK. Jedná se o následující regulativy:

- **Stavební čára pevná** (závazný regulativ)
stavba musí být umístěna hlavní (uliční) fasádou na stavební pevné čáře, jiné umístění se nepřipouští; je-li fasáda členitá, rozhodne stavební úřad, jaký podíl výčnělků (balkonů, pergol, arkýřů, apod.) je možné tolerovat;
- **Stavební čára volná** (závazný regulativ)
stavba musí být umístěna uliční fasádou na stavební čáře volné, nebo hlouběji na pozemku - nikoli však blíž k uličnímu prostoru, než je stavební čára volná; hranice stavební čáry volné tak společně s dalšími legislativními limity (Stavební zákon, vyhl.č. 501/2006 Sb.) nebo technickými limity (ochranná pásma, ...) vymezuje plochu pro možné situování objektu na parcele; svislý průmět obvodového pláště objektu musí ležet uvnitř této hranice;
- **Řídící stavební osnova** (závazný regulativ)
vyznačený směr řídící stavební osnovy určuje základní směr nosné stavební konstrukce objektu a tím i polohu hlavní (zpravidla průčelní, uliční) fasády objektu; zákres osnovy orientačně vyznačuje maximální zastavění pozemku;
- **Hladina zástavby** (závazný regulativ)
hladina zástavby (případně také „výška hlavní římsy objektu“) stanovuje celkový počet nadzemních podlaží, které vymezují hlavní hmotu objektu; regulativ není znázorněn graficky – v případě rodinných domů v lokalitě Domoradice jih je hladina zástavby stanovena jednotně počtem dvou nadzemních podlaží, případně jednoho nadzemního podlaží s využitelným podkrovím nebo s ustoupeným druhým podlažím.
Kóta ±0 objektu pro pozemky na úrovni nebo nad úrovní komunikace je stanovena min. 0,25m nad niveletou vozovky v nejbližším místě vstupu; v případě pozemků ve svahu pod úrovní komunikace bude stanovena individuálně.
- **Minimální velikost pozemku** (závazný regulativ)
pro výstavbu izolovaných rodinných domů a dvojdomků je vzhledem k poloze lokality na horizontu českokrumlovské kotliny ve vizuálním kontaktu se zámkem Český Krumlov stanovena minimální velikost pozemku 750m²; doporučená průměrná velikost pozemků cca 1200m²; s výstavbou řadových rodinných domů se s ohledem na záměr rozvolnění objektů s vyšším podílem přírodního zázemí nepočítá.
- **Plocha pro možné umístění objektu** (závazný regulativ)
vymezení plochy pozemku, na které je za předpokladu dodržení stanovených regulačních podmínek (včetně koeficientu zeleně) možné situovat objekt. Plocha vymezuje prostor „předzahrádky“ směrem k veřejnému prostranství a nezastavitelné odstupy od sousedních parcel – o šířce 3,5m od hranice sousedních parcel a respektuje uplatnění současně známých územních limitů (technických, přírodních nebo kulturních ochranných pásem, apod.). Vlastní poloha objektu závisí na konkrétním řešení stavby – viz též odstavec „doporučená poloha objektu“;

- **Koeficient zeleně** (KZ – závazný regulativ)
 KZ vyjadřuje pravidla prostorového uspořádání pro novou zástavbu – jedná se o plošný podíl nezastavitelných a nezpevněných ploch z celkové plochy pozemku (stavební parcely). Tyto nezastavitelné plochy budou využity výhradně pro vegetační pokryv (případně vodní plochy musejí být přírodního charakteru). KZ je součástí příslušného regulativu a je specifikován dvěma čísly, přičemž nižší hodnotu je nutno chápat jako minimum. Vyšší hodnota koeficientu uvádí optimální doporučený podíl nezpevněné plochy pozemku v rámci příslušné plochy.
- **Vymezení nezastavitelné části pozemku** (závazný regulativ)
 rozšíření nezastavitelných odstupů od sousedních pozemků, případně vymezení dalších nezastavitelných částí pozemku – specifický regulativ stanovený zpravidla s ohledem na dotčení pozemku ochranným pásmem, jehož režim nepřipouští lokalizaci stavby.
- **Doporučená poloha objektu**
 optimální poloha objektu na pozemku je dána individuálními vlastnostmi pozemku; ve výkresu 1.01 je pro rodinné domy vyznačena plocha cca 150 m² (která není směrem dovnitř pozemku nepřekročitelná).
 Obecná pravidla pro lokalizaci rodinných domů na stavebních pozemcích:

 - stavba musí respektovat příslušnou stavební čáru
 - minimální vzdálenost stavby (stavební čáry) od hranice veřejného uličního prostoru (uliční čáry) je stanovena v šíři min. 5m – s ohledem na možnost realizace parkovacího stání na vlastním pozemku před garáží.
 - minimální vzdálenost mezi stavbami na sousedních pozemcích je 7 m (viz vyhl.č. 501/2006 Sb., § 25 – vzájemné odstupy staveb);
 - minimální vzdálenost stavby od hranice stavebního pozemku je regulačním plánem s ohledem na rovné podmínky sousedů stanovena na 3,5 m;

Zpřesnění těchto pravidel nebo detaily vyžadující individuální posouzení (vstupy, markýzy, pergoly, balkony, arkýře, ...) jednotlivě rozhodne místně příslušný stavební úřad.
- **Doporučený směr hlavního hřebene střechy**
 V návaznosti na doporučenou polohu objektu, stanovenou zejména s ohledem na tvar pozemku a jeho orientaci ke světovým stranám, je současně doporučena hlavní orientace podélné osy hmoty objektu, resp. směr hlavního hřebene střechy objektu se šikmou střechou. Na objekty s rovnou střechou se doporučení vztahuje ve smyslu orientace podélné osy hmoty objektu. Smyslem doporučení je zajistit optimální oslunění místností v objektu.
- **Závazný směr hlavního hřebene střechy**
 z kompozičních důvodů může být ve vybrané ploše určen a ve výkresu č.1.01 vyznačen závazný směr hlavního hřebene střechy objektu – s cílem zachovat jednotící charakter zástavby ve zvlášť významných prostorech lokality. Uvedená podmínka je současně vázána na požadavek šikmé střechy (s možností obytného podkroví), přičemž tradiční sklon střechy se v uvedené oblasti pohybuje v rozmezí cca 37° – 45°. Směr hlavního hřebene střechy současně určuje hlavní orientaci podélné osy hmoty objektu, resp. polohu štítových stěn.
- **Parcelní čára**
 hranice mezi jednotlivými pozemky (stavebními parcelami nebo zahradami). Má doporučující charakter a může být upřesněna kupní smlouvou za předpokladu, že nově oddělené pozemky odpovídají požadavkům na umístování staveb podle vyhl.č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.
- **Uliční čára** (závazný regulativ)
 hranice mezi pozemkem a uličním veřejným prostorem; dle návrhu regulačního plánu závazný regulativ.

- **Závazná poloha vjezdu na pozemek** (závazný regulativ)
S ohledem na technické řešení a další limity využití území jsou některé pozemky přístupné pouze v omezeném prostoru ve vyznačené poloze; závaznou polohu vjezdu na pozemek je nezbytné v rámci následné podrobnější dokumentace objektu (pozemku) respektovat;

Kromě regulativů vyznačených v grafické části regulačního plánu jsou pro řízení a realizaci zástavby lokality stanoveny následující podmínky využití pozemků:

- **Oplocení** (závazný regulativ) – vnější oplocení pozemků směrem k veřejnému prostoru (ulici) bude umístěno vždy v linii uliční čáry, tj. na hranici pozemku a veřejného uličního prostoru; podezdívka oplocení z pevných stavebních materiálů (neprůhledná část) může dosahovat výšky cca 40 až max. 60 cm (kromě pilířů) nad úroveň upraveného terénu. Vyšší část oplocení musí být z opticky průhledných konstrukcí, případně doplněná vhodnou izolační zelení. Maximální výška stavební části oplocení je stanovena na cca 140 až max. 160 cm nad upraveným terénem.
- **Skříňové rozvaděče** – objekty skříňových rozvaděčů je vhodné vzhledově sjednotit použitím jednotného typu pilíře dle doporučení místně příslušného Stavebního úřadu; umístění pilířů je doporučeno převážně sdružené – vždy pro dva rodinné domy na hranici jejich pozemků – s cílem vizuálního sjednocení prostorového vymezení veřejných prostorů.
- **Předzahrádky rodinných domů** – vzdálenost mezi oplocením pozemku směrem k veřejnému prostoru (uliční čarou) a objektem (stavební čarou) je stanovena v šíři min. 5m – s ohledem na možnost realizace parkovacího stání na vlastním pozemku před garáží. Pouze v případě nepravidelného (vzhledem k objektu šikmého) oplocení může vzdálenost objektu od oplocení klesnout až na 3m. To se však netýká prostoru před garáží – s ohledem na potřebu zachování nejméně jednoho parkovacího stání (kromě garáže) na vlastním pozemku u každého objektu.

Pro zástavbu v řešeném území platí dále následující upřesňující podmínky stanovené regulačním plánem:

- veškeré stavby je třeba přizpůsobit kontextu okolní zástavby s ohledem na vizuální vazbu na zámek Český Krumlov;
- barevné řešení fasád objektů volit z hlediska jejich prostorové působnosti, polohy a významu v kompozičních vztazích;
- při zástavbě proluk, nástaveb a přístaveb zásadně dodržovat princip kontextuality zástavby; objemové řešení objektů (hmotové členění, velikost výplní otvorů, výška římsy, způsob a tvar zastřešení) navazovat vhodným způsobem na charakter a výškovou hladinu okolní zástavby;
- přestavby a dostavby provádět tak, aby nedošlo k narušení linií navrhované uliční fronty;
- případné provozovny občanské vybavenosti a služeb v obytných objektech řešit tak, aby provoz nenarušoval kvalitu obytného prostředí dle platných hygienických předpisů;
- parkování řešit vždy na pozemcích investora; každý investor (stavebník) nebo podnikatelský subjekt (právnícká nebo fyzická osoba) je povinen zajistit pro svou nemovitost nebo podnikatelskou činnost příslušný počet odstavných parkovacích ploch pro návštěvníky i zaměstnance – a to: a) na vlastním pozemku, nebo b) na plochách k tomu účelu určených;
- v rámci odtoku dešťových vod zajistit na vlastním pozemku maximální míru retence v souladu s koncepcí regulačního plánu – viz kap. B.c.03;

B.c PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Regulační plán určuje koridory a trasy místních obslužných komunikací, které plní současně úlohu koridorů technických sítí. Přípojky jednotlivých objektů k systému sítí technické infrastruktury nevyžadují stavební povolení ani ohlášení (viz §103, odst 1 Stavebního zákona) – nejsou tedy zahrnuty do závazné části regulačního plánu.

Napojení objektů na systém místních obslužných, účelových komunikací nebo obytných ulic je zajištěno **účelovými komunikacemi s neveřejným provozem** (vjezdy do areálů nebo na pozemek), které jsou orientačně vyznačeny ve výkresech 1.01, 1.02 a O.01. Poloha těchto vjezdů bude upřesněna v podrobnějším stupni dokumentace ke stavebnímu povolení každého jednotlivého objektu. V případě vybraných rodinných domů je vyznačena **závazná poloha vjezdu na pozemek** – a to pouze v případech, kdy z technických důvodů nebo s ohledem na limity využití území není jiná poloha možná. V těchto případech je nutné polohu napojení pozemku a objektu respektovat. V ostatních případech bude napojení pozemku a objektu určeno při vypracování dokumentace objektu ke stavebnímu řízení.

Polohu připojení objektů k sítím technické infrastruktury je vhodné koordinovat s polohou jejich dopravního napojení k obslužné komunikaci. V případě realizace sdružených pilířů (pro sousedící objekty – viz doporučení v kap. B.c.04) dochází k úspoře stavebních materiálů i objemových nároků a v neposlední řadě i k esteticky přijatelnějšímu řešení technických objektů v uličním prostoru.

B.c.01 DOPRAVA

Trasy místních komunikací obslužných, komunikací se smíšeným provozem či s úplným vyloučením provozu (pouze pro pěší) jsou vymezeny v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a jejich situování je patrné z grafické přílohy.

- pro identifikaci navržených komunikací jsou jednotlivé komunikační větve směrově a výškově stabilizovány svými osami, jejichž uspořádání je doloženo v grafických přílohách a v rámci digitálního zpracování dokumentace fixováno v souřadném systému S-JTSK;
- komunikační zpřístupnění lokality a napojení na základní komunikační skelet města je vymezeno:
 - v souladu se schváleným územním plánem ulicemi Domoradickou a Za Plevnem; obě jsou připojeny na ulici Budějovická, kterou je veden průjezdní úsek silnice I/39;
 - přímé napojení řešené lokality je zprostředkováno okružní křižovatkou na ul. Domoradická a průsečnou křižovatkou na ul. Za Plevnem,;
- komunikační systém lokality je koncipován jako kombinovaný, složený z místních komunikací funkční skupiny C – obslužné a dále z místních komunikací funkční podskupiny D1 – se smíšeným provozem, koncipované jako obytné ulice; pro dopravní obsluhu pěti pozemků severovýchodně od Domoradické návsi je navržena účelová komunikace s veřejným provozem;
- v souvislosti se stabilizací využití bývalého areálu Státních lesů (dnes Gaped) je upraveno jeho hlavní dopravní napojení přímo z okružní křižovatky na ul. Domoradická včetně ponechání příležitostného vjezdu do průsečné křižovatky na ul. Za Plevnem. Uvedené řešení zachytí cílovou těžkou nákladní dopravu mimo plochy určené pro bydlení.

- pro zajištění obsluhy pozemků severovýchodně od návsi Domoradic je navržena účelová komunikace.
- pro dopravní obsluhu stávajících pozemků jihovýchodně od návsi Domoradic bude využita existující komunikace (p.p.č. 1515/3, k.ú. Přísečná-Domoradice). Tato komunikace není RP určena k dopravní obsluze ploch nově navržené zástavby.

- v návaznosti na lesní porosty jsou na obvodu lokality navrženy lesní účelové komunikace pro zajištění údržby a obhospodařování pozemků určených k plnění funkcí lesa;
- obslužné komunikace – větve „1“, „3“ a „9“ jsou navrženy v základním uspořádání se dvěma jízdnicemi pruhy 2x2,75m a vodícími proužky 2x0,25m, to je v šířce 6,0m, chodníky jsou vedeny v základní šířce 2,25m, komunikace ve smyslu ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací jsou navrženy typu MO2 10,5/7,0/30 (místní obslužná komunikace se 2 jízdnicemi pruhy, šířka prostoru místní komunikace, šířka hlavního dopravního prostoru, návrhová rychlost 30 km/h);
- na lokální systém obslužných komunikací navazují další komunikační větve - „2“, „4“, „5“, „6“, „7“, „8“, „10“, „11“, „12“ a „13“, které jsou již koncipovány jako obytné ulice, jsou navrženy v souladu s příslušným ustanovením TP103 Navrhování obytných zón a slouží pro smíšený provoz pěších a vozidel. Obytná ulice ve smyslu příslušných ustanovení je navržena se šířkou uličního prostoru 8,0 a dopravním prostorem 5,0m v jedné komunikační úrovni, z něhož je pak realizována přímá obsluha jednotlivých přilehlých pozemků a objektů;
- centrální veřejný prostor obytného souboru sleduje lokální hřeben území, je navržen s celkovou šířkou uličního prostoru 22 metrů, obvodové komunikační větve „4“ a „5“ jsou navrženy se šířkou dopravního prostoru 3,5m a navazujícím pásem pro případné parkování či doplňkovou zeleň v šířce 2m + 0,5m, středová pochozí plocha tohoto veřejného prostranství má šířku 10 metrů;
- ve smyslu příslušných ustanovení vyhlášky MMR ČR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na užívání území, je nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je obousměrná komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu je 8 metrů. Součástí těchto veřejných prostranství je nejméně jeden pruh vyhrazený pro pěší v minimální šířce 2 m umožňující bezbariérové užívání;
- všechny navrhované komunikační plochy budou vybaveny ve smyslu příslušných ustanovení vyhlášky MMR ČR č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb;
- navržené výškové vedení a podélné sklony komunikací vychází z potřeb výškového osazení objektů, potřeb odvedení dešťových vod a možností konfigurace terénu - min. podélný sklon komunikací nesmí klesnout pod 0,5% a maximální podélný sklon komunikace nepřekročí 8,3%;
- návrh nepředpokládá zavedení prostředků městské hromadné dopravy do řešené lokality;
- součástí stavby rodinných domů bude realizace nejméně jednoho odstavného garážového nebo parkovacího stání na bytovou jednotku a dalšího parkovacího stání na vlastním pozemku,
- odstavná a parkovací stání budou navržena v parametrech pro stání vozidel velikostní podskupiny O2 ve smyslu příslušných ustanovení ČSN 73 6056 Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel a ČSN 73 6057 Jednotlivé a řadové garáže;
- součástí místních komunikací budou zařízení pro odvádění dešťových vod z komunikačních ploch a vozovek, odvodnění je zajištěno jejich podélným a příčným spádováním k uličním vpustím či odvodňovacím žlabům a dále přípojkami do dešťové kanalizace – viz kap. B.c.03;
- součástí navrhovaných místních komunikací bude rovněž jejich řádné veřejné osvětlení ve smyslu příslušných předpisů – viz kap. B.c.05;

B.c.02 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Vodovodní síť v Domoradicích, včetně souvisejících zařízení, je ve správě provozovatele Vodovody a kanalizace Jižní Čechy, a.s. (pobočka Český Krumlov - Latrán), vlastníkem je město Český Krumlov.

Hlavním zdrojem pro vodovod je Vodárenská soustava Jižní Čechy. Záložním zdrojem je Skupinový vodovod Kaplice – Český Krumlov. Kromě toho má město i vlastní zdroje. Vodojem Domoradice (Liščí vrch), s tlakovými poměry 597,00-592,00 m.n.m., je hlavním řídicím vodojemem města, ze kterého je voda rozváděna do ostatních zásobních vodojemů jednotlivých tlakových pásem. Součástí vodojemu Domoradice je hygienické zabezpečení pitné vody formou chlorace. Kapacita vodních zdrojů i akumulace je postačující i pro nově uvažovanou zástavbu.

Návrh regulačního plánu řeší výstavbu vodovodní sítě v zájmovém území. Toto řešení je v souladu s návrhem Územního plánu města. Pro zásobování uvažované zástavby s převahou rodinných domů se předpokládá realizace nových vodovodních řadů, s propojením na stávající vodovodní vedení určené pro potřebu současné zástavby v Domoradicích. Pouze u pěti RD v severovýchodní části území se neuvažuje s napojením na veřejný vodovod, neboť malá šířka příjezdové komunikace zde neumožňuje položení nových sítí s ohledem na ČSN 73 6005, proto se v tomto případě předpokládá zásobování vodou z domovních studní. Řešením by bylo v kritickém místě podél stávající dešťové kanalizace realizovat vodovodní řad namísto uvažované splaškové kanalizace či plynovodu, to se však jeví jako méně vhodné řešení, které by přicházelo v úvahu pouze při nereálnosti získat pitnou vodu z domovních studní (pro konečný návrh řešení bude nutné provést HG průzkum).

Realizace navrhovaného vodovodu bude probíhat po částech - v etapách I až IV, s ohledem na výstavbu nemovitostí. Vodovod bude sloužit, kromě zásobování pitnou vodou, i pro požární zabezpečení.

Vodovodní síť je navržena jako zokruhovaná v rámci jednoho tlakového pásma, s návazností na stávající veřejný vodovod na severu území. Nové hlavní řady jsou ve výkresové části označeny „A“ až „I“. Páteřní vedení - řad „F“ a část řadu „A“ - mají navrženu dimenzi DN 100, ostatní potrubí bude DN 80. Na tato nová vedení budou uvnitř území propojeny další navazující řady. Řad „A“ bude napojen na stávající vodovod DN 200 v ulici Za Plevnem a řad „F“ bude propojen na stávající řad DN 100 v Domoradické ulici. V místech napojení nových řadů na stávající vodovod budou zřízeny vodoměrné šachty s možností oboustranného měření).

