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

Regulační plán

Domoradice - jih

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

po provedeném řízení podle §§ 65 a § 67 - 68 a ve spojení s ustanovením § 188 odst.4 stavebního zákona, v souladu s § 69 stavebního zákona na základě usnesení zastupitelstva č. 0078/ZM5/2016 ze dne 4.10.2016.

Regulační plán
Domoradice - jih

vydaný Zastupitelstvem města Český Krumlov
formou

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Záznam o účinnosti

Vydávající orgán : Zastupitelstvo města Český Krumlov
Usnesení č: 0078/ZM5/2016
Datum vydání : 4.10.2016
Datum nabytí účinnosti: 27.12.2016

Starosta : Mgr. Dalibor Carda

Otisk úředního razítka :

podpis: .....

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

Úřední osoba pořizovatele :
Ing.Jana Hermanová
Funkce : vedoucí odboru

Otisk úředního razítka:

podpis: .....

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

Otisk autorizačního razítka

podpis: .....

OBSAH

TEXTOVÁ ČÁST

A. **VÝROK** obsahuje:

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

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

B.a DRUH A ÚČEL UMÍSŤOVANÝCH STAVEB ... 13
B.b PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ URBANISTICKÝCH A ARCHITEKTONICKÝCH PODMÍNEK PRO ZPRACOVÁNÍ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE A PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU ... 13
B.b.01 UPŘESNĚNÍ ZÁSAD USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU ... 14
B.b.02 PODROBNÁ REGULAČNÍ OPATŘENÍ ... 21
B.c PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU ... 24
B.c.01 DOPRAVA ... 24
B.c.02 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU ... 26
B.c.03 ODKANALIZOVÁNÍ ... 27
B.c.04 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ ... 31
B.c.05 VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ ... 32
B.c.06 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM ... 32
B.c.07 TELEKOMUNIKACE ... 33
B.c.08 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ ... 34
B.d PODMÍNKY PRO ZMĚNU VYUŽITÍ ÚZEMÍ ... 35
B.e PODMÍNKY PRO ZMĚNU VLIVU UŽÍVÁNÍ STAVBY NA ÚZEMÍ ... 36
B.f PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA ... 36
B.g PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY ... 38
B.h STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE) ... 38
B.i TECHNICKÉ PODMÍNKY POŽÁRNÍ BEZPEČNOSTI STAVEB, PRO KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ ... 39
B.j STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ ... 40

C. ODŮVODNĚNÍ:

C.a ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU ... 42
C.b VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM ... 43
C.c ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU, ... 44
C.d ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ ... 49
C.e VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA ... 53
C.e.01 ETAPA I. ... 53
C.e.02 ETAPA II. ... 55
C.e.03 ETAPA III. ... 56
C.e.04 ETAPA IV. ... 57
C.e.05 REKAPITULACE - ETAPA I. až IV ... 58
C.f ZHODNOCENÍ PODMÍNEK PRO POŽÁRNÍ BEZPEČNOST STAVEB, PRO KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ ... 63
C.g VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM, OBECNÝMI POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ, S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S CHARAKTEREM ÚZEMÍ, A S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ ... 63
C.h VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ A S OCHRANOU PRÁV A PRÁVEM CHRÁNĚNÝCH ZÁJMŮ DOTČENÝCH OSOB ... 64
C.i SOULAD NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU (VIZ § 68, ODST. 1 ZÁK.Č. 183/06 SB.)… ... 648
C.j ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH ... 68
C.k VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK ... 116

GRAFICKÁ ČÁST

VÝROK:

1.01	HLAVNÍ VÝKRES, regulační podmínky	1:1.000
1.02	HLAVNÍ VÝKRES, doprava	1:1.000
1.02.1	HLAVNÍ VÝKRES, doprava – podélný řez – větve 1, 2, 3, 4,, 8, 13	1:1.000/100
1.02.2	HLAVNÍ VÝKRES, doprava – podélný řez – větev 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) *příloha textové části*	1:5.000

ODŮVODNĚNÍ:

O.1	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1:1.000
O.2	ŠIRŠÍ VZTAHY *příloha textové části*	1:5.000
O.3	PŘEDPOKLÁDÁNÉ ZÁBORY ZPF	1:2.000

A.a VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

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

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

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

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

A.b PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

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

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

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

i specifickým podmínkám města a lokality – tedy v rozmezí 765 m^2 až 2.494 m^2 podle konkrétních možností zastavitelného území.

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

BI - bydlení individuální

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

SM - smíšené využití městského typu (v zastavěném území)

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

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

ZS - zeleň sídelní veřejná + městské parky

ZS.4 - zeleň sídelní individuální – nezastavitelné zahrady

… a dále plochy smíšené krajinné zóny

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

Podrobněji viz kap. B.b.01

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

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

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

A.d PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Lokalita Domoradice jih se nachází na severovýchodním okraji zastavěného území Českého Krumlova a je ze západu, jihu a jihovýchodu obklopena strmými převážně zalesněnými svahy nad meandrem toku Vltavy. Náhorní plošina lokality je ve vizuálním kontaktu s hlavní dominantou území – zámkem Český Krumlov.
Jádro Domoradic, na něž sledovaná rozvojová plocha volně navazuje, tvoří původní centrální náves obklopená zčásti obytnými stavbami původních statků a zčásti již přestavěnými objekty využívanými i k jiným než obytným účelům (Technické služby města, servis a oprava nákladních automobilů, spedice, truhlářství, …). Smíšené využití území a podle posledních požadavků i provozy drobné výroby v bývalém areálu Státních lesů je nutno pokládat za stabilizované. Původní urbanistickou koncepci územního plánu z r.2006, která předpokládala transformaci areálu Státních lesů pro potřeby občanské vybavenosti, proto bylo třeba upravit podle těchto požadavků souběžně zpracovanou změnou č. 8 ÚPO.

Charakter území
Řešené území zahrnuje zčásti zastavěné plochy původního jádra obce Domoradice s návsí 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 zbojnice, rybník, parková úprava veřejné zeleně, …), vymezit nové izolační linie mezi plochami výroby, resp. technických služeb a plochami rozvoje bydlení a zajistit koridory pro obslužné komunikace obsluhující rozvojové plochy vně stávající zástavby. Lokalita je ze západu, jihu a jihovýchodu obklopena strmými zalesněnými pozemky nad meandrem toku Vltavy, které však jsou součástí EVL Blanský les (evropsky významná lokalita) a současně přírodní památky Vltava u Blanského lesa a nelze je tedy zahrnout mezi plochy pro příměstskou relaxaci obyvatel.

Topografie

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

Vnější vlivy

Lokalita Domoradice jih a její bezprostřední okolí je dotčeno ochranou přírody (Natura 2000 - EVL Blanský les, jejíž ochrana je v dané lokalitě zajištěna vyhlášením přírodní památky - PP Vltava u Blanského lesa; VKP (významný krajinný prvek) ze zákona, OP NRBK (ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru), pásmo lesních pozemků, … – viz kap A.e.
Území je dále ve východní části dotčeno technickými limity - ochranným pásmem vrchního vedení VN (vysokého napětí) a v centrální a jižní části stávající účelovou jednopruhovou komunikací s výhybnami, která propojuje bývalý areál ČOV (čistírny odpadních vod) – resp. nyní provoz drobné výroby – na břehu Vltavy (mimo správní území města Český Krumlov) s ulicí Domoradickou a silnicí I/39 (Budějovická); ochranným pásmem ČOV.
Podrobněji – viz kap A.e.

Kulturní hodnoty:

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

Přírodní hodnoty:

Lokalita Domoradice jih na západě, jihu a jihovýchodě navazuje na plochy lokality Natura 2000 - evropsky významnou lokalitu (EVL) CZ 0314124 Blanský les, která zahrnuje téměř celou CHKO Blanský les a dále navazující údolí Vltavy v úseku mezi Českým Krumlovem a Boršovem nad Vltavou. Současně pro zajištění ochrany části evropsky významné lokality Blanský les byla na území EVL vyhlášena přírodní památka Vltava u Blanského lesa. Podmínky koexistence EVL s rozvojovými plochami nízkopodlažního bydlení jsou stanoveny v kap. A.e.
Niva toku Vltavy a lesní porosty jsou zároveň významnými krajinnými prvky ze zákona – viz kap. A.e..
Lokalita Domoradice jih se nachází v ochranném pásmu NRBK K 174 Vltavská niva – Dívčí Kámen – viz kap. A.e.

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

A.e PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

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

Kvalita ovzduší
- na úseku ochrany ovzduší nutno respektovat a dodržovat práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, a z vyhlášek k tomuto zákonu;
- pro ochranu ovzduší je navržen ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody - zemním plynem. Objekty v řešeném území budou vytápěny převážně plynem, preferovány budou bezemisní nebo nízkoemisní způsoby vytápění;
- pro každý nově umisťovaný zdroj znečišťování ovzduší (týká se obecně případných realizací v lokalitách určených pro drobnou výrobu) musí být společně s projektovou dokumentací pro územní řízení předložena rozptylová studie a odborný posudek, zpracovaný autorizovanou osobou dle zákona o ochraně ovzduší;
- vzhledem k tomu, že provoz v areálu drobné výroby (Domoradická 300) by mohl rozhodujícím způsobem ovlivnit kvalitu ovzduší v rozvojové lokalitě určené pro bydlení, bude třeba pro každý nový záměr umisťovaný do této lokality nebo na rozšíření stávající činnosti provést vyhodnocení vlivu na celkovou imisní situaci v lokalitě dle skutečných emisí a dalších parametrů. V lokalitě výroby je možno umístit jen takové činnosti, které nebudou mít za následek zvýšené emise BaP, NO_x a PM_{10};
- 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. Na hranici areálu nebo v přímém sousedství obytných ploch musí vlastník nebo provozovatel realizovat účinná protihluková opatření – tak, aby zde splnil normové hodnoty hygienických předpisů. Činnosti, které by podle platných zákonů vyžadovaly posouzení z hlediska vlivu na životní prostředí nejsou v této ploše specifické drobné výroby přípustné, ledaže vlastník nebo provozovatel doloží vyhodnocením vlivu na životní prostředí (EIA), že jeho provoz neovlivňuje negativně okolí nebo že již splnil ochranná a kompenzační opatření tímto vyhodnocením stanovená;
- konkrétní návrhy protihlukové ochrany nové zástavby pro bydlení musí být založeny na detailních akustických studiích.

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

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

Ochrana čistoty vody

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

Půdní fond

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

Ochrana přírody a krajiny

- Plochy II. a IV. etapy lokality Domoradice jih v blízkosti katastrální hranice navazují na lokalitu Natura 2000 - evropsky významnou lokalitu (EVL) CZ 0314124 Blanský les, která zahrnuje téměř celou CHKO Blanský les a dále navazující údolí Vltavy v úseku mezi Českým Krumlovem a Boršovem nad Vltavou. Současně pro zajištění ochrany části evropsky významné lokality Blanský les byla na území EVL vyhlášena přírodní památka Vltava u Blanského lesa.
  - proto jsou na plochách v kontaktu s EVL /PP (dále chráněné území) navrženy větší zahrady přivrácené k lesnímu porostu, zástavba RD je situována na stranách odvrácených od chráněného území;
  - vymezení pozemků (parcelace) je upraveno tak, aby mezi ploty zahrad a lesem byl ponechán dostatečný prostor pro obhospodařování lesa;
  - je nutno zamezit volnému přístupu do strmých strání s cílem minimalizovat negativní vlivy (odpadky, erozní sešlap, vyrýpávání chráněných a významných druhů rostlin);
  - řešení parcel soukromých zahrad v návaznosti na chráněné území bude dotvořeno do podoby venkovských ovocných sadů se stromy vyššího vzrůstu a zatravněnou plochou, vytvářející tak přirozenou přechodovou zónu mezi volnou krajinou (komplexem lesů na stráních nad Vltavou / chráněným územím) a venkovskou zástavbou;
  - budoucím vlastníkům parcel (investorům) v kontaktu s chráněným územím je doporučeno, aby svůj záměr - osazovací plán zahrady předem konzultovali se Správou CHKO; tím se sníží riziko šíření nepůvodních druhů do chráněného přírodního biotopu; potenciální vegetací v řešeném území jsou acidofilní doubravy, tomu by měla odpovídat druhová skladba kosterních dřevin ve vegetačních úpravách;
  - možným řešením je dále zpřístupnění chráněného území formou naučné stezky, tzn. doplnění informačního systému a úpravy stezek tak, aby byly chráněny nejcennější partie lokality. Pro město Český Krumlov by to znamenalo realizovat ve spolupráci s CHKO Blanský les osvětovou činnost informující občany o významu lokality;
- významné krajinné prvky (VKP) ze zákona v řešeném území - vodní plochy a lesní porosty (viz. kap. půdní fond);
- Lokalita Domoradice jih leží v ochranném pásmu nadregionálního biokoridoru NRBK K 174 Vltavská niva – Dívčí Kámen, jehož součástí je vodní tok, pravý a levý břeh s břehovými a doprovodnými porosty;
- z hlediska ochrany krajinného rázu - s ohledem na působení dálkového panoramatu zástavby při pohledu z MPR (z věže zámku) je řešeno rozmístění objektů, tvar střech a směr hřebene. Prostorové uspořádání zeleně na pozemcích bude řešeno tak, aby se v dálkových pohledech ve vyšší míře uplatňovala zeleň zahrad a nezastavěného horizontu.

Městská veřejná zeleň

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

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

Ochrana krajinného rázu

Krajinný ráz je ve městě chápán v rovině ochrany těžko postihnutelných hodnot jako je estetika a harmonický výraz a vliv těchto hodnot na lidskou psychiku. Krajinný ráz je v regulačním plánu mimo jiné zohledněn návrhem aleje v ose zklidněné obytné ulice na „hřebeni“ návrší směřující k pozemku pro vyhlídku, resp. vyhlídkovou kavárnu (restauraci)

a dále úpravou a celkovou kultivací prostoru návsi v Domoradicích. Oba tyto záměry pomohou zapojit lokalitu – zejména v dálkových panoramatických pohledech – do celkového rámce krajiny na okraji českokrumlovské kotliny.

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

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

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

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

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

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

a) Opatření vyplývající z určení záplavových území a zón havarijního plánování:
   Řešené území lokality Český Krumlov – Domoradice jih není dotčeno stanoveným záplavovým územím.
b) Umístění stálých a improvizovaných úkrytů:
   Lokalita Domoradice jih je určena pro výstavbu rodinných domů a stabilizaci objektů drobné výroby, technické 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 stacionérních zdrojů, tak při přepravě – je rychlé vymístění ohrožených osob mimo zamořené prostory (evakuace) a jejich včasné varování.
Sklady nebezpečných látek provozované na území města musí být zabezpečeny v souladu se zák.č. 353/99 Sb. o prevenci závažných havárií ve znění pozdějších předpisů, nebo přemístěny mimo současně zastavěné území v souladu s platnými předpisy.

g) Umístění nově navrhovaných objektů zvláštního významu:
Požadavek na lokalizaci objektů zvláštního významu v lokalitě Domoradice jih nebyl dotčeným orgánem v ZADÁNÍ regulačního plánu uplatněn.

h) Nouzové zásobování obyvatelstva vodou:
Nouzové zásobování vodou – jako opatření civilní ochrany dle zákona č.239/2000 Sb., a potřeb uplatňovaných v územně plánovací dokumentaci – není plánováno.
V případě znečištění nebo selhání zdrojů nebo systému zásobování pitnou vodou bude nouzové zásobování obyvatelstva řešeno po dohodě města se správcem vodovodní sítě
a. firmou ČEVaK, a.s.;
b. přistavením cisteren s pitnou vodou;
c. organizovaným dovozem balené pitné vody;

i) Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události:
Územní nároky na organizaci záchranných, likvidačních a obnovovacích prací nebo dekontaminaci území v důsledku mimořádné události, užívaných prostředků nebo obyvatel nebyly dotčeným orgánem v ZADÁNÍ regulačního plánu uplatněny.

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

k) Požární nádrže a místa odběru vody k hašení požárů:
Voda pro hasební účely bude odebírána z navrhovaných vodovodních řadů prostřednictvím podzemních nebo nadzemních hydrantů. Kapacita vodovodní sítě vyhoví i požadavkům na zabezpečení vody k hasebním účelům.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A.g VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT, V PŘÍPADĚ, ŽE NAHRAZUJE PRO TYTO STAVBY ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ, TÉŽ S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ DOTČENÝCH VYMEZENÍM

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

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

Dotčení pozemků příp. objektů plochami a koridory veřejně prospěšných staveb a opatření je specifikováno nad katastrální mapou v měřítku zpracování regulačního plánu (1:1000) s poměrně vysokou mírou přesnosti, avšak stále jen jako informativní údaj. **Konkrétní**

řešení každé jednotlivé veřejně prospěšné stavby, nezbytná míra dotčení pozemků a projekty asanačních úprav a opatření budou posuzovány na základě geometrického zaměření a zpracování podrobnějšího stupně projektové dokumentace jednotlivých staveb.

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

- veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury (včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel),
- veřejně prospěšné opatření, určené ke 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. Dopravní stavby jsou členěny v souladu s kapitolou B.c.01 Doprava. Všechny navrhované inženýrské sítě (veřejně prospěšné stavby) jsou trasovány ve veřejných plochách. Plochy pro veřejně prospěšné stavby se tak zpravidla vzájemně překrývají. Výčet pozemků je vyhotoven dle dostupných podkladů katastrální mapy a může být v čase proměnlivý.

Veřejně prospěšné stavby:

Doprava

Popis	katastrální území	čísla dotčených pozemků
Koridory a plochy dopravních staveb (včetně koridorů technické infrastruktury)	Přísečná - Domoradice	2, 3, 4/1, 4/4, 4/6, 4/7, 4/9, 4/10, 4/22, 4/23, 4/25, 4/28, 6/1, 6/6, 6/8, 8/1, 24/1, 24/4, 32/2, 111/1, 111/3, 113/1, 113/3, 113/5, 113/6, 113/7, 113/8, 113/13, 113/14, 113/17, 104/3, 4/5, 104/1, 114/1, 114/3, 114/4, 114/5, 114/6, 114/7, 114/8, 114/9, 114/11, 114/12, 119/1, 119/2, 120/4, 131/2, 131/3, 131/4, 131/6, 131/7, 131/8, 131/9, 131/10, 137, 139/2, 140, 141, 142, 160, 167/1, 167/9, 167/10, 167/11, 167/12, 167/13, 167/14, 167/15, 261, 470/5, 470/6, 1508/1, 1508/2, 1509/1, 1510/2, 1513, 1514/1, 1514/3, 1514/4, 1514/5, 1514/6, 1515/3, 1551,

Vodní hospodářství

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

Koridor VPS - odkanalizování	Přísečná - Domoradice	1509/1, 1510/2, 6/1, 1514/3, 4/4, 167/1, 4/22, 167/15, 167/14, 167/12, 24/1, 4/10, 4/25, 167/11, 167/10, 4/1, 114/6, 114/5, 1613, 113/1, 195/1, 104/3, 4/5, 104/1, 114/1, 159/1, 114/8, 1514/1, 114/4, 131/4, 113/8, 131/2

Energetika

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

Telekomunikace

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

A.g.02 VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI

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

Asanační opatření

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

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

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

A.i VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE

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

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

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

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

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

B.a DRUH A ÚČEL UMÍSŤOVANÝCH STAVEB

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

- rodinné domy izolované;
- objekt pro maloobchod a odbyt do 150 m^2 prodejní plochy (kavárna, restaurace);

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

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

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

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

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

Z hlediska urbanistické kompozice je nezbytné respektovat měřítko, hmoty a kontext využití zástavby v okolí. Lokalita Domoradice jih leží v náhorní poloze, na horizontu českokrumlovské kotliny ve vizuálním kontaktu s hlavní dominantou území – zámkem Český Krumlov. Plocha lokality se tak uplatní v pohledovém poli návštěvníků zámku zejména z veřejnosti přístupné zámecké věže. Vzhledem k této skutečnosti jsou zpřesněny objemové regulativy pro zástavbu, vymezení veřejných prostranství i ploch s omezením zástavby

a vyšším podílem přírodní složky – s cílem zajistit přirozený přechod zastavěného území do příměstské krajiny a zachovat charakter krajinného rázu.

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

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

Využití ploch a pozemků v souladu s koncepcí územního plánu je dáno:
- uplatněním regulativu pro plochu s rozdílným způsobem využití;
- respektováním územních limitů (hygienických podmínek, technických norem, …), kterými je případně sledovaný pozemek dotčen;

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

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

BI - bydlení individuální

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

SM - smíšené využití městského typu (v zastavěném území)

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

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

ZS - zeleň sídelní veřejná + městské parky

ZS.4 - zeleň sídelní individuální – nezastavitelné zahrady

… a dále plochy smíšené krajinné zóny

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

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

Bydlení individuální **BI**

Přípustné využití:

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

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

Regulační plán stanoví pro plochu BI ***koeficient zeleně:***
KZ = 0,55 / 0,70 z výměry pozemku do 800m^2, resp. 0,75 / 0,85 z výměry pozemku nad 800m^2

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.

Bydlení individuální v lokalitě: Domoradice jih **BI.7**

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

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

Regulační plán stanoví pro plochu BI.5 ***koeficient zeleně:***
KZ = 0,55 / 0,70 z výměry pozemku do 800m^2, resp. 0,75 / 0,85 z výměry pozemku nad 800m^2

Doplňující funkce:
- maloobchodní a stravovací služby,

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

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

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

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.

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

Regulační plán stanoví pro plochu SM ***koeficient zeleně:***
KZ=0,55 / 0,65

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

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

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

Výrobní sféra specifická - drobná výroba, služby – Domoradice jih **VD.2**

Přípustné využití:

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

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

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

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

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

Nepřípustné využití:
- bydlení (s výjimkou služebních a pohotovostních bytů a bytů vlastníků zařízení),

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

Obslužná sféra – technická vybavenost **OT**

Přípustné využití:

Hlavní funkce:

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

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

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

Doplňující funkce:

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

Podmínky:

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

Nepřípustné využití:

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

Zeleň sídelní veřejná + městské parky **ZS**

Přípustné využití:

Hlavní funkce:

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

Prostorové uspořádání:
*Nezastavitelné území města - výjimečně je možné situovat drobnou architekturu a objekty pro zázemí návštěvníků parku v souvislosti s úpravou a využitím parteru. Umístění a architektonické řešení těchto doplňkových staveb musí být v souladu s přírodní a relaxační funkcí veřejné zeleně a musí odpovídat charakteru dané lokality. Maximální zastavěná plocha občerstvení do 20m^2. *)*

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 připouští jen výjimečně vzhledem k veřejnému významu ploch,
- nezbytné liniové technické vybavení – inženýrské sítě.

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

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

Zeleň sídelní individuální – nezastavitelné zahrady **ZS.4**

Přípustné využití:

Hlavní funkce:
- vyhražené plochy zeleně, převážně zahrad a sadů,
- stabilizace zeleně ve městě.

Doplňující funkce:
- po individuálním posouzení je možné v sadech a zahradách umístění nepodsklepené přízemní kůlny na nářadí o zastavěné ploše do 9m^2
- vybavení zahrady mobiliářem pro relaxaci,
- nezbytné liniové technické vybavení – inženýrské sítě.

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

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

Krajinné zóny smíšené **Sx**

Přípustné využití:

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

Doplňující funkce:
- Indexem jsou označeny funkce zastoupené v zóně:
  - **k - kulturní - památková** - území se zvýšeným významem z hlediska památkové ochrany a ochrany krajinného rázu (území v ochranných zónách MPR, v krajinné památkové zóně, areály záměrně krajinářsky koncipované, lokality s podstatně dochovanou historickou skladbou zemědělských pozemků);
  - **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 poškozování půdního povrchu,
- změny vodního režimu pozemků, pokud nejsou v zájmu ochrany přírody a ochrany lesa,
- provádění terénních úprav značného rozsahu,
- zneškodňování odpadů,
- výstavba a činnosti nesouvisející s funkcemi zastoupenými v dané zóně (jmenovitě výstavba staveb pro pobytovou rekreaci a zahrádkářských chat).

---

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

B.b.02 PODROBNÁ REGULAČNÍ OPATŘENÍ

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

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

- **Stavební čára pevná** (závazný regulativ)
  stavba musí být umístěna hlavní (uliční) fasádou na stavební pevné čáře, jiné umístění se nepřipouští; je-li fasáda členitá, rozhodne stavební úřad, jaký podíl výčnělků (balkonů, pergol, arkýřů, apod.) je možné tolerovat;
- **Stavební čára volná** (závazný regulativ)
  stavba musí být umístěna uliční fasádou na stavební čáře volné, nebo hlouběji na pozemku - nikoli však blíž k uličnímu prostoru, než je stavební čára volná; hranice stavební čáry volné tak společně s dalšími legislativními limity (Stavební zákon, vyhl.č. 501/2006 Sb.) nebo technickými limity (ochranná pásma, …) vymezuje plochu pro možné situování objektu na parcele; svislý průmět obvodového pláště objektu musí ležet uvnitř této hranice;
- **Řídící stavební osnova** (závazný regulativ)
  vyznačený směr řídící stavební osnovy určuje základní směr nosné stavební konstrukce objektu a tím i polohu hlavní (zpravidla průčelní, uliční) fasády objektu; zákres osnovy orientačně vyznačuje maximální zastavění pozemku;
- **Hladina zástavby** (závazný regulativ)
  hladina zástavby (případně také „výška hlavní římsy objektu“) stanovuje celkový počet nadzemních podlaží, které vymezují hlavní hmotu objektu; regulativ není znázorněn graficky – v případě rodinných domů v lokalitě Domoradice jih je hladina zástavby stanovena jednotně počtem dvou nadzemních podlaží, případně jednoho nadzemního podlaží s využitelným podkrovím nebo s ustoupeným druhým podlažím.
  Kóta ±0 objektu pro pozemky na úrovni nebo nad úrovní komunikace je stanovena min. 0,25m nad niveletou vozovky v nejbližším místě vstupu; v případě pozemků ve svahu pod úrovní komunikace bude stanovena individuálně.
- **Minimální velikost pozemku** (závazný regulativ)
  pro výstavbu izolovaných rodinných domů a dvojdomků je vzhledem k poloze lokality na horizontu českokrumlovské kotliny ve vizuálním kontaktu se zámkem Český Krumlov stanovena minimální velikost pozemku 750m^2; doporučená průměrná velikost pozemků cca 1200m^2; s výstavbou řadových rodinných domů se s ohledem na záměr rozvolnění objektů s vyšším podílem přírodního zázemí nepočítá.
- **Plocha pro možné umístění objektu** (závazný regulativ)
  vymezení plochy pozemku, na které je za předpokladu dodržení stanovených regulačních podmínek (včetně koeficientu zeleně) možné situovat objekt. Plocha vymezuje prostor „předzahrádky“ směrem k veřejnému prostranství a nezastavitelné odstupy od sousedních parcel – o šířce 3,5m od hranice sousedních parcel a respektuje uplatnění současně známých územních limitů (technických, přírodních nebo kulturních ochranných pásem, apod.). Vlastní poloha objektu závisí na konkrétním řešení stavby – viz též odstavec „doporučená poloha objektu;

- **Koeficient zeleně** (KZ – závazný regulativ)
  KZ vyjadřuje pravidla prostorového uspořádání pro novou zástavbu – jedná se o plošný podíl nezastavitelných a nezpevněných ploch z celkové plochy pozemku (stavební parcely). Tyto nezastavitelné plochy budou využity výhradně pro vegetační pokryv (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^2 (která není směrem dovnitř pozemku nepřekročitelná).
  Obecná pravidla pro lokalizaci rodinných domů na stavebních pozemcích:
  - stavba musí respektovat příslušnou stavební čáru
  - minimální vzdálenost stavby (stavební čáry) od hranice veřejného uličního prostoru (uliční čáry) je stanovena v šíři min. 5m – s ohledem na možnost realizace parkovacího stání na vlastním pozemku před garáží.
  - minimální vzdálenost mezi stavbami na sousedních pozemcích je 7 m (viz vyhl.č. 501/2006 Sb., § 25 – vzájemné odstupy staveb);
  - minimální vzdálenost stavby od hranice stavebního pozemku je regulačním plánem s ohledem na rovné podmínky sousedů stanovena na 3,5 m;

  Zpřesnění těchto pravidel nebo detaily vyžadující individuální posouzení (vstupy, markýzy, pergoly, balkony, arkýře, …) jednotlivě rozhodne místně příslušný stavební úřad.

- **Doporučený směr hlavního hřebene střechy**
  V návaznosti na doporučenou polohu objektu, stanovenou zejména s ohledem na tvar pozemku a jeho orientaci ke světovým stranám, je současně doporučena hlavní orientace podélné osy hmoty objektu, resp. směr hlavního hřebene střechy objektu se šikmou střechou. Na objekty s rovnou střechou se doporučení vztahuje ve smyslu orientace podélné osy hmoty objektu. Smyslem doporučení je zajistit optimální oslunění místností v objektu.

- **Závazný směr hlavního hřebene střechy**
  z kompozičních důvodů může být ve vybrané ploše určen a ve výkrese č.1.01 vyznačen závazný směr hlavního hřebene střechy objektu – s cílem zachovat jednotící charakter zástavby ve zvlášť významných prostorech lokality. Uvedená podmínka je současně vázána na požadavek šikmé střechy (s možností obytného podkroví), přičemž tradiční sklon střechy se v uvedené oblasti pohybuje v rozmezí cca 37° – 45°. Směr hlavního hřebene střechy současně určuje hlavní orientaci podélné osy hmoty objektu, resp. polohu štítových stěn.

- **Parcelní čára**
  hranice mezi jednotlivými pozemky (stavebními parcelami nebo zahradami). Má doporučující charakter a může být upřesněna kupní smlouvou za předpokladu, že nově oddělené pozemky odpovídají požadavkům na umisťování staveb podle vyhl.č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

- **Uliční čára** (závazný regulativ)
  hranice mezi pozemkem a uličním veřejným prostorem; dle návrhu regulačního plánu závazný regulativ.

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

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

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

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

- veškeré stavby je třeba přizpůsobit kontextu okolní zástavby s ohledem na vizuální vazbu na zámek Český Krumlov;
- barevné řešení fasád objektů volit z hlediska jejich prostorové působnosti, polohy a významu v kompozičních vztazích;
- při zástavbě proluk, nástaveb a přístaveb zásadně dodržovat princip kontextuality zástavby; objemové řešení objektů (hmotové členění, velikost výplní otvorů, výška římsy, způsob a tvar zastřešení) navazovat vhodným způsobem na charakter a výškovou hladinu okolní zástavby;
- přestavby a dostavby provádět tak, aby nedošlo k narušení linií navrhované uliční fronty;
- případné provozovny občanské vybavenosti a služeb v obytných objektech řešit tak, aby provoz nenarušoval kvalitu obytného prostředí dle platných hygienických předpisů;
- parkování řešit vždy na pozemcích investora; každý investor (stavebník) nebo podnikatelský subjekt (právnická 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 výrokové části regulačního plánu.
Napojení objektů na systém místních obslužných, účelových komunikací nebo obytných ulic je zajištěno **účelovými komunikacemi s neveřejným provozem** (vjezdy do areálů nebo na pozemek), které jsou orientačně vyznačeny ve výkresech 1.01, 1.02 a O.01. Poloha těchto vjezdů bude upřesněna v podrobnějším stupni dokumentace ke stavebnímu povolení každého jednotlivého objektu. V případě vybraných rodinných domů je vyznačena **závazná poloha vjezdu na pozemek** – a to pouze v případech, kdy z technických důvodů nebo s ohledem na limity využití území není jiná poloha možná. V těchto případech je nutné polohu napojení pozemku a objektu respektovat. V ostatních případech bude napojení pozemku a objektu určeno při vypracování dokumentace objektu ke stavebnímu řízení.

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

B.c.01 DOPRAVA

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

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

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

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

B.c.02 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

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

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

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

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

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

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

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

Na nový vodovod bude použito potrubí z polyetylénu 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 polyetylénového 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 započetím stavebních prací musí investor zajistit vytýčení podzemních vedení v trasách výkopů jejich správci.

Délky navržených vodovodních řadů:

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

Potřeba vody pro uvažovanou výstavbu:

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

B.c.03 ODKANALIZOVÁNÍ

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

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

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

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

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

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

Pro odkanalizování nemovitostí je z větší části navržena tlaková kanalizace, s individuálními čerpacími jímkami umístěnými na jednotlivých pozemcích. Kombinace gravitační kanalizace a společných čerpacích stanic zde není možná vzhledem k předpokládané etapizaci výstavby a členitosti terénu, takovéto řešení by si vyžádalo řadu společných čerpacích stanic, z nichž některé by měly (vzhledem k etapizaci) jen dočasnou funkci, navíc by vznikaly nároky na pozemky pro umístění těchto zařízení. Pouze šest RD na severovýchodním okraji území lze odkanalizovat gravitačně do nově uvažovaných řadů „B“ a „C“. Výtlačné potrubí splaškové kanalizace bude realizováno jako větevná síť, napojení tlakové kanalizace do gravitační stoky „A“ bude provedeno v uklidňovací šachtě ŠA2. Stoka „A“ gravitační kanalizace DN 300 bude zaústěna do stávající kanalizace DN 600 v nově vysazené šachtě ŠA1. Zakončení tohoto vedení bude provedeno v uklidňovací šachtě ŠA2. Mezi těmito dvěma šachtami bude zřízena vstupní šachta ŠM s měřícím zařízením, umožňující monitoring odtékajících splaškových vod. Nové výtlačné řady jsou ve výkresové části označeny jako Výtlak „A“ až „J“. Na začátku každého výtlaku, u výškových lomů potrubí a v místech vzájemného propojení budou zřízeny armaturní revizní šachty AŠ, ve kterých bude možné zajistit propláchnutí, odvzdušnění či vypuštění příslušného úseku potrubí. Jednotlivé nemovitosti budou mít vlastní individuelní čerpací jímky.

