

Zastupitelstvo města Český Krumlov, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (stavební zákon), za použití § 61 a 62 odst.1 stavebního zákona, za použití § 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)

vydává

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 ..... územně plánovací dokumentaci

## REGULAČNÍ PLÁN ČESKÝ KRUMLOV – DOMORADICE JIH

<u><b>Záznam o účinnosti</b></u>	
Vydávající orgán :	Zastupitelstvo města Český Krumlov
Usnesení č:	
Datum vydání :	
Datum nabytí účinnosti:	
Požizovatel :	
Odbor územního plánování a památkové péče Městský úřad Český Krumlov Kaplická 439	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele :	Otisk úředního razítka:
Ing.Jana Hermanová Funkce : vedoucí odboru	



ČESKÝ KRUMLOV - DOMORADICE JIH  
REGULAČNÍ PLÁN

PROJEKTANT:



ING.ARCH. PAVEL KOUBEK, UK-24 URBANISTICKÁ KANCELÁŘ  
sídlo: VARŠAVSKÁ 32, 120 00 PRAHA 2  
VEDOUČÍ PROJEKTANT: Ing. arch. Pavel KOUBEK  
Atelier: ŠAFÁŘÍKOVA 7, 120 00 PRAHA 2, tel. 224 253 881

POŘIZOVATEL:

MĚSTO ČESKÝ KRUMLOV

Č.z. UK24-0407-07

DUBEN 2010

## TÝM ZPRACOVATELŮ:

URBANISMUS, KOORDINACE	:	Ing.arch. Pavel KOUBEK
SPOLUPRÁCE	:	Ing.arch. Tereza ZIKMUNDOVÁ KOVANICOVÁ
DOPRAVA	:	Ing. Václav PIVOŇKA Ing. Šárka HORNYCHOVÁ Ing. Zuzana MORAVCOVÁ
VODOVODY	:	Ing. Mojmír HNILICA
KANALIZACE	:	Ing. Mojmír HNILICA
ELEKTROROZVODY, VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ	:	Ing. František HAŠČYN
ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM	:	Ing. Mojmír HNILICA
TELEKOMUNIKACE	:	Ing. Jiří ŠOTOLA
ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	:	Ing. Milena MORÁVKOVÁ
PŮDNÍ FOND	:	Ing. Milena MORÁVKOVÁ

## OBSAH

<b>A. ZÁKLADNÍ OBSAH.....</b>	<b>7</b>
A.a Vymezení řešené plochy .....	7
A.b Podmínky pro vymezení a využití pozemků.....	7
A.c Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání stavebveřejné infrastruktury .....	8
A.d Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území .....	8
A.e Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí .....	10
A.f Podmínky pro ochranu veřejného zdraví .....	12
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, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel.....	13
A.g.01 Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb.....	13
A.g.02 Vymezení pozemků pro asanaci.....	14
A.h Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel .....	15
A.i Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje .....	16
A.j Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.....	17
<b>B. ROZŠÍŘENÍ TEXTOVÉ ČÁSTI REGULAČNÍHO PLÁNU podle rozsahu jím nahrazovaných územních rozhodnutí.....</b>	<b>18</b>
B.a Druh a účel umísťovaných staveb .....	18
B.b Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu .....	18
B.b.01 Upřesnění zásad uspořádání území dle územního plánu.....	19
B.b.02 Podrobná regulační opatření .....	23
B.c Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu .....	26
B.c.01 Doprava .....	27
B.c.02 Zásobování vodou .....	28
B.c.03 Odkanalizování .....	29
B.c.04 Zásobování elektrickou energií .....	33
B.c.05 Veřejné osvětlení .....	33
B.c.06 Zásobování plynem .....	34
B.c.07 Telekomunikace.....	35
B.c.08 Odpadové hospodářství.....	36
B.d Podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území.....	36
B.e Podmínky pro vymezená ochranná pásma.....	37
B.f Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability.....	39
B.g Stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....	39
B.h Vymezení staveb nezpůsobitelných pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.....	40
<b>C. ODŮVODNĚNÍ .....</b>	<b>41</b>
C.a Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu .....	43
C.b Vyhodnocení koordinace využívání regulačního plánu z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu s územním plánem.....	43
C.c Údaje o splnění zadání regulačního plánu.....	44
C.d Komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce .....	47
C.e Informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li regulační plán posuzován, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno .....	50
C.f Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	50
C.f.01 Etapa I.....	50
C.f.02 Etapa II.....	52

C.f.03	Etapa III.....	53
C.f.04	Etapa IV. ....	54
C.f.05	Rekapitulace - Etapa I. až IV.....	56
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 .....	59
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.....	59
C.i	Soulad návrhu regulačního plánu (viz § 68, odst. 1 zák.č. 183/06 Sb.).....	60

## A. ZÁKLADNÍ OBSAH

### 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 (spojnice s Českými Budějovicemi), na jihu a západě je lemuji svahy nad meandrem toku Vltavy. Řešené území je vymezeno plochami určenými územním plánem pro bydlení, vybavenost, případně veřejnou zeleň, případně jako územní rezerv pro stejné využití – včetně navazujících systémů dopravní a technické obsluhy území – viz výkres č. 1.01.

Řešené území zahrnuje 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, 6/1, 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, 104/1, 104/3, 113/1, 113/5, 113/6, 113/7, 113/8, 114/1, 114/3, 114/4, 114/5, 114/6, 114/7, 114/8, 119/1, 119/2, 119/3, 119/4, 120/4, 131/2, 131/3, 131/4, 167/1, 167/9, 167/10, 167/11, 167/12, 167/13, 167/14, 167/15, 183/1, 183/9, 183/10, 183/11, 183/12, 1508/1, 1508/2, část 1509/1, 1510/2, 1512/1, 1513, 1514/1, 1514/3, 1514/4, 1514/5, 1514/6, 1515/3..

Vymezené území má celkovou výměru cca 20,23 ha. Hranice řešeného území je vyznačena v grafických přílohách.

### A.b PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Návrh využití pozemků a nová parcelace podle předloženého regulačního plánu byla vedena snahou o maximální respekt ke stávající parcelaci – tak, aby nové pozemky vznikaly pokud možno prostým rozdělením původních parcel bez nároků na rozsáhlou přeparcelaci území. Přesto v nezbytných případech muselo dojít k vymezení nových pozemků z většího počtu dílů původních parcel. 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 nahrazuje 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.

88 nových pozemků pro individuální nízkopodlažní obytnou zástavbu (resp. 124 pozemků včetně započtené územní rezervy) je vymezeno tak, aby jejich velikost odpovídala charakteru městské zástavby a střednímu standardu ploch pro bydlení i specifickým podmínkám města – tedy v rozmezí 770 m<sup>2</sup> až 2.857 m<sup>2</sup> 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
- SM** - smíšené využití městského typu (v zastavěném území)
- VD** - výrobní sféra – drobná výroba (po prověření nahrazuje původně vymezenou plochu OV- obslužná sféra - občanská vybavenost (v zastavěném území)
- OT** - obslužná sféra – technická vybavenost (v zastavěném území)
- ZS** - zeleň sídelní veřejná + městské parky

... a dále plochy smíšené krajinné zóny

**S.przu** - smíšená krajinná zóna s funkcí přírodní, rekreační, zemědělskou – urbanizovatelná s funkcí územní rezervy

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

Podrobněji viz kap. B.b.01

## **A.c PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

Dopravní i technická obsluha pozemků je zajištěna navrhovaným rozšířením systémů inženýrské infrastruktury (viz kap. B.c a výkresy č. 1.02, 1.03, 1.04, 1.05. a 1.06), které jsou vedeny ve veřejných komunikacích. 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 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 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, 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 (evropsky významná lokalita) 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 zřetelně klesá. Od jižního okraje zástavby jádra Domoradic se směrem západním táhne linie hřebene náhorní roviny zakončená malým vrcholem nad vysokým zalesněným svahem břehu Vltavy. Tato terénní vyvýšenina je regulačním plánem vymezena jako pozemek „vyhlídky“, resp. 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; 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 jednopruhou 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).