Na řadech budou v místech jejich vzájemného propojení osazeny plné počty zemních uzávěrů (šoupátka). V místě ukončení potrubí na řadech „A“, „C“ a „I“ budou vysazeny hydranty DN 80. Další hydranty budou umístěny v patřičných vzdálenostech v souladu s požadavky požárního zabezpečení a ČSN 73 0873. Hydranty budou sloužit také k odzdušnění či odkalení potrubí.

Vodovodní přípojky budou napojeny na řady navrtávkami. V místě napojení potrubí bude umístěn přípojkový uzávěr. Každá přípojka bude zavedena za hranici pozemku, kde bude v armaturní šachtě umístěn fakturační vodoměr a u níže položené zástavby i redukční ventil. Vodoměrné šachty se stanou majetkem odběratele vody a budou patřičně zabezpečeny proti úniku vody, krádeži vody a poškození.

Na nový vodovod bude použito potrubí z polyetylenu či z tvárné litiny (dle požadavku správce sítě) o předpokládaných světlostech DN 80 a DN 100. Návrh dimenze potrubí je třeba považovat za orientační, který může být dále upřesněn při zpracování vyššího stupně projektové dokumentace. Přípojky pro jednotlivé nemovitosti budou provedeny z polyetylenového potrubí o průměru D 40 mm.

Vodovodní řady budou uloženy v navrhovaných komunikacích, v pažené rýze na pískovém loži s krytím cca 1,5 metru, potrubí bude obsypáno štěrkopískem. Nad vedením bude

umístěna výstražná fólie (v případě plastového potrubí i signalizační vodič). Hutněný zásyp bude proveden z vytěženého materiálu. Povrchy budou upraveny při realizaci ČTÚ, v místě stávajících komunikací budou uvedeny do původního stavu.

Vodovodní vedení bude uloženo v souladu s požadavky uvedenými v ČSN 73 6005. Ochranné pásmo navržených vodovodních řadů činí 1,5 metru na každou stranu od vnějšího líce potrubí.

Pro zpracování dalšího stupně projektové dokumentace bude nutné provést přesné zakreslení veškerých podzemních vedení v řešeném území a respektovat požadavky správců těchto zařízení, které vyplývají ze zákona. Před započítáním stavebních prací musí investor zajistit vytýčení podzemních vedení v trasách výkopů jejich správci.

Délky navržených vodovodních řadů:

- řady DN 80	2 046 m
- řady DN 100	1 028 m

Potřeba vody pro uvažovanou výstavbu:

Specifická (běžná) potřeba:	bydlení	360 osob × 160 l/os,d	57,6 m ³ /d
	vybavenost	odhad	2,0 m ³ /d
	celkem		59,6 m ³ /d
Maximální denní potřeba:	59,6 m ³ /d × 1,5		89,4 m ³ /d
Maximální hod. potřeba:	(89,4 m ³ /d × 2,1) : 24 h	7,8 m ³ /hod = 2,2 l/s	
Roční spotřeba	59,6 m ³ /d × 360 dní		21 754 m ³ /rok
Požární potřeba:	2x 3,3 l/s (dva hydranty DN 80)		6,6 l/s

B.c.03 ODKANALIZOVÁNÍ

Kanalizační síť v Domoradicích, včetně souvisejících zařízení, je ve správě provozovatele Vodovody a kanalizace Jižní Čechy, a.s. (pobočka Český Krumlov - Latrán), část dešťové kanalizace je ve správě Technických služeb města, vlastníkem sítě je město Český Krumlov.

Kanalizace je v převážné části města realizována jako jednotná, s dešťovými oddělovači. Odpadní vody jsou přiváděny stokovou sítí na městskou centrální čistírnu odpadních vod. Kapacita ČOV je dostatečná i pro nově uvažovanou zástavbu.

Návrh regulačního plánu řeší problematiku odvodnění v zájmovém území. Uvažované řešení je v souladu s návrhem Územního plánu města.

Realizace navrhované kanalizace bude probíhat po částech - v etapách I až IV, s ohledem na výstavbu nemovitostí. Bude striktně dodržováno oddělení odváděných dešťových a splaškových odpadních vod.

Splaškové odpadní vody:

Splaškové vody z jednotlivých objektů budou mít charakter domovních odpadních vod a budou splňovat požadavky na složení odpadních vod odváděných do veřejné kanalizace.

Pro zajištění likvidace odpadních vod z navrhované výstavby se předpokládá realizace nové oddílné splaškové kanalizační sítě, s návazností na stávající jednotnou kanalizaci vedenou v původní zástavbě na severu území. Napojení bude provedeno ve dvou místech, a to do stoky jednotné kanalizace DN 600 v ulici Za Plevnem do šachty ŠA1, a do stoky DN 400 v Domoradické ulici do šachty ŠB1.

Pro odkanalizování nemovitostí je z větší části navržena tlaková kanalizace, s individuálními čerpacími jímkami umístěnými na jednotlivých pozemcích. Kombinace gravitační kanalizace a společných čerpacích stanic zde není možná vzhledem k předpokládané etapizaci výstavby a členitosti terénu, takovéto řešení by si vyžádalo řadu společných čerpacích stanic, z nichž některé by měly (vzhledem k etapizaci) jen dočasnou funkci, navíc by vznikaly nároky na pozemky pro umístění těchto zařízení. Pouze šest RD na

severovýchodním okraji území lze odkanalizovat gravitačně do nově uvažovaných řadů „B“ a „C“. Výtlačné potrubí splaškové kanalizace bude realizováno jako větevna síť, napojení tlakové kanalizace do gravitační stoky „A“ bude provedeno v ukliďňovací šachtě ŠA2. Stoka „A“ gravitační kanalizace DN 300 bude zaústěna do stávající kanalizace DN 600 v nově vysazené šachtě ŠA1. Zakončení tohoto vedení bude provedeno v ukliďňovací šachtě ŠA2. Mezi těmito dvěma šachtami bude zřízena vstupní šachta ŠM s měřícím zařízením, umožňující monitoring odtékajících splaškových vod. Nové výtlačné řady jsou ve výkresové části označeny jako Výtlak „A“ až „J“. Na začátku každého výtlačku, u výškových lomů potrubí a v místech vzájemného propojení budou zřízeny armaturní revizní šachty AŠ, ve kterých bude možné zajistit propláchnutí, odvodušnění či vypuštění příslušného úseku potrubí. Jednotlivé nemovitosti budou mít vlastní individuální čerpací jímky.

Napojení oblasti odkanalizované pomocí tlakové kanalizace na stávající vedení je možné realizovat pouze do jednoho bodu – v navržené šachtě ŠA1. Uvažované řešení je dáno průběhem stávajících komunikací i zástavby, kde je v tomto území možný pouze jediný průchod tlakové kanalizace ke stávající stoce.

Na gravitačních stokách budou vysazeny vstupní šachty. Mezi šachtami bude potrubí vedeno v přímém směru a jednotném spádu. Šachty budou skružové, zakryté betonovou deskou nebo přechodovou skruží, budou opatřeny stupadly a kruhovými litinovými poklapy, segmenty vstupních šachet budou těsně integrovanými spoji z polyuretanu.

Tlakové kanalizační přípojky navrhované zástavby budou napojeny na nové výtlačné řady přes šoupě se zemní soupravou, které bude umístěno na veřejně přístupném pozemku. Čerpací jímky budou součástí domovní kanalizace jednotlivých nemovitostí a budou vybaveny objemovými čerpadly (např. Sigma EFRU), které budou svými parametry pro danou lokalitu vhodnější než odstředivá čerpadla. Přípojky gravitační kanalizace od šesti RD na severovýchodě území budou mít přípojky vyvedeny na vlastní pozemky nemovitostí, kde bude za oplocením vysazena revizní šachta o průměru min. 400 mm, a tyto šachty se stanou majetkem vlastníka nemovitosti.

Na novou splaškovou gravitační kanalizaci bude použito potrubí z kameniny či z PVC o světlosti DN 300. Výtlačné potrubí bude realizováno z polyetylenu či polypropylenu s předpokládanými vnějšími průměry D 50, D 63 a D 90 mm. Návrh dimenzí jednotlivých potrubí je třeba považovat za orientační, a bude dále upřesněn na základě podrobného výpočtu při zpracování vyššího stupně projektové dokumentace. Minimální povolená průtočná rychlost v potrubí činí 0,8 m/s a musí být dosažena alespoň jedenkrát za den, přičemž zdržení odpadní vody v tlakové kanalizaci nesmí překročit 8 hodin. Přípojky pro jednotlivé nemovitosti budou provedeny z polyetylenového potrubí vnějšího průměru D 40 mm.

Stoka i výtlačné řady budou uloženy v navrhovaných komunikacích v pažené rýze, u výtlačku s krytím cca 1,3 metru. Potrubí bude obsypáno štěrkopískem. Nad vedením bude umístěna výstražná fólie. Hutněný zásyp bude proveden z vytěženého materiálu. Povrchy budou upraveny při realizaci ČTÚ, v místě stávajících komunikací budou uvedeny do původního stavu.

Vedení kanalizace bude uloženo v souladu s požadavky uvedenými v ČSN 73 6005. Ochranné pásmo navržených vedení činí 1,5 metru, měřeno na obě strany od vnějšího líce potrubí.

Pro zpracování dalšího stupně projektové dokumentace bude nutné provést přesné zakreslení veškerých podzemních vedení v řešeném území a respektovat požadavky správců těchto zařízení, které vyplývají ze zákona. Před započítím stavebních prací musí investor zajistit vytyčení podzemních vedení v trasách výkopů jejich správci.

Připomínka provozovatele kanalizace, že napojení lokality Domoradice-jih na veřejnou kanalizaci je možné až po provedení výměny kanalizace v ulici Budějovická a v ulici Za Plevnem, není zapracována do tohoto RP, neboť zmíněná rekonstrukce by se odehrávala již

mimo řešené území. Z hlediska kapacity a odkanalizování nové zástavby však stávající kanalizace svými dimenzemi vyhovuje.

Dešťové vody:

V současnosti se v severní části zájmového území nachází oddílná dešťová kanalizace. Jedná se o stoky DN 300 až DN 800, vedené západním směrem. Na této kanalizaci byl v nedávné době proveden kamerový průzkum, který prokázal nedostatky a poruchy tohoto vedení v určitých úsecích.

Pro zajištění likvidace dešťových vod z navrhovaných komunikací se předpokládá částečné využití stávající kanalizace, realizace nové oddílné dešťové kanalizační sítě a rovněž využití zasakování. Odvodnění komunikací v severní části území je možné řešit kombinací kanalizace a zasakování. Jižní část území, vzhledem k etapizaci výstavby a konfiguraci terénu, není možné odvodnit pomocí gravitační kanalizace, proto se zde uvažuje pouze s využitím zasakování. Nové využití území a nevyhovující stav části stávající stoky dešťové kanalizace v areálu firmy Gasped si vyžádají přeložky a rekonstrukci tohoto vedení.

Odvádění dešťových vod z komunikací musí být řešeno tak, aby se co nejvíce snížil okamžitý odtok z území a byl vždy redukován vhodnými urbanistickými a technickými zásahy na co nejmenší možné hodnoty (snížení koeficientu odtoku, zelené pásy, apod.).

Dešťové vody ze střech a přilehlých zpevněných ploch jednotlivých nemovitostí budou likvidovány přímo na vlastních pozemcích těchto objektů. Předpokládá se zřízení akumulčních jímek, zachycená voda se využije pro zálivku zeleně, přepad z jímek bude proveden do zásaku. Pokud to prokáže hydrogeologický průzkum, mohou být tyto dešťové vody zasakovány i přímo, s využitím podzemních vsakovacích rýh a trativodů.

Navržené kanalizační řady jsou ve výkresové části označeny „B“ až „H“, přičemž stoky „B“ a „C“ jsou přeložkami původní kanalizace. Přeložka části původní kanalizace DN 800 bude provedena v úseku mezi šachtami ŠB1 až ŠB11, přeložka koncového úseku stoky DN 600 bude realizována mezi šachtami ŠB9 a ŠC1.

Na stokách budou v místech jejich vzájemného propojení i v mezilehlých úsecích vysazeny vstupní šachty. Mezi šachtami bude potrubí vedeno v přímém směru a jednotném spádu. Šachty budou skružové, zakryté betonovou deskou nebo přechodovou skruží, budou opatřeny stupadly a kruhovými litinovými poklopy, segmenty vstupních šachet budou těsněny integrovanými spoji z polyuretanu. Šachta ŠB1 bude realizována jako spadišťová, vzhledem k velké hloubce navazující stávající stoky.

Napojení stoky „B“ nové dešťové kanalizace, odvádějící vody ze severovýchodní části území, bude provedeno do stávající stoky dešťové kanalizace DN 800 v šachtě ŠB1. Západní okraj území bude odvodněn stokami „G“ a „H“ do stávajícího rybníčku, nacházejícího se na severozápadním okraji řešeného území. Tento rybníček je v současnosti neprůtočný, napojení kanalizace si proto vyžádá jeho úpravu a revitalizaci (která není předmětem této dokumentace), s doplněním odtokového objektu.

V nových komunikacích, kde je možnost odvodnění do stávající či navržené dešťové kanalizace, budou v potřebných místech zřízeny uliční vpusti. Přípojky vpustí budou napojeny na nové řady do předem vysazených odboček, u stávající kanalizace budou případné odbočky vysazeny nově. Spád potrubí přípojek bude min. 1% a bude uzpůsoben hloubce stoky. Odvodňovaná plocha na jednu vpust by neměla překročit 400 m², vzdálenost mezi vpustmi by měla být do 50ti metrů.

U nové komunikace ve východní části území, v jeho nejjižnější části v místě kde vzniká malé „údolí“, bude zřízeno podzemní zasakovací zařízení, neboť přilehlé zelené pásy by v případě přivalového deště nebyly schopny samy o sobě zajistit rychlé vsáknutí nahromaděné povrchové vody. Druh tohoto zařízení bude blíže specifikován ve vyšším stupni dokumentace, po provedení hydrogeologického průzkumu. V úvahu přicházejí vsakovací rýhy vyplněné kamenivem, voštinové bloky nebo speciální trubní „tunely“. Takovéto zařízení zajistí dostatečnou retenci zachycené vody a následné zasáknutí do

okolního prostoru. Odvod vody z komunikace zajistí i v tomto případě uliční vpusti, přípojky budou napojeny na zasakovací zařízení přes rozdělovací šachtici s usazovacím prostorem.

V jižní části pozemku na západě území bude k odvodnění příslušných komunikací využít původní příkop vedený podél stávající cesty, který bude následně v dalších etapách výstavby upraven. Odtok vody příkopem bude po realizaci rodinných domů v případě silných srážek odvádět méně vody než doposud, neboť parcelace pozemků a jejich oplocení neumožní povrchový odtok dešťové vody z okolního terénu. Příkop dále pokračuje jihozápadním směrem mimo řešené území a je zde proložen betonovými žlabovkami, které neumožňují zasakování. Proto by bylo vhodné zvolit jiný způsob opevnění příkopu - např. zatravnění dlaždice (není předmětem této dokumentace).

Na stávající stoku dešťové kanalizace DN 300 (na návsi v původní zástavbě u Domoradické ulice) bude v nové šachtě ŠP napojen i trubní přepad DN 200 z uvažované vodní nádrže. Dotace vody pro nádrž bude umožněna ze stávající studny, která se nachází v tomto místě.

Na novou dešťovou kanalizaci bude použito potrubí z kameniny či z PVC o světlosti DN 300, přípojky uličních vpustí budou DN 200, přeložky budou provedeny z potrubí DN 600 a DN 800 (materiál určí správce kanalizace). Návrh dimenzí jednotlivých stok nové kanalizace je třeba považovat za orientační, a bude dále upřesněn na základě podrobného výpočtu při zpracování vyššího stupně projektové dokumentace.

Stoky budou uloženy v navrhovaných komunikacích v pažené rýze. Nad vedením bude umístěna výstražná fólie. Hutněný zásyp bude proveden z vytěženého materiálu. Povrchy budou upraveny při realizaci ČTÚ, v místě stávajících komunikací budou uvedeny do původního stavu.

Vedení kanalizace bude uloženo v souladu s požadavky uvedenými v ČSN 73 6005. Ochranné pásmo navržených vedení činí 1,5 metru (při hloubce uložení do 2,5 metru), měřeno na obě strany od vnějšího líce potrubí.

Pro zpracování dalšího stupně projektové dokumentace bude nutné provést přesné zakreslení veškerých podzemních vedení v řešeném území a respektovat požadavky správců těchto zařízení, které vyplývají ze zákona. Před započítáním stavebních prací musí investor zajistit vytyčení podzemních vedení v trasách výkopů jejich správců.

Předpokládané délky navržené kanalizace:

- stoky splaškové kanalizace DN 300	203 m
- výtlač splaškové kanalizace D 50 mm	1 994 m
- výtlač splaškové kanalizace D 63 mm	336 m
- výtlač splaškové kanalizace D 90 mm	234 m
- stoka dešťové kanalizace DN 800 (přeložka)	324 m
- stoka dešťové kanalizace DN 600 (přeložka)	38 m
- stoky dešťové kanalizace DN 300	1 175 m

Odtoková množství splaškových vod:

Množství splaškových vod odváděných do kanalizace bude odpovídat specifické potřebě vody uvedené v části „Vodovod“ a zvýšené o RD s napojením pouze na studny. Pro hodnotu průtoků potrubím resp. návrhového odtoku do kanalizace je určující současnost čerpacích jednotek.

- průměrný denní odtok Q_d :	60,0 m ³ /d
- návrhový odtok pro tlakovou kanalizaci Q_n :	8,9 l/s
- maximální odtok pro tlakovou kanalizaci Q_n (60,0 l/s : 24 h) x 4,4 =	11,0 m ³ /h

$Q_n = q_c \cdot N^{0,5}$, kde

q_c ... výkon čerpadla (0,8 l/s)

N ... počet připojených čerpacích zařízení (cca 130 nemovitostí)

Odtoková množství dešťových vod:

Hydrotechnický výpočet není součástí regulačního plánu, odtoková množství bude možné upřesnit až ve vyšším stupni dokumentace, na základě podrobnějších údajů o využití a členění řešených území, druhu a výměrách odvodňovaných ploch.

Množství dešťových vod odváděných dešťovou kanalizací je stanoveno pouze orientačně. Jedná se o severní část řešeného území

- zámková dlažba:.....	0,6 x 16 250 m ²	9 750 m ²
- živice:	0,8 x 2 800 m ²	2 240 m ²
celkem:		11 990 m ²

$$Q_{\text{vyp}} = 0,016 \text{ l/s,m}^2 \times 11\,990 \text{ m}^2 = 191,8 \text{ l/s} \dots\dots\dots \text{celkový výpočtový odtok}$$

Větší část těchto komunikací (cca 80 %) se odvodňuje do stávající stoky DN 800, zbytek (20 %) do rybníčku situovaného na severozápadním okraji řešeného území. Navýšení odtoku do stoky, vyvolané odvodněním nových komunikací, bude tedy činit cca 138,1 l/s, přítok do rybníčku se bude pohybovat ve výši cca 34,5 l/s.

Množství dešťových vod odváděných do zásaku bude odpovídat výměře a struktuře jednotlivých odvodňovaných ploch.

B.c.04 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**Zajištění příkonu elektrické energie**

Předmětem řešení regulačního plánu je návrh úpravy a rozšíření distribuční sítě VN 22kV a nového kabelového rozvodu VN 22kV včetně dvou nových distribučních kioskových trafostanic 22/0,4kV pro řešenou oblast Domoradice Jih v k.ú. Český Krumlov. Návrh byl projednán s E.ON Český Krumlov – p.Černý a p. J. Šmikmátor.