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

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

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

Na novou splaškovou gravitační kanalizaci bude použito potrubí z kameniny či z PVC o světlosti DN 300. Výtlačné potrubí bude realizováno z polyetylénu či polypropylénu 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 polyetylénového potrubí vnějšího průměru D 40 mm.

Stoka i výtlačné řady budou uloženy v navrhovaných komunikacích v pažené rýze, u výtlaku 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 započetím stavebních prací musí investor zajistit vytýčení podzemních vedení v trasách výkopů jejich správci.

Připomínka provozovatele kanalizace, že napojení lokality Domoradice-jih na veřejnou kanalizaci je možné až po provedení výměny kanalizace v ulici Budějovická a v ulici Za Plevnem, není zapracována do tohoto RP, neboť zmíněná rekonstrukce by se odehrávala již mimo řešené území. Z hlediska kapacity a odkanalizování nové zástavby však stávající kanalizace svými dimenzemi vyhovuje.

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

Pro zajištění likvidace dešťových vod z navrhovaných komunikací se předpokládá částečné využití stávající kanalizace, realizace nové oddílné dešťové kanalizační sítě a rovněž využití zasakování. Odvodnění komunikací v severní části území je možné řešit kombinací kanalizace a zasakování. Jižní část území, vzhledem k etapizaci výstavby a konfiguraci terénu, není možné odvodnit pomocí gravitační kanalizace, proto se zde uvažuje pouze s využitím zasakování. Nové využití území a nevyhovující stav části stávající stoky dešťové kanalizace v bývalém areálu Státních lesů 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 akumulačních jímek, zachycená voda se využije pro zálivku zeleně, přepad z jímek bude proveden do zásaku. Pokud to prokáže hydrogeologický průzkum, mohou být tyto dešťové vody zasakovány i přímo, s využitím podzemních vsakovacích rýh a tratívodů.

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

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

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

V nových komunikacích, kde je možnost odvodnění do stávající či navržené dešťové kanalizace, budou v potřebných místech zřízeny uliční vpusti. Přípojky vpustí budou napojeny na nové řady do předem vysazených odboček, u stávající kanalizace budou případné odbočky vysazeny nově. Spád potrubí přípojek bude min. 1% a bude uzpůsoben hloubce stoky. Odvodňovaná plocha na jednu vpust by neměla překročit 400 m^2, vzdálenost mezi vpustmi by měla byt do 50ti metrů.

U nové komunikace ve východní části území, v jeho nejjižnější části v místě kde vzniká malé „údolí“, bude zřízeno podzemní zasakovací zařízení, neboť přilehlé zelené pásy by v případě 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 specielní 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 využit 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. zatravňovaní dlaždice (není předmětem této dokumentace).

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

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

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

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

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

Předpokládané délky navržené kanalizace:

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

Odtoková množství splaškových vod:

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

- průměrný denní odtok Q_d: ……	60,0 m^3/d
- návrhový odtok pro tlakovou kanalizaci Q_n: ……	8,9 l/s

- maximální odtok pro tlakovou kanalizaci Q_n ….. (60,0 l/s : 24 h) x 4,4 = 11,0 m^3/h

$Q_n = q_č . N^{0,5}$, kde
$q_č$ … výkon čerpadla (0,8 l/s)
N … počet připojených čerpacích zařízení (cca 130 nemovitostí)

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

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

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

$Q_{výp}$ = 0,016 l/s,m^2 x 11 990 m^2 = 191,8 l/s ……celkový výpočtový odtok

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

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

B.c.04 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

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

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

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

Návrh řešení
Elektrorozvodná síť VN:
Trasa vrchního vedení VN je stabilizovaná.
Pro napájení sledované oblasti budou vybudovány 2 kioskové trafostanice napájené z procházejícího (lokálně přeloženého) kabelu 22kV. U trafostanice bude umístěn zapínací bod VO.

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

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

Kabelová síť NN:
Kabelová síť nízkého napětí bude uložena v chodnících po obou stranách komunikace. Přípojná místa budou umístěna na rozhraní parcel - vždy jedna přípojná skříň a dvojitý elektroměrový rozváděč. Počítá se s místem pro dvousazbové měření.
Na základě návrhu a výpočtu sítě budou určena místa pro umístění rozpojovacích bodů (pilíře v rámci přípojných míst).

B.c.05 VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

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

Technické řešení
Napojení bude provedeno ze zapínacího bodu u projektované TS1. Ovládání bude pomocí signálu HDO. Stožáry jsou umístěny u oplocení a většinou u hranic pozemků - budou osazeny v betonovém základu a budou uzemněny. Rozmístění cca 70 osvětlovacích bodů o celkovém příkonu cca 4,0 kW bude upraveno v rovnoměrných roztečích po zpřesnění polohy vjezdů na pozemky – v souladu s celkovou urbanistickou koncepcí lokality, podle PD komunikací a požadavků budoucího provozovatele v následných stupních dokumentace.
Druh kabelů - kabelové vedení V.O.: 0,4 kV - kabel CYKY 4x 10 mm^2 + 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 chráničce AROT 50.

B.c.06 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Předpokládané délky navrženého plynovodního potrubí:

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

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

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

B.c.07 TELEKOMUNIKACE

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

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

Napojení
Navrhovaná výstavba bude na telefonní síť napojena úložnými rozvody. Nové rozvody budou napojeny ze stávajícího síťového rozvaděče SR 20, který je u parkoviště TESCO. Rozmístění účastnických rozvaděčů je patrné ve výkresové části. Předpokládá se, že rozvaděče budou osazeny ve společných sloupcích s ostatními médii. Sloupky jsou doporučeny sdružené vždy pro dvě sousední parcely. Přívody do jednotlivých účastnických rozvaděčů budou provedeny kabelem s profilem 5XN.

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

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

Veškeré rozvody budou uloženy v souladu s ČSN 73 6005.

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

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

B.c.08 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

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

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

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

Řešení sběru odpadů v průběhu výstavby lokality

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

B.d PODMÍNKY PRO ZMĚNU VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Lokalita Domoradice jih je platným územním plánem určena pro rozvoj obytných ploch – původně s představou přestavby a rozšíření centra původní obce a transformace bývalého areálu Státních lesů na zařízení občanské vybavenosti. S požadavkem na stabilizaci nedávno do zmíněného areálu lokalizovaných provozů (truhlářská provozovna, 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“,** resp. **„BI.5“**) v rodinných domech o max. dvou nadzemních podlažích, případně o jednom nadzemním podlaží s využitelným podkrovím. Pro rodinné domy (stávající i případně navrhované) v ploše smíšeného využití (**„SM“**) je třeba uplatnit stejnou podmínku. Ostatní stávající objekty v ploše smíšeného využití je možné pokládat za stabilizované; nově navrhované objekty jsou omezeny hladinou dvou nadzemních podlaží.

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

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

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

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

B.e PODMÍNKY PRO ZMĚNU VLIVU UŽÍVÁNÍ STAVBY NA ÚZEMÍ

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

A.b Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků

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

B.f PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA

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

PŘÍRODNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

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

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

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

TECHNICKÉ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

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

Řešené území není dotčeno ochranným pásmem dopravních staveb.

Návrh trasování inženýrských sítí důsledně respektuje koridory veřejných prostranství.

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

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

    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 řídící, měřící 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.g PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

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

B.h STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Lokalita Domoradice jih je územně členěna na 4 etapy realizace – viz výkr.č. 3.01. Důvodem pro členění území jsou vlastnické vztahy a rozdílné představy o využití pozemků v první fázi realizace. Využití území lokality Domoradice jih bude probíhat v závislosti na záměrech investorů nebo developerského managementu, ale současně i podle podmínek a předpokladů vlastního území.
Lokalita Domoradice jih je v současné době přístupná pouze po stávající ulici Domoradické od křižovatky s ulicí Tovární a Budějovickou (silnice I/39) a na ní navazující ulice Za Plevnem. Omezená možnost přístupu i připojení na technickou infrastrukturu je prvotním limitem ovlivňujícím vymezení etap realizace.

I. etapa (pozemky č.1 až 64):
Podmínkou zahájení výstavby je realizace křižovatky v ulici Za Plevnem proti zásobovacímu vjezdu k marketu Tesco. Tvar křižovatky je upraven tak, aby byl upřednostněn dopravní tok propojující ulici Domoradickou (resp. východní část ul. Za Plevnem) s rozvojovými plochami I. etapy lokality Domoradice jih. Do křižovatky je napojeno rameno západní části ulice Za Plevnem již jako zklidněná obytná ulice a dále vjezd na manipulační plochu zásobovacího dvora marketu Tesco a příležitostný vjezd do bývalého areálu Státních lesů. Součástí úpravy křižovatky v I. etapě je realizace protihlukových opatření bývalého areálu Státních lesů.
Vymezení parcelace pozemků první etapy přiléhá k zástavbě rodinných domů v ulici Za Plevnem a k západní a jižní hranici bývalého areálu Státních lesů. Jižní a západní hranice I. etapy je stanovena s ohledem možnost napojení pozemků na dopravní obsluhu a v závislosti na současném vymezení ochranného pásma ČOV. S ohledem na etapové ukončení větví obytných ulic a tím k dočasném k omezení dostupnosti pozemků č. 28, 29 a 30, případně i č.16 a 17, může dojít v první fázi realizace výstavby k tomu, že uvedené pozemky budou zpočátku sloučeny s pozemky sousedními (23 + 28; 24 + 29; 12 + 30; 15 + 16; 17 + 18), avšak cílově umožní plnohodnotné využití a zastavění uvedených parcel. Územně oddělenou součástí první etapy jsou pozemky stávajících zahrad a parcel východně a severovýchodně od Domoradické návsi při hranici katastru (pozemky č. 58 – 64). Využití parcel 58 - 62 je podmíněno realizací účelové jednopruhové komunikace s výhybnami v prostoru za vjezdovou bránou z návsi.

II. etapa (pozemky č. 65 až 86):
Ačkoli je malá okružní křižovatka navazující na severozápadní okraj návsi Domoradic územně zařazena do druhé etapy, její realizace může probíhat nezávisle v období mezi první a druhou etapou s cílem legalizovat z ní hlavní dopravní připojení bývalého areálu Státních lesů tak, aby byla zajištěna bezpečnost dopravního provozu. Realizace této křižovatky je podmínkou pro využití pozemků druhé etapy. Podobně nezávisle mezi první a druhou etapou může probíhat i kultivace a úprava parteru návsi Domoradic včetně úpravy vjezdu do areálu Technických služeb města. Druhá etapa je hlavním klíčem k dalšímu využití lokality Domoradice jih. Její realizace je podmíněna využitím a rozšířením koridoru stávající účelové komunikace od Domoradické návsi k jihozápadní hranici řešeného území a současně asanací objektu montované haly a dalších přístaveb na východním okraji bývalého areálu Státních lesů.

Parcelace druhé etapy navazuje na vymezení první etapy, na západě respektuje hranici současného vymezení ochranného pásma ČOV a na jihu a jihovýchodě je omezeno hranicí odstupu oplocení parcel v šíři 10m od hranice pozemků určených k plnění funkcí lesa. Z plochy druhé etapy jsou vyňaty pozemky třetí etapy.
Podmínkou pro zahájení II. etapy (a III. etapy) je dohoda s vlastníkem účelové jednopruhové komunikace, která prochází územím z centrální návsi k plochám drobné výroby (bývalá ČOV) v údolí Vltavy. Komunikace má být v prostoru řešeného území upravena do parametrů dvoupruhové komunikace s jednostranným chodníkem a je nepominutelnou podmínkou pro využití ploch II. a III. etapy (III. etapa byla vymezena pouze na základě přání vlastníka pozemku).

III. etapa (pozemky č. 87 až 95):
Vymezení třetí etapy je stanoveno na základě požadavku vlastníka pozemku. Realizace může probíhat současně s etapou druhou – nikoli však dříve; na využití pozemků třetí etapy se vztahují stejné podmínky jako na druhou etapu.
Parcelace III. etapy navazuje na II. etapu a doplňuje využitelnou jihovýchodní část řešeného území.

IV. etapa (pozemky č. 96 až 132):
Podmínkou pro realizaci čtvrté etapy je redukce ochranného pásma ČOV, resp. změna technologie, která umožní jeho zrušení. Využití jižní části území čtvrté etapy je dále podmíněno realizací druhé etapy.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lokalita II. a IV. etapy bezprostředně navazuje na lokalitu Natura 2000, konkrétně na evropsky významnou lokalitu (EVL) CZ 0314124 Blanský les. EVL zahrnuje téměř celou CHKO Blanský les a dále navazující údolí Vltavy v úseku mezi Českým Krumlovem a Boršovem nad Vltavou. Současně pro zajištění ochrany údolí Vltavy (dílčí části EVL) byla vyhlášena přírodní památka - PP Vltava u Blanského lesa.
Území regulačního plánu sousedí právě se zalesněnými svahy Vltavy. Svahy mají různou orientaci a sklon a dosahují výšky až 100 m. Vyskytují se zde rozsáhlé skalní útvary, suťové svahy a vzácně i blokové sutě. V návaznosti na řešené území se jedná zejména o ochranu prioritního přírodního stanoviště - lesy svazu Tilio-Acerion na svazích, sutích a v roklích.
Ovlivnění EVL CZ0314124 Blanský les, resp. PP Vltava u Blanského lesa bude eliminováno následujícími zásadami urbanistické koncepce:

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

C. ODŮVODNĚNÍ

C.a ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

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

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

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

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

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

Postup pořízení regulačního plánu:

21.04.2008	Návrh ZADÁNÍ RP byl zveřejněn na úřední desce a jednotlivě rozeslán dotčeným orgánům
26.06.2008	Zastupitelstvem schváleno rozdělení ZADÁNÍ RP na dvě části + schváleno ZADÁNÍ I.části RP, usnesení ZM č. 75/6/2008
08.07.2008	Předání I.části ZADÁNÍ projektantovi
06 - 12 /2008	Posuzování ZADÁNÍ krajským úřadem dle zákona č. 100/2001 Sb. (o posuzování vlivů na životní prostředí) s výsledkem, že ZADÁNÍ nebude podléhat zjišťovacímu řízení
23.04.2009	Schválena II.část ZADÁNÍ RP usnesením zastupitelstva č. 55/4/2009
13.05.2009	Předání II.části ZADÁNÍ projektantovi
03 - 11 /2009	Pracovní jednání nad rozpracovaným NÁVRHEM RP s vlastníky pozemků v řešeném území (nad rámec procesu stanoveného stavebním zákonem)
14.06.2010	Projektant odevzdal NÁVRH RP pořizovateli
21.06.2010	Oznámení společného jednání DO, sousedním obcím, KÚ Jihočeského kraje
13.07.2010	Konání společného jednání o NÁVRHU RP
01.09.2010	Zveřejnění NÁVRHU RP + oznámení konání veřejného projednání
19.10.2010	Veřejné projednání NÁVRHU RP
11/2010 - 05/2012	Pořizovací proces RP v této době nepokračoval, protože z projednaného řešení NÁVRHU RP vyplynula možnost řešit území v některých částech

	odlišně od platného územního plánu, tj. aby bylo možno NÁVRH RP předložit zastupitelstvu ke schválení, bylo nutno vyčkat pořízení příslušné změny územního plánu (změna č.8 ÚPO) *Při veřejném projednání NÁVRHU změny č.8 ÚPO Č.Krumlova podal zplnomocněný zástupce vlastníků pozemku 114/6 námitku k navrženému dopravnímu řešení, resp. k řešení příjezdu k navržené nové zástavbě. Součástí námitky byl návrh, že na své náklady samostatnou PD prověří možnost úpravy dopravní řešení obsaženého v NÁVRHU změny č.8 ÚPO a v NÁVRHU RP Domoradice - jih ve vazbě na majetkoprávní dohody s ostatními vlastníky pozemků potřebných pro realizaci příjezdových komunikací do území nové zástavby rodinných domů.*
05/2012 - 10/2014	*Zpracovávání, projednávání a prověřování různých variant možných změn dopravního řešení RP*
18.11.2014	Usnesením rady města č. 0564/RM62/2014 bylo pořizovateli uloženo zabezpečit zpracování úpravy řešení dopravního napojení nové lokality bydlení na stávající komunikace, obsaženého v NÁVRHU RP
07.07.2015	Projektant odevzdal pořizovateli NÁVRH RP upravený v rozsahu změn vyvolaných upraveným dopravním řešením + změn vyvolaných změnou stavebního zákona č.350/2012 Sb.
15.07.2015	Zveřejnění upraveného NÁVRHU RP + oznámení společného jednání DO, sousedním obcím, KÚ Jihočeského kraje
13.08.2015	Konání společného jednání o upraveném NÁVRHU RP
04.12.2015	Zveřejnění upraveného NÁVRHU RP + oznámení konání veřejného projednání
07.01.2016	Veřejné projednání upraveného NÁVRHU RP

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

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

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

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

BI - bydlení individuální

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

SM - smíšené využití městského typu (v zastavěném území)

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

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

ZS - zeleň sídelní veřejná + městské parky

ZS.4 - zeleň sídelní individuální – nezastavitelné zahrady

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

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

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

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

C.c ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU,

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

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

ad. b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

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

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

ad. c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

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

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

- regulační plán stanoví podmínky a nezbytné regulační prvky prostorového uspořádání staveb na pozemku (např. **stavební čára**, **uliční čára**, apod.); regulativy **rozmístění objektů**, **tvaru střech** a **směru hřebene** jsou navrženy s ohledem na působení dálkového panoramatu zástavby a zachování vztahu k hlavní dominantě města – zámku Český Krumlov – viz **výkres č. 1.01**, **O.1** a **kap. B.b.02** ;
- při respektování stanovených parametrů nedojde k neúměrnému dominantnímu působení jednotlivých obytných objektů; – viz **výkres č.1.01**;
- prostorové uspořádání zástavby a lokalizace staveb v území respektuje zásadu nezastavitelnosti hřebene a terénního vrcholu; linie hřebene je vymezena veřejnému prostranství s dvojitou alejí – viz **výkres č. 1.01** a **O.1**;
- regulační plán určuje parametry oplocení pozemků včetně stanovení maximální výšky směrem k veřejnému prostranství – viz **kap. B.b.02**;

- **velikosti pozemků** pro výstavbu rodinného domu jsou navrženy po upřesnění podle místních podmínek v rozmezí cca 765 až 2494 m^2;
  - **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.b01**;
  - 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 občanské vybavenosti charakteru vyhlídky (např. vyhlídkové kavárny nebo restaurace) na západním okraji lokality ve vrcholové poloze plochy územní rezervy (etapa IV.) – viz **výkres č. 1.01** a **O.1**;
- regulační plán stanovuje podmínky pro kultivaci prostředí a eliminaci vlivu provozů bývalého 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 **PP** Vltava u Blanského lesa, a to zvolenou urbanistickou koncepcí využití území:
  - vhodným řešením parcelace a situováním zastavitelných pozemků (v plochách kontaktu s EVL jsou navrženy větší pozemky s vyšším podílem zahrad; zastavitelné plochy jsou situovány na stranách pozemků odvrácených od EVL) – viz **výkres č. 1.01** a **O.1**;

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

ad. e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

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

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

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

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

ad. g) Požadavky na asanace

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

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

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

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

… viz **kap. A.i**;

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

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

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

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

ad. l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu RP

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

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

1. Úprava dopravního řešení = prověřit změnu dopravního řešení při splnění následujících požadavků:
   - vypustit dopravní obsluhu areálu z návsi
   - pro dopravní obsluhu areálu využít dosud nepovolený, avšak již realizovaný vjezd z ulice Za Plevnem, tj. ze severní strany areálu
   - druhé místo, kudy bude areál dopravně obsloužen prověřit z východní strany areálu

   požadavek je zapracován – viz **výkresy č. 1.01**, **1.02** a **O.1**, **kap. B.c.01, C.d**

2. Úpravy vyplývající z námitek a připomínek uplatněných k veřejnému projednání RP Domoradice-jih:
   - V textu kapitoly A.f Podmínky pro ochranu veřejného zdraví v této větě: Zaměnit pojem „technická obsluha“ za přesnější a znění regulativu odpovídající pojem "technická vybavenost" (OT – obslužná sféra - technická vybavenost) – viz **kap A.f**.
   - RD + komunikace a sítě - Tesařová, Potůčkovi, Rozsárová; zahrnout jako pozemky pro nízkopodlažní obytnou zástavbu – akceptováno - viz **výkres č.1.01, O.1**; **kap. C.d**
   - Požadavky Ilony Pučilové + Miroslava Jůzka - RD i na jejich pozemky - zahrnout jako pozemky pro nízkopodlažní obytnou zástavbu – akceptováno - viz **výkres č.1.01, O.1**; **kap. C.d**.
   - Úprava dopravního řešení ve vztahu k areálu bývalých Státních lesů - viz výše **bod 1**
   - v jižní části území ponechat mezi ploty zahrad a lesem dostatečný prostor pro příjezd techniky pro obhospodařování lesa – viz **výkres č. 1.01, O.1**; **kap. C.b, C.d**

Úpravy vyplývající z požadavků ČEVAK a.s.

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

C.d ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ

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

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

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

KONCEPCE DOPRAVNÍ OBSLUHY

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

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

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

prodejny Tesco a příležitosného vjezdu do bývalého areálu Státních lesů. Křižovatka je upravena do tvaru průsečné křižovatky s připojením západního úseku ulice Za Plevnem v podobě dopravně zklidněné obytné ulice. Navazující komunikační větev „3“ je oproti původnímu návrhu RP upravována do staničení ve vyrovnávacím km 0,12125 v místě konce směrového oblouku..

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

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

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

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

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

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

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

URBANISTICKÁ KONCEPCE

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

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 je podmíněně možná za předpokladu realizace účelové jednopruhové komunikace s výhybnami, která zajistí obsluhu přilehlých pozemků. Navrhované šířkové řešení této komunikace vychází z prověření průjezdnosti pomocí obalových křivek vozidla technických služeb města. Ostatní zástavba jádra Domoradic je nadále stabilizovaná ve své dosavadní funkci. Pro rodinné domy budou uplatněny regulativy platné v plochách pro bydlení obdobně.

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

Pro obhospodařování přilehlých lesních porostů jsou vymezeny koridory lesních účelových komunikací po obvodu – mezi navrhovanou parcelací a lesními pozemky. Vzhledem k terénní konfiguraci a stávajícímu zastavění je jižní účelová komunikace přerušena již zastavěným pozemkem s navazující roklí a opatřena na obou koncích otočkami. Vzhledem k tomu, že komunikace není průchozí, bude na navazujících lesních plochách lépe zajištěn požadovaný režim ochrany (evropsky významná lokalita, přírodní památka, regionální biocentrum ÚSES). Naproti tomu západní lesní účelová komunikace po obvodu navrhovaných parcel je navržena jako příležitostně průchozí a navazuje na severozápadě na strmé stráně a roklinu s tůněmi směřující jihozápadně k údolí Vltavy. Část rokliny přiléhající k lokalitě Domoradice jih je možné parkově upravit. Odstup objektů od hranice pozemků určených k plnění funkcí lesa bude vždy předmětem individuálního jednání a posouzení orgánu státní správy lesů na pozemcích označených čísly 27, 29, 69, 70, 71, 72, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 91, 92, 97, 98, 99, 100, 101, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132. Pokud v důsledku tohoto omezení nebude pozemky těsně přilehlé k okraji lesa (např. 76, 77, 78, 98, 126), možné využít stavbou pro trvalé bydlení, doporučuje se rozšířit o jejich plochu nezastavitelnou zahradu sousedních navazujících parcel.

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

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

I. etapa (pozemky č.1 až 64):

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

Výměra pozemků v I. etapě se pohybuje mezi hodnotami 765 a 1895 m^2. Průměrná výměra 1099,0 m^2.

II. etapa (pozemky č. 65 až 86):

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

Výměra pozemků ve II. etapě se pohybuje mezi hodnotami 890 a 2300 m^2. Průměrná výměra 1476,9 m^2.

III. etapa (pozemky č. 87 až 95):

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

Výměra pozemků ve III. etapě se pohybuje mezi hodnotami 1348 a 2494 m^2. Průměrná výměra 1888,7 m^2.

IV. etapa (pozemky č. 96 až 132):

pozemek	výměra [m2]	pozemek	výměra [m2]	pozemek	výměra [m2]	pozemek	výměra [m2]
96	1217	**106**	771	**116**	962	**126**	1475
97	1266	**107**	771	**117**	886	**127**	1176
98	1036	**108**	1039	**118**	972	**128**	975
99	1330	**109**	942	**119**	1036	**129**	923
100	1035	**110**	960	**120**	1008	**130**	935
101	1512	**111**	977	**121**	1010	**131**	1699
102	897	**112**	1008	**122**	1011	**132**	1644

103	888		**113**	1033		**123**	1012		
104	1017		**114**	881		**124**	1030		
105	1114		**115**	962		**125**	1013		

Výměra pozemků ve IV. etapě se pohybuje mezi hodnotami 771 a 1699 m^2. Průměrná výměra 1065,5 m2.

Průměrná velikost nových pozemků v celém řešeném území je 1206,4 m^2.

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

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

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

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

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

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

C.e.01 ETAPA I.

Etapa I. zahrnuje nové rozvojové plochy určené pro bydlení individuální, úpravu veřejného prostranství, sídelní zeleň a obslužnou komunikační síť. Celkem je v této etapě na rozvojových plochách mimo zastavěné území navrženo 57 RD.
Vymezení plochy je v souladu s platným ÚPO, resp. změnou č.08 ÚPO Český Krumlov.

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

Druh pozemku	**RP Domoradice jih I. ETAPA k.ú. Přísečná - Domoradice**		
	Výměra (ha)	**Využití**	**Výměra (ha)**
orná půda	2,6810	-	2,6810
zahrada	0,1018	-	0,1018
ovocný sad	0	-	0
trvalý travní porost	4,4883	-	4,4883
celkem ZPF	**7,2711**	**-**	**7,2711**
lesní pozemek	**0**	**-**	**0**
vodní plocha	**0,2185**	zamokřená plocha	**0,2185**

zast.plocha a nádvoří	0,0043	**-**	0,0043
ostatní plocha	1,1650	komunikace	0,1158
		jiná plocha	0,8322
		manipulační plocha	0,0616
		ost.pl. neplodná	0,1554
c e l k e m	**8,6589**		**8,6589**

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

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

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

Jednotlivé BPEJ jsou dotčeny v rozsahu:

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

Celkový přehled dotčených kultur a třídy ochrany ZPF:

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

C.e.02 ETAPA II.

Etapa II. zahrnuje nové rozvojové plochy určené pro bydlení individuální, úpravu veřejného prostranství (návsi), sídelní zeleň a obslužnou komunikační síť. Celkem je v této etapě navrženo 22 RD.
Vymezení plochy je v souladu s platným ÚPO, resp. změnou č.08 ÚPO Český Krumlov.

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

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

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

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

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

nezemědělské využití. jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany, s vyjímkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

Jednotlivé BPEJ jsou dotčeny v rozsahu:

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

Celkový přehled dotčených kultur a třídy ochrany ZPF:

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

C.e.03 ETAPA III.

Etapa III. zahrnuje nové rozvojové plochy určené pro bydlení individuální, sídelní zeleň a obslužnou komunikační síť. Celkem je v této etapě navrženo 9 RD.
Vymezení plochy je v souladu s platným ÚPO, resp. změnou č.08 ÚPO Český Krumlov.

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

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

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

- 7. klimatického regionu, který se vyznačuje jako mírně teplý, vlhký, s průměrnou roční teplotou 6-7 °C, průměrný roční úhrn srážek činí 650-750 mm;
- hlavní půdní jednotky (HPJ), což je účelové seskupení půdních forem příbuzných ekologickými a ekonomickými vlastnostmi. V kódu BPEJ se jedná o 2. a 3. číslo:
  - HPJ 32 - Kambizemě modální eubazické až mezobazické na hrubých zvětralinách, propustných, minerálně chudých substrátech, žulách, syenitech, granodioritech, méně ortorulách, středně těžké lehčí s vyšším obsahem grusu, vláhově příznivější ve vlhčím klimatu.

- do 3. třídy ochrany ZPF jsou zařazeny půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánem využít pro event. výstavbu,
- do 5. třídy ochrany ZPF jsou zahrnuty zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, 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 vyjímkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

Jednotlivé BPEJ jsou dotčeny v rozsahu:

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

Celkový přehled dotčených kultur a třídy ochrany ZPF:

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

C.e.04 ETAPA IV.

Etapa IV. zahrnuje nové rozvojové plochy určené pro bydlení individuální, občanskou vybavenost, sídelní zeleň a obslužnou komunikační síť. Celkem je v této etapě navrženo 37 RD. Součástí lokality je plocha pro zařízení občanské vybavenosti (např. vyhlídková restaurace - kavárna).
Vymezení plochy je v souladu s platným ÚPO, resp. změnou č.08 ÚPO Český Krumlov. Lokalita je přeřazena z územní rezervy do návrhového období, do etapy IV. Výstavba je podmíněna změnou hranice OP čistírny odpadních vod.

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

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

Návrhem etapy IV. je dotčena zemědělská půda v rozsahu 5,2624 ha (tj. 95,5 %) z celkové výměry. Pozemky určené k plnění funkcí lesa jsou dotčeny okrajově, vodní plochy nejsou

záměrem dotčeny. Část lokality zasahuje do OP lesa. Lokalita etapy IV. hraničí s PP Vltava u Blanského lesa.

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

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

Jednotlivé BPEJ jsou dotčeny v rozsahu:

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

Celkový přehled dotčených kultur a třídy ochrany ZPF:

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

C.e.05 REKAPITULACE - ETAPA I. až IV.