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. 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 Buřčovic – Tovární – Domoradická silnicí 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 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. 86/2002 Sb., v platném znění, nařízení vlády č. 597/2006 sb., o sledování a vyhodnocování kvality ovzduší;
- 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 zák. 86/2002 Sb., v platném znění;
- 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<sub>x</sub> a PM<sub>10</sub>;
- 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 měřením hladiny hluku a konkrétní opatření navrhnout až na základě zjištěných výsledků. Jakýkoliv nový záměr nebo rozšíření stávající činnosti ve výrobní lokalitě je nutno podrobit zjišťovacímu řízení dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životním prostředí, v platném znění. Oznámení záměru bude mj. obsahovat hlukovou studii včetně výpočtu předpokládaného dopravního zatížení;
- 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;
- 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 závlaku 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. Množství dešťových vod odváděných do zásaku bude odpovídat výměře a struktuře jednotlivých odvodňovaných ploch.

#### Půdní fond

- celková výměra všech etap činí 20,2495 ha, z toho ZPF 17,6397 ha (87,11 %). Část území je součástí zastavěného území (viz. výkresová dokumentace). Zemědělskou půdu tvoří orná půda (52,2 %), zahrada (0,1 %) a trvalý travní porost (47,7 %);
- návrhem regulačního plánu jsou dotčeny půdy zařazené do 2. třídy ochrany (0,1 %), do 3. třídy ochrany (58,7 %), do 4. třídy ochrany (21,3 %) a do 5. třídy ochrany (19,9 %);
- vodní plochy o celkové výměře 0,2830 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 0,7417 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 mytím 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;

#### 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.
  - proto jsou na plochách v kontaktu s EVL navrženy větší zahrady přivrácené k lesnímu porostu, zástavba RD je situována na stranách odvrácených od EVL;
  - parcelace v návaznosti na EVL zamezí volnému přístupu do strmých strání s cílem minimalizovat negativní vlivy (odpadky, erozní sešlap, vyrývání chráněných a významných druhů rostlin);
  - řešení parcel soukromých zahrad v návaznosti na EVL bude dotvořeno do podoby venkovských ovocných sadů se stromy vyššího věku a zatravněnou plochou, vytvářející tak přirozenou přechodovou zónu mezi volnou krajinou (komplexem lesů na stráních nad Vltavou / EVL) a venkovskou zástavbou;
  - budoucím vlastníkům parcel (investorům) v kontaktu s EVL 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 EVL 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 činností 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 „hřebení“ 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**

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 drobné výroby nebo technické obsluhy 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 7 velkých zdrojů znečišťování ovzduší (kategorie REZZO I) - CARTHAMUS a.s.; SCHWAN COSMETICS CR, s.r.o.; Linde Pohony s.r.o.; Brož Jan - Čistírna a prádelna; Nemocnice Český Krumlov; MADETA a.s.; a dále 15 středních zdrojů znečišťování ovzduší (kategorie REZZO II). Vzhledem k relativně vyšší četnosti zdrojů znečištění ovzduší je nezbytné pro každý nově umístovaný 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 zák. 86/2002 Sb., v platném znění – viz kap. A.e, část Kvalita ovzduší.

## **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, S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL**

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.

Zákras veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanačních opatření je obsahem výkresu č. 2.01. V úrovni regulačního plánu jsou součástí zákrasu 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 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 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 snižování 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 a předkupního práva dle § 101 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	1508/1, 1551, 1509/1, 1510/2, 6/8, 6/1, 261, 1508/2, 2, 3, 4/7, 1515/3, 1514/3, 6/6, 119/2, 4/6, 470/5, 8/1, 4/4, 167/1, 120/4, 4/22, 24/4, 160, 167/15, 470/6, 167/14, 167/12, 24/1, 4/10, 4/23, 4/25, 167/9, 167/11, 167/13, 167/10, 4/9, 4/1, 114/6, 114/5, 1513, 119/1, 113/1, 104/3, 114/3, 4/5, 104/1, 114/1, 114/8, 1514/4, 1514/1, 114/4, 131/4, 113/8, 131/2, 1514/5, 114/7, 1514/6, 131/3, 111/1, 111/3

**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 asanační opatření za účelem vytvoření koridoru pro hlavní obslužnou komunikaci v prodloužení ulice Domoradické do prostoru rozvojových ploch residenční části lokality. Asanace se týká montované haly a východního křídla jižního objektu v bývalém areálu Státních lesů. Montovanou halu je možné opět sestavit – tak, aby respektovala vyznačenou stavební čáru. 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 DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL**

Uplatnění předkupního práva vychází z § 101 Stavebního zákona. Toto ustanovení se týká veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření uvedených výše v kap. A.g. a dále pozemků určených regulačním plánem jako veřejná prostranství – v tomto případě ploch: sídelní zeleň (ZS) – včetně cestní sítě. Předkupní právo může být uplatněno v rozsahu upřesněného vymezení na části pozemků dle zákresu ve výkresu 2.01.

Vymezení částí pozemků dotčených uplatněním předkupního práva dle § 101 stavebního zákona je provedeno v měřítku katastrální mapy (1:1000) - přesto má jen informativní hodnotu. **Skutečně nezbytná míra dotčení pozemků bude posuzována na základě zpracování podrobnějšího stupně projektové dokumentace jednotlivých staveb a opatření.**

V následujících tabulkách jsou specifikovány plochy veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření nestavební povahy a plochy veřejných prostranství, které jsou dotčeny uplatněním předkupního práva.

**Doprava**

Popis	subjekt uplatňující předkupní právo	katastrál. území	čísla dotčených pozemků
Koridory a plochy dopravních staveb (včetně koridorů technické infrastruktury)	Město Český Krumlov	Přísečná - Domoradice	1508/1, 1551, 1509/1, 1510/2, 6/8, 6/1, 261, 1508/2, 2, 3, 4/7, 1515/3, 1514/3, 6/6, 119/2, 4/6, 470/5, 8/1, 4/4, 167/1, 120/4, 4/22, 24/4, 160, 167/15, 470/6, 167/14, 167/12, 24/1, 4/10, 4/23, 4/25, 167/9, 167/11, 167/13, 167/10, 4/9, 4/1, 114/6, 114/5, 1513, 119/1, 113/1, 104/3, 114/3, 4/5, 104/1, 114/1, 114/8, 1514/4, 1514/1, 114/4, 131/4, 113/8, 131/2, 1514/5, 114/7, 1514/6, 131/3, 111/1, 111/3

**Vodní hospodářství**

Popis	subjekt uplatňující předkupní právo	katastrál. území	čísla dotčených pozemků
Koridor VPS - zásobování vodou	Město Český Krumlov	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	Město Český Krumlov	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	subjekt uplatňující předkupní právo	katastrál. území	čísla dotčených pozemků
Koridor VPS – STL plynovod	Město Český Krumlov	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	Město Český Krumlov	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	Město Český Krumlov	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	subjekt uplatňující předkupní právo	katastrál. území	čísla dotčených pozemků
Koridor VPS - telekomunikace	Město Český Krumlov	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

**Veřejná prostranství**

Popis	subjekt uplatňující předkupní právo	katastrál. území	čísla dotčených pozemků
Plochy veřejných prostranství: parkových úprav veřejné sídelní zeleně, poloveřejných prostorů, pěší cestní sítě, ...	Město Český Krumlov	Přísečná - Domoradice	1508/1, 234/2, 21/3, 5/2, 4/1, 21/1, 17/2, 6, 21/5, 6/8, 6/1, 1508/2, 159, 2, 3, 4/7, 151/3, 1514/3, 23/2, 124, 23/1, 114/6, 104/3, 114/1

**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 je vypracována v rozsahu **40 stran** textu včetně titulní strany a obsahu.

Grafická část regulačního plánu obsahuje následující výkresy v měřítcích:

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

## B. ROZŠÍŘENÍ TEXTOVÉ ČÁSTI REGULAČNÍHO PLÁNU podle rozsahu jím nahrazovaných územních rozhodnutí

### **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 obytný do 150 m<sup>2</sup> prodejní plochy (kavárna, restaurace);

V lokalitě budou dále umístěny stavby dopravní a technické infrastruktury zajišťující obvyklý standard ploch s rozdílným využitím; dále je možné situovat městský mobiliář a drobnou architekturu jako vybavenost ploch veřejných prostranství (sídelní zeleně, ...):

- komunikace (místní obslužné propojovací, místní obslužné, obytné ulice, ...);
- 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;

V případě nízkopodlažní individuální obytné zástavby (pro lokalitu Domoradice Jih upřesněno: dvě nadzemní podlaží nebo jedno podlaží s využitelným podkrovím) umožňují podmínky realizovat izolované domy (výjimečně dvojdomy) za předpokladu splnění hygienických norem a zásad situování obytných místností ke světovým stranám. S řadovou zástavbou rodinných domů se nepočítá. Objemové regulativy pro stavby vybavenosti jsou vyjádřeny stejnými nástroji jako regulativy staveb bytových – viz výkres č. 1.01.