Charakteristika spotřeby

V řešeném území je navrhována převážně zástavba rodinných domů - odběry elektrifikované v kategorii B - vytápění a ohřev TUV zemním plynem. Předpokládaná výstavba – 132 RD (cca 145 bytů, resp. 350 až 400 obyv.). Vztažný výkon jednoho RD na trafostanici činí 2,2 až 4 kW. Reálně je nutno počítat i s možností elektrického vytápění a ohřevu TUV, případně s kombinací systémů.

Dimenzování sítě

Předpokládaný příkon lokality je 0,33 až 0,528 MW (při elektrickém vytápění a ohřevu TUV až 0,639 MW). Pro VO je potřebný příkon asi 4,0 kW.

Návrh řešeníElektrorozvodná síť VN:

Trasa vrchního vedení VN je stabilizovaná.

Pro napájení sledované oblasti budou vybudovány 2 kioskové trafostanice napájené z procházejícího (lokálně přeloženého) kabelu 22kV. U trafostanice bude umístěn zapínací bod VO.

Přeložka kabelu 22KV

Podle předběžných podkladů E.ON je stávající trasa kabelu 22 kV částečně vedena přes pozemky plánované výstavby RD. Trasu bude nutno přeložit. Upřesnění polohy kabelu bude provedeno vytýčením.

Přípojka trafostanic

Připojení bude provedeno smyčkou ze stávajícího nebo přeloženého kabelu 22kV.

Kabelová síť NN:

Kabelová síť nízkého napětí bude uložena v chodnících po obou stranách komunikace. Přípojná místa budou umístěna na rozhraní parcel - vždy jedna přípojná skříň a dvojitý elektroměrový rozváděč. Počítá se s místem pro dvousazbové měření.

Na základě návrhu a výpočtu sítě budou určena místa pro umístění rozpojovacích bodů (pilíře v rámci přípojných míst).

B.c.05 VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

V nové lokalitě rodinných domů Domoradice jih bude v chodnících podél komunikací a v prostorech zeleně provedeno nové osvětlení výbojkovými svítidly osazenými převážně na uličních, případně sadových bezpaticových stožárech. Typy svítidel budou upřesněny v podrobnějším stupni dokumentace – technickými parametry však musí odpovídat námětovému osvětlovacímu tělesu 50 -150W (jednotnost dle provozovatele TS Města Český Krumlov). Návrhem je řešeno venkovní osvětlení veškerých komunikací včetně parkových cest pro pěší v celé lokalitě.

Technické řešení

Napojení bude provedeno ze zapínacího bodu u projektované TS1. Ovládání bude pomocí signálu HDO. Stožáry jsou umístěny u oplocení a většinou u hranic pozemků - budou osazeny v betonovém základu a budou uzemněny. Rozmístění cca 70 osvětlovacích bodů o celkovém příkonu cca 4,0 kW bude upraveno v rovnoměrných roztečích po zpřesnění polohy vjezdů na pozemky – v souladu s celkovou urbanistickou koncepcí lokality, podle PD komunikací a požadavků budoucího provozovatele v následných stupních dokumentace.

Druh kabelů - kabelové vedení V.O.: 0,4 kV - kabel CYKY 4x 10 mm² + FeZn 10 mm. Kabelová síť je vedena ve společné trase s kabely E.ON.

Uložení kabelu - bude provedeno dle ČSN 332000-5-52. Kabel VO bude uložen v zemi v kabelové rýze 35 x 80 cm v pískovém loži a zakryt výstražnou folií v podélném směru vesměs v souběhu s kabely E.ON NN dle ČSN 736005. V místech s nebezpečím mechanického poškození (pod komunikacemi) bude kabel uložen v hloubce 1m v chrániče AROT 50.

B.c.06 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Plynovodní síť v Domoradicích, včetně souvisejících zařízení, je ve správě distributora zemního plynu - společnosti E.ON Česká republika, s.r.o.

Domoradice jsou zásobovány zemním plynem z VTL regulační stanice Domoradice středotlakou distribuční sítí. Kapacita stávajících plynárenských zařízení je dostatečná i pro nově uvažovanou výstavbu.

Realizace navrhovaného plynovodu bude probíhat po částech v etapách I až IV, s ohledem na výstavbu nemovitostí.

Návrh regulačního plánu řeší výstavbu STL plynovodní sítě v zájmovém území. Toto řešení je v souladu s návrhem Územního plánu města. Celková koncepce řešení plynofikace podléhá souhlasnému stanovisku plynárenského podniku.

Plyn bude využíván pro potřebu vytápění, přípravu teplé vody a případně i pro tepelnou úpravou pokrmů. Pro zásobování uvažované výstavby s převahou rodinných domů se předpokládá realizace nových STL plynovodních řadů.

Napojení nového vedení bude provedeno na dvou místech ze stávajícího STL plynovodu DN 100, vedeného severně od řešeného území v ulicích Za Plevnem a Domoradické, a to přívodním řadem „A“ o průměru D 90 mm a distribučním řadem „J“ D 50 mm. Nová STL plynovodní síť je navržena jako větvná. Navržené řady jsou ve výkresové části označeny „A“ až „J“.

STL plynovodní přípojky budou napojeny na řady přes T-kusy. Každá přípojka bude zavedena na hranici pozemku, kde bude v oplocení umístěna skříň s hlavním uzávěrem příslušného plynového odběrného zařízení.

Na nový STL plynovod bude použito potrubí z polyetylénu s předpokládanými vnějšími průměry D 50, D 63 a D 90 mm. Návrh dimenzí jednotlivých potrubí je třeba považovat za orientační, a bude dále upřesněn při zpracování vyššího stupně projektové dokumentace, v souladu s podmínkami plynárenského podniku. Přípojky pro jednotlivé nemovitosti budou provedeny rovněž z polyetylenového potrubí potřebné dimenze, předpokládá se průměr D 25 či D 32 mm.

Plynovodní řady budou uloženy v komunikacích, v pažené rýze na pískovém loži s krytím cca 1,1 metru, potrubí bude obsypáno štěrkopískem. Nad vedením bude umístěna výstražná fólie a signalizační vodič. Hutněný zásyp bude proveden z vytěženého materiálu. Povrchy budou upraveny při realizaci ČTÚ, v místě stávajících komunikací budou uvedeny do původního stavu.

Plynovodní vedení bude uloženo v souladu s požadavky uvedenými v ČSN 73 6005. Ochranné pásmo u navržených plynovodních řadů činí 1 metr na každou stranu od vnějšího líce potrubí.

Pro zpracování dalšího stupně projektové dokumentace bude nutné provést přesné zakreslení veškerých podzemních vedení v řešeném území a respektovat požadavky správců těchto zařízení, které vyplývají ze zákona. Před započítáním stavebních prací musí investor zajistit vytyčení podzemních vedení trasách výkopů jejich správci.

Předpokládané délky navrženého plynovodního potrubí:

- řady D 50 mm	2 145 m
- řady D 63 mm	353 m
- řady D 90 mm	238 m

Potřeba plynu pro celou oblast:

Reálná potřeba se může měnit podle konkrétních požadavků na odběr plynu, po upřesnění ve vyšším stupni dokumentace. V kategoriích odběrů obyvatelstva u rodinných domů je uvažováno s plynifikací ve výši 100 % (130 nemovitostí), které však nemusí být dosaženo.

- hodinová neredukovaná potřeba:	390 m ³ /hod
- hodinová redukovávaná potřeba:	312 m ³ /hod
- roční potřeba:	520 tis. m ³ /rok

B.c.07 TELEKOMUNIKACE

Telefonní síť

Návrh řešení

V řešeném území se uvažuje s výstavbou 132 RD (cca 145 bytů) a vybavenost (vyhlídková kavárna cca 100 míst). Výstavba je rozvržena do 4 etap realizace. Navrhovaná síť je kapacitně řešena na 100% telefonizaci.

V řešeném území jsou navrženy nové telefonní rozvody – s jinými rozvody není uvažováno. Navržené úpravy komunikací vyvolají přeložky stávajících telefonních rozvodů.

Napojení

Navrhovaná výstavba bude na telefonní síť napojena úložnými rozvody. Nové rozvody budou napojeny ze stávajícího síťového rozvaděče SR 20, který je u parkoviště TESCO. Rozmístění účastnických rozvaděčů je patrné ve výkresové části. Předpokládá se, že rozvaděče budou osazeny ve společných sloupcích s ostatními médii. Sloupky jsou

doporučeny sdružené vždy pro dvě sousední parcely. Přívody do jednotlivých účastnických rozvaděčů budou provedeny kabelem s profilem 5XN.

Jednotlivé objekty budou připojeny kabely s profilem 3XN. V objektech budou ukončeny koncovým rozvaděčem. Pokud by se telefonní síť budovala v předstihu před navrženými domy, byly by kabely s dostatečnou rezervou pro zatažení do objektu ponechány v zemi na hranici příslušné parcely.

Aby se zabránilo následným zásahům do hotových povrchů komunikací, budou rozvody pro návazné etapy výstavby dovedeny až na hranici etap a tam ukončeny koncovkami a na ně se následně naváže výstavbou další etapy.

Veškeré rozvody budou uloženy v souladu s ČSN 73 6005.

Vyvolané přeložky

Navrhované úpravy stávajících komunikací vyvolají nutnost přeložek stávajících kabelů. Jedná se o prostor návsi, kde bude posunut stávající ÚR 20/9 a přeložen přívod do tohoto ÚR a do ÚR 20/8 v areálu Technických služeb. V této trase jsou uloženy i dvě prázdné HDPE trubky. Dále budou přeloženy i odchozí kabely z ÚR 20/9.

Další úprava bude třeba podél severního okraje areálu LESY a.s., kde se bude měnit niveleta stávajícího terénu. V trase je uložen kabel 1/800 (1/600?) a dvě HDPE trubky. Polohu těchto kabelů bude třeba výškově upravit v souladu s navrženou niveletou.

B.c.08 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Navrhovaná koncepce dopravní obsluhy lokality Domoradice jih umožňuje sběr odpadu u naprosté většiny vjezdů na stavební pozemek. Pokud není možné zajistit průjezd sběrných vozů zklidněnými komunikacemi (obytná ulice u poz. rodinných domů č. 99, 100, 101 a 102), budou sběrné nádoby přistavovány k průjezdnímu profilu přilehlé místní obslužné komunikace. Svoz domovního odpadu bude organizován Technickými službami města z nádob přistavených v určenou dobu majiteli (uživateli) pozemků do prostoru vjezdu.

V hlavním výkrese (č. 1.01) jsou vyznačena 2 stanoviště pro kontejnery tříděného odpadu: 1. při vjezdu do areálu Technických služeb města a 2. u příjezdové komunikace při západním oplocení bývalého areálu Státních lesů proti pozemkům č. 6 a 22. Situační rozložení stanovišť pokrývá radius docházky při vstupu nebo odchodu z obytných ploch řešené lokality.

- v obytné čtvrti nízkopodlažního bydlení bude vznikat běžný komunální odpad (případně odpady z drobných provozoven služeb) – tedy běžné druhy odpadů se standardní formou odstraňování; nakládání s odpady v lokalitě Domoradice bude řešeno v návaznosti na systém sběru odpadu v celém městě, včetně separace a sběru recyklovatelného odpadu, a sběru a likvidace nebezpečného odpadu;
- Pro sběr zbytkového komunálního odpadu slouží typizované sběrné nádoby (100 l), velkoobjemové kontejnery (1.100 l) a na veřejných prostranstvích též koše na odpadky. Předpokládá se, že pro všechny čtyři etapy výstavby lokality Domoradice jih bude potřeba celkem max. 140 popelnic (RD), 1-2 kontejnery pro objekt občanské vybavenosti (např. restauraci / kavárnu) a 2 stanoviště na separovaný odpad (kapacita cca 250 obyvatel/ 1 stanoviště);

Řešení sběru odpadů v průběhu výstavby lokality

- při výstavbě objektů budou vznikat obvyklé druhy odpadů typické pro výstavbu obdobných obytných areálů. Většina odpadů bude spadat do skupiny 17 *Stavební a demoliční odpad*; resp. výkopy v souvislosti se zakládáním staveb. Nakládání s odpady vznikajícími při výstavbě bude zajišťovat dodavatel stavby. Na dodavateli stavby bude požadováno, aby co největší množství odpadů bylo recyklováno a využito jako druhotná surovina, v případě místního inertního odpadu i k úpravě topografie terénu přímo v lokalitě.

B.d PODMÍNKY PRO ZMĚNU VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Lokalita Domoradice jih je platným územním plánem určena pro rozvoj obytných ploch – původně s představou přestavby a rozšíření centra původní obce a transformace bývalého areálu Státních lesů na zařízení občanské vybavenosti. S požadavkem na stabilizaci nedávno do zmíněného areálu lokalizovaných provozů (truhlářská provozovna, opravný nákladních automobilů, ...) vyvolává potřebu účinných protihlukových opatření, která zajistí dostatečnou míru izolace provozů drobné výroby od ploch pro bydlení.

Rozvojová plocha je v souladu s platným územním plánem vymezena pro nízkopodlažní obytnou zástavbu (regulativ „BI“, resp. „BI.5“) v rodinných domech o max. dvou nadzemních podlažích, případně o jednom nadzemním podlaží s využitelným podkrovím. Pro rodinné domy (stávající i případně navrhované) v ploše smíšeného využití („SM“) je třeba uplatnit stejnou podmínku. Ostatní stávající objekty v ploše smíšeného využití je možné pokládat za stabilizované; nově navrhované objekty jsou omezeny hladinou dvou nadzemních podlaží.

V rámci regulačního plánu je přehodnocen původní záměr na transformaci bývalého areálu Státních lesů na zařízení občanské vybavenosti. V důsledku požadavku na stabilizaci stávajícího využití areálu je proto navrženo zařadit areál do plochy specifické drobné výroby a služeb – Domoradice jih („VD.2“). Stávající objekty v plochách „VD.2“ a „OT“ (Obslužná sféra – technická vybavenost) je možné pokládat za stabilizované; nově navrhované objekty jsou omezeny hladinou tří nadzemních podlaží (resp. výškou římsy 10m nad terénem) nebo dvou nadzemních podlaží s využitelným podkrovím.

Uvedené hladiny zástavby jsou stanoveny s ohledem na vizuální kontakt lokality s vyhlídkovým ochozem věže zámku Český Krumlov – a to s cílem zachovat měřítko drobných staveb a nenarušit krajinný ráz českokrumlovské kotliny. V případě šikmých střech je třeba zachovat tradiční sklon v rozmezí cca 35 až 45°.

Z hlediska funkčního využití území je třeba v důsledku stabilizace provozů situovaných v bývalém areálu Státních lesů („VD.2“) a obdobně i v areálu technických služeb města („OT“) zajistit účinné protihlukové opatření na hranici uvedených ploch s navrhovanými plochami bydlení – např. ve formě protihlukové stěny výšky 3 až 4m s oboustranným (dle možnosti) pásem střední a vysoké zeleně s druhy dřevin s nadprůměrnou schopností zachycení prachu. Pokud tvoří hranici areálu objekty, bude funkci protihlukové stěny plnit zeď objektu na hranici pozemku. Při úpravě využití stávajících objektů je nezbytné zajistit kvalitu prostředí okolních pozemků odpovídající plochám jejich funkčního využití. Změna využití objektu nesmí trvale přímo (způsobem svého využití) nebo druhotně (vyvolaným provozem na komunikační síti) negativně ovlivnit pozemky sousedů.

Realizace II.etapy lokality Domoradice Jih je podmíněna asanačním opatřením v zájmu rozšíření koridoru příjezdové komunikace v prodloužení ulice Domoradické. Realizace III. a IV. etapy je podmíněna realizací II. etapy – viz kap. B.g. Realizace IV. etapy je navíc podmíněna zrušením nebo redukcí pásma hygienické ochrany ČOV.

B.e PODMÍNKY pro ZMĚNU VLIVU UŽÍVÁNÍ STAVBY NA ÚZEMÍ

Podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území jsou stanoveny obdobně jako pro nové stavby v kapitolách:

A.b Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků

A.c Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

B.f PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA

V rámci návrhu regulačního plánu lokality Český Krumlov – Domoradice jih nejsou navrhována nová ochranná pásma přírodního nebo kulturního charakteru. Nová technická ochranná pásma se týkají výhradně inženýrské infrastruktury a jsou lokalizována ve veřejně přístupných plochách (viz popis níže).

PŘÍRODNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V lokalitě Český Krumlov – Domoradice jih nejsou regulačním plánem vymezeny nové přírodní limity.

Stávající limity ochrany přírody a krajiny, jimiž je lokalita ovlivněna (podrobněji viz kap. A.e):

- lokalita Natura 2000 - evropsky významná lokalita (EVL) CZ 0314124 Blanský les;
- přírodní památka (PP) Vltava u Blanského lesa
- významné krajinné prvky (VKP) ze zákona – niva vodního toku; lesy;
- ochranné pásmo NRBK ÚSES K 174 Vltavská niva – Dívčí Kámen;
- regionální biocentrum ÚSES – RBC 580 - Přisečná

TECHNICKÉ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Vliv ochranných pásem technické infrastruktury na praktickou využitelnost území je často řídícím faktorem pro příští formování prostoru. Při využití území je nutno respektovat všechna ochranná pásma – jak stávajících tak i nově navrhovaných technických sítí.

Řešené území není dotčeno ochranným pásmem dopravních staveb.

Návrh trasování inženýrských sítí důsledně respektuje koridory veřejných prostranství.

V následujícím komplexním shrnutí jsou uvedeny technické limity technických sítí, jimiž je lokalita Domoradice jih dotčena

□ Vodní hospodářství:

- ◆ **Vodovody:** ochranným pásmem se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti vodovodních řadů určený k zajištění jejich provozuschopnosti a bezprostřední ochrany před jejich poškozením. Ochranná pásma u vodovodních řadů jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu:
 - a) do průměru 500 mm včetně jsou **1,5 m**,
 - b) nad průměr 500 mm jsou **2,5 m**,
 - c) o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o **1,0 m**.Výjimku z ochranného pásma může povolit v odůvodněných případech vodoprávní úřad. S písemným souhlasem vlastníka vodovodu popřípadě provozovatele, pokud tak vyplývá ze smlouvy o provozování vodovodu, lze v ochranném pásmu vodovodního řadu: a) provádět zemní práce, stavby, umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k vodovodnímu řadu nebo které by mohly ohrozit jeho technický stav nebo plynulé provozování; b) vysazovat trvalé porosty; c) provádět skládky mimo jakéhokoliv odpadu; d) provádět terénní úpravy. Nezávislá-li osoba, která hodlá provádět uvedené činnosti, souhlas, může požádat vodoprávní úřad o povolení k uvedené činnosti v ochranném pásmu. Vodoprávní úřad může tuto činnost povolit a současně stanovit podmínky pro jejich provedení.
- ◆ **Kanalizace** – ochrannými pásmy se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti kanalizační stoky a objektů, které jsou určeny k zajištění provozuschopnosti. Ochranná pásma kanalizační stoky jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu:
 - a) do průměru 500 mm včetně - **1,5 m**,
 - b) nad průměr 500 mm - **2,5 m**,
 - c) o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o **1,0 m**.Výjimku z ochranného pásma může povolit v odůvodněných případech vodoprávní úřad. S písemným souhlasem vlastníka kanalizace popřípadě provozovatele, pokud tak vyplývá ze smlouvy, lze v ochranném pásmu kanalizační stoky: a) provádět zemní práce, stavby,

umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k vodovodnímu řadu nebo které by mohly ohrozit jeho technický stav nebo plynulé provozování; b) vysazovat trvalé porosty; c) provádět skládky mimo jakéhokoliv odpadu; d) provádět terénní úpravy. Vodoprávní úřad v těchto případech uvedené činnosti v ochranném pásmu může povolit a současně stanovit podmínky pro jejich provedení.