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

ostatní plocha	1,1650	1,2277	0,0019	0,0360	2,4306
celkem	**8,6589**	**5,6532**	**2,0332**	**5,4881**	**21,8334**

Celkový přehled dotčených kultur a třídy ochrany ZPF dle jednotlivých etap

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

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

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

Parcelní vymezení území

RP Domoradice jih I. etapa					**k.ú. Přísečná - Domoradice**	
č. parcely dle KN	**výměra m²**	**druh pozemku**	**kód BPEJ**	**třída ochrany**	**výměra m²**	**ZPF celkem m²**
167/1	1577	TTP	7.32.11 7.75.41	2 5	167 1410	1577
183/12	309	ost.pl.jiná	-	-	0	0
183/10	313	ost.pl.jiná	-	-	0	0
183/11	410	ost.pl.jiná	-	-	0	0
183/1 část	240	ost.pl.jiná	-	-	0	0
167/12 část	2507	ost.pl.jiná	-	-	0	0
167/13 část	757	ost.pl.jiná	-	-	0	0
167/14	705	TTP	7.75.41	5	705	705
167/15	851	TTP	7.75.41	5	851	851
167/16	2646	TTP	7.75.41	5	2646	2646
167/11	267	TTP	7.75.41	5	267	267
167/17	802	TTP	7.75.41	5	802	802
167/18	212	TTP	7.75.41	5	212	212
1510/2	1554	ost.pl.nepl.	-	-	0	0
4/29	175	vodní pl.zamokř.	-	-	0	0
4/31	515	vodní pl.zamokř.	-	-	0	0
4/4	1438	vodní pl.zamokř.	-	-	0	0
4/30	29	vodní pl.zamokř.	-	-	0	0
4/35	72	TTP	7.75.41	5	72	72
167/19	221	ost.pl.jiná	-	-	0	0
167/10	1581	ost.pl.jiná	-	-	0	0
4/36 část	162	ost.pl.jiná	-	-	0	0
4/37	304	ost.pl.jiná	-	-	0	0
4/5 část	28	vodní pl.zamokř.	-	-	0	0
4/1 část	307	ost.pl.jiná	-	-	0	0
114/13 část	3718	orná půda	7.75.41	5	3718	3718

121 část	3823	orná půda	7.75.41	5	3823	3823
114/8 část	21	orná půda	7.75.41	5	21	21
114/12 část	8048	orná půda	7.75.41	5	8048	8048
114/6 část	30814	TTP	7.32.04 7.75.41	3 5	24001 6813	30814
139/1 část	86	orná půda	7.32.04 7.75.41	3 5	70 16	86
134 část	256	orná půda	7.32.04 7.75.41	3 5	170 86	256
133 část	550	orná půda	7.32.04 7.75.41	3 5	406 144	550
128 část	7013	orná půda	7.32.04	3	7013	7013
114/7 část	41	TTP	7.32.04	3	41	41
1514/5	115	ost.pl.kom.	-	-	0	0
1514/3 část	303	ost.pl.kom.	-	-	0	0
4/33 část	29	TTP	7.75.41	5	29	29
114/5	253	orná půda	7.75.41	5	253	253
4/32 část	228	TTP	7.75.41	5	228	228
4/10	470	TTP	7.75.41	5	470	470
4/34	1728	TTP	7.75.41	5	1728	1728
4/25 část	47	ost.pl.jiná	-	-	0	0
4/22 část	185	ost.pl.jiná	-	-	0	0
6/1 část	616	ost.pl.manip.	-	-	0	0
1509/1 část	540	ost.pl.kom.	-	-	0	0
1551 část	57	ost.pl.kom.	-	-	0	0
1555 část	143	ost.pl.kom.	-	-	0	0
6/5 část	81	ost.pl.jiná	-	-	0	0
17/1	2344	TTP	7.32.01 7.75.41	2 5	351 1993	2344
.388	17	zast.pl.a nádv.	-	-	0	0
17/3	1018	zahrada	7.75.41 7.32.01	5 2	11 1007	1018
17/4	898	ost.pl.jiná	-	-	0	0
.447	26	zast.pl.a nádv.	-	-	0	0
17/5	312	TTP	7.75.41 7.32.01	5 2	227 85	312
18	1785	TTP	7.32.01	2	1785	1785
21/3 část	1404	orná půda	7.32.01	2	1404	1404
21/5	1522	orná půda	7.32.01	2	1522	1522
21/2	116	orná půda	7.32.01	2	116	116
celkem	**86589**				**72711**	**72711**

RP Domoradice jih II. etapa					**k.ú. Přísečná - Domoradice**	
č. parcely dle KN	**výměra m²**	**druh pozemku**	**kód BPEJ**	**třída ochrany**	**výměra m²**	**ZPF celkem m²**
6/5 část	338	ost.pl.jiná	-	-	0	0
1551 část	1006	ost.pl.kom.	-	-	0	0
6/8 část	122	ost.pl.manip.	-	-	0	0
6/1 část	225	ost.pl.manip.	-	-	0	0
6/6 část	4	ost.pl.manip.	-	-	0	0
4/7 část	18	TTP	7.75.41	5	18	18
3	323	vodní pl. nádrž um.	-	-	0	0
1508/6 část	2811	ost.pl.kom.	-	-	0	0
4/1 část	27	ost.pl.jiná	-	-	0	0
2	241	vodní pl.nádrž.um.	-	-	0	0
1508/7	143	ost.pl.kom.	-	-	0	0
1508/4	108	ost.pl.zeleň	-	-	0	0

.159	47	zast.pl.a nádv.	-	-	0	0
1508/3	619	ost.pl.zeleň	-	-	0	0
1508/2	176	ost.pl.zeleň	-	-	0	0
1508/1	25	ost.pl.kom.	-	-	0	0
1508/5	113	ost.pl.kom.	-	-	0	0
17/2	91	zahrada	7.75.41	5	91	91
119/2 část	61	ost.pl.jiná	-	-	0	0
120/4 část	17	zahrada	7.75.41	5	17	17
1514/3 část	5697	ost.pl.kom.	-	-	0	0
4/27	166	TTP	7.75.41	5	166	166
4/28	46	TTP	7.75.41	5	46	46
4/6 část	112	ost.pl.manip.	-	-	0	0
.470/5 část	148	zast.pl.a nádv.	-	-	0	0
.470/6 část	11	zast.pl.a nádv.	-	-	0	0
4/23 část	125	ost.pl.jiná	-	-	0	0
4/9 část	52	TTP	7.75.41	5	52	52
114/6 část	1151	TTP	7.32.04 7.75.41	3 5	1063 88	1151
114/3	19	orná půda	7.32.04	3	19	19
119/1	847	orná půda	7.32.04	3	847	847
104/3	3386	TTP	7.32.04	3	3386	3386
1513	261	ost.pl.kom.	-	-	0	0
113/18	950	TTP	7.32.04	3	950	950
113/19	1980	TTP	7.32.04 7.32.14	3 5	1661 319	1980
1514/4	33	ost.pl.kom.	-	-	0	0
113/20	519	TTP	7.32.04 7.32.14	3 5	169 350	519
24/1 část	54	orná půda	7.32.04 7.32.14	3 5	18 36	54
24/7 část	83	orná půda	7.32.04 7.32.14	3 5	18 65	83
32/2	5954	TTP	7.32.04 7.32.14	3 5	1155 4799	5954
113/1	4799	TTP	7.32.14	5	4799	4799
113/17	4381	TTP	7.32.14	5	4381	4381
113/13 část	5560	TTP	7.32.04 7.32.14	3 5	159 5401	5560
113/16	1136	TTP	7.32.14	5	1136	1136
113/12	310	lesní pozemek	-	-	0	0
113/15	73	TTP	7.32.14	5	73	73
113/14 část	17	TTP	7.32.14	5	17	17
113/5 část	3322	lesní pozemek	-	-	0	0
113/7 část	2631	TTP	7.32.14	5	2631	2631
113/9	361	TTP	7.32.14	5	361	361
131/4	131	TTP	7.32.14 7.32.04	5 3	63 68	131
1514/1	175	ost.pl.kom.	-	-	0	0
114/4	64	orná půda	7.32.04 7.32.14	3 5	3 61	64
113/8 část	119	TTP	7.32.04 7.32.14	3 5	38 81	119
131/8 část	1654	TTP	7.32.04 7.32.14	3 5	73 1581	1654
113/10 část	46	TTP	7.32.14	5	46	46
131/9 část	1457	TTP	7.32.14	5	1457	1457
131/10 část	1707	TTP	7.32.04	3	188	1707

			7.32.14	5	1519	
131/7 část	40	TTP	7.32.04 7.32.14	3 5	20 20	40
114/1 část	12	orná půda	7.32.04	3	12	12
114/9 část	112	orná půda	7.32.04	3	112	112
1514/6 část	55	ost.pl.kom.	-	-	0	0
131/3 část	164	TTP	7.32.04	3	164	164
131/5 část	40	TTP	7.32.04	3	40	40
113/21	16	TTP	7.32.04	3	16	16
1514/8 část	41	ost.pl.kom.	-	-	0	0
celkem	**56532**				**39853**	**39853**

RP Domoradice jih III. etapa					**k.ú. Přísečná - Domoradice**	
č. parcely dle KN	**výměra m²**	**druh pozemku**	**kód BPEJ**	**třída ochrany**	**výměra m²**	**ZPF celkem m²**
24/1 část	15013	orná půda	7.32.04 7.32.14	3 5	13219 1794	15013
24/5	5170	orná půda	7.32.04 7.32.14	3 5	2062 3108	5170
24/6	118	orná půda	7.32.04 7.32.14	3 5	100 18	118
24/7 část	12	orná půda	7.32.14	5	12	12
1515/3 část	19	ost.pl.kom.	-	-	0	0
celkem	**20332**				**20313**	**20313**

RP Domoradice jih IV. etapa					**k.ú. Přísečná - Domoradice**	
č. parcely dle KN	**výměra m²**	**druh pozemku**	**kód BPEJ**	**třída ochrany**	**výměra m²**	**ZPF celkem m²**
114/12 část	1117	orná půda	7.75.41	5	1117	1117
114/6 část	2462	TTP	7.75.41 7.32.04	5 3	1881 581	2462
133 část	10431	orná půda	7.32.04	3	10431	10431
134 část	3958	orná půda	7.32.04	3	3958	3958
139/1 část	9959	orná půda	7.32.04	3	9959	9959
140	3577	orná půda	7.32.04	3	3577	3577
139/2	5071	orná půda	7.32.04	3	5071	5071
141	2900	orná půda	7.32.04	3	2900	2900
142	3146	orná půda	7.32.04	3	3146	3146
114/11	2830	orná půda	7.32.04	3	2830	2830
114/9 část	3020	orná půda	7.32.04	3	3020	3020
114/1 část	105	orná půda	7.32.04	3	105	105
1514/6 část	186	ost.pl.kom.	-	-	0	0
131/3 část	43	TTP	7.32.04	3	43	43
131/5 část	20	TTP	7.32.04	3	20	20
1514/8 část	174	ost.pl.kom.	-	-	0	0
114/10	420	orná půda	7.32.04	3	420	420
131/7 část	793	TTP	7.32.04 7.32.14	3 5	137 656	793
137 část	316	TTP	7.32.14	5	316	316
131/6 část	815	TTP	7.32.14	5	815	815
131/10 část	2663	TTP	7.32.04 7.32.14	3 5	516 2147	2663
131/9 část	280	TTP	7.32.14	5	280	280
131/12 část	19	TTP	7.32.14	5	19	19

113/6	65	lesní pozemek	-	-	0	0
131/8 část	467	TTP	7.32.14	5	467	467
113/10 část	44	TTP	7.32.14	5	44	44
celkem	**54881**				**54456**	**54456**

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

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

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

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

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

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

C.g VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM, 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) – v platném znění a s jeho prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č.500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti – v platném znění a s vyhláškou č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území – v platném znění. Regulační plán zpřesňuje podmínky pro využití území stanovené územním plánem v souladu se specifikací ploch s rozdílným způsobem využití uvedenou v § 4 až 19 vyhl.č. 501/2006 Sb., resp. v souladu s § 3 uvedené vyhlášky.

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

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

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

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

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

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

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

Obsah stanovisek DO + jejich vypořádání

a) Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR - z hlediska působnosti ve věci využívání nerostného bohatství a těžby nerostných surovin dle §15 odst.2 horního zákona č. 44/1988 Sb. neuplatňuje k NÁVRHU RP Domoradice-jih žádné připomínky, protože lokalita regulačního plánu leží mimo výhradní ložiska nerostných surovin.

K NÁVRHU RP Domoradice-jih nebyl uplatněn žádný požadavek

b) MěÚ Č.Krumlov - odbor dopravy a silničního hospodářství - jako silniční správní úřad příslušný podle § 40 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích (dále jen "zákon o pozemních komunikacích") a speciální stavební úřad příslušný podle § 16 odst. 1 a § 40 zákona o pozemních komunikacích a stavebního zákona č. 183/2006 Sb., s NÁVRHEM RP Domoradice-jih souhlasí s těmito připomínkami:

- V RP Domoradice – JIH jsou navrženy páteřní místní komunikace III. třídy (obslužné komunikace), které jsou přerušeny místními komunikacemi s režimem obytné zóny. Tato křížení doporučujeme přepracovat tak, aby naopak obytné zóny byly v místě styku s páteřními - místními komunikacemi vyšší třídy přerušeny ve prospěch zachování plynulého průběhu obslužných komunikací.

- Nesouhlasíme s umožněním jakéhokoliv dopravního napojení navrhované lokality na místní komunikaci na pozemku KN 1515/3 k.ú. Přísečná – Domoradice. Tato stávající místní komunikace svým prostorovým uspořádáním neumožňuje nárůst dopravního zatížení ani v jednom směru jízdy.
- Považujeme za nutné zdůraznit, že z předložených podkladů vyplývá, že parkování vozidel bude řešeno mimo navrženou síť pozemních komunikací.

Vypořádání požadavků:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

K NÁVRHU RP Domoradice-jih nebyl uplatněn žádný požadavek

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

K NÁVRHU RP Domoradice-jih nebyl uplatněn žádný požadavek

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Stanovisko z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992Sb - dotčený orgán souhlasí s NÁVRHEM změny č.8 ÚPO Č.Krumlova.
  - § 77a odst. 4 písm. d, písm. h a písm. j - na plochách řešených předloženým NÁVRHEM RP Domoradice-jih se nachází jediné zvláště chráněné území (dále jen ZCHÚ). Do jižní části řešeného území okrajově zasahuje přírodní památka Vltava u Blanského lesa.
  - § 12 odst. 3 - do předmětného území nezasahuje žádný z přírodních parků.
  - § 12 - území řešené předloženým NÁVRHEM RP Domoradice-jih se podle Generelu krajinného rázu Jihočeského kraje (Atelier V – Ing. arch. Ivan Vorel 2009) nachází v oblasti krajinného rázu (dále jen ObKR), ObKR 23 – Kamenoújezdsko.
  - § 3 odst. 1b) - na plochách řešených předloženým NÁVRHEM RP Domoradice-jih se nevyskytuje žádný registrovaný významný krajinný prvek (dále jen VKP).
  - § 46 odst. 1) - na plochách řešených předloženým NÁVRHEM RP Domoradice-jih se nevyskytuje žádný památný strom.
  - § 77a odst. 6 - na plochách řešených předloženým NÁVRHEM RP Domoradice-jih se vyskytuje jediný prvek územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES) regionálního významu. Do jižní části řešeného území okrajově zasahuje regionální biocentrum (dále jen RBC), RBC 580 Přísečná.

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

  K NÁVRHU RP Domoradice-jih nebyl uplatněn žádný požadavek

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

K NÁVRHU RP Domoradice-jih nebyl uplatněn žádný požadavek

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

K NÁVRHU RP Domoradice-jih nebyl uplatněn žádný požadavek

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

K NÁVRHU RP Domoradice-jih nebyl uplatněn žádný požadavek

C.i VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU

(viz § 68, odst. 4 zák.č. 183/06 Sb.)

- s politikou územního rozvoje (PUR) a územně plánovací dokumentací (ZUR Jihočeského kraje, ÚPO Č.Krumlov):
  Soulad s PUR:
  Regulační plán je zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje ČR (PUR), resp. lze konstatovat, že z dokumentu Politika územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR 2008), schváleného usnesením vlády České republiky č.929 ze dne 20.7.2009, resp. z jeho aktualizace č.1 schválené usnesením vlády České republiky č.276 ze dne 15.4.2015 nevyplývají pro území řešené RP Domoradice-jih žádné územní požadavky.
  Soulad se ZUR:
  Regulační plán respektuje limity nadřazené územně plánovací dokumentace – Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (ZUR JCK), ve znění 1.aktualizace účinné od 6.1.2015.
  Řešení RP respektuje omezení plynoucí ze ZUR v souvislosti s vymezením regionálního biocentra RBC 580 a vymezením ochranné zóny OZNRBK 5 nadregionálního biokoridoru NBK 174 Vltavská niva - Dívčí Kámen.
  Soulad s územním plánem města:
  Regulační plán je vypracován v souladu se změnou č.8 ÚPO Český Krumlov vydanou usnesením Zastupitelstva města č. 0039/ZM3-2016/2016 dne 23.6.2016.
- s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území:
  Dokumentace návrhu regulačního plánu splňuje úkoly územního plánování uvedené v § 19 stavebního zákona, jejichž jednotlivá dílčí řešení jsou podle své povahy součástí příslušných odpovídajících kapitol regulačního plánu. Zpracovaným regulačním plánem jsou též naplněny cíle územního plánování uvedené v § 18 stavebního zákona. Vlastní návrh regulačního plánu vytváří podmínky pro prostorovou regulaci výstavby v územní, pro zachování atmosféry a charakteru lokální identity města. Důvody pro návrh prostorové regulace výstavby jsou součástí popisu příslušných kapitol regulačního plánu.
- s požadavky zákona 183/2006 Sb. a jeho prováděcích právních předpisů:
  Návrh regulačního plánu Český Krumlov – Domoradice jih je zpracován a projednán v souladu s požadavky stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění, vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v platném znění a vyhlášky 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby v platném znění.
- se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob - viz předchozí kapitola C.h

C.j ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

NÁMITKY = šedě podbarvený text
k NÁVRHU RP mohou dle zákona (§ 67 odst.2 a § 85 odst.1 a 2 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.). podávat:
- vlastníci pozemků či staveb v řešeném území
- osoby, které mají věcná práva k pozemkům či stavbám v řešeném území
- vlastníci pozemků či staveb sousedících s řešeným územím, pokud mohou být jejich vlastnická práva řešením RP přímo dotčena

- osoby, které mají věcná práva k pozemkům či stavbám sousedícím s řešeným územím, pokud mohou být tato jejich věcná práva řešením RP přímo dotčena
- osoby o nichž tak stanoví zvláštní zákon
- obec, o jejíž území se jedná

návrh **Rozhodnutí o námitkách** - schvaluje zastupitelstvo města jako součást Opatření obecné povahy –RP Domoradice-jih - viz § 172 odst.5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

(návrh rozhodnutí zpracovává pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, popř. též ve spolupráci s projektantem dokumentace)

■ **Námitky** k návrhu RP Domoradice-jih

Námitky byly podávány ve dvou časových vlnách:

- Poprvé v rámci veřejného projednání NÁVRHU konaného dne 19.10.2010.
- Podruhé v rámci veřejného projednání upraveného NÁVRHU konaného dne 7.1.2016

Vzhledem k tomu, že se úpravy NÁVRHU nedotýkaly všech oblastí řešení území, ani všech pozemků v řešeném území, jsou dále uvedeny všechny námitky uplatněné v rámci obou veřejných projednání.

Námitky v rámci veř. projednání v roce 2010 jsou označeny: **Námitky k původnímu NÁVRHU**

Námitky v rámci veř. projednání v roce 2016 jsou označeny: **Námitky k upravenému NÁVRHU**

Seznam vlastníků pozemků a staveb v řešeném území, kteří podali námitky:

jméno, adresa (datum podání námitky) - pozemky včetně staveb, které autor námitky vlastní v řešeném území ke dni konání opakovaného veřejného projednání:

- Máče Antonín, Domoradická 57, Č.Krumlov (19.10.2010 + 14.9.2015 + 11.1.2016) - p.č. 23/3, 119/4, 915
- Máčová Ludmila, Domoradická 57, Č.Krumlov (11.1.2016) - p.č. 23/3, 119/4, 915
- Tesařová Blanka, Za Plevnem 78, Č.Krumlov (2.9.2010) - p.č.18
- Potůček Zdeněk, Urbinská 146, Č.Krumlov (19.10.2010 + 11.1.2016) - p.č. 17/3, 17/5
- Potůčková Božena, Urbinská 146, Č.Krumlov (19.10.2010 + 11.1.2016) - p.č. 17/3, 17/5
- Potůčková Dagmar, Domoradická 3, Č.Krumlov (11.1.2016) - p.č. 908, 21/1
- Fousková Eva, Domoradice 54, Č.Krumlov (19.10.2010) - p.č. 159/1, 159/2
- Ing. Pučilová Ilona, Polní 254, Č.Krumlov (19.10.2010 + 16.5.2011) - p.č. 183/12, 167/14
- Horváthovi Jana a Ivan, Domoradická 23, Č.Krumlov (19.10.2010 + 11.1.2016) - p.č. 120/4, 160
- Iro Josef, Kájov-Křenov 100, Č.Krumlov (19.10.2010) - p.č. 261, 262, 4/26, 6/1, 6/8
- Rozsárová Michaela, Urbinská 146, Č.Krumlov (6.4.2010) - p.č. 17/4, 17/5
- Kalista Miloš, GASPED spol.s.r.o., Domoradice 301, Č.Krumlov (19.10.2010 + 18.1.2016) - p.č. 4/22, 4/23, 4/6, 6/6, 470/5, 470/6
- Jůzko Miroslav, Za Plevnem 69, Č.Krumlov (14.10.2010 + 16.5.2011) - p.č. 167/12, 167/13, 183/11
- Ing. Máče Miroslav, Domoradická 2, Č.Krumlov (13.7.2010) - p.č. 469, 23/1, 24/3, 119/3
- Perníková Naděžda, P.M.H.Invest Trade spol.s.r.o., Přísečná 556 (19.10.2010 + 15.1.2016) - 1514/3

- Nekolovi Marie a Josef, Domoradická 8, Č.Krumlov (11.1.2016) - p.č. 8/1, 22/1, 22/2, 22/4
- Šustrovi Hana a Rudolf, Domoradická 44, Č.Krumlov (19.10.2010 + 11.1.2016 + 14.1.2016) - p.č. 124, 329, 23/2, 951
- Kölblovi Jana a Walter, Domoradická 173, Č.Krumlov (11.1.2016) - p.č. 245, 167/4
- Tomanovi Irena a Zbyněk, Potoční 128, Č.Krumlov (11.1.2016) – p.č. 21/3
- Petričákovi Hana a Pavel, Domoradická 6, Č.Krumlov (11.1.2016) - p.č. 6.
- Bárta Jaroslav, Za Plevnem 79, Č.Krumlov (14.1.2016) – p.č. 243, 482, 167/2
- Ing. Svatošová Renata, Greygen s.r.o., , Kaprova 42/14, Praha (14.1.2016) – 4/24, 470/7
- Maryškovi Růžena a Karel, Na Vrších 636, velečin (15.1.2016) - p.č. 113/7, 113/9
- Šimková Jiřina, 1.máje 766, Kaplice (14.1.2016) – p.č. 113/3, 113/6, 131/8, 140, 142; spoluvl. p.č. 1508/4a 1508/7
- Město Český Krumlov, Ing. Petr Pešek, MěÚ Č.Krumlov –odbor investic (3.9.2015)

Ostatní s věcným právem k pozemkům či stavbám v řešeném území kteří podali námitky:

jméno, adresa (datum podání námitky) – dotčená dopravní a technická infrastruktura v řešeném území

- ČEVAK a.s., Severní 8, Č.Budějovice (19.8.2010 + 19.10.2010 + 7.1.2016) – veřejné vodovody a kanalizace
- Služby města s.r.o., Domoradice 1, Č.Krumlov (7.1.2016) – místní komunikace, veřejné osvětlení

Máče Antonín, Domoradická 57, Český Krumlov

Námitky k původnímu NÁVRHU:

- Zapracovat do regulačního plánu provedení protihlukových opatření (stěna aj.) mezi areálem Služeb města Český Krumlov a pozemkem 23/3 kde máme postavený rodinný dům.

Rozhodnutí o námitce - Námitce se vyhovuje

Odůvodnění:

- Areál Služeb města byl územním plánem ÚPO města Český Krumlov od roku 2006 určen pro hlavní funkci „stavby zařízení technické obsluhy území (areály technické vybavenosti) převážně nadmístního významu“. Souběžně s RP Domoradice-jih pořizovanou změnou územního plánu (změna č.8 ÚPO) je tato funkce převzata, pouze s tím rozdílem, že namísto nadmístního významu je areálu přiřazen celoměstský význam. Totéž platí o stávající zástavbě rodinných domů, která navazuje na areál Služeb města. Nalézá se v ploše, určené ÚPO od roku 2006 pro funkci SM – smíšené využití městského typu a změnou č.8 ÚPO se tato funkce nemění. Regulačním plánem Domoradice-jih je stávající zástavba v řešeném území stabilizována, tj. nejsou zde navrhovány žádné změny stávajících funkcí ani nové funkce, jejichž realizací by byla nově vyvolána potřeba odhlučnění.
- Nicméně v rámci stabilizovaného funkčního využití mohou být v areálu Služeb města realizovány změny stávajících staveb či provozů, popř. nové stavby a provozy, v jejichž důsledku by mohlo dojít ke zvýšení hluku oproti současnému stavu. Pro tyto případy je již změnou č.8 ÚPO stanoveno:
  - na hranici areálu, resp. v sousedství, kde vzniká riziko ovlivnění obytných ploch musí vlastník nebo provozovatel areálu realizovat účinná protihluková opatření – tak, aby zde splnil normové hodnoty hygienických předpisů;

  Regulačním plánem Domoradice-jih jsou tyto podmínky respektovány a je jím stanoveno umístění protihlukové stěny s ozeleněním (viz 1.01 hlavní výkres – regulační podmínky)

kolem areálu Služeb města jak směrem k nové budoucí zástavbě rodinných domů, tak směrem ke stávající zástavbě rodinných domů. Zákres protihlukové stěny mezi areálem Služeb města a pozemkem p.č. 23/3 je ve výkresech doplněn.

- Prosím o detailnější rozbor řešení odhlučnění a zklidnění současné návsi, hlavně v souvislosti s novým vjezdem do areálu bývalých Lesů a obslužnosti Technických služeb (tj. Služeb města).

Rozhodnutí o námitce – námitce se vyhovuje, resp. je již upraveným NÁVRHEM vyhověno.

Odůvodnění:

Námitka byla podána k původnímu NÁVRHU, který řešil vjezd do areálu bývalých Státních lesů z prostoru návsi, tj. z prostoru stávající zástavby převážně rodinných domů. V upraveném NÁVRHU tento vjezd již není obsažen, příjezd do areálu je řešen z ulice Za Plevnem, resp. z nově navrhované malé okružní křižovatky, s cílem zachytit hlavní frekvenci obsluhy areálu mimo dosah obytných ploch a návsi starých Domoradic. Pokud se týká vjezdu do areálu Služeb města, není regulačním plánem jeho stávající poloha měněna.

Problematika akustických poměrů a životního prostředí v řešeném území je RP Domoradice-jih řešena v rozsahu odpovídajícím této územně plánovací dokumentaci, tj. stanovením podmínek pro vytváření příznivého životního prostředí (dle § 61 odst.1 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.):

- V textové části regulačního plánu, v kapitole A.e. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí, je v části nazvané Akustické poměry stanoveno, cituji: "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.
- V kapitole A.f. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví pak je v textové části RP stanoveno, cituji: "Každý záměr na umístění potenciálního zdroje hluku příp. vibrací např. v plochách drobné výroby nebo technické vybavenosti v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb charakterizovaných právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví je nutno posoudit na základě detailních akustických studií a následně projednat s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví“.

Uvedený způsob řešení akustických poměrů a ochrany veřejného zdraví byl vyhodnocen orgánem ochrany veřejného zdraví, tj. Krajskou hygienickou stanicí Jihočeského kraje, z hlediska platných předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví a v mezích kompetencí daných zákonem o ochraně veřejného zdraví č. 258/2000 Sb.. Na základě tohoto vyhodnocení s ním tento dotčený orgán vyslovil souhlas.

Námitka k upravenému NÁVRHU:

- Ve výkrese regulačního plánu Domoradice-jih – O.2 Širší vztahy, je pozemek p.č. 23/3 a 119/4 zakreslen světle zelenou barvou a z legendy vyplývá, že je to pozemek typu soukromý nezastavitelný (ZS.4). Toto označení je nelogické, protože pozemky jsou již zastavěny stavbami (RD, dílna, zádlažba, sítě). S tím nesouhlasím a žádám, aby charakter těchto pozemků v regulačním plánu byl změněn na „městský typ (SM)“.

Rozhodnutí o námitce - Námitce se vyhovuje, resp. je již upraveným NÁVRHEM vyhověno.

Odůvodnění:

Výkres širších vztahů je zpracován na podkladu hlavního výkresu změny č.8 ÚPO Český Krumlov, kterou není plocha obsahující pozemky p.č. 23/3 a 119/4 měněna oproti ÚPO Český Krumlov. Barevnými plochami je tak na výkrese zobrazeno stávající využití, jaké bylo v době zpracování ÚPO, tj. před rokem 2006. Toto zobrazení má pouze informační charakter, pro rozhodování o změnách v území nemá žádný význam, pro ně je podstatné, v jaké ploše s rozdílným využitím (tj. v jaké funkční ploše) se pozemky nalézají. Předmětné pozemky p.č. 23/3 a 119/4 se nalézají v ploše určené od 30.3.2006 ÚPO Český Krumlov, i jeho změnou č.8 pro funkci „SM – smíšené využití městského typu“. Pozemky již námitkou

požadovaný charakter „městský typ (SM)“ mají, resp. ve výkrese širších vztahů je tento charakter již zakreslen, když se pozemky nalézají v ploše ohraničené modrou čarou a označené modrým indexem „SM“.

- Horváthovi Jana a Ivan, Domoradická 23, Český Krumlov
- Kölblovi Jana a Walter,Domoradická 173, Český Krumlov
- Máčovi Antonín a Ludmila, Domoradická 57, Český Krumlov
- Nekolovi Marie a Josef, Domoradická 8, Český Krumlov
- Petričákovi Hana a Pavel, Domoradická 6, Český Krumlov
- Potůčková Dagmar, Domoradická 3, Český Krumlov
- Potůček Zdeněk, Urbinská 146, Český Krumlov
- Šustrovi Hana a Rudolf, Domoradická 44, Český Krumlov
- Tomanovi Irena a Zbyněk, Potoční 128, Český Krumlov

Námitky k upravenému NÁVRHU:

- V textové části C.d RP (str.50, v rámečku) je uvedeno, že „u využití existující komunikace 1515/3 je vhodné ji na jižním konci zaslepit a zamezit tak nárůstu automobilové dopravy k východnímu okraji rozvojové lokality (větev 6 a 8) formou vhodných zábran průjezdu- např. patníků." Domníváme se, že je tímto myšleno zamezení jízd ve směru z návsi do nové lokality. Požadujeme, aby k zamezení automobilové dopravy, tj. vjíždění vozidel na komunikaci 1515/3, bylo z nové zástavby, tj. z ulic obytné zástavby, větve 6 a 8, formou vhodné zábrany. Tímto by bylo docíleno zamezení jízdy vozidel z nové zástavby obytných ulic ve směru na náves po komunikaci 1515/3. Oproti znění v RP se jedná o změnu směru zamezení jízd automobilové dopravy. Z hlediska stavebního navrhujeme i možnost zvýšení terénu stávající komunikace 1515/3 oproti větvi číslo 8. Tímto by se rovněž zabránilo vjezdu na komunikaci 1515/3 ve směru na náves .

Rozhodnutí o námitce - Námitce se vyhovuje, resp. je již upraveným NÁVRHEM vyhověno.

Odůvodnění:

Ve výrokové části regulačního plánu, v kapitole B.c.01 DOPRAVA je uvedeno: „Pro obsluhu stávajících pozemků jihovýchodně od návsi Domoradic bude využita existující komunikace (p.p.č. 1515/3, k.ú. Přísečná-Domoradice). Tato komunikace není RP určena k dopravní obsluze ploch nově navržené zástavby.“ V odůvodnění výrokové části jsou pak vysvětleny důvody tohoto omezení (vzhledem k omezeným podmínkám prostorového uspořádání této komunikace) a zmíněno, že vhodným řešením by bylo např. umístění zábran průjezdu na jižním konci této komunikace. Regulační plán není kompetentní k tomu, aby detailně řešil uspořádání provozu na pozemních komunikacích, tj. např. určoval konkrétní polohu umístění zábran průjezdu. Za účelem větší srozumitelnosti odůvodnění se text citovaný námitkou, obsažený v kapitole odůvodnění regulačního plánu „C.d Zdůvodnění navržené koncepce řešení“ doplňuje o slovní spojení „jak směřující“ a „tak vyjíždějící z tohoto okraje“, tj. po úpravě zní takto:

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

- Požadujeme zachování současného stavu veřejného osvětlení komunikace 1515/3 naproti domu Domoradická 57 a Domoradická 8. Toto není zapracováno v RP.

Rozhodnutí o námitce - Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:
Ve výkrese 1.05b - hlavním výkres – veřejné osvětlení a v ostatních výkresech obsahujících značky rozmístění sloupů veřejného osvětlení, se doplňuje zobrazení stávajícího veřejného osvětlení požadovaného námitkou (sloupy veřejného osvětlení u RD čp.57 a u RD čp.8).

- V případě zřízení nových přípojek vody a kanalizace v komunikaci 1515/3 a zrušení stávajících přípojek požadujeme napojení na nové přípojky investorem.

Rozhodnutí o námitce - Námitce se nevyhovuje, resp. nelze jí vyhovět ze zákonných důvodů.

Odůvodnění:
Dle ustanovení odst.1 § 61 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění: „Regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezí veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření“. K ničemu jinému není regulační plán kompetentní. Nemůže tedy ani řešit budoucí vztahy mezi investory staveb realizovaných v souladu s jím stanovenými podmínkami a vlastníky nemovitostí v řešeném území. Tyto vztahy jsou především věcí dohody zúčastněných stran.

- Vzhledem k současnému neúnosnému stavu křižovatky u návsi v Domoradicích (s vjezdem do areálu Gaspedu a výjezdem do křižovatky) požadujeme výstavbu nové okružní křižovatky přednostně před zahájením jakékoliv výstavby dle RP Domoradice-jih. V návrhu RP je uvedena výstavba této okružní křižovatky až ve II. etapě , popř. mezi I. a II. etapou výstavby, s tímto nesouhlasíme.

Rozhodnutí o námitce - Námitce se nevyhovuje:

Odůvodnění:
Území řešené regulačním plánem obsahuje jak plochy již zastavěné, tak plochy dnes nezastavěné, určené pro novou zástavbu individuálního bydlení v rodinných domech. Plochy dnes zastavěné jsou regulačním plánem považované za stabilizované. Pro novou zástavbu je regulačním plánem stanoveno pořadí, v němž bude realizována (tzv. etapizace). Území zařazené do I.etapy přiléhá ke stávající zástavbě rodinných domů v ulici Za Plevnem a k západní a jižní hranici bývalého areálu Státních lesů (plocha VD.2 dle změny č.8 ÚPO Č.Krumlov). Podmínkou pro zahájení realizace zástavby v I. etapě je realizace křižovatky v ulici Za Plevnem proti zásobovacímu vjezdu k marketu Tesco, neboť se jedná křižovatku, z níž vychází nově navržená příjezdová komunikace do území I.etapy zástavby. Realizace zástavby I. etapy není podmíněna realizací malé okružní křižovatky v místě křížení stávajících komunikací v ulicích Za Plevnem a Domoradická. Realizací této malé okružní křižovatky je podmíněno využití pozemků až ve II. etapě zástavby a pro dopravní obsluhu areálu bývalých Státních lesů (cca v místě existující nepovolené stavby vjezdu jednoho z vlastníků provozů v tomto areálu). Protože lze zástavbu I.etapy realizovat bez vybudování malé okružní křižovatky, není regulačním plánem realizace této I.etapy zástavby podmíněna realizací předmětné malé okružní křižovatky. Nicméně její realizace kdykoli dříve před zahájením realizace II.etapy zástavby je dle regulačního plánu možná. Z těchto důvodů není námitce, aby jakákoli nová zástavba v řešeném území byla podmíněna realizací malé okružní křižovatky, vyhověno.