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

### **B.b PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK OCHRANY NAVRŽENÉHO CHARAKTERU ÚZEMÍ, ZEJMÉNA 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 a rozpracovává urbanistickou koncepci územního plánu Český Krumlov. Podmínky stanovené územním plánem (tj. regulativy ploch s rozdílným funkčním využitím 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 a po zpřesnění regulačním plánem jsou v lokalitě Domoradice Jih vymezeny následující plochy funkčního využití v zastavěném území a na zastavitelných plochách ... – viz výkres č. O.2 Širší vztahy:

- BI** - bydlení individuální
- SM** - smíšené využití městského typu (v zastavěném území)
- VD** - výrobní sféra – drobná výroba (po prověření nahrazuje původně vymezenou plochu OV- obslužná sféra - občanská vybavenost (v zastavěném území)
- OT** - obslužná sféra – technická vybavenost (v zastavěném území)
- ZS** - zeleň sídelní veřejná + městské parky

... a dále plochy smíšené krajinné zóny

**S.przu** - smíšená krajinná zóna s funkcí přírodní, rekreační, zemědělskou – urbanizovatelná s funkcí územní rezervy

**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.

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

Regulační plán stanoví pro plochu BI **koeficient zeleně:**

**KZ** = 0,55 / 0,70 z výměry pozemku do 800m<sup>2</sup>, resp. 0,75 / 0,85 z výměry pozemku nad 800m<sup>2</sup>

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 velkoobchod),
- dopravní terminály a centra dopravních služeb, záchytná parkoviště, plochy řadových nebo hromadných garáží.

**Smíšené využití městského typu**

**SM**

**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.

*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.

**Výrobní sféra - drobná výroba, řemesla, služby****VD****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.

*Nové objekty musí formou zástavby respektovat kontext okolí. \*)***Regulační plán stanoví pro plochu BI koeficient zeleně:****KZ= 0,35 / 0,50**

Doplňující funkce:

- maloobchod, vývojová pracoviště,
- lokální administrativa a stravovací zařízení,
- lokální parkoviště a dopravní zařízení včetně čerpacích stanic PHM,
- drobné sklady,
- zahradnictví (zásobní městská zahrada),
- technické vybavení,
- služební a pohotovostní byty.

*Regulační plán pro lokalitu Domoradice Jih zpřesňuje obsah odstavce „Doplňující funkce“ vypuštěním odrážky „- útulky pro opuštěná zvířata“; zařízení tohoto typu není vhodné v návaznosti na obytnou zástavbu lokalizovat.***Podmínky:**

- veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny musí být izolační zeleň.

**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).

**Obslužná sféra – technická vybavenost****OT****Přípustné využití:**

Hlavní funkce:

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

*Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí. \*)*

Doplňující funkce:

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

**Regulační plán stanoví pro plochu BI koeficient zeleně:****KZ= 0,35 / 0,50****Podmínky:**

- řešení staveb a zařízení technické vybavenosti musí vycházet z podmínek daného území (zejména řešení architektonické - viz regulativy prostorového uspořádání, ozelenění a dopravní napojení).

**Nepřípustné využití:**

- jiné druhy činností, než uvádí dominantní využití, nejsou přípustné.

**Zeleň sídelní veřejná + městské parky****ZS****Přípustné využití:**

Hlavní funkce:

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

*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 hlavní - přírodní a relaxační funkcí veřejné zeleně a odpovídat charakteru dané lokality. Maximální zastavěná plocha občerstvení do 20m<sup>2</sup>. \*)*

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 nesouvisí 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);
  - **l - 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 určena zejména pro plochy individuálního bydlení, plochy pro smíšené využití městského typu, pro drobnou výrobu, technickou vybavenost a sídelní zeleň.

Pro lokalizaci staveb odpovídajících hlavnímu nebo přípustnému využití podle výše uvedených regulativů funkčního využití (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 jsou zpravidla navázány na osy komunikací a v rámci digitálního zpracování dokumentace 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 limitní** (závazný regulativ)  
stavba musí být umístěna uliční fasádou na stavební čáře limitní, nebo hlouběji na pozemku - nikoli však blíž k uličnímu prostoru, než je stavební čára limitní; hranice stavební čáry limitní tak společně s dalšími legislativními limity (Stavební zákon, vyhl.č. 501/2006 Sb.) nebo technickými limity (ochranná pásma, ...) vymezuje skutečně zastavitelnou plochu parcely; svislý průmět obvodového pláště domu musí ležet uvnitř této hranice;
- **Řídící stavební osnova** (závazný regulativ)  
vyznačený směr řídicí stavební osnovy určuje základní směr nosné stavební konstrukce objektu a tím i polohu hlavní (zpravidla průčelní, uliční) fasády objektu;
- **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.  
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 zámek Český Krumlov stanovena minimální velikost pozemku 750m<sup>2</sup>; doporučená průměrná velikost pozemků cca 1200 m<sup>2</sup>; s výstavbou řadových rodinných domů se s ohledem na záměr rozvolnění objektů s vyšším podílem přírodního zázemí nepočítá.
- **Zastavitelná plocha pozemku** (závazný regulativ)  
vymezení plochy pozemku, na kterém je za předpokladu dodržení stanovených regulačních podmínek možné situovat objekt. Plocha vymezuje prostor „předzahrádky“ a nezastavitelné odstupy od sousedních pozemků (pokud není regulačním plánem stanoveno jinak). 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 (případné 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 m<sup>2</sup> (která však není směrem dovnitř pozemku nepřekročitelná).

Obecná pravidla pro lokalizaci rodinných domů na stavebních pozemcích:

- stavba musí respektovat příslušnou stavební čáru
- 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;

Výjimky z těchto pravidel nebo detaily vyžadující upřesnění (vstupy, balkony, arkýře, ...) individuálně posoudí a 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 zvláště 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 šikmému) 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, které jsou připojeny na ulici Budějovická, kterou je veden průjezdní úsek silnice I/39;
  - přímé napojení řešené lokality je zprostředkováno dvojicí křižovatek z ulice Domoradická a Za Plevnem;
- komunikační systém lokality je koncipován jako kombinovaný, složený z místních komunikací funkční skupiny C – obslužné a dále místních komunikací funkční podskupiny D1 – se smíšeným provozem, koncipované jako obytné ulice;
- 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 páteřní 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 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, 8 metrů. Součástí těchto veřejných prostranství je nejméně jeden pruh vyhrazený pro pěší umožňující bezbariérové užívání v minimální šířce 2 m;
- 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 garážového, resp. parkovacího odstavného 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 ve smyslu příslušných předpisů jejich řádné veřejné osvětlení – 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 - 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 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. Vodovod bude sloužit, kromě zásobování pitnou vodou, i pro požární zabezpečení.

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

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. Řad „A“ bude napojen na stávající vodovod DN 200 v ulici Za Plevnem. Řad „F“ bude propojen na stávající řad DN 100 v Domoradické ulici. Na tato nová vedení budou uvnitř území propojeny další navazující řady.

Na řadech budou v místech jejich vzájemného propojení osazeny plné počty zemních uzávěrů (šoupátka). U 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 odvodu vzduchu 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.

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 vytyčení 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 potřeba	bydlení	358 osob × 160 l/os,d	57,3 m <sup>3</sup> /d
	vybavenost	odhad	2,0 m <sup>3</sup> /d
	celkem		59,3 m <sup>3</sup> /d
Maximální denní potřeba:	59,3 m <sup>3</sup> /d × 1,5		89,0 m <sup>3</sup> /d
Maximální hod. potřeba:	(89,0 m <sup>3</sup> /d × 2,1) : 24 h		7,8 m <sup>3</sup> /hod = 2,2 l/s
Roční spotřeba	59,3 m <sup>3</sup> /d × 360 dní		21 645 m <sup>3</sup> /rok

### 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 souladu s návrhem územního plánu města.

Realizace navrhované kanalizace bude probíhat po částech - v etapách I až IV, s ohledem na výstavbu nemovitostí.

#### 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 do stoky jednotné kanalizace DN 600 v ulici Za Plevnem.

Pro odkanalizování nemovitostí je navržena tlaková kanalizace. Kombinace gravitační kanalizace a společných čerpacích stanic zde není vhodná vzhledem k předpokládané etapizaci výstavby a členitosti terénu. Pouze v místě před napojením na stávající stoku DN 600 je vedena gravitační kanalizace, označená jako Stoka „A“.