□ energetika:

◆ elektrozvody

Ochranná pásma jsou stanovena zák. č. 458/2000 Sb., § 46 v aktualizovaném znění. Okrajově je zasažena západní hranice řešeného území koncovými prvky venkovního vedení VN 22 kV a kabelovými svody, resp. lokalizací místních trafostanic; velikosti ochranných pásem jsou dány zákonem č. 222/94 Sb. v platném znění:

venkovní vedení 22 kV:

- realizované do 12.1994 – 10m od krajního vodiče na obě strany;
- realizované po 01.1995 – 7m od krajního vodiče na obě strany;

kabelové vedení – Ochranné pásmo podzemního vedení do 110 kV včetně a vedení řídicí, měřicí a zabezpečovací techniky činí po obou stranách krajního kabelu 1 metr;

el. stanice - OP je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti u kompaktních el.stanic (ELTRAF) 2 metry

◆ Plynovody

Pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují a nedojde-li k ohrožení života, zdraví nebo bezpečnosti osob, fyzická nebo právnická osoba provozující příslušnou plynárenskou soustavu :

- a) stanoví písemně podmínky pro realizaci veřejně prospěšné stavby, pokud se prokáže nezbytnost jejího umístění v ochranném pásmu;
- b) může udělit písemný souhlas se stavební činností, umístěním staveb neuvedených v písmenu a), zemními pracemi, zřizováním skládek a uskladňováním materiálu v ochranném pásmu; souhlas musí obsahovat podmínky, za kterých byl udělen.

Ochranná pásma dle zákona č. 458/2000 Sb., § 68:

U nízkotlakých a středotlakých plynovodů a plynovodních přípojek, jimiž se rozvádí plyn v zastavěném území obce, činí ochranné pásmo **1 m** na obě strany od půdorysu.

U technologických objektů činí ochranné pásmo **4 m** na všechny strany od půdorysu.

KULTURNĚ HISTORICKÉ A SPOLEČENSKÉ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V lokalitě Domoradice jih se nenacházejí objekty zapsané ve státním seznamu nemovitých kulturních památek ani objekty v památkovém zájmu. Lokalita však leží ve prostoru vizuálního kontaktu s areálem zámku Český Krumlov – tedy v prostoru se zvýšeným zřetelem na kompoziční vztahy a ochranu krajinného rázu.

Kompoziční vztahy jako limity využití území:

V zastavěném území města je třeba zachovat působnost hlavních i lokálních dominant, měřítko a charakteru zástavby. Lokální identita místa je dána kromě charakteristické topografie také vztahem a vzájemným působením přírodního rámce a stavebních dominant území. Proto návrh regulačního plánu lokality Domoradice jih dbá na ochranu přírodní složky a topografie terénu s cílem posílit podíl ploch veřejné sídelní zeleně a vztah k hlavní celoměstské dominantě.

B.g PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Řešené území lokality Český Krumlov – Domoradice jih nezahrnuje pozemky územního systému ekologické stability. Je dotčeno pouze ochranným pásmem NRBK ÚSES K 174 Vltavská niva – Dívčí Kámen a na jižním okraji je pouze v odstupu přes lesní komunikace při hranici katastru v kontaktu s hranicí vymezeného RBC ÚSES 580 – Přisečná.

B.h STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Lokalita Domoradice jih je územně členěna na 4 etapy realizace – viz výkr.č. 3.01. Důvodem pro členění území jsou vlastnické vztahy a rozdílné představy o využití pozemků v první fázi realizace. Využití území lokality Domoradice jih bude probíhat v závislosti na záměrech investorů nebo developerského managementu, ale současně i podle podmínek a předpokladů vlastního území.

Lokalita Domoradice jih je v současné době přístupná pouze po stávající ulici Domoradické od křižovatky s ulicí Tovární a Budějovickou (silnice I/39) a na ní navazující ulice Za Plevnem. Omezená možnost přístupu i připojení na technickou infrastrukturu je prvotním limitem ovlivňujícím vymezení etap realizace.

I. etapa (pozemky č.1 až 64):

Podmínkou zahájení výstavby je realizace křižovatky v ulici Za Plevnem proti zásobovacímu vjezdu k marketu Tesco. Tvar křižovatky je upraven tak, aby byl upřednostněn dopravní tok propojující ulici Domoradickou (resp. východní část ul. Za Plevnem) s rozvojovými plochami I. etapy lokality Domoradice jih. Do křižovatky je napojeno rameno západní části ulice Za Plevnem již jako zklidněná obytná ulice a dále vjezd na manipulační plochu zásobovacího dvora marketu Tesco a příležitostný vjezd do bývalého areálu Státních lesů (Gasped). Součástí úpravy křižovatky v I. etapě je realizace protihlukových opatření areálu Gasped.

Vymezení parcelace pozemků první etapy přiléhá k zástavbě rodinných domů v ulici Za Plevnem a k západní a jižní hranici areálu Gasped. Jižní a západní hranice I. etapy je stanovena s ohledem na možnost napojení pozemků na dopravní obsluhu a v závislosti na současném vymezení ochranného pásma ČOV. S ohledem na etapové ukončení větví obytných ulic a tím k dočasném omezení dostupnosti pozemků č. 28, 29 a 30, případně i č.16 a 17, může dojít v první fázi realizace výstavby k tomu, že uvedené pozemky budou zpočátku sloučeny s pozemky sousedními (23 + 28; 24 + 29; 12 + 30; 15 + 16; 17 + 18), avšak cílově umožní plnohodnotné využití a zastavění uvedených parcel. Územně oddělenou součástí první etapy jsou pozemky stávajících zahrad a parcel východně a severovýchodně od Domoradické návsi při hranici katastru (pozemky č. 58 – 64). Využití parcel 58 - 62 je podmíněno realizací účelové jednopruhové komunikace s výhybnami v prostoru za vjezdovou bránou z návsi.

II. etapa (pozemky č. 65 až 86):

Ačkoli je malá okružní křižovatka navazující na severozápadní okraj návsi Domoradic územně zařazena do druhé etapy, její realizace může probíhat nezávisle v období mezi první a druhou etapou s cílem legalizovat z ní hlavní dopravní připojení bývalého areálu Státních lesů (Gasped) tak, aby byla zajištěna bezpečnost dopravního provozu. Realizace této křižovatky je podmínkou pro využití pozemků druhé etapy. Podobně nezávisle mezi první a druhou etapou může probíhat i kultivace a úprava parteru návsi Domoradic včetně úpravy vjezdu do areálu Technických služeb města. Druhá etapa je hlavním klíčem k dalšímu využití lokality Domoradice jih. Její realizace je podmíněna využitím a rozšířením koridoru stávající účelové komunikace od Domoradické návsi k jihozápadní hranici řešeného území a současně asanací objektu montované haly a dalších přístaveb na východním okraji bývalého areálu Státních lesů.

Parcelace druhé etapy navazuje na vymezení první etapy, na západě respektuje hranici současného vymezení ochranného pásma ČOV a na jihu a jihovýchodě je omezeno hranicí odstupu oplocení parcel v šíři 10m od hranice pozemků určených k plnění funkcí lesa. Z plochy druhé etapy jsou vyřaty pozemky třetí etapy.

Podmínkou pro zahájení II. etapy (a III. etapy) je dohoda s vlastníkem účelové jednopruhové komunikace, která prochází územím z centrální návsi k plochám drobné výroby (bývalá ČOV) v údolí Vltavy. Komunikace má být v prostoru řešeného území upravena do parametrů dvoupruhové komunikace s jednostranným chodníkem a je nepominutelnou podmínkou pro využití ploch II. a III. etapy (III. etapa byla vymezena pouze na základě přání vlastníka pozemku).

III. etapa (pozemky č. 87 až 95):

Vymezení třetí etapy je stanoveno na základě požadavku vlastníka pozemku. Realizace může probíhat současně s etapou druhou – nikoli však dříve; na využití pozemků třetí etapy se vztahují stejné podmínky jako na druhou etapu.

Parcelace III. etapy navazuje na II. etapu a doplňuje využitelnou jihovýchodní část řešeného území.

IV. etapa (pozemky č. 96 až 132):

Podmínkou pro realizaci čtvrté etapy je redukce ochranného pásma ČOV, resp. změna technologie, která umožní jeho zrušení. Využití jižní části území čtvrté etapy je dále podmíněno realizací druhé etapy.

Etapy realizace inženýrských sítí jsou popsány v příslušných kapitolách B.c1 až B.c7.

B.i TECHNICKÉ PODMÍNKY POŽÁRNÍ BEZPEČNOSTI STAVEB, PRO KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí pro vymezení pozemků staveb veřejné infrastruktury a pro umístění staveb komunikací. Z hlediska zajištění požární bezpečnosti se proto návrh regulačního plánu týká zajištění podmínek pro vedení bezkolizního a rychlého požárního zásahu.

Návrh systému dopravní obsluhy respektuje parametry stanovené v ustanovení vyhlášky č.23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb:

- podle přílohy č.3, bod 3 – prostory pro otáčení požární techniky v jednopruhových neprůjezdných nebo slepých komunikacích: *v řešeném území jsou uplatněny v případě účelových zaslepených komunikací.*
- dle §12 a přílohy č.3. bod 5 – umístění ploch požárního zásahu vůči poloze nadzemních energetických vedení: *v řešeném území jsou navrženy výhradně podzemní energetické rozvody; v návaznosti na koridor stávajícího vrchního vedení VN jsou plochy pro umístění nových staveb vymezeny důsledně mimo ochranné pásmo tohoto vedení.*

Současně je tím splněna podmínka §23, odst.1, vyhl.č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění:

- *nově navrhované komunikace svým umístěním, rozměry a poloměry zatáček umožňují průjezd těžké požární techniky; umístění komunikací a staveb na pozemcích umožňuje přístup požární techniky a provedení požárního zásahu mimo ochranná pásma energetických vedení.*

B.j STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ podle §65 odst. 6 nebo §66 odst. 5 stavebního zákona

Vyhodnocení vlivů regulačního plánu na životní prostředí, resp. na udržitelný rozvoj území nebylo v ZADÁNÍ ÚPD požadováno. Regulační plán nemá významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Kompenzační opatření nejsou stanovena.

Lokalita II. a IV. etapy bezprostředně navazuje na lokalitu Natura 2000, konkrétně na evropsky významnou lokalitu (EVL) CZ 0314124 Blanský les. EVL zahrnuje téměř celou CHKO Blanský les a dále navazující údolí Vltavy v úseku mezi Českým Krumlovem

a Boršovem nad Vltavou. Současně pro zajištění ochrany údolí Vltavy (dílčí části EVL) byla vyhlášena přírodní památka - PP Vltava u Blanského lesa.

Území regulačního plánu sousedí právě se zalesněnými svahy Vltavy. Svahy mají různou orientaci a sklon a dosahují výšky až 100 m. Vyskytují se zde rozsáhlé skalní útvary, suťové svahy a vzácně i blokové sutě. V návaznosti na řešené území se jedná zejména o ochranu prioritního přírodního stanoviště - lesy svazu Tilio-Acerion na svazích, sutích a v roklích.

Ovlivnění EVL CZ0314124 Blanský les, resp. PP Vltava u Blanského lesa bude eliminováno následujícími zásadami urbanistické koncepce:

- vhodné řešení parcelace a vymezení zastavitelných pozemků (v plochách přiblížení k chráněnému území jsou navrženy větší pozemky a plochy zahrad s tím, že zastavitelné plochy jsou situovány na stranách pozemků odvrácených od chráněného území);
- úprava návrhu parcelace území a neprůjezdné lesní účelové komunikace vhodným způsobem omezují přístup a případnou exploataci strmých svahů kaňonu Vltavy.

C. ODŮVODNĚNÍ

C.a ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Regulační plán lokality Český Krumlov – Domoradice jih je vypracován na základě ZADÁNÍ města Český Krumlov s cílem realizovat záměr podle koncepce platného ÚPO a koordinovat zainvestování a využití sledované lokality v souladu s platným územním plánem a zároveň s ohledem na stabilizaci stávajícího využití navazujícího území. Regulační plán upřesňuje koncepci využití stávajících i nových rozvojových ploch, stanovuje potřebná regulační opatření a nároky na zainvestování dopravními a technickými sítěmi.

ZADÁNÍ bylo v průběhu projednávání rozděleno na dvě části (usnesením zastupitelstva města č. 75/6/2008 část a) ze dne 26.6.2008). První část ZADÁNÍ byla schválena usnesením zastupitelstva města č. 75/6/2008 část b) ze dne 26.6.2008, druhá část ZADÁNÍ byla schválena usnesením zastupitelstva města č. 55/4/2009 ze dne 23.4.2009.

V průběhu zpracování návrhu regulačního plánu byly upřesněny požadavky a technické podmínky zainvestování území a způsob využití pozemků. Koncepce technické obsluhy území byla po technické stránce ověřena a konzultována se správcem sítí.

Návrh regulačního plánu je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. (Stavební zákon) v platném znění a s prováděcími vyhláškami č.500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění a č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

V důsledku potřeby koordinace navrhovaného a stávajícího využití severní části lokality (bývalý areál Státních lesů – Gasped) bylo opakovaně ověřováno řešení dopravního napojení areálů a cílů těžké nákladní dopravy – a to ve snaze v maximální možné míře chránit kvalitu prostředí stávajících i rozvojových obytných ploch.

Postup pořízení regulačního plánu:

21.04.2008	Návrh ZADÁNÍ RP byl zveřejněn na úřední desce a jednotlivě rozeslán dotčeným orgánům
26.06.2008	Zastupitelstvem schváleno rozdělení ZADÁNÍ RP na dvě části + schváleno ZADÁNÍ I.části RP, usnesení ZM č. 75/6/2008
08.07.2008	Předání I.části ZADÁNÍ projektantovi
06 - 12 /2008	Posuzování ZADÁNÍ krajským úřadem dle zákona č. 100/2001 Sb. (o posuzování vlivů na životní prostředí) s výsledkem, že ZADÁNÍ nebude podléhat zjišťovacímu řízení
23.04.2009	Schválena II.část ZADÁNÍ RP usnesením zastupitelstva č. 55/4/2009
13.05.2009	Předání II.části ZADÁNÍ projektantovi
03 - 11 /2009	Pracovní jednání nad rozpracovaným NÁVRHEM RP s vlastníky pozemků v řešeném území (nad rámec procesu stanoveného stavebním zákonem)
14.06.2010	Projektant odevzdal NÁVRH RP pořizovateli
21.06.2010	Oznámení společného jednání DO, sousedním obcím, KÚ Jihočeského kraje
13.07.2010	Konání společného jednání o NÁVRHU RP
01.09.2010	Zveřejnění NÁVRHU RP + oznámení konání veřejného projednání
19.10.2010	Veřejné projednání NÁVRHU RP
11/2010 - 05/2015	Pořizovací proces RP v této době nepokračoval, protože z projednaného řešení NÁVRHU RP vyplynula možnost řešit území v některých částech

	odlišně od platného územního plánu, tj. aby bylo možno NÁVRH RP předložit zastupitelstvu ke schválení, bylo nutno vyčkat pořízení příslušné změny územního plánu (změna č.8 ÚPO) <i>Při veřejném projednání NÁVRHU změny č.8 ÚPO Č.Krumlova podal zplnomocněný zástupce vlastníků pozemku 114/6 námitku k navrženému dopravnímu řešení, resp. k řešení příjezdu k navržené nové zástavbě. Součástí námítky byl návrh, že na své náklady samostatnou PD prověří možnost úpravy dopravního řešení obsaženého v NÁVRHU změny č.8 ÚPO a v NÁVRHU RP Domoradice - jih ve vazbě na majetkoprávní dohody s ostatními vlastníky pozemků potřebných pro realizaci příjezdových komunikací do území nové zástavby rodinných domů.</i>
05/2012 - 10/2014	Zpracovávání, projednávání a prověřování různých variant možných změn dopravního řešení RP
18.11.2014	Usnesením rady města č. 0564/RM62/2014 bylo pořizovateli uloženo zabezpečit zpracování úpravy řešení dopravního napojení nové lokality bydlení na stávající komunikace, obsaženého v NÁVRHU RP
07.07.2015	Projektant odevzdal pořizovateli NÁVRH RP upravený v rozsahu změn vyvolaných upraveným dopravním řešením + změn vyvolaných změnou stavebního zákona č.350/2012 Sb.
15.07.2015	Zveřejnění upraveného NÁVRHU RP + oznámení společného jednání DO, sousedním obcím, KÚ Jihočeského kraje
13.08.2015	Konání společného jednání o upraveném NÁVRHU RP
	Zveřejnění upraveného NÁVRHU RP + oznámení konání veřejného projednání
	Veřejné projednání upraveného NÁVRHU RP

C.b VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM

Z hlediska širších územních vztahů:

Lokalita Domoradice jih leží na východním až severovýchodním okraji zastavěného území Českého Krumlova; řešené území na severní straně přiléhá k plochám individuálního bydlení, smíšeného využití, drobné výroby, technické obsluhy a specifické vybavenosti velkoplošného maloobchodu (marketů). Některé z uvedených ploch jsou zčásti (v rozsahu oklopujícím původní náves Domoradic) zahrnuty do území řešeného regulačním plánem. Východní, jižní a západní vymezení probíhá po hranici katastru sousední oce Přísečná. Na východě řešené území sousedí se zemědělsky obdělávanými pozemky, na jihovýchodě, jihu a jihozápadě se strmými převážně zalesněnými svahy nad meandrem toku Vltavy.

Podle územního plánu je lokalita Domoradice jih vymezena převážně pro bydlení nízkopodlažní v rodinných domech. Dopravní obsluha je zajištěna připojením na místní komunikaci propojující původní jádro – obecní náves s křižovatkou ulic Tovární, Budějovické a Domoradické. Systémy technické obsluhy budou propojeny se sítěmi technické infrastruktury města.

Z hlediska využití území se předpokládá zastoupení následujících ploch s rozdílným způsobem využití:

BI - bydlení individuální

BI.5 - bydlení individuální v lokalitě: Domoradice jih - s podmínkou využitelnosti plochy až po zrušení nebo korekci rozsahu nebo režimu ochranného pásma ČOV

- SM** - smíšené využití městského typu (v zastavěném území)
- VD.2** - výrobní sféra specifická – drobná výroba, služby – Domoradice jih (v zastavěném území) - nahrazuje původně vymezenou plochu OV - obslužná sféra - občanská vybavenost - včetně stanovení podmínek, které je nutno ve sledované lokalitě splnit
- OT** - obslužná sféra – technická vybavenost (v zastavěném území)
- ZS** - zeleň sídelní veřejná + městské parky
- ZS.4** - zeleň sídelní individuální – nezastavitelné zahrady
- S.prz** - smíšená krajinná zóna s funkcí přírodní, rekreační, zemědělskou

Předložený návrh regulačního plánu plně respektuje požadavky územního plánu, resp. jeho změny č.08 na využití území, upřesňuje koridory dopravní a technické infrastruktury a vymezení hranic jednotlivých druhů zástavby. Trasování komunikací je ověřeno z hlediska jejich výškového řešení a upřesněno podle technických podmínek sledované lokality.

S ohledem na potřebu zainvestování území a napojení nové lokality na technické a dopravní sítě města bude nezbytné provést ojedinělý asanační zásah v prostoru zúžení hlavní příjezdové komunikace podél bývalého areálu Státních lesů a realizovat i náročnější investice dopravní a technické infrastruktury s ohledem na výraznou topografii prostoru Domoradic. Tyto investice však do budoucna umožní začlenit lokalitu do kompaktně zastavěného území města.

Z kompozičního hlediska lokalita Domoradice jih tvoří dlouhodobě předpokládaný severovýchodní okraj městské zástavby v náhorní poloze s lokálním vizuálním kontaktem k hlavní dominantě města – zámku Český Krumlov. Proto je zástavba lokality důsledně omezena výškovou regulací max. dvou podlaží (případně jednoho podlaží s využitelným podkrovím) a hřeben návrší je vymezen pro zdvojenou alej, která svou výškou vytvoří přirozený přírodní rámeček navrhované zástavby v dálkových pohledech.