- Z důvodu legalizace (jak vyplývá z RP), již dříve nelegálně postavených staveb v prostorách dřívějších opraven Státních lesů, dojde ke změně určení těchto ploch z občanské vybavenosti na drobnou výrobu a služby. Pro zachování minimálních potřeb

občanské vybavenosti pro rodinné domky na 132 pozemcích, navrhujeme vyčlenit prostory pro zajištění zdravotní péče, hřiště, tělocvičnu, klubovnu aj..

Rozhodnutí o námitce - Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:
Změnou č.8 ÚPO Český Krumlov je bývalý areál Státních lesů určen pro provozy drobné výroby a služeb, na základě požadavku zastupitelstva města obsaženého v ZADÁNÍ změny č.8 ÚPO, aby funkční využití stanovené ÚPO Český Krumlov (občanská vybavenost) bylo změněno na jiné funkční využití, umožňující stabilizaci stávajících provozů v tomto areálu. Regulační plán toto nové funkční využití areálu respektuje a není kompetentní sem situovat pozemky pro stavby, které nejsou v souladu s funkčním využitím stanoveným změnou č.8 ÚPO (hlavní funkce v ploše VD.2 jsou malovýroba a řemeslná výroba, výrobní činnosti, u nichž nelze vyloučit mírnou zátěž okolí, sklady, výrobní služby či servisy; stavby občanské vybavenosti neuvedené v přípustném využití jsou zde nepřípustné).
Zařízení požadovaná námitkou (zdravotní péče, hřiště, tělocvična, klubovna) lze zřídit v plochách nové zástavby, určených změnou č.8 pro bydlení individuální (BI a BI.7), Dětská hřiště jsou zde jednou z hlavních funkcí, zdravotní zařízení (ordinace), školská zařízení, menší sportovní relaxační zařízení či stavby a zařízení pro kulturu jsou zde funkcemi doplňujícími. Ordinace a klubovny lze v případě zájmu realizovat v kterémkoli novém rodinném domě, hřiště v plochách veřejných prostranství. Rovněž lze v případě zájmu všechna tato zařízení realizovat ve stávající zástavbě (např. změnou stavby) v ploše „SM – smíšené využití městského typu“, jejíž část se nalézá v území řešeném RP a zbývající část na toto území bezprostředně navazuje. Pokud se týká tělocvičen, na území města je jich k dispozici několik (4 tělocvičny v ZŠ, 2 tělocvičny ve SŠ, tělocvična ve sportovní hale), přičemž od území řešeného RP je pět z nich v docházkové vzdálenosti cca od 1,6 do 2,6 km (tj. cca od 22 do 32 min.) a dvě jsou v docházkové vzdálenosti 3,2 – 3,7 km (tj. 39 – 46 min.). Autem jsou všechny tělocvičny dosažitelné v rozmezí cca 5 – 8 minut. V případě zájmu lze tělocvičnu zřídit též v některé stávající stavbě (změnou stavby) v ploše „SM – smíšené využití centrální“, v rámci doplňující funkce „sportovní a relaxační zařízení“ stanovené pro tuto plochu územním plánem ÚPO Č.Krumlov (i jeho změnou č.8).

Blanka Tesařová, Za Plevnem 78, Český Krumlov

Námitka k původnímu NÁVRHU:

Požaduji úpravu regulačního plánu k přístupové cestě na pozemek p.č. 18 v k.ú. Přísečná - Domoradice z důvodu výstavby rodinného domu.

Rozhodnutí o námitce – námitce se vyhovuje, resp. je již upraveným NÁVRHEM vyhověno.

Odůvodnění:
V části řešeného území obsahující pozemek p.č.18 byly rovněž vlastníky dalších pozemků uplatněny požadavky, aby byly jejich pozemky určeny pro stavby rodinných domů.
Tyto požadavky byly projektantem regulačního plánu prověřeny z hlediska souladu s urbanistickou koncepcí, kompozičními vztahy v řešeném území a z hlediska možností napojení předmětných pozemků na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, s tímto výsledkem:
Možnost využití pozemků na severovýchodním okraji při hranici katastru Přísečná pro výstavbu rodinných domů je podmíněně možná za předpokladu realizace účelové jednopruhové komunikace s výhybnami, která zajistí obsluhu přilehlých pozemků. Jedná se o pozemky označené v grafické části regulačního plánu (na výkresech) čísly 58 – 62. Odkanalizování budoucích RD na těchto pozemcích je řešeno gravitačně do nově navrženého řadu splaškové kanalizace („B“), vedeného v uvedené účelové jednopruhové komunikaci a napojeného na stávající jednotnou kanalizaci v prostoru návsi. Uvedenou účelovou komunikací je pro potřeby nových RD řešen též nový STL plynovod („J“) a kabel

NN. Napojení na veřejný vodovod není u těchto RD navrhováno, neboť malá šířka příjezdové komunikace zde neumožňuje uložení všech nových sítí s ohledem na ČSN 73 6005, proto se v tomto případě předpokládá zásobování vodou z domovních studní. Řešením by bylo v kritickém místě podél stávající dešťové kanalizace realizovat vodovodní řad namísto uvažované splaškové kanalizace či plynovodu, to se však jeví jako méně vhodné řešení, které by přicházelo v úvahu pouze při nereálnosti získat pitnou vodu z domovních studní (pro konečný návrh řešení bude nutné provést HG průzkum).

Viz výřez z hlavního výkresu – doprava:

Božena a Zdeněk Potůčkovi, Urbinská 146, Český Krumlov

Námitka k původnímu NÁVRHU:

Žádáme o řešení pozemku p.č. 17/3 k.ú. Přísečná Domoradice v rámci RP Domoradice-jih pro stavbu jednoho rodinného domu.

Rozhodnutí o námitce – námitce se vyhovuje, resp. je již upraveným NÁVRHEM vyhověno.

Odůvodnění:

V části řešeného území obsahující pozemek p.č.17/3 byly rovněž vlastníky dalších pozemků uplatněny požadavky, aby byly jejich pozemky určeny pro stavby rodinných domů.
Tyto požadavky byly projektantem regulačního plánu prověřeny z hlediska souladu s urbanistickou koncepcí, kompozičními vztahy v řešeném území a z hlediska možností napojení předmětných pozemků na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, s tímto výsledkem:
Možnost využití pozemků na severovýchodním okraji při hranici katastru Přísečná pro výstavbu rodinných domů je podmíněně možná za předpokladu realizace účelové jednopruhové komunikace s výhybnami, která zajistí obsluhu přilehlých pozemků. Jedná se o pozemky označené v grafické části regulačního plánu (na výkresech) čísly 58 – 62. Odkanalizování budoucích RD na těchto pozemcích je řešeno gravitačně do nově navrženého řadu splaškové kanalizace („B“), vedeného v uvedené účelové jednopruhové komunikaci a napojeného na stávající jednotnou kanalizaci v prostoru návsi. Uvedenou účelovou komunikací je pro potřeby nových RD řešen též nový STL plynovod („J“) a kabel NN. Napojení na veřejný vodovod není u těchto RD navrhováno, neboť malá šířka

příjezdové komunikace zde neumožňuje uložení všech nových sítí s ohledem na ČSN 73 6005, proto se v tomto případě předpokládá zásobování vodou z domovních studní. Řešením by bylo v kritickém místě podél stávající dešťové kanalizace realizovat vodovodní řad namísto uvažované splaškové kanalizace či plynovodu, to se však jeví jako méně vhodné řešení, které by přicházelo v úvahu pouze při nereálnosti získat pitnou vodu z domovních studní (pro konečný návrh řešení bude nutné provést HG průzkum).

Viz výřez z hlavního výkresu – doprava:

Michaela Rozsárová, Urbinská 146, Český Krumlov

Námitka k původnímu NÁVRHU:

Žádám o řešení pozemku p.č. 17/4 k.ú. Přísečná - Domoradice v rámci RP Domoradice - jih pro stavbu jednoho rodinného domu.

Rozhodnutí o námitce – námitce se vyhovuje, resp. je již upraveným NÁVRHEM vyhověno.

Odůvodnění:

V části řešeného území obsahující pozemek p.č.17/4 byly rovněž vlastníky dalších pozemků uplatněny požadavky, aby byly jejich pozemky určeny pro stavby rodinných domů.
Tyto požadavky byly projektantem regulačního plánu prověřeny z hlediska souladu s urbanistickou koncepcí, kompozičními vztahy v řešeném území a z hlediska možností napojení předmětných pozemků na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, s tímto výsledkem:
Možnost využití pozemků na severovýchodním okraji při hranici katastru Přísečná pro výstavbu rodinných domů je podmíněně možná za předpokladu realizace účelové jednopruhové komunikace s výhybnami, která zajistí obsluhu přilehlých pozemků. Jedná se o pozemky označené v grafické části regulačního plánu (na výkresech) čísly 58 – 62. Odkanalizování budoucích RD na těchto pozemcích je řešeno gravitačně do nově navrženého řadu splaškové kanalizace („B“), vedeného v uvedené účelové jednopruhové komunikaci a napojeného na stávající jednotnou kanalizaci v prostoru návsi. Uvedenou

účelovou komunikací je pro potřeby nových RD řešen též nový STL plynovod („J“) a kabel NN. Napojení na veřejný vodovod není u těchto RD navrhováno, neboť malá šířka příjezdové komunikace zde neumožňuje uložení všech nových sítí s ohledem na ČSN 73 6005, proto se v tomto případě předpokládá zásobování vodou z domovních studní. Řešením by bylo v kritickém místě podél stávající dešťové kanalizace realizovat vodovodní řad namísto uvažované splaškové kanalizace či plynovodu, to se však jeví jako méně vhodné řešení, které by přicházelo v úvahu pouze při nereálnosti získat pitnou vodu z domovních studní (pro konečný návrh řešení bude nutné provést HG průzkum).

Viz výřez z hlavního výkresu – doprava:

Eva Fousková, Domoradice 54, Český Krumlov

Námitka k původnímu NÁVRHU, uplatněná Evou Houdkovou, tehdejší majitelkou pozemků nyní vlastněných Evou Fouskovou:

Předimenzovaná kanalizace dešťových vod z Tovární ulice ústící do rybníka na parcele 195/5. Na tuto kanalizaci dle plánu má být napojena dešťová kanalizace stoky "B", "G", "H". Tuto zátěž byť nárazovou tento rybník neunese. Na hranici tohoto rybníka je studna, která zásobuje pitnou vodou nemovitost na parcele č. 159/2 a 159/1. Tato studna je vložena na parcele 195/5 jako věcné břemeno a je vyznačena v GP č. 1000-295/2007. Město jako vlastník rybníka tuto situaci neřeší, úpravy rybníka neprovádí a naše obava je ze zatopení studny s pitnou vodou.

Rozhodnutí o námitce – námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Z obsahu námitky je patrné, že paní Houdková nesouhlasí s napojením dešťové kanalizace - stok "B", "G", "H" na dešťovou kanalizaci ústící do rybníka na p.p.č.195/5, protože se obává poškození studny u rybníka, k němuž by mohlo dojít po napojení nové dešťové kanalizace (navržené RP) do stávající dešťové kanalizace, z důvodu špatného technického stavu této stávající dešťové kanalizace za místem napojení nové kanalizace.

Jak je uvedeno v kapitole výroku regulačního plánu B.c.03 ODKANALIZOVÁNÍ a zakresleno v hlavním výkrese - kanalizace :

- Pro zajištění likvidace dešťových vod z regulačním plánem navrhovaných komunikací se předpokládá částečné využití stávající kanalizace, realizace nové oddílné dešťové kanalizační sítě a rovněž využití zasakování.
- Dešťové vody ze střech a přilehlých zpevněných ploch jednotlivých nemovitostí budou likvidovány přímo na vlastních pozemcích těchto objektů. Předpokládá se zřízení akumulačních jímek, zachycená voda se využije pro zálivku zeleně, přepad z jímek bude proveden do zásaku.
- Navržené kanalizační řady jsou ve výkresové části označeny „B“ až „H“, přičemž stoky „B“ a „C“ jsou přeložkami původní kanalizace.
- Napojení stoky „B“ nové dešťové kanalizace, odvádějící vody ze severovýchodní části území, bude provedeno do stávající stoky dešťové kanalizace DN 800 v šachtě ŠB1. Západní okraj území bude odvodněn stokami „G“ a „H“ do stávajícího rybníčku, nacházejícího se na severozápadním okraji řešeného území. Tento rybníček je v současnosti neprůtočný, napojení kanalizace si proto vyžádá jeho úpravu a revitalizaci (která není předmětem řešení regulačního plánu), s doplněním odtokového objektu.

Z uvedeného je zřejmé, že realizace dešťové kanalizace odvádějící dešťové vody z nové zástavby je regulačním plánem podmíněna úpravou a revitalizací rybníčku a doplněním odtokového objektu. To znamená, že RP časově podmiňuje napojení navržených stok "B", "G" a "H" na stávající dešťovou kanalizaci (jejíž součástí je rybníček na p.č. 195/5) uvedením této stávající dešťové kanalizace (včetně rybníčku) do takového technického stavu, aby byla schopna pojmout dešťové vody z nových stok navržených RP. Touto podmínkou, stanovenou regulačním plánem, je vytvořen předpoklad pro to, aby nemohlo dojít k poškození studny na pozemku p.č. 195/5, proto není námitce vyhověno.

Hana a Rudolf Šustrovi, Domoradická 44, Český Krumlov

Námitky k původnímu NÁVRHU, uplatněné Hanou Máčovou (nyní Hana Šustrová), která tehdy vlastnila pozemek p.č. 23/3, který je nyní ve SJM Hany a Rudolfa Šustrových):

- Žádám o odhlučnění (výstavbu protihlukové stěny apod.) svého pozemku p.č. 23/2 (kde stojí rodinný dům) od Služeb města Český Krumlov.
- Prosím o detailnější rozbor řešení odhlučnění a zklidnění současné návsi, hlavně v souvislosti s novým vjezdem do areálu bývalých Lesů a obslužnosti Technických služeb (tj. Služeb města).

Rozhodnutí o námitkách – námitkám se vyhovuje, resp. je již upraveným NÁVRHEM vyhověno.

Odůvodnění:

Námitka byla podána k původnímu NÁVRHU, který řešil vjezd do areálu bývalých Státních lesů z prostoru návsi, tj. z prostoru stávající zástavby převážně rodinných domů. V upraveném NÁVRHU tento vjezd již není obsažen, příjezd do areálu je řešen z ulice Za Plevnem, resp. z nově navrhované malé okružní křižovatky, s cílem zachytit hlavní frekvenci obsluhy areálu mimo dosah obytných ploch a návsi starých Domoradic. Pokud se týká vjezdu do areálu Služeb města, není regulačním plánem jeho stávající poloha měněna.

Problematika akustických poměrů a životního prostředí v řešeném území je RP Domoradice-jih řešena v rozsahu odpovídajícím této územně plánovací dokumentaci, tj. stanovením podmínek pro vytváření příznivého životního prostředí (dle § 61 odst.1 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.):

- V textové části regulačního plánu, v kapitole A.e. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí, je v části nazvané Akustické poměry stanoveno, cituji: "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.

- V kapitole A.f. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví pak je v textové části RP stanoveno, cituji: "Každý záměr na umístění potenciálního zdroje hluku příp. vibrací např. v plochách drobné výroby nebo technické vybavenosti v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb charakterizovaných právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví je nutno posoudit na základě detailních akustických studií a následně projednat s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví".

Uvedený způsob řešení akustických poměrů a ochrany veřejného zdraví byl vyhodnocen orgánem ochrany veřejného zdraví, tj. Krajskou hygienickou stanicí Jihočeského kraje, z hlediska platných předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví a v mezích kompetencí daných zákonem o ochraně veřejného zdraví č. 258/2000 Sb.. Na základě tohoto vyhodnocení s ním tento dotčený orgán vyslovil souhlas.

Regulační plán stanovuje podmínky a limity pro budoucí změny v řešeném území a opatření s těmito budoucími změnami související, či jimi vyvvolaná. Regulační plán však není nástrojem pro řešení současného hlukového zatížení stávající zástavby stávajícími provozy.

Námitka k upravenému NÁVRHU:

V textové části B.d RP Domoradice-jih (str.35) je uvedeno, „že v bývalém areálu Státních lesů (VD.2) a obdobně i v areálu technických služeb města (OT) zajistit účinné protihlukové opatření na hranici uvedených ploch s navrhovanými plochami bydlení - např. ve formě protihlukové stěny výšky 3 až 4 m s oboustranným (dle možností) pásem střední a vysoké zeleně s druhy dřevin s nadprůměrnou schopností zachycení prachu ,,. Tímto žádáme, aby do textu tohoto RP bylo zapracováno, že toto protihlukové opatření bude provedeno i na hranicích se současnou zástavbou. Toto se týká zejména areálu technických služeb města (OT), které přímo sousedí s naším pozemkem číslo 23/2.

Rozhodnutí o námitce - Námitce se vyhovuje:

Odůvodnění:

- Areál Služeb města byl územním plánem ÚPO města Český Krumlov od roku 2006 určen pro hlavní funkci „stavby zařízení technické obsluhy území (areály technické vybavenosti) převážně nadmístního významu". Souběžně s RP Domoradice-jih pořizovanou změnou územního plánu (změna č.8 ÚPO) je tato funkce převzata, pouze s tím rozdílem, že namísto nadmístního významu je areálu přiřazen celoměstský význam. Totéž platí o stávající zástavbě rodinných domů, která navazuje na areál Služeb města. Nalézá se v ploše, určené ÚPO od roku 2006 pro funkci SM – smíšené využití městského typu a změnou č.8 ÚPO se tato funkce nemění. Regulačním plánem Domoradice-jih je stávající zástavba v řešeném území stabilizována, tj. nejsou zde navrhovány žádné změny stávajících funkcí ani nové funkce, jejichž realizací by byla nově vyvolána potřeba odhlučnění.
- Nicméně v rámci stabilizovaného funkčního využití mohou být v areálu Služeb města realizovány změny stávajících staveb či provozů, popř. nové stavby a provozy, v jejichž důsledku by mohlo dojít ke zvýšení hluku oproti současnému stavu. Pro tyto případy je již změnou č.8 ÚPO stanoveno:
  - na hranici areálu, resp. v sousedství, kde vzniká riziko ovlivnění obytných ploch musí vlastník nebo provozovatel areálu realizovat účinná protihluková opatření – tak, aby zde splnil normové hodnoty hygienických předpisů;

  Regulačním plánem Domoradice-jih jsou tyto podmínky respektovány a je jím stanoveno umístění protihlukové stěny s ozeleněním (viz 1.01 hlavní výkres – regulační podmínky) kolem areálu Služeb města jak směrem k nové budoucí zástavbě rodinných domů, tak směrem ke stávající zástavbě rodinných domů.

  Zákres protihlukové stěny mezi areálem Služeb města a pozemkem p.č. 23/2 je ve výkresech doplněn.

Ing. Ilona Pučilová, Polní 254, Český Krumlov

Námitka k původnímu NÁVRHU:

Žádám, aby do předmětného Regulačního plánu byly zahrnuty celé parcely p.č. 183/12 o výměře 309 m^2 a p.č. 167/14 o výměře 7,05 m^2, které se nacházejí v k.ú. Přísečná - Domoradice.

Rozhodnutí o námitce – námitce se vyhovuje, resp. je již upraveným NÁVRHEM vyhověno:

Odůvodnění:

Oba pozemky jsou upraveným NÁVRHEM zahrnuty do území řešeného RP Domoradice-jih, resp. v rámci řešeného území vymezeného již ZADÁNÍM regulačního plánu, jsou tyto pozemky zahrnuty mezi pozemky, na nichž jsou navrženy stavby rodinných domů (viz níže uvedený výřez z hlavního výkresu). Tomu předcházelo vyhodnocení požadavku paní Pučilové projektantem regulačního plánu z hlediska souladu urbanistickou koncepcí a kompozičními vztahy v řešeném území a z hlediska možností jejich napojení na nově navrhovanou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Námitka uplatněná v době zpracování upraveného NÁVRHU:

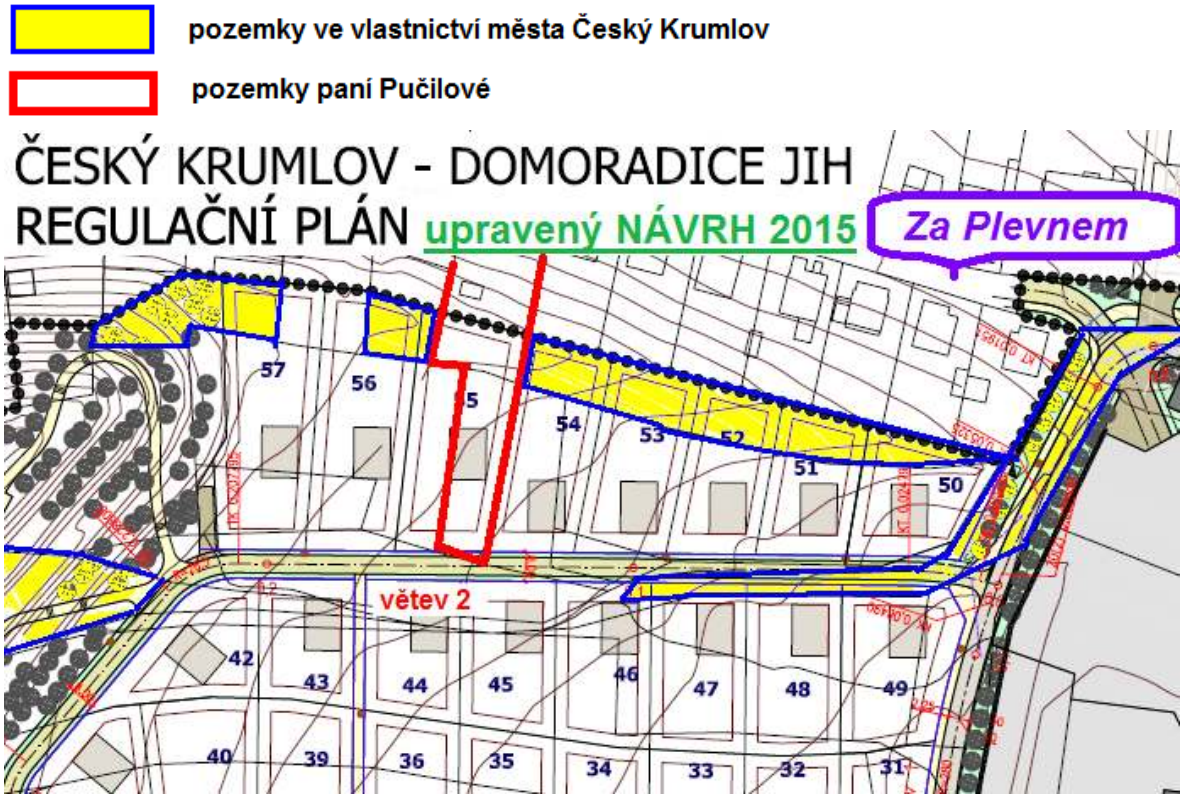
Plánovaná komunikace pod stávající zástavbou rodinných domků v ulici Za Plevnem (čp. 69 a výše), na jejichž parcely navazují plánované domky č.1-5, rozděluje pozemky v mém vlastnictví p.č. 166/5, 183/12 a 167/14. Podle mého názoru se jedná o zcela zbytečnou investici, která by prodražila celý projekt. Všechny stávající i nově plánované rodinné domky v této lokalitě mají přístup z komunikací, které jsou ve vlastnictví města.

Rozhodnutí o námitce – námitce se vyhovuje, resp. je již upraveným NÁVRHEM vyhověno:

Odůvodnění:

Z textu námitky je zřejmé, že paní Pučilová nesouhlasí s regulačním plánem navrženou obytnou ulicí s komunikací označenou „větev 2“, protože se domnívá, že tato komunikace rozděluje pozemky v jejím vlastnictví.

Na základě porovnání aktuální katastrální mapy s hlavním výkresem 1.02 – doprava obsaženým v upraveném NÁVRHU, je zřejmé, že obytná ulice „větev 2“ zasahuje pouze nepatrně jižní cíp jednoho z pozemků paní Pučilové (p.č.167/14):



Lze konstatovat, že pozemky paní Pučilové obytnou ulicí navrženou regulačním plánem rozděleny nejsou.
S tvrzením, že „všechny stávající i nově plánované rodinné domky v této lokalitě mají přístup z komunikací, které jsou ve vlastnictví města“, nelze souhlasit. Pozemky stávajících rodinných domů jsou přístupné z ulice Za Plevnem (viz výše uvedený výřez hlavního výkresu dopravy), nicméně tyto pozemky nejsou předmětem řešení regulačního plánu. Pozemky nově regulačním plánem vymezené pro rodinné domy (v NÁVRHU z roku 2010 byly označeny čísly 1–5; v upraveném NÁVRHU z roku 2015 jsou označeny čísly 50–54) by mohly být přístupné z pozemku města, jímž v současné době prochází místní obslužná komunikace. Regulačním plánem je tato skutečnost zohledněna a navržená obytná ulice (větev 2) je částečně vedena tímto pozemkem. Nicméně tento městský pozemek „sousedí“ pouze s navrženými pozemky č. 50 – 54, a dále již nepokračuje. Regulačním plánem ale není řešeno pouze těchto pět budoucích pozemků pro rodinné domy, nýbrž celé řešené území. Proto regulační plán navrhuje celý komunikační systém, jímž bude zabezpečena dostupnost a zpřístupnění všech nově navržených pozemků v celém řešeném území. Obytná ulice (větev 2) je součástí tohoto systému a její trasování (umístění) bylo dopravním specialistou ověřeno z hlediska výškového řešení a navrženo podle technických podmínek lokality.

Jana Horváthová, Domoradická 23, Český Krumlov

Námitka k původnímu NÁVRHU:

Prosím o detailnější rozbor řešení odhlučnění a zklidnění současné návsi, hlavně v souvislosti s novým vjezdem do areálu bývalých Lesů a obslužnosti Technických služeb (tj. Služeb města).

Rozhodnutí o námitce – námitce se vyhovuje, resp. je již upraveným NÁVRHEM vyhověno.
Odůvodnění:
Námitka byla podána k původnímu NÁVRHU, který řešil vjezd do areálu bývalých Státních lesů z prostoru návsi, tj. z prostoru stávající zástavby převážně rodinných domů. V upraveném NÁVRHU tento vjezd již není obsažen, příjezd do areálu je řešen z ulice Za Plevnem, resp. z nově navrhované malé okružní křižovatky, s cílem zachytit hlavní frekvenci obsluhy areálu mimo dosah obytných ploch a návsi starých Domoradic. Pokud se týká vjezdu do areálu Služeb města, není regulačním plánem jeho stávající poloha měněna.

Problematika akustických poměrů a životního prostředí v řešeném území je RP Domoradice-jih řešena v rozsahu odpovídajícím této územně plánovací dokumentaci, tj. stanovením podmínek pro vytváření příznivého životního prostředí (dle § 61 odst.1 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.):

- V textové části regulačního plánu, v kapitole A.e. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí, je v části nazvané Akustické poměry stanoveno, cituji: "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.
- V kapitole A.f. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví pak je v textové části RP stanoveno, cituji: "Každý záměr na umístění potenciálního zdroje hluku příp. vibrací např. v plochách drobné výroby nebo technické vybavenosti v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb charakterizovaných právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví je nutno posoudit na základě detailních akustických studií a následně projednat s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví“.

Uvedený způsob řešení akustických poměrů a ochrany veřejného zdraví byl vyhodnocen orgánem ochrany veřejného zdraví, tj. Krajskou hygienickou stanicí Jihočeského kraje,

z hlediska platných předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví a v mezích kompetencí daných zákonem o ochraně veřejného zdraví č. 258/2000 Sb.. Na základě tohoto vyhodnocení s ním tento dotčený orgán vyslovil souhlas.

Josef Iro, Kájov - Křenov 100, Český Krumlov

Námitky k původnímu NÁVRHU:

Poznámka pořizovatele - v námitkách je sice jako adresa uvedeno sídlo firlmy IRO stavební s.r.o - Domoradice 303, Český Krumlov, protože ale tato firma není dle evidence KN vlastníkem pozemků ani staveb v řešeném území, je námitka vypořádána vůči Josefu Irovi, jakožto vlastníkovi pozemků a staveb v řešeném území, na adresu Křenov 100, uvedenou v evidenci katastru nemovitostí ke dni 12.2.2016.

- Nesouhlas s návrhem příjezdových cest k pozemkům k výstavbě RD.

Rozhodnutí o námitce – námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Obě regulačním plánem navržené příjezdové komunikace do lokality nových RD jsou situovány v místech stávajících příjezdů do této lokality. Nejedná se o příjezdy nově navržené regulačním plánem. Již od roku 2006 s nimi počítá územní plán (ÚPO) Č.Krumlova jako s příjezdy do jím navržené plochy „BI - bydlení individuální“ (v území řešeném nyní regulačním plánem Domoradice-jih), který v jejich trasách navrhnul veřejně prospěšné stavby veřejné technické infrastruktury pro novou lokalitu BI (K5 – oddílná kanalizace; V3 – vodovodní řady; P2 – plynofikace). Regulační plán plně respektuje požadavky územního plánu a jeho změny č.8 na využití území, upřesňuje koridory dopravní a technické infrastruktury a vymezení hranic jednotlivých druhů zástavby. Trasování komunikací je ověřeno z hlediska jejich výškového řešení a upřesněno podle technických podmínek sledované lokality. Jako hlavní osa dopravní obsluhy území v kategorii místní obslužné komunikace je navržena stávající trasa účelové komunikace procházející řešeným územím, která vede do areálu firmy P.M.H. spol. s.r.o. na území sousední obce, navazující v prostoru návsi na ulici Domoradickou a dále na křižovatku s ulicí Budějovickou. V této trase se jedná o historickou přístupovou cestu do území polí a luk za dnešním areálem Služeb města a za bývalým areálem Státních lesů (nová plocha individuálního bydlení), jak je zřejmé z leteckého snímku z let 1947-1952 a dokonce je přibližně v této trase zobrazena přístupová cesta už v císařských mapových otiscích z roku 1826. Tato hlavní dopravní osa je vzhledem k existující zástavbě této části města jediným možným přímým propojením řešeného území s komunikací I/39. Vedlejší přístupová komunikace podél západní hranice bývalého areálu Státních lesů je napojena na ulici Na Plevně a je vzhledem k existující zástavbě v území jediným možným napojením lokality řešené regulačním plánem na tuto ulici.

- Nesouhlas se vjezdy do areálu bývalých Státních lesů, jednání možné.

Rozhodnutí o námitce – námitce se vyhovuje, resp. je již vyhověno upraveným NÁVRHEM.

Odůvodnění:

Po veřejném projednání původního NÁVRHU, z důvodu nesouhlasu vlastníků pozemků v bývalém areálu Státních lesů s navrženým dopravním řešením, bylo přistoupeno k hledání jiného možného řešení. Dopravním specialistou, který není spoluautorem regulačního plánu, bylo postupně zpracováno několik variantních návrhů, které byly průběžně konzultovány se zpracovatelem regulačního plánu a dopravním specialistou, který je spoluautorem regulačního plánu. Na základě variantního prověření různých řešení bylo dopravní řešení obsažené v původním NÁVRHU upraveno do podoby obsažené v upraveném NÁVRHU. Úprava komunikačního řešení oproti původnímu návrhu RP z roku 2010 spočívá ve změně uspořádání obou vstupních křižovatek na ul. Domoradická a Za Plevnem a na ně navazujících úseků obslužných komunikací. Původním NÁVRHEM byla dopravní obsluha

bývalého areálu Státních lesů řešena pouze nově navrženým příjezdem z prostoru návsi a tehdy jediný existující příjezd do areálu z ulice Za Plevnem (naproti vjezdu do zásobovacího dvora OC Tesco) byl určen ke zrušení. Upravený NÁVRH již neobsahuje ani příjezd do areálu z prostoru návsi, ani neruší existující příjezd z ulice Za Plevnem v místě naproti vjezdu do zásobovacího dvora OC Tesco. Upraveným NÁVRHEM se na připojení z ul. Domoradická zakládá malá okružní křižovatka, která respektuje propojení stávajících komunikací a rovněž stávající připojení bývalého areálu Státních lesů. Navazující komunikační větev „1“ (viz výkres č. 1.02) je oproti původnímu návrhu RP směrově upravována do staničení ve vyrovnávacím km 0,08002 v místě připojení větve „2“. Druhou změnou oproti původnímu návrhu RP je úprava křižovatky v ul. Za Plevnem v místě stávajícího připojení zásobovacího dvora prodejny Tesco a příležitostného vjezdu do bývalého areálu Státních lesů (dříve jediný příjezd do areálu). Křižovatka je upravena do tvaru průsečné křižovatky s připojením západního úseku ulice Za Plevnem v podobě dopravně zklidněné obytné ulice. Navazující komunikační větev „3“ je oproti původnímu návrhu RP upravována do staničení ve vyrovnávacím km 0,12125 v místě konce směrového oblouku.