Výtlačné potrubí splaškové kanalizace bude realizováno jako větvná síť. Zaústění tlakové kanalizace do gravitační stoky „A“ bude provedeno v uklidňovací šachtě ŠA2. Jednotlivé nemovitosti budou mít vlastní individuální čerpací jímky

Stoka „A“ gravitační kanalizace DN 300 bude zaústěna do stávající kanalizace DN 600 v nově vysazené šachtě ŠA1. Zakončení bude provedeno v uklidňovací šachtě ŠA2. Nové výtlačné řady jsou ve výkresové části označeny jako Výtlač „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.

Tlakové kanalizační přípojky navrhované zástavby budou napojeny na nové výtlačné řady přes šoupě se zemní soupravou. 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.

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 vytýčení podzemních vedení v trasách výkopů jejich správci.

### **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 závlivku 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 ŠB7, přeložka koncového úseku stoky DN 600 bude realizována mezi šachtami ŠB5 a ŠC1.

Na stokách budou v místech jejich vzájemného propojení i v mezilehlých úsecích vysazeny vstupní šachty Š. 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 těsně 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 mimo řešenou oblast. Tento rybníček je v současnosti neprůtočný, napojení kanalizace si proto vyžádá jeho úpravu a revitalizaci (není předmětem této dokumentace), s doplněním odtokového objektu.

V nových komunikacích, kde se nachází navrhovaná dešťová kanalizace, budou v potřebných místech zřízeny uliční vpusti. Přípojky vpustí budou napojeny na nové řady do předem vysazených odboček. Spád potrubí přípojek bude min. 1% a bude uzpůsoben hloubce stoky. Odvodňovaná plocha na jednu vpust by neměla překročit 400m<sup>2</sup>.

U nové komunikace ve východní části území, v jeho nejnižší části v místě, kde vzniká malé „údolí“, bude zřízeno podzemní zasakovací zařízení, neboť přilehlé zelené pásy by v případě přívalového 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 využito 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. zatravnování 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, 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 správci.

Předpokládané délky navržené kanalizace:

- stoka splaškové kanalizace DN 300 .....	15 m
- výtlač D 50 mm .....	1 994 m
- výtlač D 63 mm .....	336 m
- výtlač D 90 mm .....	234 m

#### Odtoková množství splaškových vod:

Množství splaškových vod odváděných do kanalizace bude odpovídat specifické potřebě vody uvedené v části „Vodovod“. Pro hodnotu průtoků potrubím resp. návrhového odtoku do kanalizace je určující součinnost čerpacích jednotek.

- průměrný denní odtok $Q_d$ : .....	59,3 m <sup>3</sup> /d
- návrhový odtok $Q_n$ : .....	8,9 l/s

$$Q_n = q_{\text{č}} \cdot N^2, \text{ kde}$$

$q_{\text{č}}$  ... výkon čerpadla (0,8 l/s)

$N$  ... počet připojených čerpacích zařízení (cca 125 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 14 250 m <sup>2</sup> .....	8 550 m <sup>2</sup>
- živice:	0,8 x 2 800 m <sup>2</sup>	2 240 m <sup>2</sup>
celkem: .....		10 790 m <sup>2</sup>

$$Q_{\text{vyp}} = 0,016 \text{ l/s,m}^2 \times 10\,790 \text{ m}^2 = 172,6 \text{ l/s} \dots\dots\dots \text{celkový výpočtový odtok}$$

Větší část těchto komunikací (cca 80 %) se odvodňuje do stávající stoky DN 800, zbytek (20 %) do rybníčku situovaného mimo řešenou oblast. 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 – 124 RD (cca 148 bytů, resp. 426 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 0,31 až 0,496 MW (při elektrickém vytápění a ohřevu TUV až 0,6 MW). Pro VO je potřebný příkon asi 3,5 kW.

### **Návrh řešení**

#### Elektrozvodná 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 vytyčením.

#### Přípojka trafostanic

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

#### Kabelová síť NN:

Kabelová síť nízkého napětí bude uložena v chodnicích 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 (jedná se o pilíře v rámci přípojných míst).

## **B.c.05 VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ**

V nové lokalitě rodinných domů Domoradice Jih bude v chodnicích 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 61 osvětlovacích bodů o celkovém příkonu cca 3,5 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 mm<sup>2</sup> + 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 bude provedeno ze stávajícího STL řadu DN 100 mm vedeného severně od řešeného území v ulici Za Plevnem, a to přívodním řadem „A“ o průměru D 90 mm. Nová STL plynovodní síť je navržena jako větvná. Navržené řady jsou ve výkresové části označeny „A“ až „I“.

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 polyetylénového potrubí potřebné dimenze, předpokládá se průměr D 25 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 započítím stavebních prací musí investor zajistit vytýčení podzemních vedení trasách výkopů jejich správci.

Předpokládané délky navrženého plynovodního potrubí:

- řady D 50 mm .....	1 998 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 vyšší stupni dokumentace. V kategoriích odběrů obyvatelstva u rodinných domů je uvažováno s plynifikací ve výši 100 % (125 nemovitostí).

Celková potřeba:

- hodinová neredukovaná potřeba: .....	375 m <sup>3</sup> /hod
- hodinová redukováná potřeba: .....	300 m <sup>3</sup> /hod
- roční potřeba: .....	500 tis. m <sup>3</sup> /rok

## B.c.07 TELEKOMUNIKACE

### Telefonní síť

#### Návrh řešení

V řešeném území se uvažuje s výstavbou 124 RD (148 bytů) a vybavenost (vyhlídková kavárna cca 100 míst). Výstavba je rozvržena do 4 etap realizace. Nově budovaná 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. 92, 93, 94 a 95), 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 cca 140 popelnic (RD), 1-2 kontejnery pro restauraci /kavárnu a 2 stanoviště na separovaný odpad (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 ZMĚNY STAVEB A ZMĚNY VLIVU STAVEB NA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Lokalita Domoradice Jih je platným územním plánem určena pro rozvoj obytných ploch – původně s představou přestavby centra obce a transformace bývalého areálu Státních lesů na zařízení občanské vybavenosti. S požadavkem na stabilizaci nedávno do zmíněného areálu lokalizovaných provozů (truhlářská provozovna, opravny 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“) v rodinných domech o max. dvou nadzemních podlažích, případně 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 zájmu stabilizace stávajícího využití areálu je proto navrženo zařadit areál do plochy drobné výroby, řemesel a služeb („VD“). Stávající objekty v plochách „VD“ 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“) 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 a střední 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.

## **B.e 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 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;
- významné krajinné prvky (VKP) ze zákona – niva vodního toku; lesy;
- ochranné pásmo NRBK ÚSES K 174 Vltavská niva – Dívčí Kámen;

### **TECHNICKÉ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

Vliv ochranných pásem technické infrastruktury na praktickou využitelnost území je často řídicím 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, umísťováním 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, měřítka 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.f PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY**

Řešené území lokality Český Krumlov – Domoradice Jih nezahrnuje pozemky územního systému ekologické stability.

## **B.g 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 a přístup (ochota) využít pozemky 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 Na Plevně. Omezená možnost přístupu i připojení na technickou infrastrukturu je prvotním limitem ovlivňujícím vymezení etap realizace.

### I. etapa (pozemky č.1 až 50):

Podmínkou zahájení výstavby je realizace křižovatky v ulici Na Plevně naproti zásobovacímu vjezdu k marketu Tesco. V prostoru nové křižovatky však není technicky možné ponechat stávající vjezd do bývalého areálu Státních lesů – vymezení I. etapy je proto podmíněno o rozšíření územně oddělené části pro nový vjezd do zmíněného areálu v jeho severovýchodním rohu z prostoru Domoradické návsi; současně bude upraven i vjezd k areálu technických služeb města. Parcelace I. etapy přiléhá k zástavbě rodinných domů v ulici Na Plevně. Jižní a západní hranice I. etapy je stanovena v závislosti na současném vymezení ochranného pásma ČOV.

### II. etapa (pozemky č. 51 až 79):

Tato etapa je hlavním klíčem k dalšímu využití lokality. 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 II. etapy navazuje na vymezení I. etapy a na západě respektuje hranici současného vymezení ochranného pásma ČOV.