C.c ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU,

popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování (§ 69, odst. 3 stavebního zákona)

Návrh regulačního plánu lokality Domoradice jih plní požadavky ZADÁNÍ schváleného výše uvedenými usneseními zastupitelstva města následujícím způsobem (označení bodů se shoduje s elaborátem ZADÁNÍ):

ad. b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

- **Řešení regulačního plánu** vychází z platného ÚPO města Český Krumlov, schváleného dne 30.3.2006 usnesením zastupitelstva města č. 23/3/2006 jako ze základního koncepčního materiálu, který je v podrobnosti regulačního plánu upřesněn – viz **výkr.č. 1.01 a O.1**;
- Pozemky v území **stávající zástavby obytného charakteru** jsou regulačním plánem stabilizovány viz **výkres č. 1.01 a O.1**;
- **Stávající plochy veřejných prostranství** jsou stabilizovány a kultivovány; náves ... – viz **výkres č. 1.01 a O.1**;
- Funkční využití a **provoz areálů Služeb města Český Krumlov** (dle ÚPO funkční plocha OT) a v **bývalého areálu Státních lesů** (dle ÚPO funkční plocha OV) byl v rámci zpracování RP prověřen, upřesněn a s ohledem na zabezpečení podmínek pro kvalitu bydlení v jejich bezprostředním sousedství jsou stanoveny podmínky pro jejich setrvání ve sledované lokalitě – viz **kap. A.e** (Kvalita ovzduší / Akustické poměry); **A.f; A.g.02; B.d; C.d**;

- V rámci nově navrhované zástavby jsou vymezeny **plochy veřejných prostranství a komunikací** – viz **výkr.č. 1.01, 1.02 a O.1**;
- plochy pro možné umístění kontejnerů tříděného odpadu – viz **výkr.č. 1.01 a O.1**;
- **minimální velikosti pozemků** pro výstavbu jednotlivých druhů rodinného domu (izolovaný RD, dvojdomek) – viz **kap. B.b.02**; s výstavbou řadových domků se v lokalitě nepočítá;
- **koeficient zeleně** pro podíl nezpevněných ploch na pozemku RD, zejména s ohledem na zajištění přirozeného vsakování dešťových vod – viz **kap. B.b.02**;
- Uplatněné podněty vlastníků a občanů byly prověřeny z hlediska souladu s urbanistickou koncepcí a kompozičními vztahy v řešeném území s následujícími závěry:
 - pozemky p.č. 24/1,24/5,24/6 ve vlastnictví paní Marie Máčové, Domoradice 44, jsou na základě žádosti majitelky vymezeny jako III. etapa využití území, kterou lze realizovat samostatně – avšak v návaznosti na realizaci dopravních staveb a inženýrských sítí, které jsou součástí etapy II. – viz **kap. B.h a výkr.č. 3.01**;
 - požadavky vlastníků pozemků a staveb bývalého areálu Státních lesů (Iro Josef, Kalista Miloš, Sládek Miroslav, Fojtl Jaroslav) nejsou doloženy nezbytnými podklady, (hluková studie, výpočet předpokládaného dopravního zatížení atd.). Vzhledem k této skutečnosti je stabilizace využití areálu (s výjimkou koridoru přístupové komunikace lokality) podmíněna realizací protihlukových opatření doplněných výsadbou izolační zeleně podél obvodu areálu – viz **kap. A.e** (Kvalita ovzduší / Akustické poměry); **A.f; A.g.02; B.d; C.d**; využití areálu dle regulačního plánu je podmíněno změnou ÚPO před vydáním RP zastupitelstvem města (důvod - požadavek stabilizace provozu areálu Gasped by jinak nebyl v souladu s platným ÚPO);
 - vliv stávajících provozů a staveb v areálu Služeb města na okolní zástavbu bude respektovat územní a zákonné limity – viz **kap. A.e** (Kvalita ovzduší / Akustické poměry); **A.f; A.g.02; B.d; C.d**;
 - Poz.p.č. 114/6 (Gotika s.r.o.) je zahrnut do řešení RP v souladu s investičním záměrem vlastníka a v koordinaci s urbanistickou koncepcí a kompozičními vztahy v řešeném území – viz **výkres č. 1.01 a O.1**;
 - Poz.č. PK 108 (část pozemku p.č. 131/2 dle evidence KN) je v rámci řešení RP a v koordinaci s urbanistickou koncepcí a kompozičními vztahy v řešeném území zahrnut do zastavitelných ploch – viz **výkres č. 1.01 a O.1**; využití pozemku je podmíněno změnou ÚPO před vydáním RP zastupitelstvem města (důvod - požadavek by jinak nebyl v souladu s platným ÚPO);
- návrh regulačního plánu v maximální míře respektuje vlastnická práva s cílem uspokojit potřeby vlastníků pozemků a staveb v území a vytvořit předpoklady pro trvalý soulad přírodních a civilizačních hodnot a plánovitě předcházet střetům zájmů;
- Hranice zastavěného území vychází z ustanovení § 58 zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, resp. z platného územního plánu města Český Krumlov – viz **výkres č. 1.01 a O.1**;
- Hranice zastavitelných ploch je v rámci návrhu RP stanovena na základě zpřesnění návrhových ploch stanovených územním plánem města Český Krumlov v koordinaci s požadavky a podněty vlastníků pozemků, prověřenými z hlediska souladu s urbanistickou koncepcí, platnými limity, kompozičními vztahy a zájmy chráněnými právními předpisy – viz **výkres č. 1.01 a O.1**;

ad. c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulační plán vymezuje prostor zástavby rodinných domů a objektů veřejné vybavenosti formou stavebních čar;

- **Objemové parametry** jsou stanoveny objemovými regulativy: – viz **kap. B.b.02**;
 - **návrh prostorového uspořádání:** v lokalitách určených pro individuální bydlení je **hladina zástavby** omezena max. na 2 nadzemní podlaží, případně 1 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím – viz **kap. B.b.02**;

- regulační plán stanoví podmínky a nezbytné regulační prvky prostorového uspořádání staveb na pozemku (např. **stavební čára, uliční čára**, apod.); regulativy **rozmístění objektů, tvaru střech a směru hřebene** jsou navrženy s ohledem na působení dálkového panoramatu zástavby a zachování vztahu k hlavní dominantě města – zámku Český Krumlov – viz **výkres č. 1.01, O.1 a kap. B.b.02** ;
- při respektování stanovených parametrů nedojde k neúměrnému dominantnímu působení jednotlivých obytných objektů; – viz **výkres č.1.01**;
- prostorové uspořádání zástavby a lokalizace staveb v území respektuje zásadu nezastavitelnosti hřebene a terénního vrcholu; linie hřebene je vymezena veřejnému prostranství s dvojitou alejí – viz **výkres č. 1.01 a O.1**;
- regulační plán určuje parametry oplocení pozemků včetně stanovení maximální výšky směrem k veřejnému prostranství – viz **kap. B.b.02**;
- **velikosti pozemků** pro výstavbu rodinného domu jsou navrženy po upřesnění podle místních podmínek v rozmezí cca 765 až 2494 m²;
 - **Koeficient zeleně (KZ)** – plošný podíl nezastavitelných a nezpevněných ploch k celkové ploše pozemku. Tyto plochy budou využity výhradně pro vegetační pokryv (mj. s ohledem na zajištění přirozeného vsaku dešťových vod); případné vodní plochy musí být přírodního charakteru – podrobněji viz **kap. B.b.01**;
 - Prostorové uspořádání zeleně na pozemcích je řešeno tak, aby se v dálkových pohledech ve vyšší míře uplatňovala zezeň zahrad a nezastavěného horizontu – viz **výkres č. 1.01 a O.1**
- **doprava v klidu:** u novostaveb rodinných domů investor zajistí parkování, resp. garážování pro 2 a více vozidel na 1 byt – a to přímo v objektu nebo na vlastním pozemku – v garáži nebo na parkovacím stání – viz **kap. B.c.01**;
- **veřejná prostranství, vybavení parteru:**
 - mobiliář pro relaxaci, dětské hřiště (nekrytá veřejná),
 - objekty a zařízení technické vybavenosti, ... jsou dle možnosti navrženy jako integrovaná součást zástavby - s ohledem na atmosféru lokality – viz **výkres č.1.01, kap. B.b.01, B.b.02**;
- Regulačním plánem je navrženo situování občanské vybavenosti charakteru vyhlídky (např. vyhlídkové kavárny nebo restaurace) na západním okraji lokality ve vrcholové poloze plochy územní rezervy (etapa IV.) – viz **výkres č. 1.01 a O.1**;
- regulační plán stanovuje podmínky pro kultivaci prostředí a eliminaci vlivu areálu Státních lesů - Gasped a areálu Služeb města na okolní zástavbu (protihluková opatření; izolační zezeň; ...) – viz **kap. A.e** (Kvalita ovzduší / Akustické poměry); **A.f; A.g.02; B.d; C.d**;

Využití lokality je podřízeno možnostem koncepce dopravního a technického napojení území a kontextu okolní struktury zastavění.

ad. d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- Stanovená **hladina zástavby** v rozvojových plochách a podíl přírodní složky eliminuje riziko nežádoucího vlivu zástavby v protíváze k hlavní dominantě – zámku Český Krumlov – viz **výkres č.1.01, kap. B.b.01, B.b.02**;
- Regulační plán stabilizuje **podíl přírodní složky** v zastavitelných plochách a v linii hřebene a na terénním vrcholu lokality vymezuje plochy veřejného prostranství s alejí stromořadí – viz **výkres č. 1.01 a O.1**;
- Regulační plán zajišťuje eliminaci vlivu navrhovaného využití území na **EVL CZ 0314124 Blanský les a PP Vltava u Blanského lesa**, a to zvolenou urbanistickou koncepcí využití území:
 - vhodným řešením parcelace a situováním zastavitelných pozemků (v plochách kontaktu s EVL jsou navrženy větší pozemky s vyšším podílem zahrad; zastavitelné plochy jsou situovány na stranách pozemků odvrácených od EVL) – viz **výkres č. 1.01 a O.1**;

- zaslepené lesní komunikace, které jsou pod sociální kontrolou na severu přiléhajících parcel, omezují volný průchod do strmých břehových strání a prostoru EVL a PP – viz **výkres č. 1.01 a O.1**;

ad. e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou obsluhu území je řešeno přednostně v návaznosti na stávající systémy infrastruktury – viz **kap. B.c, výkresy č. 1.02 až 1.06**:

- Regulační plán stanovuje podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury (*technická = vodovody, kanalizace, trafostanice atd.; dopravní = komunikace včetně jejich odvodnění a sjezdů na jednotlivé pozemky, chodníky, parkovací plochy, atd.; veřejná prostranství; občanské vybavení.*) – viz **kap. B.c, výkresy č. 1.02 až 1.06**;

ad. f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

Specifikace a vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření je odvozena z návrhu urbanistické koncepce využití území – viz **výkres č. 2.01, kap. A.g, A.h**;

ad. g) Požadavky na asanace

Urbanistická koncepce využití území bude regulačním plánem řešena s maximálním respektováním stávající struktury zástavby s ohledem na minimalizaci asanačních zásahů – viz **výkres č. 2.01; kap. A.g.02**;

ad. h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

- regulační plán vytváří předpoklady pro eliminaci zátěže území hlukem – viz **kap. A.e (Akustické poměry); A.f; A.g.02; B.d; C.d**;
- návrh komunikační sítě umožňuje průjezd těžké požární techniky – viz **výkr.č. 1.02 a kap. B.i a kap.C.f**;
- v řešeném území nejsou navrhovány objekty zvláštního významu z hlediska civilní ochrany obyvatel;
- zájmy a požadavky civilní ochrany, požadavky HZS k zabezpečení požární ochrany a zájmy obrany a bezpečnosti státu – viz **kap. A.f**;
- Regulační plán stanoví podmínky pro zakládání v poddolovaném území – viz **kap. A.f**; ostatní problematiku ochrany ložisek nerostných surovin, ochrany před povodněmi nebo před jinými rizikovými přírodními jevy nezahrnuje; v řešeném území není evidováno žádné ložisko nerostných surovin; celé řešené území se nalézá zcela mimo záplavové území a nejsou zde evidovány žádné rizikové přírodní jevy;

ad. i) Výčet druhů územních rozhodnutí, které RP nahradí

... viz **kap. A.i**;

ad. j) Případný požadavek na posuzování vlivu záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

- Vliv záměrů RP na životní prostředí
Vyhodnocení vlivu koncepce na životní prostředí není požadováno;
- Vliv záměrů RP na lokality NATURA 2000
Vyhodnocení vlivu tohoto regulačního plánu na lokality NATURA 2000 není požadováno;

ad. k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci nebyly v ZADÁNÍ RP stanoveny.

ad. l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu RP

Obsah návrhu RP a jeho odůvodnění důsledně odpovídá příloze č.11 k vyhl.č. 500/2006 Sb.

27.09.2013 předal pořizovatel zpracovateli **Pokyny k úpravě návrhu RP Domoradice jih** s následujícími požadavky vzešlé z veřejného projednání, které jsou dp předkládané úpravy návrhu regulačního plánu zpracovány následovně:

1. Úprava dopravního řešení = prověřit změnu dopravního řešení při splnění následujících požadavků:
 - vypustit dopravní obsluhu areálu z návsi
 - pro dopravní obsluhu areálu využít dosud nepovolený, avšak již realizovaný vjezd z ulice Za Plevnem, tj. ze severní strany areálu
 - druhé místo, kudy bude areál dopravně obsloužen prověřit z východní strany areálu požadavek je zpracován – viz **výkresy č. 1.01, 1.02 a O.1, kap. B.c.01, C.d**
2. Úpravy vyplývající z námitek a připomínek uplatněných k veřejnému projednání RP Domoradice-jih:
 - V textu kapitoly A.f Podmínky pro ochranu veřejného zdraví v této větě: Zaměnit pojem „technická obsluha“ za přesnější a znění regulativu odpovídající pojem "technická vybavenost" (OT – obslužná sféra - technická vybavenost) – viz **kap A.f.**
 - RD + komunikace a sítě - Tesařová, Potůčkovi, Rozsárová; zahrnout jako pozemky pro nízkopodlažní obytnou zástavbu – akceptováno - viz **výkres č.1.01, O.1; kap. C.d**
 - Požadavky Ilony Pučilové + Miroslava Jůzka - RD i na jejich pozemky - zahrnout jako pozemky pro nízkopodlažní obytnou zástavbu – akceptováno - viz **výkres č.1.01, O.1; kap. C.d.**
 - Úprava dopravního řešení ve vztahu k areálu bývalých Státních lesů - viz výše **bod 1**
 - v jižní části území ponechat mezi ploty zahrad a lesem dostatečný prostor pro příjezd techniky pro obhospodařování lesa – viz **výkres č. 1.01, O.1; kap. C.b, C.d**

Úpravy vyplývající z požadavků ČEVAK a.s.

- při napojení na stávající vodovod na hlavním vodovodním řadu doplnit návrh vodoměrné armaturní šachty – *doplněno* - viz **kap. B.c.02**
- při napojení na stávající kanalizaci u napojení na hlavním splaškovém kanalizačním sběrači doplnit návrh revizní šachty s měřením – *doplněno* - viz **kap. B.c.03**
- navrhnout veřejné přečerpávací stanice namísto výtlačných kanalizačních řadů – požadavek není řešením RP zohledněn z těchto důvodů: *kombinace gravitační kanalizace a společných čerpacích stanic není vhodná s ohledem na potřebu etapové výstavby a členitost terénu - podrobněji viz kap B.c.03*
- nesouhlas s návrhem napojení splaškových vod do jednoho bodu stávající veřejné kanalizace – *vysvětlení* - viz **kap. B.c.03**
- uvést potřebu vody běžnou i potřebu požární v l/s a tlakové poměry – *doplněno* -viz **kap. B.c.02**
- vodovodní přípojky ukončit ve vodoměrných šachtách (1,0 m za hranicí na pozemcích jednotlivých parcel); ty budou majetkem odběratele vody a budou tak zabezpečeny proti úniku vody, krádeži vody a poškozování – požadavek byl zohledněn již v předcházející fázi úkolu – *doplněno* - viz **kap. B.c.02**
- striktně dodržovat oddělení dešťových a splaškových odpadních vod – *v návrhu odkanalizování lokality je uvedena koncepce striktně dodržena* – viz **kap. B.c.03, výkres č. 1.04**
- uvést množství odváděných splaškových a dešťových vod v l/s – *požadavek byl zohledněn již v předcházející fázi úkolu* - viz **kap. B.c.03**
- požadavek na osazení revizních šachet (min. DN 400 mm) na kanalizačních – viz **kap. B.c.03**
- ČEVAK a.s., požaduje podmínit napojení lokality Domoradice jih na veřejnou kanalizaci provedením výměny kanalizace v ulici Budějovická a v ulici Za Plevnem na potrubí DN 600 až DN 1000 (v celkové délce 587 m) – *vysvětlení* - viz **kap. B.c.03**

C.d ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ

Urbanistická koncepce využití lokality Domoradice jih vychází z návrhu územního plánu města Český Krumlov a je ovlivněna topografickými předpoklady a územními limity jimiž je lokalita dotčena.

Lokalita se nachází na mírně západně skloněné náhorní planině ostrohu nad meandrem hluboko zaříznutého říčního toku Vltavy. Severní část pláně je zastavěna původní návěsí obcí Domoradice, která postupem času srostla podél ulice Za Plevnem s rozrůstající se zástavbou Českého Krumlova. Strmé stráně vltavských břehů na západním a jižním okraji jsou zahrnuty do plochy evropsky významné lokality. Od zastavěného území původní obce - napříč nezastavěnou plochou ostrohu směřuje k jihozápadu do údolí Vltavy účelová komunikace k bývalému vedlejšímu areálu ČOV – dnes ploše drobné výroby na sousedním katastru Přísečná. Přibližně čtvrtina západní části plochy ostrohu leží v ochranném pásmu areálu ČOV; východní část území protíná vrchní vedení VN. Nezastavěná plocha náhorní planiny ztlačně klesá od východu k západu s patrným mírným hřebenem směřujícím od okraje zastavěného území k jihozápadu - přímo v pohledové ose k zámku Český Krumlov. Hřeben je na západě zakončen mírným kuželovým vrchem nad břehem Vltavy.

Topografické předpoklady území, jeho vazby na zastavěné území a kompoziční vztahy k hlavní dominantě města určují spolu s rozvrhem kostry dopravní a technické obsluhy území základní urbanistickou koncepci a prostorovou strukturu lokality.

KONCEPCE DOPRAVNÍ OBSLUHY

Komunikační dostupnost a zpřístupnění navrhované lokality obytné zástavby jako celku i jednotlivých objektů zajišťuje navrhovaný komunikační systém. Napojení lokality je realizováno z páteřní trasy celoměstského významu – z Budějovické ulice, kterou je veden průjezdní úsek silnice I/39 a dále navazujícími místními komunikacemi - ulice Domoradická a Za Plevnem. Hlavní osa dopravní obsluhy lokality je vedena v prodloužení ulice Domoradická z navrhované okružní křižovatky k jihu podél západního okraje návsi přibližně v trase stávající účelové komunikace. Druhá (vedlejší) osa dopravní obsluhy využívá východní úsek ulice Za Plevnem, ale podél západního okraje bývalého areálu Státních lesů (nyní Gasped) se stáčí k jihu do rozvojové plochy bydlení, na jejímž jižním okraji se spojuje s osou hlavní. Tyto dvě komunikace tvoří základní kostru místních obslužných komunikací na něž jsou navázány zklidněné obytné ulice, které zajišťují obsluhu celého území – viz výkresy č. 1.01, 1.02 a O.1. Pro případ nouze (požár, rychlá zdravotní pomoc v době oprav inženýrských sítí na jedné z tras) je třeba trvat na podmínce realizovat obě přístupové komunikace v plném standardu.