Miloš Kalista, GASPED spol s.r.o., Domoradice 301, Český Krumlov

Námitky k původnímu NÁVRHU:

- Nesouhlas s návrhem příjezdových cest k pozemkům k výstavbě RD.

Rozhodnutí o námitce – námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Obě regulačním plánem navržené příjezdové komunikace do lokality nových RD jsou situovány v místech stávajících příjezdů do této lokality. Nejedná se o příjezdy nově navržené regulačním plánem. Již od roku 2006 s nimi počítá územní plán (ÚPO) Č.Krumlova jako s příjezdy do jím navržené plochy „BI - bydlení individuální“ (v území řešeném nyní regulačním plánem Domoradice-jih), který v jejich trasách navrhnul veřejně prospěšné stavby veřejné technické infrastruktury pro novou lokalitu BI (K5 – oddílná kanalizace; V3 – vodovodní řady; P2 – plynofikace). Regulační plán plně respektuje požadavky územního plánu a jeho změny č.8 na využití území, upřesňuje koridory dopravní a technické infrastruktury a vymezení hranic jednotlivých druhů zástavby. Trasování komunikací je ověřeno z hlediska jejich výškového řešení a upřesněno podle technických podmínek sledované lokality. Jako hlavní osa dopravní obsluhy území v kategorii místní obslužné komunikace je navržena stávající trasa účelové komunikace procházející řešeným územím, která vede do areálu firmy P.M.H. spol. s.r.o. na území sousední obce, navazující v prostoru návsi na ulici Domoradickou a dále na křižovatku s ulicí Budějovickou. V této trase se jedná o historickou přístupovou cestu do území polí a luk za dnešním areálem Služeb města a za bývalým areálem Státních lesů (nová plocha individuálního bydlení), jak je zřejmé z leteckého snímku z let 1947-1952 a dokonce je přibližně v této trase zobrazena přístupová cesta už v císařských mapových otiscích z roku 1826. Tato hlavní dopravní osa je vzhledem k existující zástavbě této části města jediným možným přímým propojením řešeného území s komunikací I/39. Vedlejší přístupová komunikace podél západní hranice bývalého areálu Státních lesů je napojena na ulici Na Plevně a je vzhledem k existující zástavbě v území jediným možným napojením lokality řešené regulačním plánem na tuto ulici.

Realizace hlavní příjezdové komunikace do řešeného území ve II.etapě využití ploch řešeného území dle regulačního plánu, bude podmíněna asanačním opatřením, viz kapitola A.g.02 VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI. Důvodem tohoto opatření je podmínění využití ploch a pozemků II., III. a IV. etapy zástavby v ploše individuálního bydlení jejich

plnohodnotným dopravním připojením (dvoupruhová komunikace s oboustrannými chodníky) k nadřazené komunikační síti.

Asanace se bude týkat montované haly (na pozemku p.č. 470/5) a východního křídla jižního objektu v bývalém areálu Státních lesů, na pozemcích p.č. 470/5 (montovaná hala) a p.č. 470/6 (východní křídlo jižního objektu) ve vlastnictví spol. GASPED s.r.o.. Montovanou halu bude možné opět sestavit – avšak v takové poloze, která bude respektovat koridor zmíněné hlavní obslužné komunikace. Přesný rozsah asanačních opatření, tj. míra dotčení staveb na nich, není regulačním plánem stanoven. Dotčení pozemků příp. objektů plochami a koridory veřejně prospěšných staveb a opatření je specifikováno nad katastrální mapou v měřítku zpracování regulačního plánu (1:1000) s poměrně vysokou mírou přesnosti, avšak stále jen jako informativní údaj. Konkrétní řešení každé jednotlivé veřejně prospěšné stavby, nezbytná míra dotčení pozemků a projekty asanačních úprav a opatření budou posuzovány na základě geometrického zaměření a zpracování podrobnějšího stupně projektové dokumentace jednotlivých staveb**.**

Regulační plán obsahuje v kapitole A.g VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ , STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT……atd. informaci, že dle zákona o vyvlastnění č. 184/2006 Sb., viz též § 170 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., 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, pokud se jedná o veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury (včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel). K tomu je nutno poznamenat, že z ustanovení § 3 zákona č. 184/2006 Sb. vyplývá, že vyvlastnění pro realizaci veřejně prospěšných staveb a asanačních opatření navržených RP Domoradice-jih by bylo přípustné, jen pokud by se ve vyvlastňovacím řízení prokázalo, že veřejný zájem na jejich realizaci převažuje nad zachováním dosavadních práv vlastníka dotčených pozemků. Dále z tohoto ustanovení vyplývá, že vyvlastnění by bylo podmíněno též prokázáním nemožnosti práva k pozemku či stavbě potřebná pro realizaci veřejně prospěšných staveb či asanačních opatření navržených regulačním plánem získat dohodou nebo jiným způsobem. Dotčení pozemků veřejně prospěšnými stavbami či asanačními opatřeními navrženými regulačním plánem tedy samo o sobě „nezaručuje“, že pro jejich realizaci budou práva k těmto pozemkům vyvlastněna. Vydáním RP Domoradice-jih (resp. nabytím účinnosti) se pro vlastníka pozemků p.č. 470/5 a 470/6 oproti současnému právnímu stavu nic nemění. I po vydání regulačního plánu zůstává vlastníkem svých pozemků a staveb a nikomu dalšímu vydáním regulačního plánu nevzniká automaticky právo provést asanační opatření a realizovat novou komunikaci bez jeho souhlasu.

■ Nesouhlas se vjezdy do areálu bývalých Státních lesů (jednání možné).

Rozhodnutí o námitce – námitce se vyhovuje, resp. je vyhověno upraveným NÁVRHEM.
Odůvodnění:
Po veřejném projednání původního NÁVRHU, z důvodu nesouhlasu vlastníků pozemků v bývalém areálu Státních lesů s navrženým dopravním řešením, bylo přistoupeno k hledání jiného možného řešení. Dopravním specialistou, který není spoluautorem regulačního plánu, bylo postupně zpracováno několik variantních návrhů, které byly průběžně konzultovány se zpracovatelem regulačního plánu a dopravním specialistou, který je spoluautorem regulačního plánu. Na základě variantního prověření různých řešení bylo dopravní řešení obsažené v původním NÁVRHU upraveno do podoby obsažené v upraveném NÁVRHU. Úprava komunikačního řešení oproti původnímu návrhu RP z roku 2010 spočívá ve změně uspořádání obou vstupních křižovatek na ul. Domoradická a Za Plevnem a na ně navazujících úseků obslužných komunikací. Původním NÁVRHEM byla dopravní obsluha bývalého areálu Státních lesů řešena pouze nově navrženým příjezdem z prostoru návsi a tehdy jediný existující příjezd do areálu z ulice Za Plevnem (naproti vjezdu do zásobovacího dvora OC Tesco) byl určen ke zrušení. Upravený NÁVRH již neobsahuje ani příjezd do

areálu z prostoru návsi, ani neruší existující příjezd z ulice Za Plevnem v místě naproti vjezdu do zásobovacího dvora OC Tesco. Upraveným NÁVRHEM se na připojení z ul. Domoradická zakládá malá okružní křižovatka, která respektuje propojení stávajících komunikací a rovněž stávající připojení bývalého areálu Státních lesů. Navazující komunikační větev „1“ (viz výkres č. 1.02) je oproti původnímu návrhu RP směrově upravována do staničení ve vyrovnávacím km 0,08002 v místě připojení větve „2“. Druhou změnou oproti původnímu návrhu RP je úprava křižovatky v ul. Za Plevnem v místě stávajícího připojení zásobovacího dvora prodejny Tesco a příležitostného vjezdu do bývalého areálu Státních lesů. Křižovatka je upravena do tvaru průsečné křižovatky s připojením západního úseku ulice Za Plevnem v podobě dopravně zklidněné obytné ulice. Navazující komunikační větev „3“ je oproti původnímu návrhu RP upravována do staničení ve vyrovnávacím km 0,12125 v místě konce směrového oblouku.

Námitky k upravenému NÁVRHU:

Podání uplatněné v rámci společného veřejného projednání NÁVRHU změny č.8 a NÁVRHU RP Domoradice-jih obsahuje námitky k oběma dokumentacím. Níže jsou uvedeny pouze námitky vztahující se k záležitostem řešeným RP Domoradice-jih:

GASPED s.r.o. je vlastníkem pozemků v řešeném území v bývalém areálu Státních lesů, dále jen „dotčené pozemky“ nebo „“dotčené nemovitosti“. Dle NÁVRHU regulačního plánu se upravuje využití lokality Domoradice-jih tak, že:

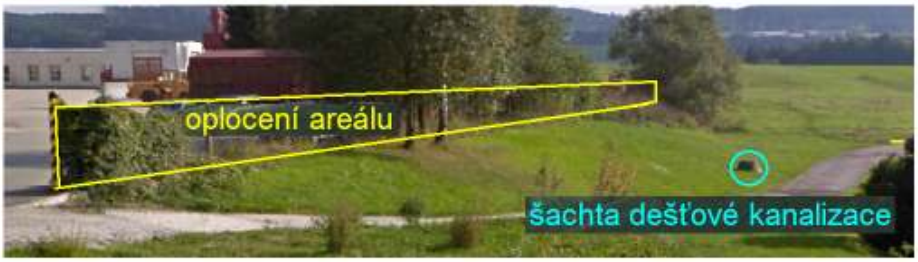
- druhá obslužná komunikace je situována mj. na „dotčené pozemky“, zejména na pozemek p.č. 4/22, k.ú. Přísečná Domoradice
- dostavby, přístavby a nástavby objektů na „dotčených pozemcích“ budou prověřovány z hlediska objemových vztahů k prostředí města formou pohledových panoramat ze stanovišť určených ve spolupráci s orgánem památkové ochrany
- na hranici „dotčených pozemků“, kde vzniká riziko ovlivnění obytných ploch musí vlastník nebo provozovatel areálu realizovat účinná protihluková opatření a provést výsadbu zeleně vně protihlukových zdí
- určuje se umístění hlavního a vedlejšího vjezdu na „dotčené pozemky“

■ Nesouhlasíme se zamýšleným rozšířením komunikace (druhá obslužná komunikace) na naše „dotčené pozemky“, zejména pozemek p.č. 4/22. Nemáme zájem na uvedeném rozšíření komunikace, které má vést po tomto našem pozemku, na nějž má též zasahovat ochranné pásmo komunikace. Nesouhlasíme proto, že náš pozemek bude uvedeným zásahem fakticky znehodnocen a bude ztížena naše provozní činnost. V současné době není ani žádným způsobem zřízeno k tomuto pozemku žádné právo k užívání třetími osobami a my žádné takové právo nehodláme akceptovat ani poskytovat pozemek p.č. 4/22, ani jiné naše pozemky, k rozšíření či vybudování komunikace.

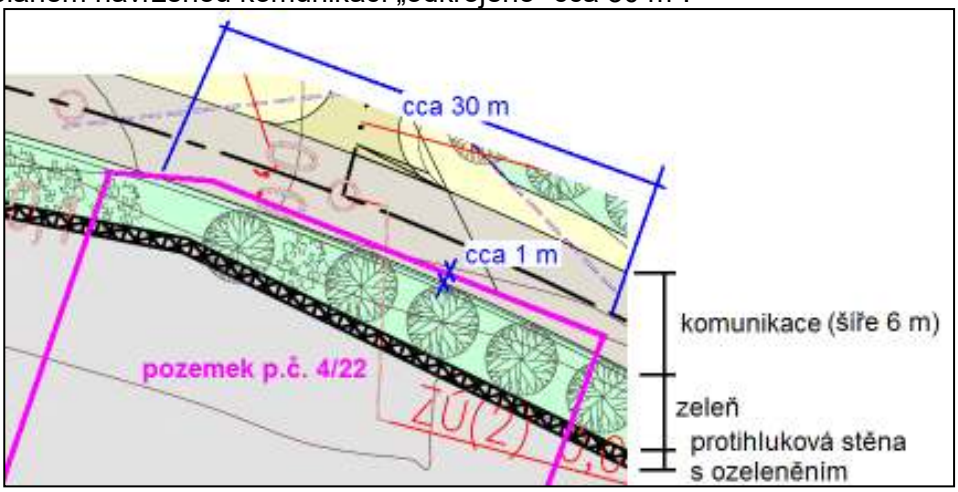
Rozhodnutí o námitce – námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Fyzický stav v území je takový, že z pozemku p.č. 4/22 je stávajícím oplocením areálu bývalých Státních lesů v délce cca 36 m „odkrojen“ pruh široký cca 3 m, který se tak nalézá vně areálu, tj. není součástí oploceného areálu spol. GASPED s.r.o. uvnitř areálu bývalých Státních lesů (číselné údaje jsou získány odměřením v digitálních mapových podkladech). Na této části pozemku p.č. 4/22 za plotem areálu je travnatý svah. Bylo tomu tak i v době, kdy zde spol. GASPED žádné pozemky nevlastnila (viz např. letecký snímek z roku 1992). Uvedené skutečnosti jsou zřejmé z výřezu katastrální mapy s ortofotem a fotografie:



Tato část pozemku p.č. 4/22, která se nalézá vně oploceného areálu, je dle regulačního plánu v délce cca 30 m a v šíři cca 1 m dotčena návrhem nové místní obslužné komunikace (větev „1“). Z celkové výměry pozemku 4.574 m^2 je tak z jeho části vně oploceného areálu regulačním plánem navrženou komunikací „odkrojeno“ cca 30 m^2:



Uvedené skutečností nepřisvědčují ani faktickému znehodnocení pozemku p.č. 4/22, ani ztížení provozní činnosti spol. GASPED s.r.o. v oploceném areálu firmy.

Pokud se týká namítaného ochranného pásma regulačním plánem navržené místní obslužné komunikace v ploše bydlení individuální, lze pouze konstatovat, že ochranné pásmo podél této komunikace není RP navrhováno a nevzniká ani ze zákona (viz § 30 zákona o pozemních komunikacích č. 13/1997 Sb., v platném znění), bude se jednat o místní obslužnou komunikaci v souvisle zastavěném území.

Předmětná místní obslužná komunikace (větev „1“) je regulačním plánem navržena za účelem dopravní obsluhy plochy určené již územním plánem z roku 2006 pro novou zástavbu individuálního bydlení (BI) z ulice Za Plevnem. Jejím účelem není dopravní obsluha areálu bývalých Státních lesů, v němž se nalézají pozemky a stavby ve vlastnictví GASPED s.r.o., protože tento areál je přímo dopravně napojen na stávající komunikaci v ulici Za Plevnem.

Komunikace větev „1“ je součástí kostry dopravní a technické obsluhy řešeného území, která spolu s topografií lokality, její vazbou na zastavěné území a kompozičními vztahy k hlavní dominantě města, vytváří základní urbanistickou koncepci a prostorovou strukturu lokality. Trasování komunikací je navrženo a ověřeno z hlediska jejich výškového řešení a

upřesněno podle technických podmínek sledované lokality. Regulační plán v maximální míře respektuje vlastnická práva s cílem uspokojit potřeby všech vlastníků pozemků a staveb v území a vytvořit předpoklady pro trvalý soulad přírodních a civilizačních hodnot a plánovitě předcházet střetům zájmů. Cílem územního plánování a tedy i regulačního plánu, mimo jiné, je vytváření předpokladů pro rozvoj území, komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území a dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

- Dotčené nemovitosti jsou využívány, mj. jako průmyslový areál a zamýšlené, shora uvedené změny nám ukládají nepřiměřené a protizákonné povinnosti, které jsou ve prospěch jiných vlastníků či jiných uživatelů, a to konkrétně:

  Je určováno, kudy povede hlavní a vedlejší vjezd na „dotčené nemovitosti".
  Je určováno, že jsme povinni realizovat účinná protihluková opatření a provést výsadbu zeleně vně protihlukových zdí.

  S tím nesouhlasíme, protože tím se:
  - zhorší se možnost využití našich nemovitostí jako průmyslový areál
  - zvýší podstatně náklady na předpokládaná ochranná opatření, jež budou v zájmu soukromých třetích osob, nelze ukládat povinnosti vybudování protihlukových opatření a provést výsadbu zeleně vně protihlukových zdí nám, když „dotčené nemovitosti" využíváme určitým způsobem a neměníme stávající stav a je v rozporu s principy legitimního očekávání, aby jiné rozhodnutí nerespektovalo dřívější rozhodnutí stran využití „dotčených nemovitostí", navrhovalo řešení, které naši činnost zásadním způsobem omezí, resp. ji znemožní efektivně vykonávat a tím zásadně narušilo naše vlastnické právo a právo svobodně podnikat.

  Žádáme, aby bylo shora uvedeným námitkám vyhověno a v jejich rozsahu byl změněn regulační plán Domoradice-jih.

Rozhodnutí o námitkách – námitkám se nevyhovuje.
Odůvodnění:

RP Domoradice-jih podrobně reguluje (v mezích mu příslušejících dle stavebního zákona) budoucí změny v území řešeném souběžně pořizovanou změnou č.8 ÚPO Český Krumlov. Přibližnou polohu (v měřítku 1:5000) hlavního a vedlejšího vjezdu na „dotčené nemovitosti" a povinnost realizovat účinná protihluková opatření a provést výsadbu zeleně vně protihlukových zdí, stanovuje změna č.8 ÚPO Český Krumlov. Regulačním plánem jsou v intencích této nadřazené územně plánovací dokumentace stanoveny podrobné podmínky pro vymezení a využití jednotlivých pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury, pro ochranu hodnot a charakteru území, pro vytváření příznivého životního prostředí, pro ochranu veřejného zdraví, atd..

Ve vztahu k „hlavnímu a vedlejšímu vjezdu na dotčené nemovitosti":

RP Domoradice-jih obsahuje orientační vyznačení vjezdů do areálu bývalých Státních lesů v měřítku 1:1000 ve výkresech 1.01, 1.02 a O.01 s tím, že poloha těchto vjezdů bude upřesněna v podrobnějším stupni dokumentace ke stavebnímu povolení každého jednotlivého objektu (kapitola výroku B.c PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU).

Hlavní dopravní napojení areálu bývalých Státních lesů z nové okružní křižovatky na ul. Domoradická a ponechání příležitostného vjezdu do průsečné křižovatky na ul. Za Plevnem zachytí cílovou těžkou nákladní dopravu mimo plochy určené k bydlení a tím umožní změnu využití bývalého areálu Státních lesů z občanské vybavenosti na drobnou výrobu a služby (kapitola výroku B.c.01 DOPRAVA)

Dopravní napojení bývalého areálu Státních lesů z nové okružní křižovatky umožní využít dosud nepovolený, avšak již realizovaný vjezd do areálu z ulice Za Plevnem, tj. de facto umožní legalizovat tuto „černou" stavbu (kapitola odůvodnění C.c ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU).

Úprava komunikačního řešení lokality oproti původnímu návrhu RP z roku 2010 spočívá ve změně uspořádání obou vstupních křižovatek na ul. Domoradická a Za Plevnem a na ně navazujících úseků obslužných komunikací. Na připojení z ul. Domoradická se zakládá malá okružní křižovatka, která respektuje propojení stávajících komunikací a rovněž stávající připojení areálu firmy Gasped. Navazující komunikační větev „1“ (viz výkres č. 1.02) je oproti původnímu návrhu RP směrově upravována do staničení ve vyrovnávacím km 0,08002 v místě připojení větve „2“. Druhou změnou oproti původnímu návrhu RP je úprava křižovatky v ul. Za Plevnem v místě stávajícího připojení zásobovacího dvora prodejny Tesco a příležitosného vjezdu do areálu firmy Gasped. Křižovatka je upravena do tvaru průsečné křižovatky s připojením západního úseku ulice Za Plevnem v podobě dopravně zklidněné obytné ulice. Navazující komunikační větev „3“ je oproti původnímu návrhu RP upravována do staničení ve vyrovnávacím km 0,12125 v místě konce směrového oblouku. (kapitola odůvodnění C.d ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ - KONCEPCE DOPRAVNÍ OBSLUHY)

Prověření možnosti stabilizace ploch specifické drobné výroby v bývalém areálu Státních lesů (resp. situování výrobní sféry specifická – drobná výroba, služby – Domoradice jih - „VD.2“ namísto původně v územním plánu sledovaného občanského vybavení „OV“) bylo uzavřeno specifikací opatření, které jsou pro úpravu využití plochy areálu bývalých Státních lesů nezbytné. Jedná se zejména o změnu vjezdu do areálu Gasped – tak, aby automobily vjížděly a vyjížděly z areálu v jeho severovýchodním rohu; dále se jedná o realizaci dostatečně účinných protihlukových opatření (protihlukových zdí - doplněných oboustranně pásem dřevin s vyšší schopností pohlcení prachu, případně vhodných stavebních úprav na objektech situovaných na hranici areálu). Kromě toho je třeba zajistit další protiexhalační opatření na objektech nebo technologiích uvnitř areálu. (kapitola odůvodnění C.d ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ - URBANISTICKÁ KONCEPCE)

Autor námitky (jednatel spol. Gasped s.r.o.) k návrhu ZADÁNÍ RP Domoradice-jih spol. GASPED s.r.o. sám uplatnil požadavek „v SV části areálu firmy zřídit nový vjezd napojený na stávající komunikaci vedoucí ke Službám města“. RP Domoradice-jih je tento požadavek (v souladu se změnou č.8 ÚPO Č.Krumlov) respektován.

<u>Ve vztahu k „účinným protihlukovým opatřením a provedení výsadby zeleně vně protihlukových zdí“:</u>

Pro ochranu charakteru řešeného území (tvořeného zčásti zastavěnou plochou původního jádra obce Domoradice s návsí a k ní přiléhající zástavbou obytných stavení a hospodářských budov) je nezbytné v rámci využití území zachovat, resp. obnovit funkci návsi jako jádra původní zástavby s prvky lokální identity (hasičská zbojnice, rybník, parková úprava veřejné zeleně, …) a vymezit nové izolační linie mezi plochami výroby, resp. technických služeb a plochami rozvoje bydlení. (kapitola výroku A.d PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT)

Podmínkou pro podporu a rozvoj kvality životního prostředí je respektování a dodržování práv a povinnosti na úseku ochrany ovzduší vyplývající ze zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, a z vyhlášek k tomuto zákonu. Proto vzhledem k tomu, že provoz v areálu drobné výroby (bývalý areál Státních lesů) by mohl rozhodujícím způsobem ovlivnit kvalitu ovzduší v rozvojové lokalitě určené pro bydlení, bude třeba pro každý nový záměr umisťovaný do této lokality nebo na rozšíření stávající činnosti provést vyhodnocení vlivu na celkovou imisní situaci v lokalitě dle skutečných emisí a dalších parametrů, proto je v lokalitě výroby možno umístit jen takové činnosti, které nebudou mít za následek zvýšené emise BaP, NOx a PM10 a proto je podél průjezdných úseků místní komunikace nutné založit pás zeleně. (kapitola výroku A.e PODROBNÉ Podmínky pro VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ)

Pro podporu a rozvoj kvality životního prostředí je nutné také řešit opatření ke snížení hlukové zátěže, tj. řešit akustické poměry v území. Proto jsou v rámci regulativů plochy VD.2 (bývalý areál Státních lesů) navržena opatření z hlediska snížení hlukové zátěže - oplocení areálu drobné výroby formou protihlukových zdí doplněné po obvodu zelení, přičemž 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 a konkrétní návrhy protihlukové ochrany nové zástavby pro bydlení musí být založeny na detailních akustických studiích. Realizovat konkrétní účinná protihluková opatření na hranici areálu nebo v přímém sousedství obytných ploch musí vlastník nebo provozovatel zdroje hluku – tak, aby zde splnil normové hodnoty hygienických předpisů. (kapitola výroku A.e PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ)

Pro možnost změny funkčního využití bývalého areálu Státních lesů z občanské vybavenosti (OV) na drobnou výrobu a služby (VD.2) jsou regulačním plánem řešena účinná protihluková opatření na hranici areálu s plochami bydlení – např. ve formě protihlukové stěny výšky 3 až 4m s oboustranným (dle možnosti) pásem střední a vysoké zeleně s druhy dřevin s nadprůměrnou schopností zachycení prachu. Přičemž pokud tvoří hranici areálu objekty, bude funkci protihlukové stěny plnit zeď objektu na hranici pozemku. Regulační plán také specifikuje, že 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. (kapitola výroku B.d PODMÍNKY PRO ZMĚNU VYUŽITÍ ÚZEMÍ)

Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití uplatněné vlastníky pozemků a staveb bývalého areálu Státních lesů (Iro Josef, Kalista Miloš, Sládek Miroslav, Fojtl Jaroslav) nebyly doloženy nezbytnými podklady, (hluková studie, výpočet předpokládaného dopravního zatížení atd.) a proto je stabilizace využití areálu (s výjimkou koridoru přístupové komunikace lokality) podmíněna realizací protihlukových opatření doplněných výsadbou izolační zeleně podél obvodu areálu. Protihluková opatření a izolační zeleň jsou opatření pro kultivaci prostředí a eliminaci vlivu areálu bývalých Státních lesů na okolní zástavbu (kapitola odůvodnění C.c ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU)
Realizace dostatečně účinných protihlukových opatření (protihlukových zdí - doplněných oboustranně pásem dřevin s vyšší schopností pohlcení prachu, případně vhodných stavebních úprav na objektech situovaných na hranici areálu) je neopominutelnou podmínkou pro úpravu využití areálu bývalých Státních lesů, tj. namísto občanské vybavenosti drobná výroba a služby. (kapitola odůvodnění C.d ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ)

K námitce, že určení hlavního a vedlejšího vjezdu do areálu zhorší možnosti využití „dotčených nemovitostí“ jako průmyslový areál je zapotřebí uvést:

Minimálně od roku 2012 (doloženo fotografiemi ze dne 26.4.2012) provozuje spol. Gasped s.r.o. v areálu bývalých Státních lesů veřejnou čerpací stanici pohonných hmot (nafta, benzín natural), dopravně obsluhovanou z ulice Za Plevnem sjezdem na p.č. 6/1, k.ú. Přísečná-Domoradice.

Obě tyto stavby jsou užívány v rozporu s právními předpisy:

- Dne 5.1.2011 byl stavebním úřadem MěÚ Č.Krumlov pod č.j. MUCK 00573/2011 spol. Gasped s.r.o. vydán kolaudační souhlas s užíváním stavby v areálu bývalých Státních lesů, cituji: „přemístění nádrže pohonných hmot a stavební úpravy zázemí (stáčecí plocha, záchytný žlab, jímka atd.) při objektu č.p. 301“ s tímto vymezením účelu stavby: objekt F nová stáčecí plocha včetně zastřešení a 3 ks výdejních stojanů na naftu, objekt G přemístěná stávající nadzemní nádrž pohonných hmot (na motorovou naftu) o objemu 16 m^3 vnitropodnikové čerpací stanice s vymezeným přístupem a prodejem (poloveřejná ČS) omezeným na základě specifických smluvních vztahů“, konec citace. Jak je zřejmé z fotodokumentace stavebního úřadu ze dne 26.4.2012, z webových stránek spol.Gasped s.r.o. dne 19.4.2014, dne 8.1.2016 a dne 22.3.2016, skutečně provozovaná čerpací stanice nabízí v rozporu s kolaudačním souhlasem také benzín natural 95, tzn., že zde je v rozporu s kolaudačním souhlasem umístěna též nádrž na Natural 95. Čerpací stanice je dále v rozporu s kolaudačním souhlasem užívána jako veřejná, nikoli pouze jako poloveřejná (tj. užívaná pouze na základě smluvních vztahů

mezi provozovatelem čerpací stanice a odběrateli pohonných hmot). Užíváním této čerpací stanice tedy její vlastník (provozovatel) porušuje z výše popsaných důvodů stavební zákon č. 183/2006 Sb.. Současně porušuje živnostenský zákon č. 455/1991Sb., když čerpací stanice není stavebním úřadem povolena a zkolaudována v provozovaném rozsahu. V neposlední řadě je provozování této čerpací stanice v rozporu se zákonem o pohonných hmotách č. 311/2006 Sb., když jsou pohonné hmoty prodávány v čerpací stanici, jejíž provoz v provozovaném rozsahu nebyl povolen podle stavebního zákona.

- Sjezd do bývalého areálu Státních lesů, který v místě křižovatky ulic Domoradická a Za Plevnem existuje min. od roku 2012, nebyl nikdy povolen - viz výzva stavebního úřadu ze dne 19.7.2012, aby stavebník Gasped s.r.o. bezodkladně zastavil práce na stavbě a užívání stavby sjezdu (na p.č. 6/8) z místní komunikace (p.č. 1551) na pozemek v bývalém areálu Státních lesů p.č. 6/1. Navíc s tímto sjezdem nesouhlasí Policie ČR – viz nesouhlas vydaný dopravním inspektorátem Č.Krumlov dne 10.2.2014, ani silniční správní úřad (odbor dopravy a silničního hospodářství MěÚ Č.Krumlov) – viz zamítnutí napojení pozemků v bývalém areálu Státních lesů na komunikaci v ulici Za Plevnem.

Regulačním plánem nejsou určovány polohy vjezdů do areálu bývalých Státních lesů, pouze jsou v polohách vjezdů stanovených změnou č.8 ÚPO Český Krumlov oba vjezdy podrobněji řešeny v podrobnosti regulačního plánu, tj. v měřítku 1:1000, přičemž hlavní vjezd do areálu z nově navrhované malé okružní křižovatky v ulici Za Pevnem je řešen v místě výše popsaného dnes již existujícího, ale nelegálního (nepovoleného) sjezdu do areálu, který slouží též pro příjezd k čerpací stanici. To znamená, že pokud bude toto dopravní napojení obsaženo v platné územně plánovací dokumentaci (ve změně č.8 ÚPO Č.Krumlov, RP Domoradice-jih), nebude muset být tento příjezd do areálu zrušen a naopak bude moci být povolen, jakožto součást malé okružní křižovatky. Nelze tedy přisvědčit tvrzení, že určení tohoto hlavního vjezdu do bývalého areálu Státních lesů zhorší možnosti využití pozemků spol. Gasped s.r.o. uvnitř areálu.

Vedlejší vjezd do bývalého areálu Státních lesů situovaný změnou č.8 ÚPO Č.Krumlov přibližně v poloze stávajícího vjezdu do areálu na jeho severozápadním okraji, je rovněž regulačním plánem pouze zpřesněn (1:1000).

K námitkám, že náklady vlastníka „dotčených nemovitostí“ se podstatně zvýší ..atd. (když bude muset realizovat ochranná opatření v zájmu soukromých třetích osob, že nelze tuto povinnost ukládat, když „dotčené nemovitosti“ jsou využívány určitým způsobem a nemění se stávající stav, že je v rozporu s principy legitimního očekávání, aby jiné rozhodnutí nerespektovalo dřívější rozhodnutí stran využití „dotčených nemovitostí“, navrhovalo řešení, které činnost spol. Gasped s.r.o. zásadním způsobem omezí, resp. ji znemožní efektivně vykonávat a není možné tím zásadně narušovat vlastnické právo společnosti a její právo svobodně podnikat) je zapotřebí uvést:

Námitky směřují k uložení povinnosti realizovat ochranná opatření, jejichž potřeba je způsobena změnou využití areálu bývalých Státních lesů z občanské vybavenosti na drobnou výrobu a služby. Tato změna funkčního využití je předmětem řešení změny č.8 ÚPO Č.Krumlov, nikoli RP Domoradice-jih, stejně jako s tím související uložení povinnosti realizovat účinná ochranná opatření. Regulačním plánem jsou namítaná ochranná opatření pouze podrobněji specifikována. Rozhodnutí o této námitce je proto řešeno v rámci změny č.8 ÚPO Č.Krumlov, s níž je souběžně pořizován i tento regulační plán.

Miroslav Jůzko, Za Plevnem 69, Český Krumlov

Námitka k původnímu NÁVRHU

Žádám o zařazení pozemků p.č. 183/11, 167/13 a 167/12 do plochy pro individuální bytovou výstavbu - rodinný dům.

Rozhodnutí o námitce – námitce se vyhovuje, resp. je již upraveným NÁVRHEM vyhověno.

Odůvodnění:

Regulačním plánem jsou předmětné pozemky dotčeny orientačně vymezenými parcelami RD v rozsahu cca celé plochy parcel 56 a 57, cca ½ plochy parcely 55.