### III. etapa (pozemky č. 80 až 88):

Vymezení III. etapy je stanoveno na základě požadavku vlastníka pozemku. Realizace může probíhat současně s etapou II. – nikoli však dříve. Parcelace III. etapy navazuje na II. etapu a doplňuje disponibilní jihovýchodní část řešeného území

### IV. etapa (pozemky č. 89 až 124 – územní rezerva / výhledově urbanizovatelná plocha dle ÚPO Český Krumlov):

Podmínkou pro realizaci IV. etapy je redukce ochranného pásma ČOV, resp. změna technologie, která umožní jeho zrušení. Další podmínkou pro využití jižní části území IV. etapy je realizace etapy II.

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

## **B.h VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 117 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení dle § 117, odst.1 Stavebního zákona nejsou v rámci regulačního plánu Český Krumlov – Domoradice Jih vymezeny.



## C. ODŮVODNĚNÍ

## OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

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

## **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 lokality pro plochy funkčního využití stanovené územním plánem a stávající činností. 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 správci sítí.

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

## **C.b VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU 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 Přisečná. Na východě řešené území sousedí se zemědělsky obdělávanými pozemky, na jihovýchodě, jihu a jihozápadě se strmými převážně zalesněnými svahy na 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 funkčního využití území se předpokládá zastoupení následujících ploch s rozdílným způsobem využití:

- BI** - bydlení individuální
- SM** - smíšené využití městského typu (v zastavěném území)
- VD** - výrobní sféra – drobná výroba (po prověření nahrazuje původně vymezenou plochu OV- obslužná sféra - občanská vybavenost (v zastavěném území)
- OT** - obslužná sféra – technická vybavenost (v zastavěném území)
- ZS** - zeleň sídelní veřejná + městské parky
- S.przu** - smíšená krajinná zóna s funkcí přírodní, rekreační, zemědělskou – urbanizovatelná s funkcí územní rezervy
- S.prz** - smíšená krajinná zóna s funkcí přírodní, rekreační, zemědělskou

Předložený návrh regulačního plánu plně respektuje požadavky na funkční 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 s ohledem na výraznou topografii prostoru Domoradic, které 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 přirození přírodní rámeček navrhované zástavby v dálkových pohledech.

## **C.c ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU**

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 č. PK 24,25,26 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.g 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, ... apod. – 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 není v souladu s touto nadřazenou územně plánovací dokumentací);
- 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 není v souladu s touto nadřazenou územně plánovací dokumentací);
- 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 a 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 770 až 2900 m<sup>2</sup>;
  - **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 zeleň 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 vyhlídky (případně 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 vliv areálu Státních lesů a areálu Služeb města na okolní zástavbu (protihluková opatření; izolační zeleň; ...) – 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 protiváze 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 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**;
  - navrhované uspořádání parcelace území zamezuje volnému průchodu do strmých břehových strání a prostoru EVL – 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 Příloha č. 1 části Odůvodnění RP;**
- 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 **Příloha č. 1 části Odůvodnění RP;**
- Regulační plán nezahrnuje problematiku ochrany ložisek nerostných surovin, ochrany před povodněmi ani před jinými rizikovými přírodními jevy; v řešeném území není evidováno žádné ložisko nerostných surovin, poddolované území či svahová deformace; 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.

## **C.d KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ URBANISTICKÉ KONCEPCE**

Urbanistická koncepce využití lokality Domoradice Jih vychází z návrhu územního plánu města Český Krumlov, z topografických předpokladů lokality a z územních limitů.

Lokalita se nachází na mírně západně skloněné náhorní planině ostrohu nad meandrem říčního toku Vltavy. Severní část pláně je zastavěna původní návesní obcí Domoradice, která postupem času srostla podél ulice Na Plevně s rozrůstající se zástavbou Českého Krumlova. Strmé stráně vltavských břehů 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 hlavního areálu ČOV; východní část území protíná vrchní vedení VN. Nezastavěná plocha náhorní planiny ztelně 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 zakončen mírným kuželovým vrchem nad západním břehem Vltavy.

Topografické předpoklady území, jeho vazby na zastavěné území a kompoziční vztahy k hlavní dominantě města určují základní urbanistickou koncepci lokality. Jako hlavní osa dopravní obsluhy území v kategorii místní obslužné komunikace je navržena stávající trasa výše zmíněné účelové komunikace navazující v prostoru návsi na ulici Domoradickou a dále na křižovatku s ulicí Budějovickou (I/39). Vedlejší přístupová komunikace podél západního

okraje bývalého areálu Státních lesů je napojena T-křižovatkou na ulici Na Plevně. Tyto dvě komunikace tvoří základní kostru místních obslužných komunikací na něž jsou navázány zklidněné obytné ulice, které zajišťují obsluhu celého území. Hlavní kompoziční osou řešeného území je rozšířená směrově rozdělená obytná ulice v hřebenové poloze s alejí v centrálním pruhu doplněném o relaxační herní plochy a městský mobiliář. 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, vyhlídková kavárna nebo restaurace, apod.).

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 též kap. B.g).

Podmínkou zahájení výstavby I. etapy je realizace křižovatky v ulici Na Plevně. V prostoru nové křižovatky však není technicky možné ponechat stávající vjezd do bývalého areálu Státních lesů – proto musí být součástí I. etapy i úprava nového vjezdu do areálu z prostoru Domoradické návsi. Plocha I. etapy je na západě omezena vyhlášeným ochranným pásmem ČOV.

Podmínkou pro zahájení II. etapy (a III. etapy) je dohoda s vlastníky účelové jednopruhé 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).

Podmínkou pro zahájení IV. etapy je zrušení (nebo redukce) ochranného pásma ČOV – tj. nejpravděpodobněji v důsledku změny technologie ČOV. Plochy IV. etapy je možné z větší části (kromě dvou jižních pozemků) realizovat i bez zásahu do zmíněné účelové komunikace. Celé území by však v tom případě bylo závislé pouze na jediném vjezdu do lokality. To je pro případ nouze (požár, rychlá zdravotní pomoc) např. v době opravy inženýrských sítí velmi zranitelný a nežádoucí stav. Proto je třeba trvat i zde na podmínce využití páteřové obslužné komunikace jako veřejně prospěšné stavby v ose stávající účelové cesty.

Předpokládané výměry pozemků v jednotlivých etapách jsou následující:

**I. etapa (pozemky č.1 až 50):**

pozemek	výměra [m2]	pozemek	výměra [m2]	pozemek	výměra [m2]	pozemek	výměra [m2]
<b>1</b>	970	<b>14</b>	1432	<b>27</b>	818	<b>40</b>	865
<b>2</b>	1077	<b>15</b>	1032	<b>28</b>	872	<b>41</b>	861
<b>3</b>	1010	<b>16</b>	1032	<b>29</b>	876	<b>42</b>	861
<b>4</b>	1115	<b>17</b>	1032	<b>30</b>	871	<b>43</b>	996
<b>5</b>	1449	<b>18</b>	1032	<b>31</b>	775	<b>44</b>	1100
<b>6</b>	1194	<b>19</b>	1032	<b>32</b>	770	<b>45</b>	1102
<b>7</b>	1032	<b>20</b>	1032	<b>33</b>	964	<b>46</b>	1106
<b>8</b>	1032	<b>21</b>	1032	<b>34</b>	952	<b>47</b>	1175
<b>9</b>	1032	<b>22</b>	914	<b>35</b>	962	<b>48</b>	1145
<b>10</b>	1032	<b>23</b>	1254	<b>36</b>	962	<b>49</b>	1373
<b>11</b>	1032	<b>24</b>	1007	<b>37</b>	861	<b>50</b>	1595
<b>12</b>	1032	<b>25</b>	941	<b>38</b>	861		
<b>13</b>	1151	<b>26</b>	884	<b>39</b>	853		

Výměra pozemků v I. etapě se pohybuje mezi hodnotami 770 a 1595 m<sup>2</sup>. Průměrná výměra 1027,8 m<sup>2</sup>.