Zákres kategorizace v grafické příloze vyjadřuje dopravně-urbanistickou kvalitu navrhovaných komunikací; v prostoru nově koncipované osy centrálního veřejného prostoru obytného souboru je preferováno zklidnění příčné průjezdné dopravy ve prospěch navrhované čistě obytné funkce zástavby celé lokality a tomu je také podřízena regulace automobilového provozu. Křížení komunikací je stavebně navrženo jako zvýšená křižovatková plocha s integrovanými místy pro přecházení přes hlavní směr, což zajišťuje preferenci pěšího provozu při zklidnění průběžného provozu na obslužných komunikacích se zcela převážně cílovým a koncovým charakterem automobilového provozu.

Úprava komunikačního řešení lokality oproti původnímu návrhu RP z roku 2010 spočívá ve změně uspořádání obou vstupních křižovatek na ul. Domoradická a Za Plevnem a na ně navazujících úseků obslužných komunikací. Na připojení z ul. Domoradická se zakládá malá okružní křižovatka, která respektuje propojení stávajících komunikací a rovněž stávající připojení areálu firmy Gasped. Navazující komunikační větev „1“ (viz výkres č. 1.02) je oproti původnímu návrhu RP směrově upravována do staničení ve vyrovnávacím km 0,08002 v místě připojení větve „2“. Druhou změnou oproti původnímu návrhu RP je úprava

křižovatky v ul. Za Plevnem v místě stávajícího připojení zásobovacího dvora prodejny Tesco a příležitostného vjezdu do areálu firmy Gaped. Křižovatka je upravena do tvaru průsečné křižovatky s připojením západního úseku ulice Za Plevnem v podobě dopravně zklidněné obytné ulice. Navazující komunikační větev „3“ je oproti původnímu návrhu RP upravována do staničení ve vyrovnávacím km 0,12125 v místě konce směrového oblouku..

Komunikační systém navrhované lokality zástavby je koncipován jako kombinovaný, v němž se uplatňují, ve smyslu zařídění dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, místní komunikace funkční skupiny C – obslužné a dále místní komunikace funkční podskupiny D1 – se smíšeným provozem, koncipované jako obytné ulice. Pro zajištění obsluhy pozemků severovýchodně od návsi Domoradic je navržena účelová komunikace.

Pro dopravní obsluhu stávajících pozemků jihovýchodně od návsi Domoradic bude využita existující komunikace (p.p.č. 1515/3, k.ú. Přísečná-Domoradice); vzhledem k omezeným podmínkám prostorového uspořádání této komunikace je vhodné ji na jižním konci zaslepit a zamezit tak nárůstu automobilové dopravy k východnímu okraji nové rozvojové lokality (větve 6 a 8) formou vhodných zábran průjezdu – např. patníků.

Návrh a uspořádání celého komunikačního systému lokality je nejlépe patrný z doložených grafických příloh situace, charakteristických příčných řezů a podélných řezů – viz výkresy 1.02, 1.021 a 1.02.2.

Pro zajištění běžného pěšího provozu a přístupy k jednotlivým objektům jsou podél vozovek obslužných komunikací většinou oboustranně vedeny chodníky v šířce min. 2,25 metru. Na obytných ulicích je realizován smíšený pohyb pěších a automobilové dopravy ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích. Cyklistický provoz na obslužných komunikacích je veden v jízdnicích pružích, na obytných ulicích pak ve společném profilu komunikace, opět ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích.

Návrh vychází ze zásad uspokojení veškerých potřeb dopravy v klidu v rámci vlastních pozemků jednotlivých RD. Zastavení a stání vozidel na pozemních komunikacích upravuje zákon č.361/ 2000 Sb., pravidla provozu na pozemních komunikacích. I když v grafických přílohách nejsou vyznačena stání vozidel na komunikacích, lze předpokládat, že po upřesnění pozice vjezdů na jednotlivé parcely RD bude dle konkrétních podmínek zástavby v dalším stupni projektové přípravy možno vymezit stání případně i v obytné ulici.

Požadované a odpovídající kapacity pro krýtí nároků statické dopravy budou bilancovány v dalších fázích projektové přípravy dle skutečně navrhovaných kapacit objektů a to ve smyslu příslušných ustanovení vyhlášky MMR ČR č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby a navazujících ustanovení a postupů uvedených v kap.14.1 Odstavné a parkovací plochy ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací. Ve smyslu těchto ustanovení musí být stavby vybaveny normovým počtem odstavných a parkovacích stání, které se řeší jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, pokud tomu nebrání jiná omezení. Zároveň budou stavby vybaveny počty stání a v parametrech odpovídajících příslušným ustanovením vyhlášky MMR ČR č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

U navrhovaných rodinných domů bude realizováno nejméně jedno odstavné garážové nebo parkovací stání na jeden byt a další parkovací stání pro krátkodobé parkování na vlastním pozemku rodinného domu. Krátkodobé parkování pro návštěvníky lokality bude realizováno na parkovacích zálivech. Odstavná a parkovací stání budou navržena v parametrech pro stání vozidel velikostní skupiny „1a – osobní“ ve smyslu příslušných ustanovení ČSN 73 6056 Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel a ČSN 73 6058 Jednotlivé, řadové a hromadné garáže.

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Hlavní kompoziční osou řešeného území je rozšířená směrově rozdělená obytná ulice v hřebenové poloze s oboustrannou alejí v centrálním pruhu doplněném o relaxační herní plochy a městský mobiliář, prostorově vymezená štíty přiléhajících objektů realizovaných na pevných stavebních čarách. Kompoziční páteř území směřuje k mírnému vrcholu nad břehem Vltavy, který je jako vyhlídková plocha orientovaná směrem k zámku vymezen pro plochu veřejně přístupné vybavenosti (rozhledna, kavárna nebo restaurace s vyhlídkovou plošinou, apod.). Tento úsek rozšířené obytné ulice plní úlohu veřejného prostranství, korza s místy pro příležitostná setkání – a současně propojuje lokalitu s lokální dominantu vyhlídky i s okruhovými trasami zklidněných komunikací a lesních cest. Příčné propojení s původní návší historické zástavby Domoradic zajišťuje alej podél centrálního úseku hlavní přístupové komunikace.

Řešené území zahrnuje část zastavěných ploch původního jádra Domoradic. Původní koncepce obestavení návsi je stabilizovaná. Možnost využití pozemků na severovýchodním okraji při hranici katastru Přísečná pro výstavbu rodinných domů je podmíněně možná za předpokladu realizace účelové jednoruhové komunikace s výhybnami, která zajistí obsluhu přilehlých pozemků. Navrhované šířkové řešení této komunikace vychází z prověření průjezdnosti pomocí obalových křivek vozidla technických služeb města. Ostatní zástavba jádra Domoradic je nadále stabilizovaná ve své dosavadní funkci. Pro rodinné domy budou uplatněny regulativy platné v plochách pro bydlení obdobně.

Prověření možnosti stabilizace ploch specifické drobné výroby v bývalém areálu Státních lesů (Gasped) – ale i ploch areálu Technických služeb města – bylo uzavřeno specifikací opatření, které jsou nepominutelnými podmínkami pro stabilizaci plochy technické vybavenosti (OT) a pro úpravu využití plochy areálu Gasped a vyvolanou změnu územního plánu (výrobní sféra specifická – drobná výroba, služby – Domoradice jih - „VD.2“ namísto původně v územním plánu sledovaného občanského vybavení „OV“). Jedná se zejména o změnu vjezdu do areálu Gasped – tak, aby automobily vjížděly a vyjížděly z areálu v jeho severovýchodním rohu; dále se jedná o realizaci dostatečně účinných protihlukových opatření (protihlukových zdí - doplněných oboustranně pásem dřevin s vyšší schopností pohlcení prachu, případně vhodných stavebních úprav na objektech situovaných na hranici areálu). Kromě toho je třeba zajistit další protixhalační opatření na objektech nebo technologiích uvnitř areálu.

Pro obhospodařování přilehlých lesních porostů jsou vymezeny koridory lesních účelových komunikací po obvodu – mezi navrhovanou parcelací a lesními pozemky. Vzhledem k terénní konfiguraci a stávajícímu zastavění je jižní účelová komunikace přerušena již zastavěným pozemkem s navazující roklí a opatřena na obou koncích otočkami. Vzhledem k tomu, že komunikace není průchozí, bude na navazujících lesních plochách lépe zajištěn požadovaný režim ochrany (evropsky významná lokalita, přírodní památka, regionální biocentrum ÚSES). Naproti tomu západní lesní účelová komunikace po obvodu navrhovaných parcel je navržena jako příležitostně průchozí a navazuje na severozápadě na strmé stráně a roklinu s tůněmi směřující jihozápadně k údolí Vltavy. Část rokliny přiléhající k lokalitě Domoradice jih je možné parkově upravit.

S ohledem na limit ochranného pásma ČOV a vzhledem k rozdílným záměrům vlastníků pozemků je rozvojová plocha lokality určená pro obytnou zástavbu členěna na 4 etapy realizace (viz kap. B.h).

Vzhledem k tomu, že regulační plán stanovuje jako závazné vymezení uličních čar – tedy vymezení bloků uličními koridory, ale ponechává jistou vůli ve zpřesnění vnitřních hranic pozemků, jsou níže uvedené předpokládané výměry pozemků v jednotlivých etapách pouze orientační:

I. etapa (pozemky č.1 až 64):

pozemek	výměra [m2]	pozemek	výměra [m2]	pozemek	výměra [m2]	pozemek	výměra [m2]
1	811	17	991	33	871	49	1319
2	884	18	861	34	913	50	1107
3	941	19	861	35	1002	51	955
4	770	20	853	36	1094	52	1050
5	775	21	865	37	1007	53	1270
6	871	22	861	38	1254	54	1376
7	876	23	861	39	1191	55	1697
8	872	24	996	40	1352	56	1795
9	1358	25	1100	41	1256	57	1879
10	1373	26	1102	42	1010	58	1115
11	1145	27	1106	43	871	59	1010
12	1313	28	974	44	971	60	964
13	1278	29	844	45	1063	61	915
14	878	30	1895	46	1152	62	1659
15	765	31	788	47	1194	63	1420
16	1148	32	855	48	1210	64	1522

Výměra pozemků v I. etapě se pohybuje mezi hodnotami 765 a 1895 m². Průměrná výměra 1099,0 m².

II. etapa (pozemky č. 65 až 86):

pozemek	výměra [m2]	pozemek	výměra [m2]	pozemek	výměra [m2]	pozemek	výměra [m2]
65	943	71	1012	77	1478	83	2300
66	925	72	1375	78	1298	84	1682
67	890	73	1181	79	1422	85	1400
68	1229	74	1310	80	2201	86	1626
69	1358	75	1525	81	2271		
70	1113	76	1784	82	2169		

Výměra pozemků ve II. etapě se pohybuje mezi hodnotami 890 a 2300 m². Průměrná výměra 1476,9 m².

III. etapa (pozemky č. 87 až 95):

pozemek	výměra [m2]	pozemek	výměra [m2]	pozemek	výměra [m2]
87	1348	90	2494	93	1461
88	1463	91	2010	94	1673
89	2426	92	2111	95	2012

Výměra pozemků ve III. etapě se pohybuje mezi hodnotami 1348 a 2494 m². Průměrná výměra 1888,7 m².

IV. etapa (pozemky č. 96 až 132):

pozemek	výměra [m2]	pozemek	výměra [m2]	pozemek	výměra [m2]	pozemek	výměra [m2]
96	1217	106	771	116	962	126	1475
97	1266	107	771	117	886	127	1176
98	1036	108	1039	118	972	128	975
99	1330	109	942	119	1036	129	923
100	1035	110	960	120	1008	130	935
101	1512	111	977	121	1010	131	1699
102	897	112	1008	122	1011	132	1644
103	888	113	1033	123	1012		
104	1017	114	881	124	1030		
105	1114	115	962	125	1013		

Výměra pozemků ve IV. etapě se pohybuje mezi hodnotami 771 a 1699 m². Průměrná výměra 1065,5 m².

Průměrná velikost nových pozemků v celém řešeném území je 1206,4 m².

Jak je patrné z výše uvedených tabulek, výměra pozemků se budou lišit podle jejich lokalizace. Pozemky v blízkosti lesních porostů, resp. blízko při hranici EVL Natura 2000 a přírodní památky jsou záměrně vymezeny v nadstandardních výměrách, což umožní orientovat vyšší podíl nezastavěných přírodních ploch zahrad k hranici pozemku přiléhající k lesům, resp. lesním účelovým cestám.

Za předpokladu, že cca v 10% případech dojde k realizaci dvoubytového rodinného domu, lze odvodit následující počty RD a bytů v jednotlivých etapách:

I.	Etapa	64 RD	70 bytů
II.	Etapa	22 RD	24 bytů
III.	Etapa	9 RD	10 bytů
IV.	Etapa	37 RD	41 bytů
	Celkem cca	132 RD	145 bytů

Při průměrné obložnosti 2,6 ob./byt představuje tato kapacita možný počet cca 377 obyvatel. Zejména zpočátku osídlení mladými rodinami však může dojít k navýšení až na cca 435 obyvatel.

C.e VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Vyhodnocení je zpracováno ve smyslu zákona o ochraně zemědělského půdního fondu č. 334/92 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a prováděcí vyhlášky č. 13/94 Sb. v podrobnosti přílohy č. 5 vyhlášky.

C.e.01 ETAPA I.

Etapa I. zahrnuje nové rozvojové plochy určené pro bydlení individuální, úpravu veřejného prostranství, sídelní zeleň a obslužnou komunikační síť. Celkem je v této etapě na rozvojových plochách mimo zastavěné území navrženo 57 RD.

Vymezení plochy je v souladu s platným ÚPO, resp. změnou č.08 ÚPO Český Krumlov.

Celková výměra etapy I. činí 8,6589 ha, z toho ZPF 7,2711 ha (84 %). Lokalita etapy I se skládá ze tří ploch. Hodnocena není plocha určená pro zeleň, která je zahrnutá do smíšených nezastavitelných ploch (Sprl). Jednotlivé druhy pozemků (kultury) jsou dotčeny v rozsahu:

Druh pozemku	RP Domoradice jih I. ETAPA k.ú. Přísečná - Domoradice		
	Výměra (ha)	Využití	Výměra (ha)
orná půda	2,6810	-	2,6810
zahrada	0,1018	-	0,1018
ovocný sad	0	-	0
trvalý travní porost	4,4883	-	4,4883
celkem ZPF	7,2711	-	7,2711
lesní pozemek	0	-	0
vodní plocha	0,2185	zamokřená plocha	0,2185
zast.plocha a nádvoří	0,0043	-	0,0043
ostatní plocha	1,1650	komunikace	0,1158
		jiná plocha	0,8322
		manipulační plocha	0,0616
		ost.pl. neplodná	0,1554
c e l k e m	8,6589		8,6589

Návrhem etapy I. je dotčena zemědělská půda v rozsahu 7,2711 ha (84 %) z celkové výměry. Pozemky určené k plnění funkcí lesa nejsou v této etapě dotčeny, zamokřené plochy budou po odvodnění využity pro výstavbu RD.

Návrhem etapy I. jsou dotčeny půdy zařazené do BPEJ 7.32.01 (2. třída ochrany), 7.32.04 (3.třída ochrany), 7.32.11 (2. třída ochrany), a 7.75.41 (5. třída ochrany). Z uvedeného vyplývá, že lokalita a půdy jsou zařazeny do:

- 7. klimatického regionu, který se vyznačuje jako mírně teplý, vlhký, s průměrnou roční teplotou 6-7 °C, průměrný roční úhrn srážek činí 650-750 mm;
- hlavní půdní jednotky (HPJ), což je účelové seskupení půdních forem příbuzných ekologickými a ekonomickými vlastnostmi. V kódu BPEJ se jedná o 2. a 3. číslo:
 - HPJ 32 - Kambizemě modální eubazické až mezobazické na hrubých zvětralinách, propustných, minerálně chudých substrátech, žulách, syenitech, granodioritech, méně ortorulách, středně těžké lehčí s vyšším obsahem grusu, vláhově příznivější ve vlhčím klimatu.
 - HPJ 75 - Kambizemě oglejené, kambizemě glejové, pseudogleje i gleje, půdy dolních částí svahů, zamokření výraznější, obtížně vymežitelné přechody, na deluviích hornin a svahovinách, až středně skeletovité.
- do 2. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci klimatického regionu nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné,
- do 3. třídy ochrany ZPF jsou zařazeny půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánem využít pro event. výstavbu,
- do 5. třídy ochrany ZPF jsou zahrnuty zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí,
-

Jednotlivé BPEJ jsou dotčeny v rozsahu:

RP Domoradice jih I. ETAPA		
BPEJ	třída ochrany	výměra (ha)
7.32.01	2	0,6270
7.32.04	3	3,1701
7.32.11	2	0,0167
7.75.41	5	3,4573
celkem		7,2711

Celkový přehled dotčených kultur a třídy ochrany ZPF:

území	zemědělský půdní fond (ha)					třída ochrany ZPF (ha)			
	ZPF	orná	zahrad	ov.sad	TTP	2	3	4	5
I.etapa	7,2711	2,6810	0,1018	0	4,4883	0,6437	3,1701	0	3,4573

C.e.02 ETAPA II.

Etapa II. zahrnuje nové rozvojové plochy určené pro bydlení individuální, úpravu veřejného prostranství (návsí), sídelní zeleň a obslužnou komunikační síť. Celkem je v této etapě navrženo 22 RD.

Vymezení plochy je v souladu s platným ÚPO, resp. změnou č.08 ÚPO Český Krumlov.

Celková výměra etapy II. činí 5,6532 ha, z toho ZPF 3,9853 ha (70,5 %). Součástí hodnocení jsou i plochy v centrální části zastavěného území Domoradic, kde se řeší úprava návsi. Vyhodnocení je provedeno pro celý prostor řešené etapy II. bez vymezení funkčních ploch. Jednotlivé druhy pozemků (kultury) jsou dotčeny v rozsahu:

Druh pozemku	RP Domoradice jih II. ETAPA k.ú. Přísečná - Domoradice		
	Výměra (ha)	Využití	Výměra (ha)
orná půda	0,1191	-	0,1191
zahrada	0,0108	-	0,0108
ovocný sad	0	-	0
trvalý travní porost	3,8554	-	3,8554
celkem ZPF	3,9853	-	3,9853
lesní pozemek	0,3632	-	0,3632
vodní plocha	0,0564	vodní nádrž umělá	0,0564
zast.plocha a nádvoří	0,0206	-	0,0206
ostatní plocha	1,2277	komunikace	1,0360
		jiná plocha	0,0551
		manipulační plocha	0,0463
		ostatní zeleň	0,0903
c e l k e m	5,6532		5,6532

Návrhem etapy II. je dotčena zemědělská půda v rozsahu 3,9853 ha (70,5 %) z celkové výměry. Pozemky určené k plnění funkcí lesa jsou dotčeny v rozsahu 0,3632 ha; ve skutečnosti se jedná o ladem ponechané pozemky. Vodní plochy v rozsahu 0,0564 ha budou zakomponovány do konečných sadových a parkových úprav veřejných prostor (umělá vodní nádrž). Část lokality zasahuje do OP lesa. Lokalita etapy II. hraničí s PP Vltava u Blanského lesa.