Námitka uplatněná v době zpracování upraveného NÁVRHU:

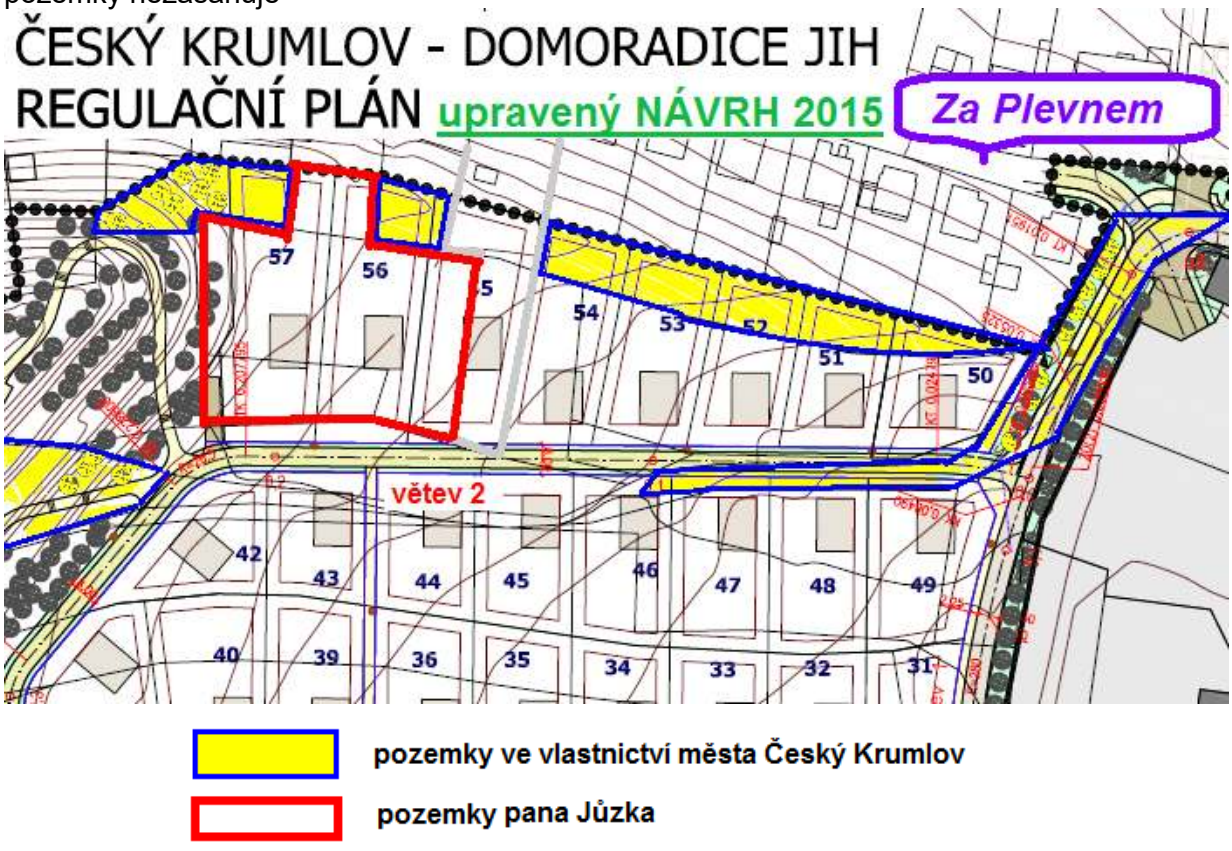
Plánovaná komunikace pod stávající zástavbou rodinných domků v ulici Za Plevnem (čp. 69 a výše), na jejichž parcely navazují plánované domky č.1-5, rozděluje pozemky v mém vlastnictví p.č. 166/1, 183/11 a 167/12. Podle mého názoru se jedná o zcela zbytečnou investici, která by prodražila celý projekt. Všechny stávající i nově plánované rodinné domky v této lokalitě mají přístup z komunikací, které jsou ve vlastnictví města.

Rozhodnutí o námitce – námitce se vyhovuje, resp. je již upraveným NÁVRHEM vyhověno:

Odůvodnění:

Z textu námitky je zřejmé, že pan Jůzko nesouhlasí s regulačním plánem navrženou obytnou ulicí s komunikací označenou „větev 2“, protože se domnívá, že tato komunikace rozděluje pozemky v jeho vlastnictví.

Na základě porovnání aktuální katastrální mapy s hlavním výkresem 1.02 – doprava obsaženým v upraveném NÁVRHU, je zřejmé, že obytná ulice „větev 2“ předmětné pozemky nezasahuje



Lze tedy konstatovat, že pozemky pana Jůzka obytnou ulicí navrženou regulačním plánem rozděleny nejsou.

S tvrzením, že „všechny stávající i nově plánované rodinné domky v této lokalitě mají přístup z komunikací, které jsou ve vlastnictví města“, nelze souhlasit. Pozemky stávajících rodinných domů jsou přístupné z ulice Za Plevnem (viz výše uvedený výřez hlavního výkresu dopravy), nicméně tyto pozemky nejsou předmětem řešení regulačního plánu.

Pozemky nově regulačním plánem vymezené pro rodinné domy (v NÁVRHU z roku 2010 byly označeny čísly 1–5; v upraveném NÁVRHU z roku 2015 jsou označeny čísly 50–54) by mohly být přístupné z pozemku města, jímž v současné době prochází místní obslužná komunikace. Regulačním plánem je tato skutečnost zohledněna a navržená obytná ulice (větev 2) je částečně vedena tímto pozemkem. Nicméně tento městský pozemek „sousedí“ pouze s navrženými pozemky č. 50 – 54, a dále již nepokračuje. Regulačním plánem ale není řešeno pouze těchto pět budoucích pozemků pro rodinné domy, nýbrž celé řešené území. Proto regulační plán navrhuje celý komunikační systém, jímž bude zabezpečena dostupnost a zpřístupnění všech nově navržených pozemků v celém řešeném území. Obytná ulice (větev 2) je součástí tohoto systému a její trasování (umístění) bylo dopravním specialistou ověřeno z hlediska výškového řešení a navrženo podle technických podmínek lokality.

Ing. Miroslav Máče, Domoradická 2, Český Krumlov

Námitky k původnímu NÁVRHU

- Je nezbytné ponechat mezi ploty zahrad na jihu řešeného území a lesem dostatečný prostor pro příjezd nákladních aut a další techniky pro obhospodařování lesa, zejména těžbu, která je možná pouze odsud.

Rozhodnutí o námitce – námitce se vyhovuje, resp. je již upraveným NÁVRHEM vyhověno.

Odůvodnění:
Vymezení pozemků pro rodinné domy je upraveno tak, aby mezi ploty zahrad a lesem byl ponechán dostatečný prostor pro obhospodařování lesa (kapitola výroku A.e PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ) a v tomto prostoru jsou na obvodu lokality navrženy lesní účelové komunikace pro zajištění údržby a obhospodařování pozemků určených k plnění funkcí lesa (kapitola výroku B.c.01 DOPRAVA). Umístění těchto komunikací je zřejmé z grafické části RP (např. z hlavního výkresu č. 1.01, atd.)

- Bylo by vhodné zmenšit parcely RD jižně od stávající komunikace v JZ "rohu" řešeného území, aby louka za nimi mohla být větší a díky své sklonitosti pak mohla být využívána např. pro sáňkování dětí.

Rozhodnutí o námitce – námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Doporučení, že by bylo vhodné zmenšit parcely RD jižně od stávající komunikace v JZ "rohu" řešeného území, aby louka za nimi mohla být větší a díky své sklonitosti pak mohla být využívána např. pro sáňkování dětí, nelze vyhovět z těchto důvodů:
Předmětná část řešeného území je situována v blízkosti území podléhajícího ochraně přírody a krajiny Natura 2000 - evropsky významná lokalita (EVL) CZ 0314124 Blanský les, přírodní památka (PP) Vltava u Blanského lesa. Pozemky při hranici EVL Natura 2000 a přírodní památky jsou záměrně vymezeny v nadstandardních výměrách, což umožní orientovat vyšší podíl nezastavěných přírodních ploch zahrad k hranici pozemku přiléhající k lesům, resp. lesním účelovým cestám. Vzhledem k existenci těchto chráněných území nelze tuto část řešeného území zahrnout mezi plochy pro příměstskou relaxaci obyvatel (kapitola výroku A.d PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ).

Naděžda Perníková, P.M.H.Invest Trade spol.s.r.o., Přísečná 556

Námitka k původnímu NÁVRHU

Nesouhlasím se začleněním využití účelové komunikace do zpracovávaného regulačního plánu. Na této komunikaci probíhá provoz těžké nákladní dopravy - z tohoto důvodu dochází ke zvýšené hlučnosti a prašnosti v zájmovém území.

Rozhodnutí o námitce – námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětná účelová komunikace se RP Domoradice-jih umisťuje (mimo jiné) i na pozemek p.č. 1514/3, ve vlastnictví P.M.H.- Invest & Trade spol. s r. o.. Prochází středem řešeného území vymezeným ZADÁNÍM regulačního plánu, schváleným usnesením zastupitelstva města č. 75/6/2008 (vlastníkem komunikace nebylo ve fázi ZADÁNÍ RP toto vymezení řešeného území rozporováno).

Protože regulačnímu plánu přísluší v řešeném území navrhovat budoucí uspořádání území v podrobnosti jednotlivých pozemků, nemůže být pozemek komunikace z řešení vynechán a proto je stanoveno, k jakému využití má být v rámci navrženého budoucího uspořádání území určen. Regulačním plánem Domoradice-jih je respektováno stávající využití pozemku p.č. 1514/3 jako komunikace pro příjezd k areálu jejího vlastníka P.M.H.- Invest & Trade spol. s r. o.. (areál se nalézá mimo území řešené RP) a současně je navrhována možnost jeho budoucího využití pro rozšíření této funkce o vybudování místní obslužné komunikace k dopravní obsluze regulačním plánem navržené zástavby rodinných domů v území kolem komunikace, určeném pro bydlení individuální od roku 2006 územním plánem Českého Krumlova.

Kromě prostorového návrhu budoucího uspořádání řešeného území obsahuje RP též řešení časové, viz textová část RP, kapitola B.g. Stanovení pořadí změn v území (etapizace). Jak je v této kapitole uvedeno, důvodem pro členění území do časových etap jsou vlastnické vztahy a rozdílné představy a přístup (ochota) využít pozemky v I.etapě 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. Řešené území je proto rozčleněno na 4 etapy realizace – viz výkr. etapizace 3.01. Etapa I., která řeší budoucí zástavbu pozemků označených v RP čísly 1 - 50, neobsahuje pozemek p.č. 1514/3. To znamená, že v této fázi lze realizovat až 50 nových RD bez zásahu do pozemku p.č. 1514/3. Tento pozemek je součástí území řešeného II. etapou a zástavba navržená RP v této etapě i v dalších dvou etapách (III., IV.) by již bez jeho využití pro vybudování místní obslužné komunikace nebyla možná. Regulační plán určuje jaké budoucí změny stávajícího právního stavu řešeného území (uspořádání a užívání) budou možné, existující právní stav se jím ale nemění a ani z něj neplyne vlastníkům pozemků a staveb v řešeném území povinnost existující právní stav změnit.

K namítanému provozu nákladní dopravy: rozšířená obousměrná dvoupruhová komunikace, směrově i výškově upravená v parametrech funkční skupiny „C“ dle ČSN 73 6110 (místní obslužná komunikace) umožní průjezd nákladní dopravy k jedné stávající cílové provozovně mimo řešené (resp. správní) území města plynuleji, než dosavadní jednopruhová účelová komunikace s výhybnami. Podle terénního průzkumu zpracovatele RP četnost nákladní dopravy v běžném denním provozu nezpůsobuje nadnormativní zatížení okolí hlukem – viz též povolená a již realizovaná stavba rodinného domu v přímé návaznosti na vymezený koridor sledované komunikace.

Námitky k upravenému NÁVRHU:

Dle návrhu RP Domoradice-jih se upravuje využití lokality Domoradice-jih tak, že hlavní přístupová komunikace je situována mj. na pozemek p.č. 1514/3, k.ú. Přísečná-Domoradice, který je ve vlastnictví naší společnosti.

- Nesouhlasíme s tím, aby náš pozemek p.č. 1514/3 byl hlavní přístupovou komunikací a nesouhlasíme se zamýšlenou změnou této naší dosavadní soukromé komunikace na komunikaci veřejnou či jakkoli veřejně uživatelnou, případně na komunikaci určenou jako místní obslužná komunikace, jak je uvedeno v návrhu regulačního plánu.

  Tato komunikace je komunikací účelovou především však neveřejnou, která slouží pouze pro naše potřeby, je poměrně zatížena i nákladní dopravou a nemáme zájem, aby komunikace byla využívána jiným způsobem. Zamýšlená změna se dotýká našich užívacích a vlastnických práv. Provedení této změny by zvyšovalo užívání této komunikace, umožňovalo by užívání komunikace komukoli bez našeho souhlasu, s čímž nesouhlasíme. Rovněž by došlo k navýšení nákladů na její opravy a údržbu a podstatně ztížen by byl řádný provoz našeho podniku, pro který se reálně jedná o jedinou příjezdovou komunikaci. Podotýkáme, že na pozemku p.č. 1514/3 je komunikace v našem vlastnictví a v souladu se zákonem č. 13/1997 Sb. zamýšlená změna druhu komunikace vyžaduje uzavřenou smlouvu s vlastníkem a žádná takováto smlouva uzavřena není a nehodláme ji uzavírat.
  Žádáme, aby byl regulační plán Domoradice-jih změněn v rozsahu našich námitek.

Rozhodnutí o námitce – námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:

Námitky směřují proti „změně stávající soukromé komunikace na pozemku 1514/3, ve vlastnictví spol. PMH s.r.o., na veřejnou místní obslužnou komunikaci“. Pouze pro úplnost je třeba poznamenat, že vymezením této nové komunikace jsou dotčeny též pozemky jiných vlastníků, protože osy nové a stávající komunikace nejsou totožné a nová komunikace je navržena širší než stávající účelová – viz níže.

Namítaná „změna stávající soukromé komunikace na pozemku 1514/3, na veřejnou místní obslužnou komunikaci“ je obsažena ve změně č.8 ÚPO Č.Krumlov, která je dle § 43 odst.5 stavebního zákona č.183/2006 Sb. pro regulační plán závazná. RP Domoradice-jih řeší namítanou komunikaci v souladu s touto nadřazenou územně plánovací dokumentací, tj. v koridoru jí vymezeném pro veřejně prospěšnou stavbu místní obslužné komunikace, jakožto hlavní přístupové komunikace rozvojové lokality individuálního bydlení. Nejde ovšem o změnu stávající komunikace ze soukromé na veřejnou, ale o vymezení nové hlavní obslužné komunikace pro plnohodnotné dopravní připojení, tj. dvoupruhové komunikace široké 6m s chodníkem šíře 2,25 m po jedné nebo obou stranách (jak v kterém úseku), která „pohlcuje“ současnou účelovou komunikaci bez chodníku, širokou cca 3,5 m, v místech výhyben rozšířenou. Řešení vlastnických vztahů regulačnímu plánu nepřísluší, realizace komunikace bude podmíněna dohodou všech dotčených vlastníků.

Namítaná komunikace do lokality nových RD je situována v místě stávajícího příjezdu do této lokality. Nejedná se o příjezd nově navržený regulačním plánem. Již od roku 2006 s ním počítá územní plán (ÚPO) Č.Krumlova jako s příjezdem do jím navržené plochy „BI - bydlení individuální“ (v území řešeném nyní regulačním plánem Domoradice-jih), který v její trase navrhnul veřejně prospěšné stavby veřejné technické infrastruktury pro novou lokalitu BI (V3 – vodovodní řad; P2 – plynofikace). Regulační plán plně respektuje požadavky územního plánu a jeho změny č.8 na využití území, upřesňuje koridory dopravní a technické infrastruktury a vymezení hranic jednotlivých druhů zástavby. Trasování komunikací je ověřeno z hlediska jejich výškového řešení a upřesněno podle technických podmínek sledované lokality. Jako hlavní osa dopravní obsluhy území v kategorii místní obslužné komunikace je navržena stávající trasa soukromé účelové komunikace spol. P.M.H. s.r.o. procházející řešeným územím, která vede do areálu firmy na území sousední obce, navazující v prostoru návsi na ulici Domoradickou a dále na křižovatku s ulicí Budějovickou. V této trase se jedná o historickou přístupovou cestu do území polí a luk za dnešním areálem Služeb města a za bývalým areálem Státních lesů (nová plocha individuálního bydlení), jak je zřejmé z leteckého snímku z let 1947-1952 a dokonce je přibližně v této trase zobrazena přístupová cesta už v císařských mapových otiscích z roku 1826. Tato hlavní

dopravní osa je vzhledem k existující zástavbě této části města jediným možným přímým propojením řešeného území s komunikací I/39.

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

Dále je namítáno, že zamýšlená „změna stávající soukromé komunikace na pozemku 1514/3, ve vlastnictví spol. PMH s.r.o., na veřejnou místní obslužnou komunikaci“, se dotýká vlastnických a užívacích práv firmy, protože by se tím zvyšovalo užívání této komunikace, kdokoli by mohl komunikaci užívat bez souhlasu vlastníka, došlo by k navýšení nákladů na její opravy a údržbu a byl by podstatně ztížen řádný provoz areálu firmy, pro který se reálně jedná o jedinou příjezdovou komunikaci. Také je namítáno, že v souladu se zákonem č. 13/1997 Sb. zamýšlená změna druhu komunikace vyžaduje uzavřenou smlouvu s vlastníkem a žádná takováto smlouva uzavřena není a vlastník ji nehodlá uzavírat.

Jak je uvedeno výše, vydáním RP Domoradice-jih se nemění existující právní stav, pouze se stanovují podrobné podmínky pro případné budoucí změny tohoto právního stavu v souladu s územním plánem, resp. se změnou č.8 ÚPO Český Krumlov. Ani po vydání regulačního plánu (resp. nabytí účinnosti) nevzniká nikomu právo užívat stávající neveřejnou účelovou komunikaci bez souhlasu jejího vlastníka. Pouze pokud dojde (se souhlasem dotčených vlastníků, tj. i spol. P.M.H.s.r.o.) k realizaci namítané nové obslužné místní komunikace a na ni navazující zástavby rodinných domů, dojde ke změně okruhu uživatelů komunikace. Nicméně regulační plán není kompetentní řešit budoucí vlastnické vztahy spojené s realizací změn v území, pro něž je podkladem, ani otázku financování oprav a údržby komunikací v řešeném území. Regulační plán pouze stanoví podmínky pro budoucí změny v území v souladu s územním plánem, avšak zda k těmto změnám dojde nebo ne, záleží na domluvě jednotlivých dotčených vlastníků.

Výjimkou je pouze situace, kdy je změna právního stavu prokazatelně nezbytná z důvodu veřejného zájmu. Podle ustanovení § 170 stavebního zákona č.183/2006 Sb., lze pro realizaci veřejně prospěšné stavby vymezené v územně plánovací dokumentaci práva k pozemku vyvlastnit, nicméně nepostačí k tomu pouze dotčení pozemku koridorem veřejně prospěšné stavby v regulačním plánu. Proces vyvlastňování je upraven samostatným zákonem o vyvlastnění č. 184/2006 Sb., podle něhož se ve vyvlastňovacím řízení musí veřejný zájem na vyvlastnění prokázat a musí být splněny i další podmínky, např. že veřejný zájem na realizaci veřejně prospěšné stavby převažuje nad zachováním dosavadních práv vlastníka dotčených pozemků, že práva k pozemku pro realizaci veřejně prospěšné stavby nelze získat dohodou nebo jiným způsobem, atd.. Dotčení pozemku p.č. 1514/3 koridorem pro veřejně prospěšnou stavbu místní obslužné komunikace tedy samo o sobě „nezaručuje“, že pro její realizaci budou práva k pozemku vyvlastněna. Vydáním RP Domoradice-jih (resp. nabytím účinnosti) se pro vlastníka pozemku oproti současnému právnímu stavu nic nemění. I po vydání regulačního plánu zůstává jeho vlastníkem a nikomu dalšímu vydáním RP Domoradice-jih nevzniká právo realizovat novou komunikaci bez jeho souhlasu.

V souvislosti s namítaným omezením výkonu vlastnického práva návrhem namítané místní obslužné komunikace je rovněž nutné konstatovat, že dle čl. 11 ústavní Listiny základních práv a svobod (č.23/1991 Sb.) musí být vlastnictví užíváno v souladu se zákonem chráněnými zájmy. Takovými zájmy jsou i cíle územního plánování definované ustanovením § 18 stavebního zákona č.183/2006 Sb. Cílem územního plánování je, mimo jiné, vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel území. V souladu s těmito cíli RP Domoradice-jih vymezuje koridor nové obslužné komunikace v parametrech zabezpečujících jak dopravní obsluhu nové zástavby individuálního bydlení, tak dopravní obsluhu provozů spol. P.M.H. s.r.o.

Bárta Jaroslav, Za Plevnem 79, Český Krumlov

Námitky k upravenému NÁVRHU:

Podání uplatněné v rámci společného veřejného projednání NÁVRHU změny č.8 a NÁVRHU RP Domoradice-jih obsahuje námitky k oběma dokumentacím. Níže jsou uvedeny pouze námitky vztahující se k záležitostem řešeným NÁVRHEM RP Domoradice-jih:

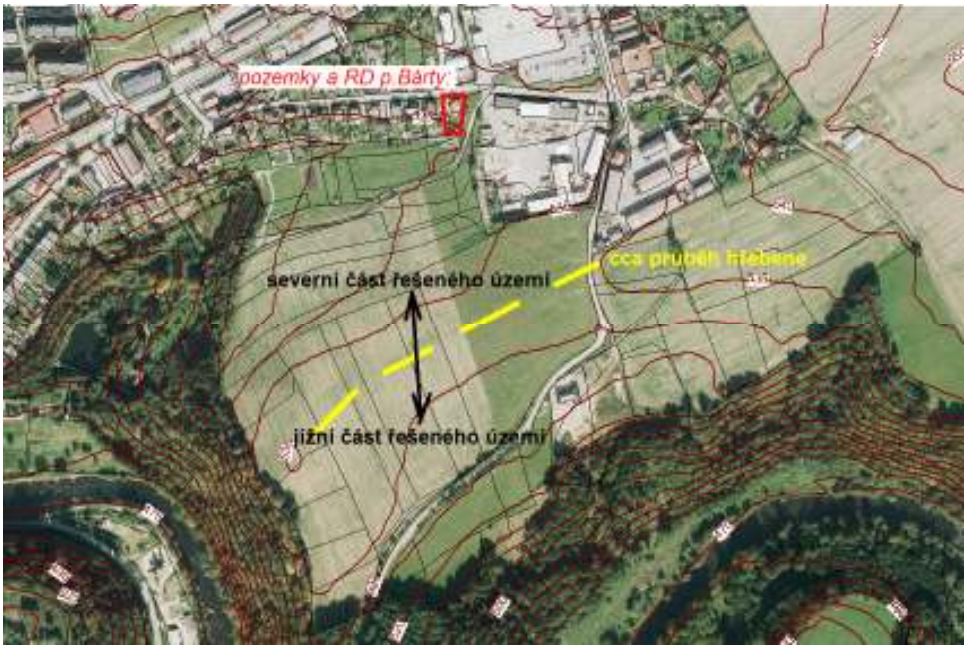
- ☐ Při likvidaci dešťové vody z komunikací a střech nelze využít dalšího zasakování, které už dnes nestačí pro tuto spádovou oblast. Při jakémkoli přívalovém dešti máme část zahrady pod vodou!

Rozhodnutí o námitce – námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Ve své námitce pan Bárta uvádí, že již v současné době, tj. před realizací nové zástavby v území řešeném RP Domoradice-jih, je při přívalových deštích jeho zahrada pod vodou a proto požaduje, aby RP Domoradice-jih (ani změna č.8 ÚPO Č.Krumlov) nepřipouštěla likvidaci dešťových vod zasakováním.

Z konfigurace terénu řešeného území, území za jeho severní hranicí a situování pozemků pana Bárty ale vyplývá, že zásadním problémem při přívalových deštích je voda přitékající ze zastavěného území, situovaného výškově nad pozemky pana Bárty, nikoli z území dosud nezastavěného, z jehož převážné části dešťové vody neodtékají směrem k pozemkům pana Bárty. Severní částí řešeného území navíc prochází stávající dešťová kanalizace v nevyhovujícím technickém stavu, která je RP Domoradice–jih (v souladu se změnou č.8 ÚPO Č.Krumlov) navržena z větší části k přeložení do jiné trasy. Realizace této přeložky, tj. de facto nová dešťová kanalizace, je nezbytná pro to, aby mohla být realizována nová zástavba v severní části řešeného území. Současně s tím by měly v území zahrnujícím i pozemky pana Bárty, být odstraněny problémy způsobené špatným technickým stavem stávající dešťové kanalizace.



Z kapitoly výroku B.c.03 ODKANALIZOVÁNÍ je zřejmé:

- V nových komunikacích navržených regulačním plánem, které se budou nalézat nejblíže pozemku a rodinnému domu pana Bárty (komunikace „větev 1“ a „větev 2“), jsou navrženy kanalizační řady dešťové kanalizace (stoky „B“ a „C“) jako přeložky nevyhovující stávající dešťové kanalizace, která se zde nyní nachází. Stoky dešťové kanalizace jsou navrženy i v ostatních nových komunikacích v severní části území řešeného RP Domoradice-jih.

- Regulační plán sice připouští, že v severní části řešeného území je možné řešit odvodnění komunikací nejenom uvedenou dešťovou kanalizací, ale i zasakováním, nicméně současně stanoví, že 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.)
- V nových komunikacích, kde je možnost odvodnění do dešťové kanalizace, budou v potřebných místech zřízeny uliční vpusti. Přípojky vpustí budou napojeny na nové řady do předem vysazených odboček, u stávající kanalizace budou případné odbočky vysazeny nově. Spád potrubí přípojek bude min. 1% a bude uzpůsoben hloubce stoky. Odvodňovaná plocha na jednu vpust by neměla překročit 400 m^2, vzdálenost mezi vpustmi by měla byt do 50ti metrů.

S odváděním dešťových vod je regulačním plánem počítáno též při návrhu místních komunikací, jejichž součástí budou zařízení pro odvádění dešťových vod z komunikačních ploch a vozovek, přičemž odvodnění je zajištěno jejich podélným a příčným spádováním k uličním vpustím či odvodňovacím žlabům a dále přípojkami do dešťové kanalizace (kapitola výroku B.c.01 DOPRAVA).

Pokud se týká namítané likvidace dešťových vod ze střech zasakováním, regulační plán k povinnosti likvidovat dešťové vody ze střech a přilehlých zpevněných ploch na vlastních pozemcích těchto objektů stanoví (kapitoly výroku A.e PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ; B.c.03 ODKANALIZOVÁNÍ), že zde:

- budou zřizovány akumulační jímky a v nich zachycená voda se využije pro zálivku zeleně,
- teprve přepad z jímek bude proveden do zásaku
- pouze 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.

Pro zástavbu v řešeném území dále regulační plán upřesňuje, že v rámci odtoku dešťových vod musí být na vlastním pozemku zajištěna maximální míra retence v souladu s koncepcí regulačního plánu (kapitola výroku B.b.02 PODROBNÁ REGULAČNÍ OPATŘENÍ)

Pro zajištění přirozeného vsakování dešťových vod na pozemcích jednotlivých rodinných domů je regulačním plánem jako závazný regulativ stanoven tzv. koeficient zeleně (kapitola výroku B.b.02 PODROBNÁ REGULAČNÍ OPATŘENÍ). Koeficient zeleně = 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). Koeficient zeleně 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.

☐ Při plánování veřejného osvětlení je třeba navrhnout jeho rozmístění (nebo odstínění) tak, aby nás neoslňovala další světla. Nyní nás oslňují světla z parkoviště a z budovy Tesca, z ulice (mezi Tescem a areálem) z areálu bývalých Státních lesů.

Rozhodnutí o námitce – námitce se vyhovuje, resp. je NÁVRHEM již vyhověno.

Odůvodnění:

Podél plotu zahrady p.Bárty, mezi zahradou a příjezdovou komunikací do území I.etapy zástavby je regulačním plánem vymezen pruh veřejné zeleně se stromy (vysoká zeleň). Za touto zelení je u této příjezdové komunikace umístěn sloup veřejného osvětlení. Z hlavního výkresu 1.05b – veřejné osvětlení je patrné, že se jedná o jediný sloup veřejného osvětlení umisťovaný regulačním plánem v blízkosti pozemku p.Bárty. Z popsaného řešení je zřejmé, že nelze předpokládat, že by světlo ze svítidla umístěného na tomto sloupu mohlo svítit do oken rodinného domu p.Bárty. Navíc je v kapitole výroku B.c.05 EŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

uvedeno, že typy svítidel budou upřesněny v podrobnějším stupni dokumentace, tj. i v této fázi bude možné výběrem konkrétního zdroje světla ovlivnit rozsah zasažení pozemku a rodinného domu p. Bárty světlem ze sloupu veřejného osvětlení.

☐ Při realizaci nové křižovatky u západního vjezdu do areálu bývalých lesů je nutné bezpečně izolovat pozemek s rodinným domem čp. 79, č. parcely 167/2, od okolní dopravy. Vzhledem ke způsobu, jakým zde projíždějí auta (směrem do obytné zóny, do areálu lesů), a k proporcím křižovatky, je jen otázkou času, kdy skončí nějaké auto na našem pozemku.

Rozhodnutí o námitce – námitce se vyhovuje, resp. je NÁVRHEM RP Domoradice-jih již vyhověno.

Odůvodnění:

RP Domoradice-jih v souladu se změnou č.8 ÚPO Český Krumlov vymezuje mezi zahradou s rodinným domem p.Bárty pruh veřejné zeleně se stromy (vzrostlá zeleň), jak je zřejmé z výkresů regulačního plánu. Důvod realizace této zeleně je uveden ve změně č.8 ÚPO Český Krumlov: „Vjezd do bývalého areálu Státních lesů na jeho severozápadním okraji (tj. západní vjezd dle námitky) je řešen jako vedlejší příležitostný vjezd přibližně ve stávající poloze. Je však polohově a směrově upraven v souvislosti s přestavbou křižovatky ulice Za Plevnem s novou příjezdovou komunikací do rozvojových obytných ploch. S ohledem na těsný kontakt tohoto vjezdu se stávající obytnou zástavbou bude nezbytné současně s úpravou křižovatky realizovat dostatečně účinná protihluková opatření také při hranici pozemků stávajících obytných staveb."

Vzhledem k tomu, že dle regulačního plánu bude tímto opatřením protihluková stěna doplněná výsadbou stromů, lze oprávněně předpokládat, že bude plnit i „bezpečnostní" funkci. Na druhou stranu územně plánovací dokumentace nemá kompetence, jimiž by mohla eliminovat následky nevhodného způsobu jízdy řidičů.

▉ Ing. Svatošová Renata, Greygen s.r.o., , Kaprova 42/14, Praha

Námitky k upravenému NÁVRHU:

Podatel (Greygen s.r.o.) je vlastníkem budovy čp.300 (p.č. 470/7 a 480) a pozemků p.č. 470/7 a 4/24 a ohrazuje se zejména proti způsobu využití a podmínkám stanoveným pro užívání pozemků v dotčeném území.