**II. etapa (pozemky č. 51 až 79):**

pozemek	výměra [m2]	pozemek	výměra [m2]	pozemek	výměra [m2]	pozemek	výměra [m2]
<b>51</b>	1739	<b>59</b>	1375	<b>67</b>	1782	<b>75</b>	1951
<b>52</b>	943	<b>60</b>	1181	<b>68</b>	2634	<b>76</b>	1414
<b>53</b>	925	<b>61</b>	1310	<b>69</b>	2604	<b>77</b>	991
<b>54</b>	890	<b>62</b>	1525	<b>70</b>	2456	<b>78</b>	974
<b>55</b>	1229	<b>63</b>	1784	<b>71</b>	2857	<b>79</b>	844
<b>56</b>	1358	<b>64</b>	1248	<b>72</b>	2686		
<b>57</b>	1113	<b>65</b>	1346	<b>73</b>	2135		
<b>58</b>	1012	<b>66</b>	1828	<b>74</b>	1923		

Výměra pozemků ve II. etapě se pohybuje mezi hodnotami 844 a 1857 m<sup>2</sup>. Průměrná výměra 1588,2 m<sup>2</sup>.

**III. etapa (pozemky č. 80 až 88):**

pozemek	výměra [m2]	pozemek	výměra [m2]	pozemek	výměra [m2]	pozemek	výměra [m2]
<b>80</b>	1348	<b>83</b>	2494	<b>86</b>	1461		
<b>81</b>	1463	<b>84</b>	2010	<b>87</b>	1673		
<b>82</b>	2426	<b>85</b>	2111	<b>88</b>	2012		

Výměra pozemků ve IV. etapě se pohybuje mezi hodnotami 1348 a 2494 m<sup>2</sup>. Průměrná výměra 1888,7 m<sup>2</sup>.

**IV. etapa (pozemky č. 89 až 124):**

pozemek	výměra [m2]	pozemek	výměra [m2]	pozemek	výměra [m2]	pozemek	výměra [m2]
<b>89</b>	1217	<b>98</b>	1114	<b>107</b>	962	<b>116</b>	1030
<b>90</b>	1266	<b>99</b>	771	<b>108</b>	962	<b>117</b>	1013
<b>91</b>	1580	<b>100</b>	771	<b>109</b>	886	<b>118</b>	1440
<b>92</b>	1437	<b>101</b>	952	<b>110</b>	972	<b>119</b>	1179
<b>93</b>	1448	<b>102</b>	960	<b>111</b>	1036	<b>120</b>	1107
<b>94</b>	1512	<b>103</b>	960	<b>112</b>	1008	<b>121</b>	1125
<b>95</b>	897	<b>104</b>	961	<b>113</b>	1010	<b>122</b>	1945
<b>96</b>	888	<b>105</b>	935	<b>114</b>	1011	<b>123</b>	2112
<b>97</b>	1017	<b>106</b>	881	<b>115</b>	1012	<b>124</b>	2225

Výměra pozemků ve III. etapě se pohybuje mezi hodnotami 771 a 2225 m<sup>2</sup>. Průměrná výměra 1155,6 m<sup>2</sup>.

Průměrná velikost nových pozemků v celém řešeném území je 1258,4 m<sup>2</sup>.

Jak je patrné z výše uvedených tabulek, výměra pozemků je upravena v závislosti na jejich lokalizaci. Pozemky, které přiléhají ke katastrální hranici – a tím místy i k hranici EVL Natura 2000 a které tvoří současně určitou bariéru vstupu do takto limitovaného území, jsou záměrně vymezeny v nadstandardních výměrách, takže se předpokládá i vyšší podíl nezastavěných přírodních ploch při hranici lokality.

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

I.	Etapa	50 RD	55 bytů
II.	Etapa	29 RD	32 bytů
III.	Etapa	9 RD	10 bytů
IV.	Etapa	36 RD	40 bytů
	<b>celkem</b>	<b>124 RD</b>	<b>137 bytů</b>

Při průměrné obložnosti 2,6 ob./byt tato kapacita představuje možný počet cca 356 obyvatel. Zejména zpočátku osídlení mladými rodinami však může dojít k navýšení až na cca 430 obyvatel.

Řešené území zahrnuje část zastavěných ploch původního jádra Domoradic. Původní koncepce obestavění návsi je stabilizovaná. Možnost využití pozemků na severovýchodním okraji při hranici katastru Přísečná pro výstavbu rodinných domů byla prověřována z hlediska vytvoření koridoru přístupové komunikace. I nejskromnější řešení ve formě účelové neveřejné cesty se však ukázalo tak prostorově náročné, že bylo pro majitele sousedních pozemků, kteří s výstavbou neuvažují, nepřijatelné. Pozemky jsou proto do případné změny stanoviska účastníků dohody stabilizovány ve své stávající funkci.

Podobně i ostatní zástavba jádra Domoradic je nadále stabilizována ve své dosavadní funkci. Pro rodinné domy budou obdobně uplatněny regulativy platné v plochách pro bydlení.

Prověření možnosti stabilizace ploch drobné výroby v bývalém areálu státních lesů bylo uzavřeno specifikací opatření, které jsou nepominutelnými podmínkami pro úpravu funkčního využití plochy změnou územního plánu (plochy drobné výroby „VD“ namísto občanského vybavení „OV“ v platném ÚP města). Jedná se zejména o změnu vjezdu do areálu – tak, aby automobily vjížděly do areálu na jeho severovýchodním rohu – dále se jedná o realizaci protihlukových opatření formou 3 až 4 m vysoké obvodové zdi (dle terénní konfigurace) doplněné pokud možno oboustranně pásem zeleně s druhovou skladbou dřevin s vyšší schopností pohlcení prachu. Kromě toho je třeba zajistit i další protihluková a protitřašková opatření uvnitř areálu. Obdobná opatření jsou navržena i v případě areálu technických služeb města.

### **C.e INFORMACE O VÝSLEDKÁCH POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, BYL-LI REGULAČNÍ PLÁN POSUZOVÁN, SPOLU S INFORMACÍ, ZDA A JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU DLE ZVLÁŠTNÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU, POPŘÍPADĚ ZDŮVODNĚNÍ, PROČ TOTO STANOVISKO NEBO JEHO ČÁST NEBYLO RESPEKTOVÁNO**

Vyhodnocení vlivu koncepce na životní prostředí není požadováno;

### **C.f 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.f.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 navrženo 53 RD, tj. cca 64 bytů pro cca 163 obyvatel.

Vymezení plochy je v souladu s návrhem ÚP města Český Krumlov (lokalita č. 26)

Celková výměra etapy I. činí 7,0939 ha, z toho ZPF 6,2362 ha (87,9 %). Součástí hodnocení jsou i plochy v centrální části zastavěného území Domoradic, kde se přednostně řeší úprava vjezdu do výrobního areálu a v návaznosti i úprava části návsí. Vyhodnocení je provedeno pro celý prostor řešené etapy I. bez vymezení funkčních ploch. Jednotlivé druhy pozemků (kultury) jsou dotčeny v rozsahu:

Druh pozemku	RP Domoradice I. ETAPA k.ú. Přisečná - Domoradice		
	Výměra (ha)	Využití	Výměra (ha)
orná půda	2,5016	-	2,5016
zahrada	0	-	0
ovocný sad	0	-	0
trvalý travní porost	3,7346	-	3,7346
<b>celkem ZPF</b>	<b>6,2362</b>	-	<b>6,2362</b>
<b>lesní pozemek</b>	<b>0</b>	-	<b>0</b>
<b>vodní plocha</b>	<b>0,2589</b>	vodní nádrž umělá	<b>0,0323</b>
		zamokřená plocha	<b>0,2266</b>
<b>zast.plocha a nádvoří</b>	0,0020	-	0,0020
<b>ostatní plocha</b>	0,5968	komunikace	0,0932
		jiná plocha	0,2771
		manipulační plocha	0,0780
		ost.pl. neplodná	0,1485
<b>celkem</b>	<b>7,0939</b>		<b>7,0939</b>

Návrhem etapy I. je dotčena zemědělská půda v rozsahu 6,2362 ha (87,9 %) z celkové výměry. Pozemky určené k plnění funkcí lesa nejsou v této etapě dotčeny, vodní plochy v rozsahu 0,2589 ha budou jednak zakomponovány do konečných sadových a parkových úprav veřejných prostor (umělá vodní nádrž), zamokřené plochy budou po odvodnění využity pro výstavbu RD.