Návrhem etapy II. jsou dotčeny půdy zařazené do BPEJ 7.32.04 (3.třída ochrany), 7.32.14 (5. třída ochrany), a 7.75.41 (5. třída ochrany). Z uvedeného vyplývá, že lokalita a půdy jsou zařazeny do:

- 7. klimatického regionu, který se vyznačuje jako mírně teplý, vlhký, s průměrnou roční teplotou 6-7 °C, průměrný roční úhrn srážek činí 650-750 mm;
- hlavní půdní jednotky (HPJ), což je účelové seskupení půdních forem příbuzných ekologickými a ekonomickými vlastnostmi. V kódu BPEJ se jedná o 2. a 3. číslo:
 - HPJ 32 - Kambizemě modální eubazické až mezobazické na hrubých zvětralinách, propustných, minerálně chudých substrátech, žulách, syenitech, granodioritech, méně ortorulách, středně těžké lehčí s vyšším obsahem grusu, vláhově příznivější ve vlhčím klimatu.
 - HPJ 75 - Kambizemě oglejené, kambizemě glejové, pseudogleje i gleje, půdy dolních částí svahů, zamokření výraznější, obtížně vymežitelné přechody, na deluviích hornin a svahovinách, až středně skeletovité.
- do 3. třídy ochrany ZPF jsou zařazené půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánem využít pro event. výstavbu,
- do 5. třídy ochrany ZPF jsou zahrnuty zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, šterkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

Jednotlivé BPEJ jsou dotčeny v rozsahu:

RP Domoradice jih II. ETAPA		
BPEJ	třída ochrany	výměra (ha)
7.32.04	3	1,0179
7.32.14	5	2,9196
7.75.41	5	0,0478
celkem		3,9853

Celkový přehled dotčených kultur a třídy ochrany ZPF:

území	zemědělský půdní fond (ha)					třída ochrany ZPF (ha)			
	ZPF	orná	zahrada	ov.sad	TTP	2	3	4	5
II.etapa	3,9853	0,1191	0,0108	0	3,8554	0	1,0179	0	2,9674

C.e.03 ETAPA III.

Etapa III. zahrnuje nové rozvojové plochy určené pro bydlení individuální, sídelní zeleň a obslužnou komunikační síť. Celkem je v této etapě navrženo 9 RD.

Vymezení plochy je v souladu s platným ÚPO, resp. změnou č.08 ÚPO Český Krumlov.

Celková výměra etapy III. činí 2,0332 ha, celá rozloha je ZPF (orná půda):

Druh pozemku	RP Domoradice jih III. ETAPA k.ú. Přísečná - Domoradice		
	Výměra (ha)	Využití	Výměra (ha)
orná půda	2,0313	-	2,0313
zahrada	0	-	0
ovocný sad	0	-	0
trvalý travní porost	0	-	0
celkem ZPF	2,0313	-	2,0313
lesní pozemek	0	-	0
vodní plocha	0	-	0
zast.plocha a nádvoří	0	-	0
ostatní plocha	0,0019	komunikace	0,0019
c e l k e m	2,0332		2,0332

Návrhem etapy III. je dotčena zemědělská půda v rozsahu 2,0313 ha (99,9 %) z celkové výměry. Pozemky určené k plnění funkcí lesa ani vodní plochy nejsou návrhem III. etapy dotčeny. Okrajově zasahuje ochranné pásmo lesa. Návrhem etapy III. jsou dotčeny půdy zařazené do BPEJ 7.32.04 (3.třída ochrany), 7.32.14 (5. třída ochrany). Z uvedeného vyplývá, že lokalita a půdy jsou zařazeny do:

- 7. klimatického regionu, který se vyznačuje jako mírně teplý, vlhký, s průměrnou roční teplotou 6-7 °C, průměrný roční úhrn srážek činí 650-750 mm;
- hlavní půdní jednotky (HPJ), což je účelové seskupení půdních forem příbuzných ekologickými a ekonomickými vlastnostmi. V kódu BPEJ se jedná o 2. a 3. číslo:
 - HPJ 32 - Kambizemě modální eubazické až mezobazické na hrubých zvětralinách, propustných, minerálně chudých substrátech, žulách, syenitech, granodioritech, méně ortorulách, středně těžké lehčí s vyšším obsahem grusu, vláhově příznivější ve vlhčím klimatu.
- do 3. třídy ochrany ZPF jsou zařazeny půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánem využít pro event. výstavbu,
- do 5. třídy ochrany ZPF jsou zahrnuty zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, šterkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou

vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

Jednotlivé BPEJ jsou dotčeny v rozsahu:

RP Domoradice jih III. ETAPA		
BPEJ	třída ochrany	výměra (ha)
7.32.04	3	1,5381
7.32.14	5	0,4932
celkem		2,0313

Celkový přehled dotčených kultur a třídy ochrany ZPF:

území	zemědělský půdní fond (ha)					třída ochrany ZPF (ha)			
	ZPF	orná	zahrada	ov.sad	TTP	2	3	4	5
III.etapa	2,0313	2,0313	0	0	0	0	1,5381	0	0,4932

C.e.04 ETAPA IV.

Etapa IV. zahrnuje nové rozvojové plochy určené pro bydlení individuální, občanskou vybavenost, sídelní zeleň a obslužnou komunikační síť. Celkem je v této etapě navrženo 37 RD. Součástí lokality je plocha pro zařízení občanské vybavenosti (např. vyhlídková restaurace - kavárna).

Vymezení plochy je v souladu s platným ÚPO, resp. změnou č.08 ÚPO Český Krumlov. Lokalita je přeřazena z územní rezervy do návrhového období, do etapy IV. Výstavba je podmíněna změnou hranice OP čistírny odpadních vod.

Celková výměra etapy IV. činí 5,4881 ha, z toho ZPF 5,4456 ha (tj. 99,2 %). Vyhodnocení je provedeno pro celý prostor řešené etapy IV. bez vymezení funkčních ploch. Jednotlivé druhy pozemků (kultury) jsou dotčeny v rozsahu:

Druh pozemku	RP Domoradice jih IV. ETAPA k.ú. Přísečná - Domoradice		
	Výměra (ha)	Využití	Výměra (ha)
orná půda	4,6534	-	4,6534
zahrada	0	-	0
ovocný sad	0	-	0
trvalý travní porost	0,7922	-	0,7922
celkem ZPF	5,4456	-	5,4456
lesní pozemek	0,0065	-	0,0065
vodní plocha	0	-	0
zast.plocha a nádvoří	0	-	0
ostatní plocha	0,0360	komunikace	0,0360
c e l k e m	5,4881		5,4881

Návrhem etapy IV. je dotčena zemědělská půda v rozsahu 5,2624 ha (tj. 95,5 %) z celkové výměry. Pozemky určené k plnění funkcí lesa jsou dotčeny okrajově, vodní plochy nejsou záměrem dotčeny. Část lokality zasahuje do OP lesa. Lokalita etapy IV. hraničí s PP Vltava u Blanského lesa.

Návrhem etapy IV. jsou dotčeny půdy zařazené do BPEJ 7.32.04 (3.třída ochrany), 7.32.14 (5. třída ochrany), a 7.75.41 (5. třída ochrany). Z uvedeného vyplývá, že lokalita a půdy jsou zařazeny do:

- 7. klimatického regionu, který se vyznačuje jako mírně teplý, vlhký, s průměrnou roční teplotou 6-7 °C, průměrný roční úhrn srážek činí 650-750 mm;
- hlavní půdní jednotky (HPJ), což je účelové seskupení půdních forem příbuzných ekologickými a ekonomickými vlastnostmi. V kódu BPEJ se jedná o 2. a 3. číslo:

- HPJ 32 - Kambizemě modální eubazické až mezobazické na hrubých zvětralinách, propustných, minerálně chudých substrátech, žulách, syenitech, granodioritech, méně ortorulách, středně těžké lehčí s vyšším obsahem grusu, vláhově příznivější ve vlhčím klimatu.
 - HPJ 75 - Kambizemě oglejené, kambizemě glejové, pseudogleje i gleje, půdy dolních částí svahů, zamokření výraznější, obtížně vymežitelné přechody, na deluviích hornin a svahovinách, až středně skeletovité.
- do 3. třídy ochrany ZPF jsou zařazeny půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánem využít pro event. výstavbu,
- do 5. třídy ochrany ZPF jsou zahrnuty zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

Jednotlivé BPEJ jsou dotčeny v rozsahu:

RP Domoradice jih IV. ETAPA		
BPEJ	třída ochrany	výměra (ha)
7.32.04	3	4,6714
7.32.14	5	0,4744
7.75.41	5	0,2998
celkem		5,4456

Celkový přehled dotčených kultur a třídy ochrany ZPF:

území	zemědělský půdní fond (ha)					třída ochrany ZPF (ha)			
	ZPF	orná	zahrada	ov.sad	TTP	2	3	4	5
IV.etapa	5,4456	4,6534	0	0	0,7922	0	4,6714	0	0,7742

C.e.05 REKAPITULACE - ETAPA I. až IV.

RP Domoradice jih výměra (ha)					
Druh pozemku	I.etapa	II.etapa	III.etapa	IV.etapa	celkem
orná půda	2,6810	0,1191	2,0313	4,6534	9,4848
zahrada	0,1018	0,0108	0	0	0,1126
ovocný sad	0	0	0	0	0
trvalý travní porost	4,4883	3,8554	0	0,7922	9,1359
celkem ZPF	7,2711	3,9853	2,0313	5,4456	18,7333
lesní pozemek	0	0,3632	0	0,0065	0,3697
vodní plocha	0,2185	0,0564	0	0	0,2749
zastavěná pl. a nádvoří	0,0043	0,0206	0	0	0,0249
ostatní plocha	1,1650	1,2277	0,0019	0,0360	2,4306
celkem	8,6589	5,6532	2,0332	5,4881	21,8334

Celkový přehled dotčených kultur a třídy ochrany ZPF dle jednotlivých etap

území	zemědělský půdní fond (ha)					třída ochrany ZPF (ha)			
	ZPF	orná	zahrada	ov.sad	TTP	2	3	4	5
I.etapa	7,2711	2,6810	0,1018	0	4,4883	0,6437	3,1701	0	3,4573
II.etapa	3,9853	0,1191	0,0108	0	3,8554	0	1,0179	0	2,9674
III.etapa	2,0313	2,0313	0	0	0	0	1,5381	0	0,4932
IV.etapa	5,4456	4,6534	0	0	0,7922	0	4,6714	0	0,7742
celkem	18,7333	9,4848	0,1126	0	9,1359	0,6437	10,3975	0	7,6921

území	zemědělský půdní fond (ha)					třída ochrany ZPF (ha)			
	ZPF	orná	zahrada	ov.sad	TTP	2	3	4	5
RP	18,7333	9,4848	0,1126	0	9,1359	0,6437	10,3975	0	7,6921
zast.úz.+ 26b, 52	-0,8715	-0,2643	-0,1126	0	-0,4946	-0,6304	0	0	-0,2411
Z08	17,8618	9,2205	0	0	8,6413	0,0133	10,3975	0	7,4510

Změna Z08 zahrnuje část plochy regulačního plánu, tj. plochu po odečtení zastavěného území a lokality 26b, 52a, 52b, které byly hodnoceny již v platném ÚPO Český Krumlov.

Parcelní vymezení území

RP Domoradice jih I. etapa				k.ú. Přísečná - Domoradice		
č. parcely dle KN	výměra m ²	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra m ²	ZPF celkem m ²
167/1	1577	TTP	7.32.11 7.75.41	2 5	167 1410	1577
183/12	309	ost.pl.jiná	-	-	0	0
183/10	313	ost.pl.jiná	-	-	0	0
183/11	410	ost.pl.jiná	-	-	0	0
183/1 část	240	ost.pl.jiná	-	-	0	0
167/12 část	2507	ost.pl.jiná	-	-	0	0
167/13 část	757	ost.pl.jiná	-	-	0	0
167/14	705	TTP	7.75.41	5	705	705
167/15	851	TTP	7.75.41	5	851	851
167/16	2646	TTP	7.75.41	5	2646	2646
167/11	267	TTP	7.75.41	5	267	267
167/17	802	TTP	7.75.41	5	802	802
167/18	212	TTP	7.75.41	5	212	212
1510/2	1554	ost.pl.nepl.	-	-	0	0
4/29	175	vodní pl.zamokř.	-	-	0	0
4/31	515	vodní pl.zamokř.	-	-	0	0
4/4	1438	vodní pl.zamokř.	-	-	0	0
4/30	29	vodní pl.zamokř.	-	-	0	0
4/35	72	TTP	7.75.41	5	72	72
167/19	221	ost.pl.jiná	-	-	0	0
167/10	1581	ost.pl.jiná	-	-	0	0
4/36 část	162	ost.pl.jiná	-	-	0	0
4/37	304	ost.pl.jiná	-	-	0	0
4/5 část	28	vodní pl.zamokř.	-	-	0	0
4/1 část	307	ost.pl.jiná	-	-	0	0
114/13 část	3718	orná půda	7.75.41	5	3718	3718
121 část	3823	orná půda	7.75.41	5	3823	3823
114/8 část	21	orná půda	7.75.41	5	21	21
114/12 část	8048	orná půda	7.75.41	5	8048	8048
114/6 část	30814	TTP	7.32.04 7.75.41	3 5	24001 6813	30814
139/1 část	86	orná půda	7.32.04 7.75.41	3 5	70 16	86
134 část	256	orná půda	7.32.04 7.75.41	3 5	170 86	256
133 část	550	orná půda	7.32.04 7.75.41	3 5	406 144	550
128 část	7013	orná půda	7.32.04	3	7013	7013
114/7 část	41	TTP	7.32.04	3	41	41

NÁVRH pro veřejné projednání - Regulační plán Domoradice-jih - odůvodnění

1514/5	115	ost.pl.kom.	-	-	0	0
1514/3 část	303	ost.pl.kom.	-	-	0	0
4/33 část	29	TTP	7.75.41	5	29	29
114/5	253	orná půda	7.75.41	5	253	253
4/32 část	228	TTP	7.75.41	5	228	228
4/10	470	TTP	7.75.41	5	470	470
4/34	1728	TTP	7.75.41	5	1728	1728
4/25 část	47	ost.pl.jiná	-	-	0	0
4/22 část	185	ost.pl.jiná	-	-	0	0
6/1 část	616	ost.pl.manip.	-	-	0	0
1509/1 část	540	ost.pl.kom.	-	-	0	0
1551 část	57	ost.pl.kom.	-	-	0	0
1555 část	143	ost.pl.kom.	-	-	0	0
6/5 část	81	ost.pl.jiná	-	-	0	0
17/1	2344	TTP	7.32.01 7.75.41	2 5	351 1993	2344
.388	17	zast.pl.a nádv.	-	-	0	0
17/3	1018	zahrad	7.75.41 7.32.01	5 2	11 1007	1018
17/4	898	ost.pl.jiná	-	-	0	0
.447	26	zast.pl.a nádv.	-	-	0	0
17/5	312	TTP	7.75.41 7.32.01	5 2	227 85	312
18	1785	TTP	7.32.01	2	1785	1785
21/3 část	1404	orná půda	7.32.01	2	1404	1404
21/5	1522	orná půda	7.32.01	2	1522	1522
21/2	116	orná půda	7.32.01	2	116	116
celkem	86589				72711	72711

RP Domoradice jih II. etapa			k.ú. Přísečná - Domoradice			
č. parcely dle KN	výměra m ²	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra m ²	ZPF celkem m ²
6/5 část	338	ost.pl.jiná	-	-	0	0
1551 část	1006	ost.pl.kom.	-	-	0	0
6/8 část	122	ost.pl.manip.	-	-	0	0
6/1 část	225	ost.pl.manip.	-	-	0	0
6/6 část	4	ost.pl.manip.	-	-	0	0
4/7 část	18	TTP	7.75.41	5	18	18
3	323	vodní pl. nádrž um.	-	-	0	0
1508/6 část	2811	ost.pl.kom.	-	-	0	0
4/1 část	27	ost.pl.jiná	-	-	0	0
2	241	vodní pl.nádrž.um.	-	-	0	0
1508/7	143	ost.pl.kom.	-	-	0	0
1508/4	108	ost.pl.zeleň	-	-	0	0
.159	47	zast.pl.a nádv.	-	-	0	0
1508/3	619	ost.pl.zeleň	-	-	0	0
1508/2	176	ost.pl.zeleň	-	-	0	0
1508/1	25	ost.pl.kom.	-	-	0	0
1508/5	113	ost.pl.kom.	-	-	0	0
17/2	91	zahrad	7.75.41	5	91	91
119/2 část	61	ost.pl.jiná	-	-	0	0
120/4 část	17	zahrad	7.75.41	5	17	17
1514/3 část	5697	ost.pl.kom.	-	-	0	0
4/27	166	TTP	7.75.41	5	166	166
4/28	46	TTP	7.75.41	5	46	46
4/6 část	112	ost.pl.manip.	-	-	0	0
.470/5 část	148	zast.pl.a nádv.	-	-	0	0

NÁVRH pro veřejné projednání - Regulační plán Domoradice-jih - odůvodnění

.470/6 část	11	zast.pl.a nádv.	-	-	0	0
4/23 část	125	ost.pl.jiná	-	-	0	0
4/9 část	52	TTP	7.75.41	5	52	52
114/6 část	1151	TTP	7.32.04 7.75.41	3 5	1063 88	1151
114/3	19	orná půda	7.32.04	3	19	19
119/1	847	orná půda	7.32.04	3	847	847
104/3	3386	TTP	7.32.04	3	3386	3386
1513	261	ost.pl.kom.	-	-	0	0
113/18	950	TTP	7.32.04	3	950	950
113/19	1980	TTP	7.32.04 7.32.14	3 5	1661 319	1980
1514/4	33	ost.pl.kom.	-	-	0	0
113/20	519	TTP	7.32.04 7.32.14	3 5	169 350	519
24/1 část	54	orná půda	7.32.04 7.32.14	3 5	18 36	54
24/7 část	83	orná půda	7.32.04 7.32.14	3 5	18 65	83
32/2	5954	TTP	7.32.04 7.32.14	3 5	1155 4799	5954
113/1	4799	TTP	7.32.14	5	4799	4799
113/17	4381	TTP	7.32.14	5	4381	4381
113/13 část	5560	TTP	7.32.04 7.32.14	3 5	159 5401	5560
113/16	1136	TTP	7.32.14	5	1136	1136
113/12	310	lesní pozemek	-	-	0	0
113/15	73	TTP	7.32.14	5	73	73
113/14 část	17	TTP	7.32.14	5	17	17
113/5 část	3322	lesní pozemek	-	-	0	0
113/7 část	2631	TTP	7.32.14	5	2631	2631
113/9	361	TTP	7.32.14	5	361	361
131/4	131	TTP	7.32.14 7.32.04	5 3	63 68	131
1514/1	175	ost.pl.kom.	-	-	0	0
114/4	64	orná půda	7.32.04 7.32.14	3 5	3 61	64
113/8 část	119	TTP	7.32.04 7.32.14	3 5	38 81	119
131/8 část	1654	TTP	7.32.04 7.32.14	3 5	73 1581	1654
113/10 část	46	TTP	7.32.14	5	46	46
131/9 část	1457	TTP	7.32.14	5	1457	1457
131/10 část	1707	TTP	7.32.04 7.32.14	3 5	188 1519	1707
131/7 část	40	TTP	7.32.04 7.32.14	3 5	20 20	40
114/1 část	12	orná půda	7.32.04	3	12	12
114/9 část	112	orná půda	7.32.04	3	112	112
1514/6 část	55	ost.pl.kom.	-	-	0	0
131/3 část	164	TTP	7.32.04	3	164	164
131/5 část	40	TTP	7.32.04	3	40	40
113/21	16	TTP	7.32.04	3	16	16
1514/8 část	41	ost.pl.kom.	-	-	0	0
celkem	56532				39853	39853

RP Domoradice jih III. etapa				k.ú. Přísečná - Domoradice		
č. parcely dle KN	výměra m ²	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra m ²	ZPF celkem m ²
24/1 část	15013	orná půda	7.32.04 7.32.14	3 5	13219 1794	15013
24/5	5170	orná půda	7.32.04 7.32.14	3 5	2062 3108	5170
24/6	118	orná půda	7.32.04 7.32.14	3 5	100 18	118
24/7 část	12	orná půda	7.32.14	5	12	12
1515/3 část	19	ost.pl.kom.	-	-	0	0
celkem	20332				20313	20313

RP Domoradice jih IV. etapa				k.ú. Přísečná - Domoradice		
č. parcely dle KN	výměra m ²	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra m ²	ZPF celkem m ²
114/12 část	1117	orná půda	7.75.41	5	1117	1117
114/6 část	2462	TTP	7.75.41 7.32.04	5 3	1881 581	2462
133 část	10431	orná půda	7.32.04	3	10431	10431
134 část	3958	orná půda	7.32.04	3	3958	3958
139/1 část	9959	orná půda	7.32.04	3	9959	9959
140	3577	orná půda	7.32.04	3	3577	3577
139/2	5071	orná půda	7.32.04	3	5071	5071
141	2900	orná půda	7.32.04	3	2900	2900
142	3146	orná půda	7.32.04	3	3146	3146
114/11	2830	orná půda	7.32.04	3	2830	2830
114/9 část	3020	orná půda	7.32.04	3	3020	3020
114/1 část	105	orná půda	7.32.04	3	105	105
1514/6 část	186	ost.pl.kom.	-	-	0	0
131/3 část	43	TTP	7.32.04	3	43	43
131/5 část	20	TTP	7.32.04	3	20	20
1514/8 část	174	ost.pl.kom.	-	-	0	0
114/10	420	orná půda	7.32.04	3	420	420
131/7 část	793	TTP	7.32.04 7.32.14	3 5	137 656	793
137 část	316	TTP	7.32.14	5	316	316
131/6 část	815	TTP	7.32.14	5	815	815
131/10 část	2663	TTP	7.32.04 7.32.14	3 5	516 2147	2663
131/9 část	280	TTP	7.32.14	5	280	280
131/12 část	19	TTP	7.32.14	5	19	19
113/6	65	lesní pozemek	-	-	0	0
131/8 část	467	TTP	7.32.14	5	467	467
113/10 část	44	TTP	7.32.14	5	44	44
celkem	54881				54456	54456

C.f ZHODNOCENÍ PODMÍNEK PRO POŽÁRNÍ BEZPEČNOST STAVEB, PRO KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí pro vymezení pozemků staveb veřejné infrastruktury a pro umístění staveb komunikací. Z hlediska zajištění požární bezpečnosti se

proto návrh regulačního plánu týká zajištění podmínek pro vedení bezkolizního a rychlého požárního zásahu.