■ Regulační plán je v rozporu s čl. 26 Listiny základních páv a svobod, protože markantním způsobem porušuje právo spol. Greygen s.r.o. na podnikání. Společnost na části pozemků pro výrobu provozuje truhlářství a restaurátorství. Přestože regulační plán formálně zachovává stávající využití pozemků pro výrobu, stanovuje takové podmínky, které stávající výrobu omezí a v podstatě znemožní jakýkoli další rozvoj podnikatelské činnosti na těchto pozemcích:

- podatel nebude i v případě realizace navrhovaných protihlukových opatření schopen při plném provozu své truhlářské dílny zajistit splnění normových hodnot hygienických předpisů
- instalace modernějších technologií umožní snížit hluk a vibrace vznikající při výrobě, nikoli však v takové míře, aby provozovna mohla být využívána v plném rozsahu
- koupě a instalace modernějších technologií a realizace dalších protihlukových opatření = vícenáklady, s kterými podatel nepočítal a na které nemá momentálně ani dostatečné finanční prostředky; tyto vícenáklady mohou negativně ovlivnit i samotnou existenci truhlářské provozovny restaurátorských dílen
- v provozovně je též lakovna, pro potřeby truhlářství nezbytná, která je však způsobilá obtěžovat okolní rodinné domy pachy, které jsou s jejím provozem bezprostředně spjaty a regulační plán toto zcela opomíjí
- regulační plán stanovuje, že bude třeba pro každý nový záměr umisťovaný do této lokality nebo na rozšíření stávající činnosti provést vyhodnocení vlivu na celkovou imisní situaci v lokalitě dle skutečných emisí a dalších parametrů a že v lokalitě výroby je možné umístit jen takové činnosti, které nebudou mít za následek zvýšené emise BaP, Nox a PM10; přitom všechny tyto emise však mohou při provozu truhlářství vznikat
- rozšíření stávající výroby by proto bylo přijetím regulačního plánu pro podatele do budoucna znemožněno
- v případě výstavby rodinných domů v bezprostřední blízkosti výrobního areálu, bude podatel za účelem zajištění splnění účinných hygienických předpisů nucen omezit nebo dokonce i zastavit veškerou výrobu
- regulační plán a výstavba rodinných domů v okolí výrobního areálu podatele výrobu v areálu provozovanou nejenom omezí, ale v konečném důsledku mohou přinést její faktickou eliminaci

■ Regulační plán omezením výkonu práva podnikat fakticky omezí i výkon vlastnického práva podatele:

- podatel nebude moci své pozemky užívat jako doposud
- dojde k výraznému zmaření investice podatele do výrobního areálu, k celkovému poklesu hodnoty nemovitosti v důsledku omezení jejich podnikatelského využití
- je pravděpodobné (protože v Č.Krumlově je málo zájemců o provozování výrobní činnosti), že se nemovitosti podatele stanou neprodejnými a on nebude moci kompenzovat případné finanční ztráty své výroby jejich prodejem
- pro zachování výroby ve výrobním areálu je třeba stanovit takové podmínky, které to umožní, tj. i upravit využití okolních pozemků, protože pokud stávající výroba neumožňuje výstavbu rodinných domů z důvodu splnění normových hodnot hygienických předpisů, není možné pozemky v bezprostřední blízkosti pozemků pro výrobu určit pro plnění potřeb bydlení
- omezit vlastnické právo lze pouze ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivě doložených případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísné restriktivní požadavky
- regulačním plánem stanovené omezení vlastnického práva podatele se neopírá o zákonné a ústavně legitimní cíle a není činěno v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle

■ Regulační plán je v rozporu s § 18 stavebního zákona, pro vzájemný nesoulad mezi různými veřejnými zájmy, a to zájmem na uspokojování bytových potřeb obyvatel obce proti veřejnému zájmu na udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro hospodářský rozvoj:

- RP zcela nepřiměřeně upřednostňuje zájem na bydlení obyvatel před zájmem na rozvoj podnikatelské činnosti v obci a podporu vytváření pracovních míst pro obyvatele obce
- podatel i ostatní podnikatelé provozující činnost na pozemcích pro výrobu jsou jedni z mála místních zaměstnavatelů, kteří se neorientují pouze na služby v cestovním ruchu, a přijetí regulačního plánu nejenom omezí výrobu na pozemích pro výrobu, ale může vést i k zastavení této výroby
- v konečném důsledku přijetí RP může přispět k nárůstu již tak neudržitelné nezaměstnanosti v regionu a být důvodem k odchodu obyvatel pracujících ve výrobní sféře
- RP potlačuje soukromý zájem podatele na výkon jeho podnikatelské činnosti a užívání jeho nemovitostí dosavadním způsobem ve prospěch veřejného zájmu na zajištění bydlení obyvatel obce či přesněji soukromých zájmů předem neidentifikovatelných jednotlivců na bydlení
- není proporcionální, účelné ani hospodárné požadovat co nejvyšší zastavitelnost území obytnými domy a tedy dosažení co nejvyšší hodnoty takto zastavitelných pozemků na úkor snížení hodnoty pozemků pro výrobu a na úkor rozvoje podnikatelské činnosti v obci
- podatel neshledává žádný důvod, aby veškerá stávající zemědělská půda byla využita pro výstavbu rodinných domů, protože město Č.Krumlov netrpí výrazným nedostatkem bytů, počet jeho obyvatel se stále snižuje a výstavby nových rodinných domů se proto jeví nadbytečná, resp. neúměrně podporovaná na úkor podnikatelského využití nemovitostí
- využití pozemků pro bydlení v bezprostřední blízkosti pozemků pro výrobu není nezbytné a veřejný zájem na využití těchto pozemků pro bydlení nemůže převážit nad veřejným zájmem na rozvoji podnikatelské činnosti a nad veřejným zájmem na podpoře vytváření pracovních míst pro obyvatele obce
- regulačním plánem stanovená omezení pro využití pozemků pro výrobu jsou v rozporu se zásadou proporcionality, subsidiarity a minimalizace zásahů do ústavně zaručených práv, protože regulačním plánem lze současně podpořit jak výstavbu bydlení, tak rozvoj podnikatelské činnosti na pozemcích pro výrobu

■ S ohledem na výše uvedené podatel (spol. Greygen s.r.o.) požaduje, aby byl regulační plán změněn, zejména aby:
- umožnil na pozemích pro výrobu zachovat stávající truhlářskou a restaurátorskou dílnu
- umožnil zde rozšířit výrobu a provozovat činnosti, které mohou mít za následek zvýšené emise BaP, Nox a PM10
- po vlastnících či provozovatelích ve výrobním areálu nepožadoval realizovat účinná protihluková opatření
- aby pozemky v okolí pozemků pro výrobu neurčoval pro bydlení

Rozhodnutí o námitkách – námitkám se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Spol. Greygen s.r.o. je vlastníkem budovy čp.300 a pozemků p.č. 470/7 a 4/24, které se nalézají v bývalém areálu Státních lesů.

Námitky jsou uplatňovány vůči NÁVRHU RP Domoradice-jih, nicméně obsahově řada z nich směřuje proti NÁVRHU změny č.8 ÚPO Č.Krumlov. Veřejné projednání obou těchto územně plánovacích dokumentací se konalo společně dne 7.1.2016 a v oznámení (veřejné vyhlášce) konání veřejného projednávání bylo uvedeno, že se jedná o veřejné projednávání NÁVRHŮ územně plánovacích dokumentací „Regulační plán Domoradice-jih“ a „Změna č.8 ÚPO Český Krumlov“. V úvodu veřejného projednání pak byli o této skutečnosti přítomní rovněž informováni. Námitky byly ale jednatelkou spol. Greygen s.r.o. uplatněny pouze vůči NÁVRHU RP Domoradice-jih. Následující text se proto týká namítaných záležitostí řešených

regulačním plánem a pouze v nezbytných případech, z důvodu srozumitelnosti, je popsáno řešení záležitostí, které jsou v kompetenci změny č.8 ÚPO Český Krumlov.

K námitkám argumentujícím rozpor RP Domoradice-jih s čl. 26 Listiny základních páv a svobod, z důvodu markantního porušení práva spol. Greygen s.r.o. na podnikání, když regulační plán sice formálně zachovává stávající využití pozemků pro výrobu, ale stanovuje takové podmínky, které stávající výrobu omezí a v podstatě znemožní jakýkoli další rozvoj podnikatelské činnosti na těchto pozemcích:

Tyto námitky směřují proti opatřením, jejichž realizace není uložena RP Domoradice-jih, ale jemu nadřazenou územně plánovací dokumentací, tj. změnou č. 8 ÚPO Český Krumlov. Jak je popsáno ve výrokové části textu této změny územního plánu v kapitole c.03 PLOCHY TRANSFORMAČNÍ A STABILIZOVANÉ „Na hranici areálu nebo v přímém sousedství obytných ploch musí vlastník nebo provozovatel realizovat účinná protihluková opatření – tak, aby zde splnil normové hodnoty hygienických předpisů.“ Důvodem pro uložení této povinnosti je skutečnost, že změnou č. 8 ÚPO Český Krumlov je plocha bývalého areálu Státních lesů vypuštěna z transformačních ploch, v nichž byla zařazena od roku 2006 územním plánem (ÚPO Český Krumlov). Určení areálu k přestavbě pro občanskou vybavenost v návaznosti na rozvoj nízkopodlažní obytné zástavby se změnou č.8 ÚPO na základě požadavku vlastníků v tomto areálu mění na stabilizaci podnikatelské činnosti – za předpokladu zachování charakteru specifické drobné nerušící výroby, resp. s omezením vlivu provozů a činností, které by mohly negativně ovlivňovat prostředí na sousedních plochách individuálního bydlení nebo smíšeného využití území městského typu (tj. na plochách, jejichž využití se změnou č.8 oproti ÚPO z roku 2006 nemění).

Jednatelka spol. Greygen s.r.o. shledává porušení práva podnikat v tom, že realizace modernějších technologií a protihlukových opatření z důvodu výstavby rodinných domů v bezprostřední blízkosti areálu bývalých Státních lesů (provozoven firmy v tomto areálu) a povinnost provozovat zde jen takové činnosti, které nezvýší emise BaP, Nox a PM10 (které vznikají v lakovně) bude pro firmu představovat vícenáklady, omezení a znemožnění rozšíření stávající výroby, což může negativně ovlivnit i samotnou existenci výroby firmy v provozovnách v bývalém areálu Státních lesů.
Jak je výše vysvětleno, namítaná opatření jsou uložena jinou územně plánovací dokumentací = změnou č.8 ÚPO Č.Krumlov a RP Domoradice-jih v rámci povinnosti uložené změnou č.8 ÚPO Český Krumlov tato opatření pouze blíže specifikuje:

- konkrétní návrhy protihlukové ochrany nové zástavby pro bydlení musí být založeny na detailních akustických studiích (kapitola výroku A.e PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ)
- účinná protihluková opatření mohou být například ve formě protihlukové stěny výšky 3 až 4m s oboustranným (dle možnosti) pásem střední a vysoké zeleně s druhy dřevin s nadprůměrnou schopností zachycení prachu + tuto funkci mohou plnit i zdi objektu na hranici pozemku (kapitola výroku B.d PODMÍNKY PRO ZMĚNI VYUŽITÍ ÚZEMÍ)
- v kapitole odůvodnění C.d ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ je zdůvodněno, že realizace účinných protihlukových opatření na hranici areálu bývalých Státních lesů je neopominutelnou podmínkou pro stabilizaci specifické drobné výroby v tomto areálu a že je také třeba zajistit další protiexhalační opatření na objektech nebo technologiích uvnitř areálu. Tato opatření na objektech a technologiích však nejsou výrokem regulačního plánu specifikována, protože k takové podrobnosti regulace již regulační plán není kompetentní.

Ústavní zákon č. 23/1991 Sb. (Listina základních práv a svobod) v Čl.26 uvádí nejenom namítané „každý má právo podnikat a provozovat jinou hospodářskou činnost“, ale i „zákon může stanovit podmínky a omezení pro výkon určitých činností“.

RP Domoradice-jih v tomto smyslu v souladu s § 61 odst.1 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. zpřesňuje podmínky pro využití pozemků v řešeném území, které jsou pro plochy s rozdílným využitím v řešeném území stanoveny územním plánem (resp. jeho změnou č.8). Tj. regulační plán zpřesňuje, že konkrétní návrhy protihlukové ochrany nové zástavby pro

bydlení musí být založeny na detailních akustických studiích a navrhuje jejich možnou podobu (například protihluková stěna ….viz výše). Dále stanoví podrobnou podmínku pro vytváření příznivého životního prostředí, tj. „v lokalitě výroby je možné umístit jen takové činnosti, které nebudou mít za následek zvýšené emise BaP, NOx a PM10“. Důvodem pro zamezení zvýšení emise právě těchto látek je riziko nadnormativních hodnot uvedených škodlivin při vyhodnocení synergie působení emisních zdrojů v lokalitě jako celku. Každá z těchto látek je od určité koncentrace zdraví škodlivá a jejich spolupůsobením (synergií) se situace ještě zhoršuje. Benzo(a)pyren (BaP) je silně karcinogenní, oxidy dusíku (NOx) mohou způsobovat dýchací potíže, polétavý prach (PM10) může způsobovat kardiovaskulární nemoci či dýchací potíže. Územní plánování je zákonný nástroj, jímž je zastupitelstvo obce oprávněno korigovat a regulovat budoucí rozvoj území města, což také znamená, že některé podnikatelské záměry v některých částech svého území může omezit z hlediska jejich nepříznivých dopadů do životního prostředí. Obzvláště když, jako v případě území řešeného RP Domoradice-jih, plocha dlouhodobě územním plánem určená pro transformaci na občanskou vybavenost, situovaná vedle plochy dlouhodobě územním plánem určené pro rozvoj bydlení, má být měněna na plochu drobné výroby, která může negativně ovlivňovat kvalitu okolního bydlení.

K námitkám argumentujícím, že RP Domoradice-jih omezením výkonu práva podnikat fakticky omezí i výkon vlastnického práva podatele:

Je namítáno, že Spol. Greygen s.r.o. v důsledku RP Domoradice-jih (v rozsahu NÁVRHU veřejně projednaného 7.1.2016) nebude moci své pozemky v bývalém areálu Státních lesů užívat jako doposud, že budou zmařeny její investice do tohoto výrobního areálu, poklesne hodnota jejích zdejších nemovitostí a nebude je moci ani prodat. Je požadováno, aby na pozemcích v bezprostředním sousedství pozemků spol. Greygen s.r.o. dlouhodobě územním plánem (od roku 2006) určených pro bydlení individuální, byla funkce bydlení zrušena, aby tato společnost nebyla omezována ve svém podnikání. Dále je namítáno, že regulačním plánem stanovené omezení vlastnického práva podatele se neopírá o zákonné a ústavně legitimní cíle a není činěno v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

V souvislosti s namítaným omezením výkonu vlastnického práva lze konstatovat, že dle čl. 11 ústavní Listiny základních práv a svobod (č.23/1991 Sb.) musí být vlastnictví užíváno v souladu se zákonem chráněnými zájmy. Dle ustanovení § 1012 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. má vlastník právo se svým vlastnictvím nakládat v mezích právního řádu a při jeho užívání nesmí nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob. Každý má jistě právo svobodně podnikat, nicméně v mezích právního řádu, přičemž žádný právní předpis nezaručuje právo realizovat jakoukoli podnikatelskou činnost kdekoli, bez ohledu na okolní prostředí. Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel území.

Město Český Krumlov již v roce 2006 vymezilo plochu za bývalým areálem Státních lesů pro rozvoj individuálního bydlení (rozvoj bytové výstavby) a určilo tento areál k transformaci na občanskou vybavenost. Změnou č.8 ÚPO Č.Krumlov se sice využití areálu pro občanskou vybavenost nahrazuje využitím umožňujícím zde realizovat podnikatelské činnosti charakteru drobné nerušící výroby, nicméně protože má být tato podnikatelská činnost vykonávána v areálu obklopeném stávající zástavbou (obsahující též rodinné domy kolem Domoradické návsi a v ulici Za Plevnem) a územím od roku 2006 určeným pro rozvoj individuálního bydlení, je nezbytné okolní obytné území ochránit před nežádoucími vlivy provozů v nově vymezené ploše drobné výroby a služeb (VD.2) v areálu bývalých Státních lesů, protože cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek nejenom pro hospodářský rozvoj, ale i pro příznivé životní prostředí a soudržnost obyvatel území. Z tohoto důvodu je změna využití areálu bývalých Státních lesů z občanské vybavenosti na drobnou výrobu a služby podmíněna například realizací protihlukových opatření při hranici

s plochami bydlení, stanovenými změnou č.8 ÚPO Č.Krumlov. Regulační plán pak tato opatření pouze blíže specifikuje v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (viz výše) .

Ohledně namítaného zmaření investic spol. Greygen s.r.o. nezbývá než konstatovat, že tato společnost se stala vlastníkem pozemku p.č. 4/24 (ostatní plocha dle KN) a 470/7 se stavbou čp.300 (stavba pro výrobu a skladování dle KN) v areálu bývalých Státních lesů v 07/2013 (dle evidence KN). Společnost Greygen s.r.o. tuto investici uskutečnila v době, kdy právní stav nabytých nemovitostí byl „objekt pro výrobu a skladování – truhlárna“ obsahující prostory: sklady, truhlárny, lakovnu, strojovnu, kancelář, umývárny, WC, šatny, denní místnost, elektrorozvodnu a kotelnu (viz PD pro realizaci udržovacích prací ohlášených stavebnímu úřadu 20.3.2006. Územním plánem byl v té době celý areál bývalých Státních lesů (včetně nemovitostí nabytých spol. Greygen s.r.o.) určen k transformaci na občanskou vybavenost. Tento záměr města byl veřejně znám, protože územní plán je veřejný dokument. Současně v té době platila stavební uzávěra (nařízení města Český Krumlov č.15/2006, zveřejněná na webu města na adrese http://obcan.ckrumlov.info/docs/cz/uzpl.xml), která na předmětných nemovitostech do schválení RP Domoradice-jih zakazovala umisťovat a provádět jakékoli stavby, změny staveb a terénní úpravy. Samotný RP Domoradice-jih, resp. jeho NÁVRH byl v době, kdy spol. Greygen s.r.o. uskutečnila namítanou investici, upravován po prvním veřejném projednání, stejně jako jemu nadřazená změna č.8 ÚPO Český Krumlov. Přičemž již NÁVRH této změny územního plánu veřejně projednaný 3.5.2012 měnil funkci areálu bývalých Státních lesů z občanské vybavenosti na drobnou výrobu s omezením provozů a činností, které by mohly negativně ovlivňovat obytné prostředí staveb určených k bydlení v plochách individuálního bydlení (rozvoj bydlení) nebo smíšeného využití městského typu (stávající objekty bydlení). V době realizace namítané investice tedy neexistoval žádný dokument či právní předpis, na jehož podkladě by se nabyvatel nemovitostí mohl domnívat, že pro jejich užívání neexistují a nebudou existovat omezení z důvodu sousedství s plochami určenými dlouhodobě pro rozvoj bydlení. RP Domoradice-jih jsou tato omezení specifikována v podrobnosti, která mu ze zákona přísluší tj. není jím nařízeno, jak přesně mají tato opatření v konkrétních případech vypadat, ale je jím stanoveno, že konkrétní návrhy těchto opatření musejí vycházet z hodnocení konkrétního provozu drobné výroby (např. rozptylová studie, akustická studie) a specifikováno, které konkrétní emise nelze zvyšovat, protože by mohly rozhodujícím způsobem negativně ovlivnit ovzduší v sousedních plochách bydlení.

Z uvedených skutečností je zřejmé, že omezení vlastnického práva namítané spol. Greygen s.r.o., obsažené v RP Domoradice-jih, se opírá o zákonné a ústavně legitimní cíle umožnit v řešeném území realizaci bytové zástavby v ploše dlouhodobě pro tuto funkci územním plánem určené + současně umožnit realizaci změny dlouhodobého určení plochy bývalého areálu Státních lesů pro občanskou vybavenost na plochu nově určenou pro drobnou výrobu a služby. Namítaná omezení jsou RP Domoradice-jih specifikována v nezbytné míře vedoucí k cíli, definovanému ZADÁNÍM RP Domoradice-jih (schváleným usnesením zastupitelstva města č. 55/4/2009 dne 23.4.2009), prověřit v bývalém areálu Státních lesů (dle ÚPO Český Krumlov funkční plocha OV - občanská vybavenost) využití pozemků z hlediska podmínek dalšího setrvání či vymístění stávajících provozů (tj. jejich stávajícího využití) s ohledem na zabezpečení podmínek pro kvalitní bydlení v jejich bezprostředním sousedství.

K námitkám argumentujícím, že RP Domoradice-jih je v rozporu s § 18 stavebního zákona:

Je namítáno, že RP Domoradice-jih nepřiměřeně upřednostňuje veřejný zájem na uspokojování bytových potřeb obyvatel obce před veřejným zájmem na udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro hospodářský rozvoj. A že tento rozpor způsobí omezení až zastavení výroby spol. Greygen s.r.o. (která nebude moci své nemovitosti užívat dosavadním způsobem) a může přispět k nárůstu nezaměstnanosti v regionu. Rozpor RP Domoradice-jih s § 18 stavebního zákona je dále spatřován

v neproporcionálním, neúčelném a nehospodárném maximálním zastavění území obytnými domy na úkor rozvoje podnikání a zemědělské půdy, obzvláště když město nemá nedostatek bytů a počet jeho obyvatel se stále snižuje. A konečně je rozpor RP Domoradice-jih s § 18 stavebního zákona spatřován v tom, že regulačním plánem stanovená omezení pro využití pozemků pro výrobu jsou v rozporu se zásadou proporcionality, subsidiarity a minimalizace zásahů do ústavních práv, protože regulačním plánem lze podpořit jak výstavbu bydlení, tak rozvoj podnikání na pozemcích pro výrobu.

Dle ustanovení § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, tj. vytvářet vyvážený vztah mezi podmínkami pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území. Současně je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením využití a uspořádání území pro dosažení obecně prospěšného souladu různých zájmů v území. V neposlední řadě je cílem územního plánování koordinace veřejných a soukromých zájmů v území a ochrana hodnot území.

K dosažení těchto cílů mají různé druhy územně plánovacích dokumentací různé nástroje. RP Domoradice-jih v plochách s rozdílným způsobem využití vymezených ÚPO Český Krumlov a jeho změnou č.8 stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí (viz § 61 stavebního zákona).

Plocha bývalého areálu Státních lesů, v níž se nalézají nemovitosti a provozovny spol. Greygen s.r.o. je změnou č.8 ÚPO Č.Krumlov určena pro funkci VD.2 – výrobní sféra specifická – drobná výroba a služby. V této ploše regulační plán doplňuje regulativy funkčního využití (stanovené změnou č.8 ÚPO) o podmínky prostorového uspořádání nových staveb a stavebních úprav existujících staveb, včetně koeficientu zeleně, za účelem ochrany památkových hodnot Českého Krumlova, resp. z důvodu zabránění negativního ovlivnění těchto hodnot. Tím RP Domoradice-jih v souladu s ustanovením § 18 stavebního zákona koordinuje soukromé zájmy na realizaci změn staveb a nové výstavby v ploše VD.2 s veřejným zájmem ochrany památkových hodnot širšího území města (městské památkové rezervace a jejího ochranného pásma) dle památkového zákona č.20/1987 Sb.. Dále RP Domoradice-jih v souladu s § 18 stavebního zákona stanovuje podrobné podmínky pro realizaci opatření uložených změnou č.8 ÚPO Č.Krumlov, jejichž cílem je vytvoření vyváženého vztahu mezi hospodářským rozvojem území (např. rozvojem drobné výroby a služeb v ploše VD.2), soudržností společenství obyvatel území (např. uspokojení poptávky po bydlení v rodinných domech v Č.Krumlově) a ochranou životního prostředí (např. zabránění šíření emisí z výrobních provozů do ploch bydlení).

V sousedství plochy VD.2 je ÚPO Český Krumlov od roku 2006 situována plocha určená pro rozvoj individuálního bydlení. Změnou č.8 ÚPO je tato plocha rozšířena „na opačném konci“ než kde hraničí s plochou VD.2. RP Domoradice-jih není kompetentní územním plánem (jeho změnou) vymezené plochy s rozdílným využitím měnit. Pouze v těchto plochách v souladu s územním plánem reguluje budoucí zástavbu a využití v podrobnosti jednotlivých pozemků s cílem realizovat záměr podle koncepce platného územního plánu (jeho změny) a koordinovat zainvestování a využití sledované lokality v souladu s platným územním plánem a zároveň s ohledem na stabilizaci stávajícího využití navazujícího území (včetně areálu bývalých Státních lesů), s ohledem na koncepci dopravního a technického napojení území, kontext okolní struktury zastavění, topografické předpoklady lokality a územní limity. Tímto komplexním řešením uspořádání území, určeného od roku 2006 územním plánem k využití pro rozvoj individuálního bydlení, regulační plán v souladu s § 18 stavebního zákona vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území a pro dosažení obecně prospěšného souladu zájmů v území, tj. jak pro rozvoj bydlení v území k tomu územním plánem určeném od roku 2006, tak pro rozvoj podnikání v nově změnou č.8 ÚPO vymezené ploše ploše VD.2., která byla ÚPO od roku 2006 do vydání změny č.8 ÚPO v roce 2016 určena pro funkci občanská vybavenost.

K namítanému upřednostnění uspokojování bytových potřeb obyvatel obce před vytvářením podmínek pro hospodářský rozvoj nezbývá než konstatovat, že toto tvrzení neodpovídá skutečnosti, protože od roku 2006 město Český Krumlov svým územním plánem (ÚPO) deklaruje záměr rozvoje individuálního bydlení v území současné změny č.8 ÚPO a zájem transformovat bývalý areál Státních lesů na plochu občanské vybavenosti. Na základě požadavku vlastníků pozemků a staveb v areálu bývalých Státních lesů pak město změnou č.8 ÚPO Č.Krumlov deklaruje vůli najít takové řešení, které by současně s rozvojem individuálního bydlení v území k tomu určeném od roku 2006, umožnilo i rozvoj podnikatelské činnosti v bývalém areálu Státních lesů. V té souvislosti ale nelze legitimně očekávat, že bude umožněna jakákoli činnost, protože cílem územního plánování je koordinace různorodých zájmů v území a dosažení obecně prospěšného souladu mezi nimi. Neexistuje žádný právní důvod pro očekávání, že územně plánovací dokumentace bude řešena výhradně tak, aby každý vlastník mohl své nemovitosti užívat bez ohledu na okolí. Vlastníci pozemků a staveb v areálu bývalých Státních lesů budou muset realizovat opatření, aby jejich provozy negativně neovlivňovaly životní prostředí ve svém okolí. Budoucí obyvatelé ploch bydlení kolem areálu budou muset strpět, že v důsledku změny funkce areálu bývalých Státních lesů z občanské vybavenosti na drobnou výrobu a služby bude lokalita zatížena nákladní automobilovou dopravou vázanou na provoz areálu nebo i tím, že pokud budou opatření proti šíření emisí do plochy bydlení, byť po omezenou dobu, nedostatečná, bude jejich životní prostředí těmito emisemi zhoršeno.
K tvrzení, že RP Domoradice-jih neproporcionálně, neúčelně a nehospodárně stanoví maximální zastavění území obytnými domy na úkor rozvoje podnikání a zemědělské půdy, lze konstatovat, že neodpovídá skutečnosti. RP Domoradice-jih neurčuje množství rodinných domů, které musejí být realizovány v území plochy individuálního bydlení ani nestanovuje, že plocha určená pro bydlení individuální musí být zastavěna maximálně. Určuje závazně pouze vzdálenosti budoucích rodinných domů od komunikací a sousedních pozemků (stavební čáry) a minimální velikost pozemku se stavbou rodinného domu. Pokud se týká rozlohy plochy individuálního bydlení, tato není předmětem řešení RP Domoradice jih, ale ÚPO Český Krumlov a jeho změny č.8.

Skutečnosti neodpovídá ani tvrzení, že RP Domoradice-jih stanovená omezení pro využití pozemků pro výrobu jsou v rozporu se zásadou proporcionality, subsidiarity a minimalizace zásahů do ústavních práv. Jak je již výše uvedeno, omezení stanovená pro využití plochy VD.2 (areál bývalých Státních lesů) vyplynula z toho, že se zastupitelstvo města Český Krumlov rozhodlo vyhovět žádosti vlastníků pozemků a staveb v této ploše, aby areál bývalých Státních lesů nebyl nadále určen k transformaci na občanskou vybavenost, ale aby zde mohly zůstat a dále se rozvíjet právně existující provozovny. Touto změnou funkčního využití areálu byl vytvořen nový územní konflikt – rizika negativního ovlivnění stávajících ploch bydlení (dle ÚPO Č.Krumlov) provozy z plochy původně určené pro občanskou vybavenosti. Změnou č.8 ÚPO proto byly stanoveny podmínky nezbytné pro eliminaci těchto rizik, které jsou RP Domoradice-jih blíže specifikována rovněž pouze v nezbytně nutné podrobnosti (viz výše).

<u>K požadavku, aby byl regulační plán změněn:</u>

Je požadováno, aby RP Domoradice-jih umožnil na pozemích pro výrobu zachovat stávající truhlářskou a restaurátorskou dílnu. Tento požadavek je ve vztahu k regulačnímu plánu irelevantní, protože regulace přípustného a nepřípustného funkčního využití v této ploše (VD.2) je předmětem řešení jiné územně plánovací dokumentace, tj. změny č.8 ÚPO Č.Krumlov. K tomu je vhodné poznamenat, že tato regulačnímu plánu nadřazená územně plánovací dokumentace připouští v ploše VD.2 malovýrobu a řemeslnou výrobu, výrobní činnosti u nichž nelze vyloučit mírnou zátěž okolí, sklady či výrobní služby. Truhlářská a restaurátorská dílna bezpochyby jsou provozy, které jsou v ploše VD.2 přípustné.

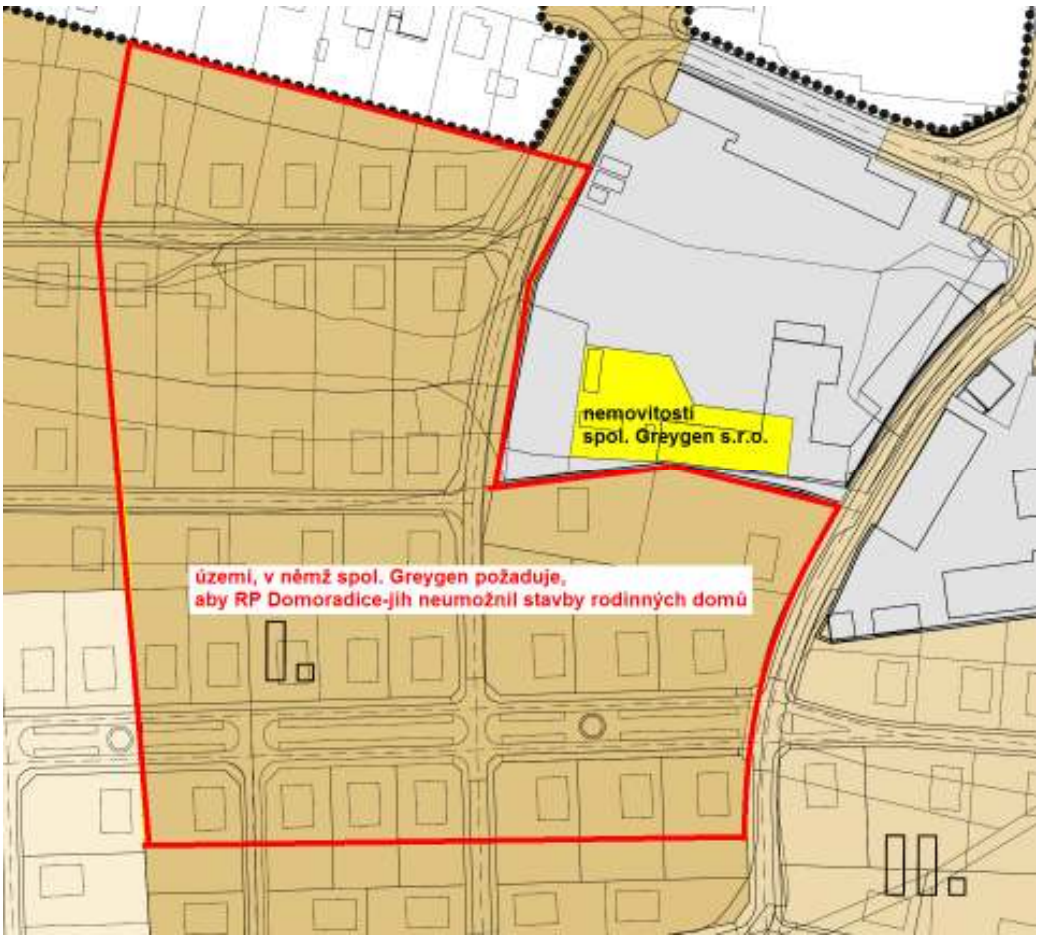
Je požadováno, aby RP Domoradice-jih umožnil na pozemích pro výrobu rozšířit výrobu a provozovat činnosti, které mohou mít za následek zvýšené emise BaP, Nox a PM10. Tomuto požadavku vyhovět nelze, neboť se jedná o látky, které jsou při zvýšené koncentraci

(nadnormativních hodnotách) a vzájemném spolupůsobení (synergii) zdraví škodlivé (jak je popsáno výše). Město Český Krumlov od roku 2006 svým územním plánem deklaruje zájem na rozvoji individuálního bydlení v území kolem bývalého areálu Státních lesů a nemůže budoucí obyvatele tohoto území vystavovat riziku ohrožení jejich zdraví.

Je požadováno, aby RP Domoradice-jih po vlastnících či provozovatelích ve výrobním areálu nepožadoval realizovat účinná protihluková opatření. Tomuto požadavku nelze vyhovět, neboť dle § 30 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, pokud je provozovna zdrojem hluku a vibrací je povinností jejího provozovatele technickými, organizačními a dalšími opatřeními zajistit, aby hluk nepřekračoval hygienické limity upravené prováděcím předpisem pro chráněný venkovní prostor

Je požadováno, aby pozemky v okolí pozemků pro výrobu RP Domoradice-jih neurčoval pro bydlení. RP Domoradice-jih ve vztahu pozemkům (uveden výčet parcelních čísel) v ploše určené územním plánem pro bydlení individuální, které se nalézají v okolí pozemků pro výrobu (VD.2) – viz obr. Níže.

Požadované území je od roku 2006 určeno ÚPO Český Krumlov pro bydlení individuální a tvoří více než 50% plochy určené RP Domoradice-jih k zastavění v I.etapě výstavby. RP Domoradice-jih v limitech stanovených územním plánem (jeho změnou) v podrobnosti pozemků komplexně řeší uspořádání území s ohledem na jeho charakter, topografickou situaci, polohový potenciál, sousedství chráněných území, ochranu kulturních a přírodních hodnot nejenom řešeného území, ale též jeho širšího okolí, atd.. Komplexně, s respektem ke všem těmto vlivům a omezením, s ohledem na zabezpečení dopravní obsluhy území a funkční technické infrastruktury, je regulačním plánem navrženo uspořádání komunikací, veřejného prostranství a pozemků pro rodinné domy. Námitkou je nyní požadováno, aby z důvodu umožnění podnikatelského rozvoje spol. Greygen s.r.o. s nelimitovaným zdrojem emisního zatížení okolního prostředí, bylo v požadované části řešeného území znemožněno postavit rodinné domy. Tomuto požadavku nelze vyhovět, protože je v rozporu s dlouhodobě veřejně deklarovaným záměrem města na rozvoj individuálního bydlení v území řešeném RP Domoradice-jih i s komplexním řešením území zohledňujícím všechny výše uvedené vlivy a limity.



Maryškovi Růžena a Karel, Na Vrších 636, Velešin

Námitky k upravenému NÁVRHU:

Nesouhlas s lesní účelovou komunikací, která končí otočkou na pozemku Maryškových p.č. 113/7 (v RP orientační označení 83), protože tím by byl pozemek rozpůlen a zcela znehodnocen pro možnost výstavby rodinného domu s velkou okrasnou zahradou.