Návrhem etapy I. jsou dotčeny půdy zařazené do BPEJ 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, 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 I. ETAPA		
BPEJ	třída ochrany	výměra (ha)
7.32.04	3	3,2307
7.32.11	2	0,0121
7.75.41	5	2,9934
celkem		6,2362

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
I.etapa	6,2362	2,5016	0	0	3,7346	0,0121	3,2307	0	2,9934

## C.f.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 26 RD, tj. cca 31 bytů pro cca 79 obyvatel.

Vymezení plochy je v souladu s návrhem ÚP města Český Krumlov (lokalita č. 26)

Celková výměra etapy II. činí 5,6121 ha, z toho ZPF 4,1102 ha (73,2 %). Součástí hodnocení jsou i plochy v centrální části zastavěného území Domoradic, kde se řeší úprava návsi v návaznosti na úpravy provedené v I. etapě. 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 II. ETAPA k.ú. Přísečná - Domoradice		
	Výměra (ha)	Využití	Výměra (ha)
orná půda	0,1097	-	0,1097
zahrada	0,0091	-	0,0091
ovocný sad	0	-	0
trvalý travní porost	3,9914	-	3,9914
<b>celkem ZPF</b>	<b>4,1102</b>	-	<b>4,1102</b>
<b>lesní pozemek</b>	<b>0,7417</b>	-	<b>0,7417</b>
<b>vodní plocha</b>	<b>0,0241</b>	vodní nádrž umělá	<b>0,0241</b>
<b>zast.plocha a nádvoří</b>	0,0404	-	0,0404
<b>ostatní plocha</b>	0,6957	komunikace	0,5788
		jiná plocha	0,0137
		manipulační plocha	0,0096
		ostatní zeleň	0,0900
		ost.pl. neplodná	0,0036
<b>celkem</b>	<b>5,6121</b>		<b>5,6121</b>

Návrhem etapy II. je dotčena zemědělská půda v rozsahu 4,1102 ha (73,2 %) z celkové výměry. Pozemky určené k plnění funkcí lesa jsou dotčeny v rozsahu 0,7417 ha; ve skutečnosti se jedná o ladem ponechané pozemky. Vodní plochy v rozsahu 0,0241 ha budou zakomponovány do konečných sadových a parkových úprav veřejných prostor (umělá vodní nádrž). Část lokality zasahuje do OP lesa.

Návrhem etapy II. jsou dotčeny půdy zařazené do BPEJ 7.32.04 (3.třída ochrany), 7.32.14 (4. 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 vymeřitelné 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 4. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro 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 II. ETAPA		
BPEJ	třída ochrany	výměra (ha)
7.32.04	3	1,0418
7.32.14	4	2,8890
7.75.41	5	0,1794
celkem		4,1102

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	4,1102	0,1097	0,0091	0	3,9914	0	1,0418	2,8890	0,1794

### C.f.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, tj. cca 10 bytů pro cca 26 obyvatel.

Vymezení plochy je v souladu s návrhem ÚP města Český Krumlov (lokalita č. 26)

Celková výměra etapy III. činí 2,0309 ha, celá rozloha je ZPF (orná půda):

Druh pozemku	RP Domoradice III. ETAPA k.ú. Přísečná - Domoradice		
	Výměra (ha)	Využití	Výměra (ha)
orná půda	2,0309	-	2,0309
zahrada	0	-	0
ovocný sad	0	-	0
trvalý travní porost	0	-	0
<b>celkem ZPF</b>	<b>2,0309</b>	<b>-</b>	<b>2,0309</b>
<b>lesní pozemek</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>
<b>vodní plocha</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>
<b>zast.plocha a nádvoří</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>
<b>ostatní plocha</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>
<b>c e l k e m</b>	<b>2,0309</b>		<b>2,0309</b>

Návrhem etapy III. je dotčena zemědělská půda v rozsahu 2,0309 ha (100 %) z celkové výměry. Pozemky určené k plnění funkcí lesa ani vodní plochy nejsou návrhem III. etapy dotčeny. Návrhem etapy III. jsou dotčeny půdy zařazené do BPEJ 7.32.04 (3.třída ochrany), 7.32.14 (4. 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 4. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu,

Jednotlivé BPEJ jsou dotčeny v rozsahu:

RP Domoradice III. ETAPA		
BPEJ	třída ochrany	výměra (ha)
7.32.04	3	1,5370
7.32.14	4	0,4939
celkem		2,0309

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	2,0309	2,0309	0	0	0	0	1,5370	0,4939	0

### C.f.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 36 RD, tj. cca 43 bytů pro cca 110 obyvatel. Součástí lokality je vyhlídková restaurace - kavárna pro cca 100 míst u stolu.

Vymezení plochy je v souladu s návrhem ÚP města Český Krumlov (územní rezerva - Domoradice jih)

Celková výměra etapy IV. činí 5,5126 ha, z toho ZPF 5,2624 ha (tj. 95,5%). 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 IV. ETAPA k.ú. Přísečná - Domoradice		
	Výměra (ha)	Využití	Výměra (ha)
orná půda	4,5700	-	4,5700
zahrada	0	-	0
ovocný sad	0	-	0
trvalý travní porost	0,6924	-	0,6924
<b>celkem ZPF</b>	<b>5,2624</b>	-	<b>5,2624</b>
<b>lesní pozemek</b>	<b>0</b>	-	<b>0</b>
<b>vodní plocha</b>	<b>0</b>	-	<b>0</b>
<b>zast.plocha a nádvoří</b>	<b>0</b>	-	<b>0</b>
<b>ostatní plocha</b>	0,2502	komunikace	0,2502
<b>c e l k e m</b>	<b>5,5126</b>		<b>5,5126</b>

Návrhem etapy IV. je dotčena zemědělská půda v rozsahu 5,2624 ha (tj. 95,5 %) z celkové výměry. Pozemky určené k plnění funkcí lesa ani vodní plochy nejsou záměrem dotčeny. Část lokality zasahuje do OP lesa.

Návrhem etapy IV. jsou dotčeny půdy zařazené do BPEJ 7.32.04 (3.třída ochrany), 7.32.14 (4. třída ochrany), a 7.75.41 (5. třída ochrany). Z uvedeného vyplývá, že lokalita a půdy jsou zařazené 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 4. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro 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 IV. ETAPA		
BPEJ	třída ochrany	výměra (ha)
7.32.04	3	4,5521
7.32.14	4	0,3665
7.75.41	5	0,3438
celkem		5,2624

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	5,2604	4,5700	0	0	0,6924	0	4,5521	0,3665	0,3438

### C.f.05 REKAPITULACE - ETAPA I. až IV.

RP Domoradice výměra (ha)					
Druh pozemku	I.etapa	II.etapa	III.etapa	IV.etapa	celkem
orná půda	2,5016	0,1097	2,0309	4,5700	9,2122
zahrada	0	0,0091	0	0	0,0091
ovocný sad	0	0	0	0	0
trvalý travní porost	3,7346	3,9914	0	0,6924	8,4184
<b>celkem ZPF</b>	<b>6,2362</b>	<b>4,1102</b>	<b>2,0309</b>	<b>5,2624</b>	<b>17,6397</b>
lesní pozemek	0	0,7417	0	0	0,7417
vodní plocha	0,2589	0,0241	0	0	0,2830
zastavěná pl. a nádvoří	0,0020	0,0404	0	0	0,0424
ostatní plocha	0,5968	0,6957	0	0,2502	1,5427
celkem	7,0939	5,6121	2,0309	5,5126	20,2495

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	6,2362	2,5016	0	0	3,7346	0,0121	3,2307	0	2,9934
II.etapa	4,1102	0,1097	0,0091	0	3,9914	0	1,0418	2,8890	0,1794
III.etapa	2,0309	2,0309	0	0	0	0	1,5370	0,4939	0
IV.etapa	5,2604	4,5700	0	0	0,6924	0	4,5521	0,3665	0,3438
celkem	17,6377	9,2122	0,0091	0	8,4184	0,0121	10,3616	3,7494	3,5166

Součástí vyhodnocení je tabulka: „Parcelní vymezení území“:

RP Domoradice jih - I. etapa				k.ú. Přísečná - Domoradice		
č. parcely dle KN	výměra m <sup>2</sup>	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra m <sup>2</sup>	ZPF celkem m <sup>2</sup>
167/1 část	4805	TTP	7.32.11 7.75.41	2 5	121 4684	4805
1510/2 část	1485	ost.pl.nepl.	-	-	0	0
167/11	267	TTP	7.75.41	5	267	267
167/15	851	TTP	7.75.41	5	851	851
183/12 část	63	ost.pl.jiná	-	-	0	0
167/14 část	254	TTP	7.75.41	5	254	254