Návrh systému dopravní obsluhy respektuje parametry stanovené v ustanovení vyhlášky č.23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb:

- podle přílohy č.3, bod 3 – prostory pro otáčení požární techniky v jednopruhových neprůjezdných nebo slepých komunikacích: *v řešeném území jsou uplatněny v případě účelových zaslepených komunikací.*
- podle §12 a přílohy č.3. bod 5 – umístění ploch požárního zásahu vůči poloze nadzemních energetických vedení: *v řešeném území jsou navrženy výhradně podzemní energetické rozvody; v návaznosti na koridor stávajícího vrchního vedení VN jsou plochy pro umístění nových staveb vymezeny důsledně mimo ochranné pásmo tohoto vedení.*

Návrh systému dopravní obsluhy plní podmínku §23, odst.1, vyhl.č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění:

- *nově navrhované komunikace svým umístěním, rozměry a poloměry zatáček umožňují průjezd těžké požární techniky; umístění komunikací a staveb na pozemcích umožňuje přístup požární techniky a provedení požárního zásahu mimo ochranná pásma energetických vedení.*

C.g VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM, OBEČNÝMI POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ, S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S CHARAKTEREM ÚZEMÍ, A S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ

Regulační plán lokality Domoradice jih je vypracován v souladu s požadavky zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon) – v platném znění a s jeho prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č.500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti – v platném znění a s vyhláškou č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území – v platném znění. Regulační plán zpřesňuje podmínky pro využití území stanovené územním plánem v souladu se specifikací ploch s rozdílným způsobem využití uvedenou v § 4 až 19 vyhl.č. 501/2006 Sb., resp. v souladu s § 3 uvedené vyhlášky.

Regulační plán vytváří předpoklady pro koordinaci veřejných a soukromých zájmů a záměrů změn v území a stanoví urbanistické, architektonické a estetické požadavky na prostorové uspořádání území a řešení zástavby a na pořadí změn - etapizaci využití území.

Požadavky na ochranu charakteru území, architektonických a urbanistických hodnot jsou podrobněji specifikovány v kap. A.d regulačního plánu

C.h VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ A S OCHRANOU PRÁV A PRÁVEM CHRÁNĚNÝCH ZÁJMŮ DOTČENÝCH OSOB

Regulační plán je vypracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Z obsahu níže uvedených stanovisek dotčených orgánů je zřejmé, že Ndotčené orgány shledaly soulad RP Domoradice-jih se zákonem č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon); se zákonem č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích (přípomínky DO byly v RP zohledněny); se zákonem o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992Sb.; s vyhláškou č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva; se zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví; se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF.

DO, které uplatnily stanoviska k NÁVRHU RP Domoradice-jih (RP) v rámci společného jednání konaného dne 13.8.2015:

- a) Ministerstvo průmyslu a obchodu (stanovisko doručeno 29.7.2015)
- b) MěÚ Č.Krumlov - odbor dopravy a silničního hospodářství (stanovisko doručeno 17.8.2015)
- c) Ministerstvo životního prostředí ČR (stanovisko doručeno 18.8.2015)
- d) Obvodní báňský úřad (stanovisko doručeno 19.8.2015)
- e) Krajský úřad JČK, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví - ochrana přírody a krajiny (stanovisko doručeno 25.8.2015)
- f) Hasičský záchranný sbor JČK (stanovisko doručeno 2.9.2015)
- g) Krajská hygienická stanice (stanovisko doručeno 14.9.2015)
- h) MěÚ Č.Krumlov, odbor životního prostředí a zemědělství - orgán ochrany ZPF (doručeno 22.10.2015)

Obsah stanovisek DO + jejich vypořádání

- a) Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR - z hlediska působnosti ve věci využívání nerostného bohatství a těžby nerostných surovin dle §15 odst.2 horního zákona č. 44/1988 Sb. neuplatňuje k NÁVRHU RP Domoradice-jih žádné připomínky, protože lokalita regulačního plánu leží mimo výhradní ložiska nerostných surovin.
K NÁVRHU RP Domoradice-jih nebyl uplatněn žádný požadavek
- b) MěÚ Č.Krumlov - odbor dopravy a silničního hospodářství - jako silniční správní úřad příslušný podle § 40 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích (dále jen "zákon o pozemních komunikacích") a speciální stavební úřad příslušný podle § 16 odst. 1 a § 40 zákona o pozemních komunikacích a stavebního zákona č. 183/2006 Sb., s NÁVRHEM RP Domoradice-jih souhlasí s těmito připomínkami:
 - V RP Domoradice – JIH jsou navrženy pátevní místní komunikace III. třídy (obslužné komunikace), které jsou přerušeny místními komunikacemi s režimem obytné zóny. Tato křížení doporučujeme přepracovat tak, aby naopak obytné zóny byly v místě styku s pátevními - místními komunikacemi vyšší třídy přerušeny ve prospěch zachování plynulého průběhu obslužných komunikací.
 - Nesouhlasíme s umožněním jakéhokoliv dopravního napojení navrhované lokality na místní komunikaci na pozemku KN 1515/3 k.ú. Přisečná – Domoradice. Tato stávající místní komunikace svým prostorovým uspořádáním neumožňuje nárůst dopravního zatížení ani v jednom směru jízdy.
 - Považujeme za nutné zdůraznit, že z předložených podkladů vyplývá, že parkování vozidel bude řešeno mimo navrženou síť pozemních komunikací.

Vypořádání požadavků:

ad1) Na základě této připomínky a doporučení DO je do odůvodnění RP doplněn text, vysvětlující navržené dopravní řešení - v kapitole *C.d ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ:*

Zákres kategorizace v grafické příloze vyjadřuje dopravně-urbanistickou kvalitu navrhovaných komunikací; v prostoru nově koncipované osy centrálního veřejného prostoru obytného souboru je preferováno zklidnění příčné průjezdné dopravy ve prospěch navrhované čistě obytné funkce zástavby celé lokality a tomu je také podřízena regulace automobilového provozu. Křížení komunikací je stavebně navrženo jako zvýšená křižovatková plocha s integrovanými místy pro přecházení přes hlavní směr, což zajišťuje preferenci pěšího provozu při zklidnění průběžného provozu na obslužných komunikacích se zcela převážně cílovým a koncovým charakterem automobilového provozu.

ad2) Dopravní řešení NÁVRHU RP Domoradice-jih je na základě požadavku DO doplněno o tento text v kapitole *B.c PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ TECHNICKOU INFRASTRUKTURU*:

- a. pro zajištění obsluhy pozemků severovýchodně od návsi Domoradic je navržena účelová komunikace.
- b. pro dopravní obsluhu stávajících pozemků jihovýchodně od návsi Domoradic bude využita existující komunikace (p.p.č. 1515/3, k.ú. Přísečná-Domoradice). Tato komunikace není RP určena k dopravní obsluze ploch nově navržené zástavby.

Současně je do odůvodnění RP doplněn text v kapitole *C.d ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ*:

Pro dopravní obsluhu stávajících pozemků jihovýchodně od návsi Domoradic bude využita existující komunikace (p.p.č. 1515/3, k.ú. Přísečná-Domoradice); vzhledem k omezeným podmínkám prostorového uspořádání této komunikace je vhodné ji na jižním konci zaslepit a zamezit tak nárůstu automobilové dopravy k východnímu okraji nové rozvojové lokality (větve 6 a 8) formou vhodných zábran průjezdu – např. patníků.

ad3) DO sice pouze konstatuje, že parkování vozidel není RP navrženo na pozemních komunikacích. Do odůvodnění je nicméně doplněn text v kapitole *C.d ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ*:

Návrh vychází ze zásad uspokojení veškerých potřeb dopravy v klidu v rámci vlastních pozemků jednotlivých RD. Zastavení a stání vozidel na pozemních komunikacích upravuje zákon č.361/ 2000 Sb., pravidla provozu na pozemních komunikacích. I když v grafických přílohách nejsou vyznačena stání vozidel na komunikacích, lze předpokládat, že po upřesnění pozice vjezdů na jednotlivé parcely RD bude dle konkrétních podmínek zástavby v dalším stupni projektové přípravy možno vymežit stání případně i v obytné ulici.

c) Ministerstvo životního prostředí ČR - posoudilo dle ustanovení § 15 odst.2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), NÁVRH RP Domoradice-jih a vzhledem k faktu, že je v něm uvedeno a plně respektováno poddolované území po těžbě grafitu Přísečná - Domoradice 2, které do předmětné lokality zasahuje, nemá k předloženému NÁVRHU z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství žádné připomínky.

K NÁVRHU RP Domoradice-jih nebyl uplatněn žádný požadavek

d) Obvodní báňský úřad - jako dotčený orgán státní správy, zajišťující při územně plánovací činnosti ochranu nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, nemá z tohoto titulu k uvedenému NÁVRHU žádné námítky.

K NÁVRHU RP Domoradice-jih nebyl uplatněn žádný požadavek

e) Krajský úřad JČK, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví - orgán ochrany přírody

▪ Stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992Sb. - dotčený orgán souhlasí s NÁVRHEM RP Domoradice-jih.

Na plochách řešených NÁVRHEM RP Domoradice-jih se nevyskytuje žádná ptačí oblast (PO), ani evropsky významná lokalita (EVL), jižní a jihovýchodní část řešeného území těsně přiléhá k EVL CZ0314124 Blanský les. NÁVRH RP Domoradice-jih nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost EVL a PO ležících na území v působnosti KÚ JČK.

Dotčený orgán požaduje, aby v navazujících územních řízeních byly vyloučeny takové činnosti, které by mohly poškodit předměty ochrany a samotnou EVL

Vypořádání požadavku: Požadavku dotčeného orgánu již je NÁVRHEM RP Domoradice-jih vyhověno = NÁVRH obsahuje podmínky pro budoucí změny v území, které musejí být v rámci budoucích územních řízení respektovány:

V kapitole A.e PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, v části OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY, jsou stanoveny konkrétní limity a požadavky pro řešení území, za účelem eliminace nepříznivého ovlivnění EVL CZ0314124 Blanský Les, resp. PP Vltava u Blanského lesa:

- na plochách v kontaktu s EVL /PP (dále chráněné území) jsou navrženy větší zahrady přivrácené k lesnímu porostu, zástavba RD je situována na stranách odvrácených od chráněného území
- parcelace je upravena tak, aby mezi ploty zahrad a lesem byl ponechán dostatečný prostor pro obhospodařování lesa
- řešení parcel soukromých zahrad v návaznosti na chráněné území bude dotvořeno do podoby venkovských ovocných sadů se stromy vyššího vzrůstu a zatravněnou plochou, vytvářející tak přirozenou přechodovou zónu mezi volnou krajinou (komplexem lesů na stráních nad Vltavou / chráněným územím) a venkovskou zástavbou
- budoucím vlastníkům parcel (investorům) v kontaktu s chráněným územím je doporučeno, aby svůj záměr - osazovací plán zahrady předem konzultovali se Správou CHKO; tím se sníží riziko šíření nepůvodních druhů do chráněného přírodního biotopu; potenciální vegetací v řešeném území jsou acidofilní doubravy, tomu by měla odpovídat druhová skladba kosterních dřevin ve vegetačních úpravách

V kapitole B.i STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ podle § 65 odst. 6 nebo § 66 odst. 5 stavebního zákona, je (mimo jiné) uvedeno:

Ovlivnění EVL CZ0314124 Blanský les, resp. PP Vltava u Blanského lesa bude eliminováno následujícími zásadami urbanistické koncepce:

- vhodné řešení parcelace a vymezení zastavitelných pozemků (v plochách přiblížení k chráněnému území jsou navrženy větší pozemky a plochy zahrad s tím, že zastavitelné plochy jsou situovány na stranách pozemků odvrácených od chráněného území);
- úprava návrhu parcelace území a neprůjezdné lesní účelové komunikace vhodným způsobem omezují přístup a případnou exploataci strmých svahů kaňonu Vltavy.

- Stanovisko z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992Sb - dotčený orgán souhlasí s NÁVRHEM změny č.8 ÚPO Č.Krumlova.

- § 77a odst. 4 písm. d, písm. h a písm. j - na plochách řešených předloženým NÁVRHEM RP Domoradice-jih se nachází jediné zvláště chráněné území (dále jen ZCHÚ). Do jižní části řešeného území okrajově zasahuje přírodní památka Vltava u Blanského lesa.
- § 12 odst. 3 - do předmětného území nezasahuje žádný z přírodních parků.
- § 12 - území řešené předloženým NÁVRHEM RP Domoradice-jih se podle Generelu krajinného rázu Jihočeského kraje (Atelier V – Ing. arch. Ivan Vorel 2009) nachází v oblasti krajinného rázu (dále jen ObKR), ObKR 23 – Kamenoujezdsko.
- § 3 odst. 1b) - na plochách řešených předloženým NÁVRHEM RP Domoradice-jih se nevyskytuje žádný registrovaný významný krajinný prvek (dále jen VKP).
- § 46 odst. 1) - na plochách řešených předloženým NÁVRHEM RP Domoradice-jih se nevyskytuje žádný památný strom.
- § 77a odst. 6 - na plochách řešených předloženým NÁVRHEM RP Domoradice-jih se vyskytuje jediný prvek územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES) regionálního významu. Do jižní části řešeného území okrajově zasahuje regionální biocentrum (dále jen RBC), RBC 580 Přísečná.

Z NÁVRHU RP Domoradice-jih je možné se domnívat, že nedojde k dotčení či narušení zájmů ochrany přírody v daném území, u nichž je k výkonu státní správy příslušný Krajský úřad – Jihočeský kraj ve smyslu ustanovení § 77a zákona o ochraně přírody a krajiny, a proto k němu zdejší orgán ochrany přírody nemá žádné výhrady.

K NÁVRHU RP Domoradice-jih nebyl uplatněn žádný požadavek

- f) HZS Jihočeského kraje - Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje v souladu s ustanovením § 31 odst. 1 písm. b) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva a v návaznosti na § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), posoudil předložený návrh a vydává souhlasné stanovisko.

K NÁVRHU RP Domoradice-jih nebyl uplatněn žádný požadavek

- g) KHS Č.Budějovice - vydává podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258/2000 Sb.“) toto stanovisko: s návrhem RP Domoradice-jih se souhlasí.

K NÁVRHU RP Domoradice-jih nebyl uplatněn žádný požadavek

- h) MěÚ Č.Krumlov- odbor životního prostředí a zemědělství - orgán ochrany ZPF - jako příslušný dotčený orgán dle § 15 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v souladu s ustanovením § 5 odst.2 zákona uděluje souhlas s předloženým (návrhem) RP Domoradice-jih s předpokládaným zábořem ZPF v rozsahu 18,7333 ha (I.etapa:7,2711 ha, II.etapa: 3,9853 ha, III.etapa: 2,0313 ha, IV.etapa: 5,4456 ha)

K NÁVRHU RP Domoradice-jih nebyl uplatněn žádný požadavek

C.i VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU

(viz § 68, odst. 4 zák.č. 183/06 Sb.)

- s politikou územního rozvoje (PUR) a územně plánovací dokumentací (ZUR Jihočeského kraje, ÚPO Č.Krumlov):

Soulad s PUR:

Regulační plán je zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje ČR (PUR), resp. lze konstatovat, že z dokumentu Politika územního rozvoje České republiky 2008 (PUR ČR 2008), schváleného usnesením vlády České republiky č.929 ze dne 20.7.2009, resp. z jeho aktualizace č.1 schválené usnesením vlády České republiky č.276 ze dne 15.4.2015 nevyplývají pro území řešené RP Domoradice-jih žádné územní požadavky.

Soulad se ZUR:

Regulační plán respektuje limity nadřazené územně plánovací dokumentace – Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (ZUR JCK), ve znění 1.aktualizace účinné od 6.1.2015.

Řešení RP respektuje omezení plynoucí ze ZUR v souvislosti s vymezením regionálního biocentra RBC 580 a vymezením ochranné zóny OZNRBK 5 nadregionálního biokoridoru NBK 174 Vltavská niva - Dívčí Kámen.

Soulad s územním plánem města:

Regulační plán je vypracován v souladu se změnou č.8 ÚPO Český Krumlov vydanou usnesením Zastupitelstva města č. dne 2015.

poznámka - číslo usnesení a datum bude doplněno po schválení RP zastupitelstvem města

- s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území:
Dokumentace návrhu regulačního plánu splňuje úkoly územního plánování uvedené v § 19 stavebního zákona, jejichž jednotlivá dílčí řešení jsou podle své povahy součástí příslušných odpovídajících kapitol regulačního plánu. Zpracovaným regulačním plánem jsou též naplněny cíle územního plánování uvedené v § 18 stavebního zákona. Vlastní návrh regulačního plánu vytváří podmínky pro prostorovou regulaci výstavby v územní, pro zachování atmosféry a charakteru lokální identity města. Důvody pro návrh prostorové regulace výstavby jsou součástí popisu příslušných kapitol regulačního plánu.
- s požadavky zákona 183/2006 Sb. a jeho prováděcích právních předpisů:
Návrh regulačního plánu Český Krumlov – Domoradice jih je zpracován a projednán v souladu s požadavky stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění, vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v platném znění, a vyhlášky 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby v platném znění.
- se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob - viz předchozí kapitola C.h

O.j ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

Kapitola bude doplněna pořizovatelem podle vyhodnocení výsledků veřejného projednání.

O.k VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Kapitola bude doplněna pořizovatelem podle vyhodnocení výsledků veřejného projednání.

Poučení:

Proti Regulačnímu plánu Domoradice-jih vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst.2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

Účinnost:

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení na úřední desce (§ 173 odst.2 správního řádu).

.....
Mgr. Dalibor Carda
starosta města

.....
Ing. Josef Hermann
místostarosta města