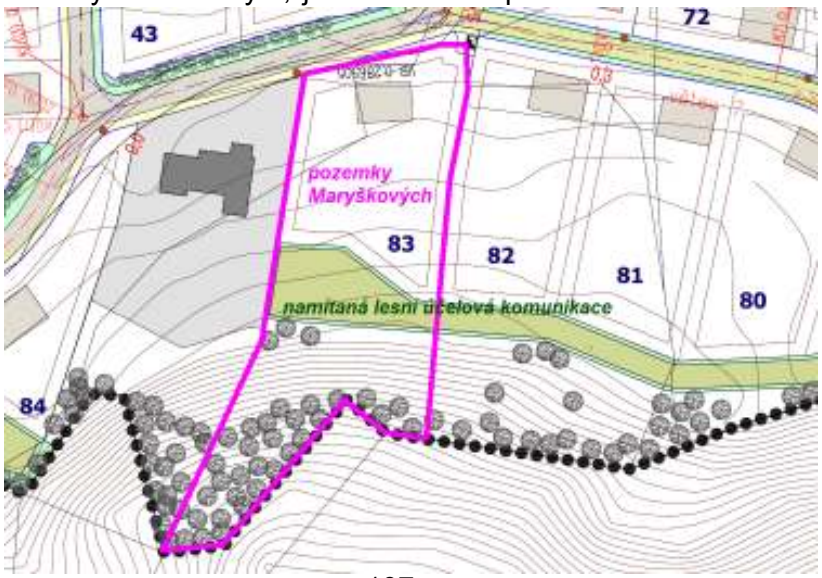
Rozhodnutí o námitce – námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Jedním z důvodů, proč jsou regulačním plánem v návaznosti na lesní porosty na obvodu lokality (řešeného území) navrženy lesní účelové komunikace, je nutnost zabezpečit přístup k lesním pozemkům (pozemkům určeným k plnění funkce lesa) pro jejich údržbu a obhospodařování (kapitola výroku B.c.01 DOPRAVA). Komunikace jsou navrženy mezi navrhovanou parcelací pozemků rodinných domů a lesními pozemky.

Dalším důvodem pro situování namítané lesní účelové komunikace je skutečnost, že v této (jižní) části je území řešené RP zasaženo přírodně chráněným územím NATURA 2000 – Evropsky významná lokalita (EVL) Blanský les – přírodní památka (PP) Vltava u Blanského lesa. Tato skutečnost byla reflektována již ZADÁNÍM regulačního plánu, které obsahuje požadavek, aby regulační plán svou urbanistickou koncepcí využití území zajistil eliminaci vlivu nové zástavby na lokalitu NATURA 2000, konkrétně na evropsky významnou lokalitu (EVL) CZ 0314124 Blanský les (s níž území řešené RP hraničí), s tím, že v plochách kontaktu s EVL budou navrženy plochy zahrad (resp. zastavitelné plochy budou situovány na stranách pozemku odvrácených od EVL) a způsob parcelace území vhodnou formou zamezí volnému průchodu do strmých břehových strání, které jsou vymezeny jako EVL.
V souladu se ZADÁNÍM, z důvodu eliminace vlivu nové zástavby na EVL CZ0314124 Blanský les, resp. PP Vltava u Blanského lesa, jsou na pozemcích sousedících či dotčených tímto chráněným územím, parcely k zastavění řešeny tak, že zastavění je situováno na stranách pozemků odvrácených od těchto území a omezení přístupu do těchto území je zabezpečeno i trasováním neprůjezdných lesních účelových komunikací, které rovněž díky tomu, že budou pod sociální kontrolou vlastníků přiléhajících parcel, budou zamezovat volnému průchodu do strmých břehových strání a prostoru EVL a PP - viz výkres č. 1.01 a O.1.
Vzhledem k terénní konfiguraci a existující stavbě RD čp. 241 s oplocenou zahradou, je jižní účelová komunikace přerušena již zastavěným oploceným pozemkem s navazující roklí a opatřena na obou koncích otočkami. A skutečnost, že nebude průchozí, bude přispívat k zajištění požadovaného režimu ochrany přírodně chráněného území (viz výše).

V případě pozemků Maryškových (níže ve výřezu z hlavního výkresu dopravy RP ohraničeny fialovou hranicí) je k zastavění určena pouze jejich část v rozsahu parcely č.83 s tím, že v souladu s výše uvedeným, je zastavitelná plocha situována severní straně této parcely:



Nelze proto přisvědčit té části námitky, že umístěním navržené lesní komunikace s otočkou, bude pozemek Maryškových znehodnocen pro možnost výstavby rodinného domu.

K části námitky, že bude pozemek Maryškových navrženou lesní komunikací znehodnocen pro možnost umístění velké okrasné zahrady u rodinného domu, lze konstatovat, že parcela č.83 má plochu cca 2300 m^2, regulačním plánem je pro ni stanoven koeficient zeleně min. 0,75, tj. velikost nezpevněné části parcely bud min. 1725 m^2, tj. rozhodně se bude jednat o velkou zahradu. Vlastník pochopitelně může mít na velikost zahrady větší nároky. Nicméně cílem a úkolem územního plánování je, mimo jiné, koordinace různých zájmů a potřeb v území (např. zájem mít velkou zahradu na celém svém pozemku a potřeba zabezpečit příjezd k lesním pozemkům ve strmých svazích) při současné ochraně přírodních hodnot v území (např. NATURA 2000 – EVL Blanský les – PP Vltava u Blanského lesa). Vzhledem k terénní konfiguraci této části území řešeného RP Domoradice-jih (strmý zalesněný svah) zde nelze komunikaci pro obhospodařování lesa situovat jiným způsobem.

Ostatně část pozemku Maryškových oddělená od parcely č.83 navrženou lesní komunikací je tvořena prudkým svahem, částečně dotčeným přírodně chráněným územím (viz výše), v němž je využití území limitováno ochranou tohoto území.

Šimková Jiřina, 1.máje 766, Kaplice

Námitky k upravenému NÁVRHU:

Nesouhlas s umístěním veřejného prostranství na část pozemků paní Šimkové p.č. 113/3, 113/6 a 131/8 z důvodů:
- na celé parcele „vznikne ztráta soukromí“
- na toto veřejné prostranství budou mít volný přístup osoby, které je budou užívat převážně k venčení domácích mazlíčků, bude zde nepořádek exkrementy
- rozdělením pozemku p.č. 106 na část určenou pro zástavbu rodinným domem a na část pro točnu komunikace bude část určená pro zástavbu RD znehodnocena, protože kolem Rd bude malá užitková plocha

Rozhodnutí o námitce – námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:

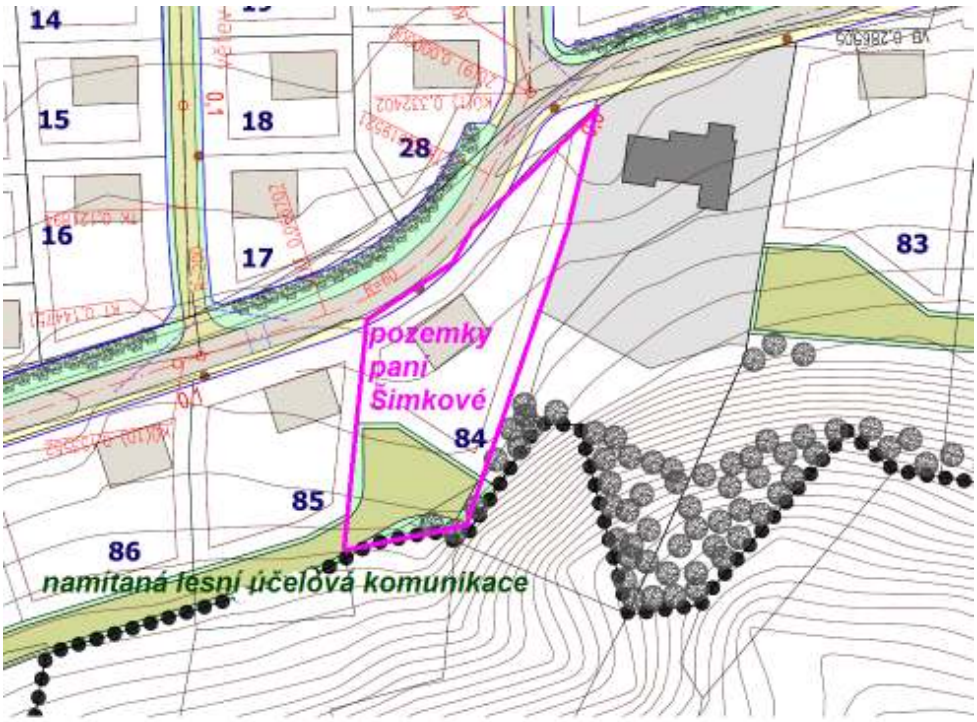
Jedním z důvodů, proč jsou regulačním plánem v návaznosti na lesní porosty na obvodu lokality (řešeného území) navrženy lesní účelové komunikace, je nutnost zabezpečit přístup k lesním pozemkům (pozemkům určeným k plnění funkce lesa) pro jejich údržbu a obhospodařování (kapitola výroku B.c.01 DOPRAVA). Komunikace jsou navrženy mezi navrhovanou parcelací pozemků rodinných domů a lesními pozemky.

Dalším důvodem pro situování namítané lesní účelové komunikace je skutečnost, že v této (jižní) části je území řešené RP zasaženo přírodně chráněným územím NATURA 2000 – Evropsky významná lokalita (EVL) Blanský les – přírodní památka (PP) Vltava u Blanského lesa. Tato skutečnost byla reflektována již ZADÁNÍM regulačního plánu, které obsahuje požadavek, aby regulační plán svou urbanistickou koncepcí využití území zajistil eliminaci vlivu nové zástavby na lokalitu NATURA 2000, konkrétně na evropsky významnou lokalitu (EVL) CZ 0314124 Blanský les (s níž území řešené RP hraničí), s tím, že v plochách kontaktu s EVL budou navrženy plochy zahrad (resp. zastavitelné plochy budou situovány na stranách pozemku odvrácených od EVL) a způsob parcelace území vhodnou formou zamezí volnému průchodu do strmých břehových strání, které jsou vymezeny jako EVL.

V souladu se ZADÁNÍM, z důvodu eliminace vlivu nové zástavby na EVL CZ0314124 Blanský les, resp. PP Vltava u Blanského lesa, jsou na pozemcích sousedících či dotčených tímto chráněným územím, parcely k zastavění řešeny tak, že zastavění je situováno na stranách pozemků odvrácených od těchto území a omezení přístupu do těchto území je zabezpečeno i trasováním neprůjezdných lesních účelových komunikací, které rovněž díky tomu, že budou pod sociální kontrolou vlastníků přiléhajících parcel, budou zamezovat

volnému průchodu do strmých břehových strání a prostoru EVL a PP - viz výkres č. 1.01 a O.1.
Vzhledem k terénní konfiguraci a existující stavbě RD čp. 241 s oplocenou zahradou, je jižní účelová komunikace přerušena již zastavěným oploceným pozemkem s navazující roklí a opatřena na obou koncích otočkami. A skutečnost, že nebude průchozí, bude přispívat k zajištění požadovaného režimu ochrany přírodně chráněného území (viz výše).

V případě pozemků paní Šimkové (níže ve výřezu z hlavního výkresu dopravy RP ohraničeny fialovou hranicí) je k zastavění určena pouze jejich část v rozsahu parcely č.84 s tím, že v souladu s výše uvedeným, je zastavitelná plocha situována v severní části této parcely:



Namítaná lesní účelová komunikace s točnou sousedí s parcelou č.84. K námitce, že z důvodu veřejné přístupnosti této lesní účelové komunikace dojde na parcele č.84 ke ztrátě soukromí nezbývá než konstatovat, že zahradu u rodinného domu (parcela č.84) lze od veřejně přístupného území oddělit oplocením. Regulační plán stanovuje, že vnější oplocení pozemků směrem k veřejnému uličnímu prostoru může být max. 160 cm vysoké, s neprůhlednou podezdívku vysokou cca 40 – 60 cm. Protože ale lesní účelová komunikace není uličním prostorem, tato regulace se jí netýká a záleží na vlastníkovi, jaký druh oplocení zvolí pro to, aby se na své zahradě necítil obtěžován uživateli lesní účelové komunikace. K námitce, že na lesní účelovou komunikaci budou mít volný přístup osoby, které ji budou užívat převážně k venčení domácích mazlíčků a bude zde nepořádek exkrementy, nezbývá než konstatovat, že regulační plán stanoví podmínky pro využívání území, na reálné chování jeho obyvatel ale nemá vliv.
Dále je namítáno, že situováním lesní účelové komunikace s točnou v jižní části pozemků paní Šimkové bude jejich zbývající část určená pro zástavbu RD znehodnocena, protože kolem RD bude malá užitková plocha. Regulačním plánem je na pozemky paní Šimkové navržena orientační parcela č.84 – zahrada s rodinným domem. Celková plocha této parcely je 1662 m^2 a koeficientem zeleně je stanoveno, že min. 75 % z této plochy musí tvořit zeleň, tj., že zastavět lze max. 420 m^2. Kolem rodinného domu tedy bude zahrada (resp. nezpevněné plochy) min. 1262 m^2. Takto velkou zahradu rozhodně nelze označit jako malou. Navíc regulačním plánem navržené parcely rodinných domů jsou pouze orientační, v reálu mohou být vyměřeny i větší, například spojením dvou sousedících „orientačních“

parcel vymezených regulačním plánem. Regulačním plánem je závazně limitována pouze minimální velikost pozemků zahrad s rodinnými domy (viz kapitola výroku B.b.02 PODROBNÁ REGULAČNÍ OPATŘENÍ).

Město Český Krumlov, Ing.Petr Pešek, MěÚ Č.Krumlov – odbor investic,

Námitky k upravenému NÁVRHU:

- Dešťová kanalizace – odvedení dešťových vod je nutno navrhnout odlišně pro jednotlivé etapy výstavby:

  Odtok ve směru k rybníku U Trojice:

  - Napojení do stávající kanalizace procházející ze směru od objektu společnosti "IRO stavební" směrem k rybníku U Trojice není možné s ohledem na značnou hloubku, ve které se stávající dešťová kanalizace nachází
  - Využití retenční schopnosti průlehu na pozemku p.č. 167/9 (vlastník Mgr. Václava Miloševičová) je možné po zpevnění hráze, po které vede přístupová cesta k zahradám u rodinných domů
  - Po směru odtoku vody k toku Vltavy se nachází nově vybudovaná přehrážka (vlastník Lesy města Český krumlov s.r.o.) – nutno ověřit u vlastníka technické parametry tohoto díla
  - Technický stav hráze rybníka U Trojice je potřeba prověřit – z dřívější doby jsou registrovány požadavky na vybudování nového výpustního zařízení včetně zatrubnění části odtoku a úpravy koryta přes pozemky ve vlastnictví třetích osob pro převedení veškerých vod do toku Vltavy

  Odtok ve směru k toku Vltavy za ČOV – bez připomínek, nutno zajistit souhlasy vlastníků

- Splašková kanalizace:
  - Napojení na stávající kanalizační řad (větev vedoucí od Budějovické ul. Přes Domoradice) je možné pouze pro provedení výměny části stávajícího kanalizačního potrubí v ul. Za Plevnem a U Trojice – DN 400 za DN 600 – cca 483 m, DN 600 za DN 800 – cca 31 m, DN 800 za DN 1000 – cca 35 M (zvažována úprava trasy části nové DN 600 mezi šachtami S 1478 a S 1491)
  - Napojení na stávající kanalizační řad (větev vedoucí od sídliště Mír) je možné pouze po provedení výměny části stávajícího kanalizačního potrubí v ul. U Trojice – DN 400 za DN 600 – cca 38 m
  - Stanoveno na základě Územní studie odvodnění pro město Český Krumlov, zpracované společností HYDROPROJEKT CZ a.s. v roce 2009.

- Současně nadále platí vyjádření provozovatele – společnosti ČEVAK a.s., vydané pod č.j. 010010004763 dne 18.8.2010.

Rozhodnutí o námitkách – námitkám se vyhovuje, resp. je již upraveným NÁVRHEM vyhověno.

Odůvodnění:

K námitce ohledně nemožnosti napojení nové dešťové kanalizace do dešťové kanalizace stávající z důvodu její velké hloubky:
Napojení nové dešťové kanalizace na předmětnou dešťovou kanalizaci stávající je z důvodu velké hloubky stávající stoky regulačním plánem navrženo ve spadišťové kanalizační šachtě „ŠB1". Ve směru od bývalého areálu Státních lesů současně nová dešťová kanalizace nahrazuje tu stávající (v souladu se změnou č.8 ÚPO Č.Krumlov) , od tohoto místa dále směrem k rybníku U Trojice se stávající trasa dešťové kanalizace nemění. V souladu s uvedenou změnou územního plánu regulační plán pro tento úsek neřeší novou trasu

kanalizace, tj. trasa má být i nadále zachována, ale pokud to bude nutné, lze v této trase položit nové kanalizační potrubí blíže pod terén (tj. do menší hloubky, než je stávající).

K námitce ohledně využití retenční schopnosti průlehu (prohlubně) na pozemku p.č. 167/9:
Změnou č.8 ÚPO Č.Krumlov je napojení dešťové kanalizace, odvádějící vody ze severovýchodní části území, řešeno do stávající stoky dešťové kanalizace s tím, že část západního okraje lokality bude odvodněna (stokami „G“ a „H“) do stávajícího rybníčku na severozápadním okraji řešeného území, který je v současnosti neprůtočný. Napojení kanalizace si proto vyžádá jeho úpravu a revitalizaci s doplněním odtokového objektu.“ Součástí těchto úprav může být i připomínané zpevnění hráze průlehu (prohlubně). Úprava a revitalizace rybníčku není ale předmětem řešení RP Domoradice-jih.

K námitkám ohledně nově vybudované přehrážky Lesů města Č.Krumlov s.r.o. a technického stavu hráze rybníka U Trojice.
Přehrážka i rybník se nalézají mimo území řešené RP Domoradice-jih, tj. jakákoli opatření na nich či zásahy vyvolané např. i budoucími změnami v řešeném území, je nutno řešit mimo tuto územně plánovací dokumentaci.

K námitce, že napojení na stávající splaškovou kanalizaci je možné pouze po provedení výměny části stávajícího kanalizačního potrubí v ulici Za Plevnem a U Trojice:
RP Domoradice-jih jsou v souladu s ustanovením § 61 odst.1 stavebního zákona č.183/2006 Sb., stanovovány podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné technické infrastruktury. Umisťovat a prostorově řešit lze ty stavby, které dosud neexistují, tj. buď stavby nové, nebo např. přeložky stávajících kanalizačních řadů. Regulační plán ale nenavrhuje změnu trasy stávající kanalizace v ulici Za Plevnem (míněn je úsek, který se nalézá v území regulačním plánem řešeném). Namítaná rekonstrukce by se navíc týkala především vedení, které je již mimo toto řešené území. Pokud je technický stav stávající kanalizace takový, že bez její rekonstrukce (včetně zvětšení jejího profilu) nebude možné na ni napojit kanalizaci novou, je na vlastníkovi této stávající kanalizace, aby potřebnou rekonstrukci provedl dříve, než „dovolí“ aby na ni byla napojena kanalizace nová.

Ke konstatování uvedenému v námitce, že uvedené požadavky jsou stanoveny na základě Územní studie odvodnění pro město Český Krumlov, zpracované společností HYDROPROJEKT CZ a.s. v roce 2009: Řešení obsažené v RP Domoradice-jih nemění obsah této studie a není nástrojem pro provedení studií stanovených opatření. To je čistě otázka vůle a finančních možností vlastníka kanalizace.

K vyjádření č.j. 010010004763 dne 18.8.2010 – toto vyjádření bylo uplatněno správcem kanalizace, ČEVAK a.s. v rámci společného jednání o NÁVRHU RP Domoradice-jih, konaného dne 13.7.2010. Námitky v něm obsažené jsou vypořádány v rámci rozhodnutí o námitkách ČEVAK a.s. (viz níže).

ČEVAK a.s., Severní 8, Č.Budějovice

Námitky k původnímu NÁVRHU

- Pokud se provozovatelem plánovaného vodovodu a kanalizační stoky nestane ČEVAK a.s., je nutné při napojení na stávající sítě navrhnout na hlavním vodovodním řadu vodoměrnou armaturní šachtu a u napojení na hlavním splaškovém kanalizačním sběrači revizní šachtu s měřením (předávací místa ČEVAK a.ds.).
- V projektové dokumentaci bude uvedena potřeba vody pro běžnou i požární potřebu v l/s a tlakové poměry.
- Pokud budou budovány přípojky v rámci výstavby vodovodního řadu, bude nutné tyto přípojky ukončit vodoměrem ve vodoměrné šachtě na pozemku jednotlivých parcel (1,0 m za hranicí) a budou zabezpečené proti úniku vody, krádeži vody a poškození. Vodoměrná šachta se stane majetkem odběratele vody.

- Kanalizační stoka je vedena na místní ČOV. vzhledem k tomu, že dešťové vody zatěžují tuto ČOV, je nutné likvidovat tyto vody v místě vzniku, v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. - zde navržena oddílná kanalizace. Oddělení odpadních vod nutno striktně dodržet.
- V projektové dokumentaci bude uvedeno množství dováděných splaškových a dešťových vod v l/s. Na kanalizačních přípojkách budou osazeny revizní šachty (min. DN 400 mm).
- Napojení lokality Domoradice-jih na veřejnou kanalizaci je možné po provedení výměny kanalizace v ulici Budějovická a v ulici Za Plevnem na potrubí DN 600 až DN 1000 v celkové délce 587 m. Tato připomínka vychází z Územní studie odvodnění pro město Český Krumlov (viz příloha).

Rozhodnutí o námitkách – námitkám se vyhovuje, resp. je již vyhověno upraveným NÁVRHEM.

Odůvodnění:

- Požadované napojení hlavního vodovodního řadu na stávající vodovod ve vodoměrné armaturní šachtě, je v regulačním plánu obsaženo (viz kapitola výroku B.c.02 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU):

V místech napojení nových řadů na stávající vodovod budou zřízeny vodoměrné šachty s možností oboustranného měření. Páteřní vodovodní řad „A“ je na stávající vodovod napojen v ulici Za Plevnem, páteřní vodovodní řad „F“ je na stávající vodovod napojen v ulici Domoradické. V hlavním výkrese 1.03 vodovody jsou tato místa, tj. vodoměrné šachty, označena symbolem „VŠ“.

- Požadované napojení hlavního splaškového kanalizačního sběrače na stávající kanalizaci v revizní šachtě s měřením, je v regulačním plánu obsaženo (viz kapitola výroku B.c.03 ODKANALIZOVÁNÍ):

Pro zajištění likvidace odpadních vod z navrhované výstavby se předpokládá realizace nové oddílné splaškové kanalizační sítě, s návazností na stávající jednotnou kanalizaci vedenou v původní zástavbě na severu území. Napojení bude provedeno ve dvou místech. Stoka „A“ bude zaústěna do stávající kanalizace DN 600 v ulici Za Plevnem v nově vysazené šachtě ŠA1, zakončení tohoto vedení bude provedeno v uklidňovací šachtě ŠA2. Mezi těmito dvěma šachtami bude zřízena vstupní šachta ŠM s měřícím zařízením, umožňující monitoring odtékajících splaškových vod. Stoky „B“ a „C“ budou zaústěny do stávající kanalizace DN 400 v ulici Domoradické, v nové šachtě ŠB1.

- Požadovaná potřeba vody pro běžnou i požární potřebu v l/s a tlakové poměry, je v regulačním plánu uvedena v kapitole výroku B.c.02 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU.
- Požadované řešení, aby vodovodní přípojky byly ukončeny ve vodoměrných šachtách na pozemcích jednotlivých parcel (1,0 m za hranicí), které se stanou majetkem odběratele vody a aby byly zabezpečeny proti úniku vody, krádeži vody a poškozování, je v regulačním plánu obsaženo (viz kapitola výroku B.c.02 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU):

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

- Požadované striktní oddělení dešťových a splaškových odpadních vod je v regulačním plánu obsaženo (viz kapitola výroku B.c.03 ODKANALIZOVÁNÍ a hlavní výkres 1.04 - kanalizace):

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

dešťových vod z navrhovaných komunikací se předpokládá částečné využití stávající kanalizace, realizace nové oddílné dešťové kanalizační sítě a rovněž využití zasakování.

- Požadované uvedení množství odváděných splaškových a dešťových vod v l/s je v regulačním plánu uvedeno v kapitole výroku B.c.03 ODKANALIZOVÁNÍ. Stejně tak je v této kapitole uvedeno požadované osazení revizních šachet na kanalizačních přípojkách (min. DN 400 mm):

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

- Informace o tom, že napojení lokality Domoradice-jih na veřejnou kanalizaci je možné po provedení výměny kanalizace v ulici Budějovická a v ulici Za Plevnem, je v regulačním plánu uvedena (viz kapitola výroku B.c.03 ODKANALIZOVÁNÍ):

Připomínka provozovatele kanalizace, že napojení lokality Domoradice-jih na veřejnou kanalizaci je možné až po provedení výměny kanalizace v ulici Budějovická a v ulici Za Plevnem, není zapracována do tohoto RP, neboť zmíněná rekonstrukce by se odehrávala již mimo řešené území. Z hlediska kapacity a odkanalizování nové zástavby však stávající kanalizace svými dimenzemi vyhovuje.

- Nesouhlasíme s návrhem výtlačných kanalizačních řadů, požadujeme návrh veřejných přečerpávacích stanic.
- Nesouhlasíme s návrhem napojení splaškových vod do jednoho bodu stávající veřejné kanalizace.
- Požadujeme předložit nový návrh splaškové kanalizace.

Rozhodnutí o námitkách – námitkám se nevyhovuje.

Odůvodnění:

- Požadavku navrhnout veřejné přečerpávací stanice namísto výtlačných kanalizačních řadů, nelze řešením RP vyhovět z těchto důvodů (viz kapitola výroku B.c.03 ODKANALIZOVÁNÍ):

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

- Požadavku, aby nová splašková kanalizace nebyla na stávající veřejnou kanalizaci napojena jen v jednom bodě, nelze vyhovět z tohoto důvodu - viz kapitola výroku B.c.03 ODKANALIZOVÁNÍ):

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

- Požadavku, aby byl správci veřejné kanalizační sítě předložen nový návrh splaškové kanalizace nelze vyhovět, protože řešení obsažené v původním NÁVRHU (2010) není upraveným NÁVRHEM (veřejně projednaným 7.1.2016) změněno.

Námitky k upravenému NÁVRHU

- Nepožadujeme zřízení měřícího zařízení umožňujícího monitoring odtékajících splaškových vod. *Poznámka pořizovatele – na základě vyjádření (námitek) správce veřejné kanalizace k původnímu NÁVRHU je toto měření v upraveném NÁVRHU již obsaženo.*
- Požadujeme zaokruhovat větve vodovodního řadu „C“ a „I“ u parcel č. 97 – 99
- Požadujeme vodovodní řad „A“ vyřešit bez slepé větve u parcely č.126

Rozhodnutí o námitkách – námitkám se vyhovuje.

Odůvodnění:

- úprava, resp. odstoupení od požadavku na realizaci měřícího zařízení umožňujícího monitoring odtékajících splaškových vod se vlastní koncepce odkanalizování lokality zásadně nedotýká; uvedená zařízení nemusí být finálně realizována;
- zokruhování větví vodovodních řadů „C“ a „I“ je do dokumentace RP Domoradice jih zapracováno – viz výkres č. 1.03 Hlavní výkres – vodovody;
- zákres vodovodního řadu „A“ až k hranici řešeného území na jeho jihozápadním okraji je ve výkrese č. 1.03 Hlavní výkres – vodovody zrušen.

- Splaškovou kanalizaci pro veřejnou potřebu požadujeme vybudovat jako gravitační s centrálními čerpacími stanicemi, ne jako tlakovou s individuálními čerpacími jímkami umístěnými na jednotlivých pozemcích.
- Požadujeme předložit PD přeložky dešťové kanalizační stoky DN 800**.**

Rozhodnutí o námitkách – námitkám se nevyhovuje.

Odůvodnění:

- Požadavku, aby byla splašková kanalizace pro veřejnou potřebu řešena jako gravitační s centrálními čerpacími stanicemi, ne jako tlaková s individuálními čerpacími jímkami umístěnými na jednotlivých pozemcích, nelze vyhovět z důvodů již výše uvedených.

Důvodem pro odkanalizování nových rodinných domů v řešeném území převážně tlakovou kanalizací je zejména skutečnost, že území řešené RP Domoradice-jih je členěno na 4 etapy realizace nové zástavby (způsobené vlastnickými vztahy v území a rozdílnými představami o využití pozemků v první fázi realizace). Využití území lokality Domoradice jih bude probíhat v závislosti na záměrech investorů nebo developerského managementu, ale současně i podle podmínek a předpokladů vlastního území. Realizace navrhované kanalizace bude probíhat po částech - v etapách I až IV, s ohledem na výstavbu nemovitostí. K etapizaci nové zástavby přistupují i faktory topografické. Řešené území je v podstatě náhorní plošina, jejíž terén od východu k západu znatelně klesá. Od jižního okraje stávající zástavby jádra Domoradic se směrem západním táhne linie hřebene náhorní roviny zakončená malým vrcholem nad prudkým zalesněným svahem břehu Vltavy. Kombinace etapizované zástavby s členitým terénem neumožňuje jiné řešení veřejné kanalizace, než je obsaženo v regulačním plánu.

- Požadavku na předložení PD přeložky dešťové kanalizační stoky DN 800 nelze v rámci regulačního plánu vyhovět. Regulační plán je územně plánovací dokumentace, která stanoví, mimo jiné, podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně veřejné technické infrastruktury. Je závazný pro rozhodování v území, tj. i pro projektovou dokumentaci k realizaci jednotlivých staveb, sám ale takovou projektovou dokumentací není.

Pavel Turnhöfer, Služby města s.r.o., Domoradice 1, Český Krumlov

Námitka k upravenému NÁVRHU

Služby města jsou nájemcem a provozovatelem areálu v území řešeném RP Domoradice-jih (plocha OT dle změny č.8 ÚPO Č. Krumlov) a namítají, že regulační plán obsahuje podmínku případného měření hluku a odhlučnění areálu ve směru k plánované bytové výstavbě, spolu s osázením zeleně, kdy není zřejmé, jakým způsobem a v jakém časovém horizontu mají být protihluková opatření uskutečněna. Ani v budoucnu se neuvažuje o změně využití areálu. Plocha areálu je v zářezu ohraničeném opěrnou zdí tvořící hranici pozemku, který je minimálně cca 3-5 metrů níže oproti ploše se stávající a plánovanou bytovou výstavbou.

Rozhodnutí o námitce – námitce se vyhovuje, resp. je upraveným NÁVRHEM již vyhověno.

Odůvodnění:

V kapitole výroku B.d PODMÍNKY PRO ZMĚNU VYUŽITÍ ÚZEMÍ je uvedeno, že v námitce uvedená protihluková opatření na hranici areálu Služeb města (a areálu bývalých Státních lesů) mezi areálem a plochami navrhovaného bydlení, mohou být např. ve formě protihlukové stěny výšky 3 až 4m s oboustranným (dle možnosti) pásem střední a vysoké zeleně s druhy dřevin s nadprůměrnou schopností zachycení prachu. Pokud tvoří hranici areálu objekty, bude funkci protihlukové stěny plnit zeď objektu na hranici pozemku.
Současně je zde stanovena podmínka pro případ úpravy (změny) využití stávajících objektů. V takovém případě bude nutné zajistit kvalitu prostředí okolních pozemků odpovídající plochám jejich funkčního využití. Změna využití objektu (v areálu Služeb města) nesmí trvale přímo (způsobem svého využití) nebo druhotně (vyvolaným provozem na komunikační síti) negativně ovlivnit pozemky sousedů.
V kapitole výroku A.e PODROBNÉ Podmínky pro VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ je uvedeno:

- 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. Na hranici areálu nebo v přímém sousedství obytných ploch musí vlastník nebo provozovatel realizovat účinná protihluková opatření – tak, aby zde splnil normové hodnoty hygienických předpisů.
- konkrétní návrhy protihlukové ochrany nové zástavby pro bydlení musí být založeny na detailních akustických studiích

Z výkresu 3.01 – pořadí změn v území (etapizace) je zřejmé, že nová zástavba rodinných domů sousedící s areálem Služeb města je regulačním plánem řešena až ve II. a III. etapě výstavby, která je vázána na realizaci nové hlavní obslužné komunikace cca v trase současné účelové komunikace na p.č. 1514/3, která je ve vlastnictví spol. P.M.H.s.r.o.. Protihluková opatření mezi areálem Služeb města a novou bytovou zástavbou, pokud měření hluku prokáží jejich potřebu, budou muset být realizována ve II. etapě zástavby nových rodinných domů.

C.k VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Připomínky může dle zákona uplatnit každý (§ 67 stavebního zákona)

K NÁVRHU RP Domoradice-jih nebyly připomínky uplatněny

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

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

Mgr. Dalibor Carda
starosta města

Ing. Josef Hermann
místostarosta města