167/10 část	1501	ost.pl.jiná	-	-	0	0
4/4	2239	vodní pl. zamokř.	-	-	0	0
4/10 část	2580	TTP	7.75.41	5	2580	2580
4/1 část	776	ost.pl.jiná	-	-	0	0
4/5 část	27	vodní pl.zamokř.	-	-	0	0
114/5 část	15633	orná půda	7.75.41	5	15633	15633
114/8 část	20	orná půda	7.75.41	5	20	20
114/1 část	9363	orná půda	7.32.04	3	9116	9363
			7.75.41	5	247	
114/6 část	28462	TTP	7.32.04	3	23150	28462
			7.75.41	5	5312	
114/7 část	41	TTP	7.32.04	3	41	41
1514/5	81	ost.pl.kom.	-	-	0	0
1514/6 část	21	ost.pl.kom.	-	-	0	0
1514/3 část	436	ost.pl.kom.	-	-	0	0
4/25 část	211	ost.pl.jiná	-	-	0	0
4/24	34	ost.pl.jiná	-	-	0	0
4/22 část	186	ost.pl.jiná	-	-	0	0
6/1 část	405	ost.pl.manip.	-	-	0	0
1509/1 část	29	ost.pl.kom.	-	-	0	0
3	323	vodní plocha	-	-	0	0
1508/1 část	288	ost.pl.kom.	-	-	0	0
4/7 část	86	TTP	7.75.41	5	86	86
4/6 část	120	ost.pl.manip.	-	-	0	0
4/26	1	ost.pl.manip.	-	-	0	0
6/6 část	223	ost.pl.manip.	-	-	0	0
6/8 část	31	ost.pl.manip.	-	-	0	0
1551 část	77	ost.pl.kom.	-	-	0	0
.470/5 část	20	zast.pl.a nádv.	-	-	0	0
<b>celkem</b>	<b>70939</b>				<b>62362</b>	<b>62362</b>

RP Domoradice jih - II. etapa			k.ú. Přísečná - Domoradice			
č. parcely dle KN	výměra m <sup>2</sup>	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra m <sup>2</sup>	ZPF celkem m <sup>2</sup>
2	241	vodní plocha	-	-	0	0
.159	47	zast.pl.a nádv.	-	-	0	0
1508/2	900	ost.pl.zeleň	-	-	0	0
1508/1 část	1977	ost.pl.kom.	-	-	0	0
17/2	91	zahrada	7.75.41	5	91	91
.470/5 část	327	zast.pl.a nádv.	-	-	0	0
4/6 část	96	ost.pl.manip.	-	-	0	0
4/7 část	164	TTP	7.75.41	5	164	164
1514/3 část	3596	ost.pl.kom.	-	-	0	0
4/23 část	137	ost.pl.jiná	-	-	0	0
.470/6 část	30	zast.pl.a nádv.	-	-	0	0
4/9 část	63	TTP	7.75.41	5	63	63
114/6 část	3539	TTP	7.32.04	3	2063	3539
			7.75.41	5	1476	
114/1 část	14	orná půda	7.32.04	3	14	14
114/7 část	4	TTP	7.32.04	3	4	4
1514/6 část	1	ost.pl.kom.	-	-	0	0
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
104/1	5006	TTP	7.32.04	3	2900	5006
			7.32.14	4	2106	
1514/4	33	ost.pl.kom.	-	-	0	0

114/4	64	orná půda	7.32.14	4	64	64
1514/1	175	ost.pl.kom.	-	-	0	0
131/4	131	TTP	7.32.14	4	131	131
1513 část	6	ost.pl.kom.	-	-	0	0
113/1 část	19849	TTP	7.32.04 7.32.14	3 4	915 18934	19849
113/5 část	3650	lesní pozemek	-	-	0	0
113/7 část	3697	lesní pozemek	-	-	0	0
113/8 část	1977	TTP	7.32.14	4	1977	1977
113/6	70	lesní pozemek	-	-	0	0
113/4 část	6	ost.pl.neplod.	-	-	0	0
113/3 část	30	ost.pl.neplod.	-	-	0	0
131/2 část	5795	TTP	7.32.04 7.32.14	3 4	202 5593	5795
24/1 část	153	orná půda	7.32.04 7.32.14	3 4	68 85	153
<b>celkem</b>	<b>56121</b>				<b>41102</b>	<b>41102</b>

RP Domoradice jih - III. etapa			k.ú. Přísečná - Domoradice			
č. parcely dle KN	výměra m <sup>2</sup>	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra m <sup>2</sup>	ZPF celkem m <sup>2</sup>
24/1 část	20309	orná půda	7.32.04 7.32.14	3 4	15370 4939	20309

RP Domoradice jih - IV. etapa			k.ú. Přísečná - Domoradice			
č. parcely dle KN	výměra m <sup>2</sup>	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra m <sup>2</sup>	ZPF celkem m <sup>2</sup>
114/5 část	1600	orná půda	7.75.41	5	1600	1600
114/6 část	2278	TTP	7.32.04 7.75.41	3 5	492 1786	2278
114/1 část	44100	orná půda	7.32.04 7.75.41	3 5	44048 52	44100
1514/6 část	497	ost.pl.kom.	-	-	0	0
131/3	300	TTP	7.32.04	3	300	300
1514/3 část	2005	ost.pl.kom.	-	-	0	0
131/2 část	4346	TTP	7.32.04 7.32.14	3 4	681 3665	4346
<b>celkem</b>	<b>55126</b>				<b>52624</b>	<b>52624</b>

### **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**

Regulační plán lokality Domoradice Jih je vypracován v souladu s požadavky zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon) a jeho prováděcích předpisů, zejména s vyhláškami č.500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Regulační plán upřesňuje podmínky pro využití území stanovené územním plánem v souladu se specifikací ploch s rozdílným způsobem využití uvedenou v § 4, 6 až 9 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 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 PŘÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ A S OCHRANOU PRÁV A PŘÁVEM CHRÁNĚNÝCH ZÁJMŮ DOTČENÝCH OSOB**

Vyhodnocení je obsahem přílohy č.2, kterou tvoří tabulky \*):

- 2.a Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, organizací hájících veřejné zájmy podle zvláštních předpisů v předmětném území, orgánů ÚP sousedních urbanistických obvodů uplatněných ke společnému jednání o návrhu regulačního plánu Český Krumlov – Domoradice Jih.
- 2.b Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, organizací hájících veřejné zájmy podle zvláštních předpisů v předmětném území, orgánů ÚP sousedních urbanistických obvodů uplatněných k veřejnému projednání o návrhu regulačního plánu Český Krumlov – Domoradice Jih.
- 2.c Vyhodnocení námitek a připomínek k návrhu regulačního plánu Český Krumlov – Domoradice Jih.

*\*) Tabulky budou doplněny jako přílohy k textu po společném jednání s dotčenými orgány, resp. po veřejném projednání regulačního plánu Český Krumlov – Domoradice Jih*

## C.i SOULAD NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU (viz § 68, odst. 1 zák.č. 183/06 Sb.)...

Výsledek přezkoumání pořizovatele z hlediska souladu návrhu regulačního plánu:

- s vydanou územně plánovací dokumentací:  
Regulační plán je vypracován v souladu se změnou č. ... územního plánu města Český Krumlov vydanou usnesením Zastupitelstva města č. .... dne ..... 2010.
- 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, vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění a vyhlášky 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.
- s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu:  
Návrh veřejné dopravní a technické infrastruktury je vypracován v návaznosti na koncepci stanovenou platným územním plánem, v souladu s aktuálními oborovými a technickými normami.
- se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob:  
...  
*vyhodnocení bude doplněno po vyhodnocení stanovisek, námitek a připomínek ke společnému jednání s dotčenými orgány, resp. k veřejnému projednání regulačního plánu Český Krumlov – Domoradice Jih.*

# PŘÍLOHA č.1

## NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY A POŽÁRNÍ OCHRANY

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.). Obsah této přílohy nenahrazuje havarijní plán.

### 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.) zpracovány 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 obsluhy 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 VaK Jižní Čechy, 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

- Dle tohoto ustanovení musí nově navrhované komunikace svým umístěním, rozměry a poloměry zatáček umožňovat vždy průjezd těžké požární techniky.
- Podrobné posouzení těchto parametrů bude 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 bude 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 svým umístěním, rozměry a poloměry zatáček vždy umožnit průjezd těžké požární techniky;
- umístění a připojení staveb na pozemní komunikace musí umožnit přístup požární techniky mimo ochranná pásma rozvodu energetických zařízení;
- Podrobné posouzení těchto parametrů bude 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.