

ÚZEMNÍ STUDIE US.10 MĚSTYS ŠEVĚTÍN



A. TEXTOVÁ ČÁST

pořizovatel:
oprávněná úřední
osoba pořizovatele:
zhotovitel:

Úřad městyse Ševětín, nám. Šimona Lomnického 2, 373 63 Ševětín

Ing. arch. Radek Boček
BKarchitekti s.r.o.
Vodní 12/42, 370 06 České Budějovice 5
Vedoucí projektant: Ing. arch. Jiří Brůha
Zodpovědný projektant: Ing. Václav Krampera,
Ing. Roman Soukup,
Iva Krýchová

objednatel:

BCB Ševětín s.r.o.
Biskupská 4, 370 01 České Budějovice

číslo zakázky:

25-038.1

datum:

duben 2026

OBSAH:

I. VÝROKOVÁ ČÁST	4
a) Vymezení řešeného území, hlavní cíle řešení	5
a.1. Vymezení řešeného území a širší vztahy	5
a.2. Hlavní cíle řešení.....	6
a.3. Limity využití území v řešeném území	6
b) Podmínky pro využití ploch a využití pozemků	7
b.1. Podmínky pro využití ploch vyplývající z ÚP	7
<i>Smíšené obytné všeobecné (SU)</i>	7
b.2. Podmínky pro vymezení a způsob využití pozemků navržených v ÚS.....	8
c) Urbanistické řešení	9
d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	11
d.1. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání dopravní infrastruktury, veřejná prostranství.....	11
d.2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání technické infrastruktury.....	14
e) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb (stavební čáry, stavební hranice, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků)	17
e.1. Parcelace pozemků.....	17
e.2. Maximální podíl zastavěných ploch	17
e.3. Výška zástavby	18
e.4. Umístění staveb	18
e.5. Typ a sklon střech	19
e.6. Oplocení	19
f) Etapizace	19
II. ODŮVODNĚNÍ	20
g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....	21
h) Postup pořízení územní studie.....	21
i) Vyhodnocení konzultací s dotčenými orgány	21
j) Vyhodnocení uplatněných požadavků veřejnosti	21
B. Grafická část.....	22
PŘÍLOHA2: Registrační list územní studie	23

Zkratky použité v textu:

ÚP	ÚP Ševětín - úplné znění ÚP Ševětín po vydání změn č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 8, datum nabytí účinnosti změny č. 8: 10. 7. 2025
ÚAP ORP	Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností České Budějovice
ÚPD	územně plánovací dokumentace
PD	projektová dokumentace
ÚS	Územní studie US.10, městys Ševětín
k.ú.	katastrální území
PRVKÚK	Plán rozvoje vodovodů a kanalizací území krajů
NP	nadzemní podlaží

I. VÝROKOVÁ ČÁST

a) Vymezení řešeného území, hlavní cíle řešení

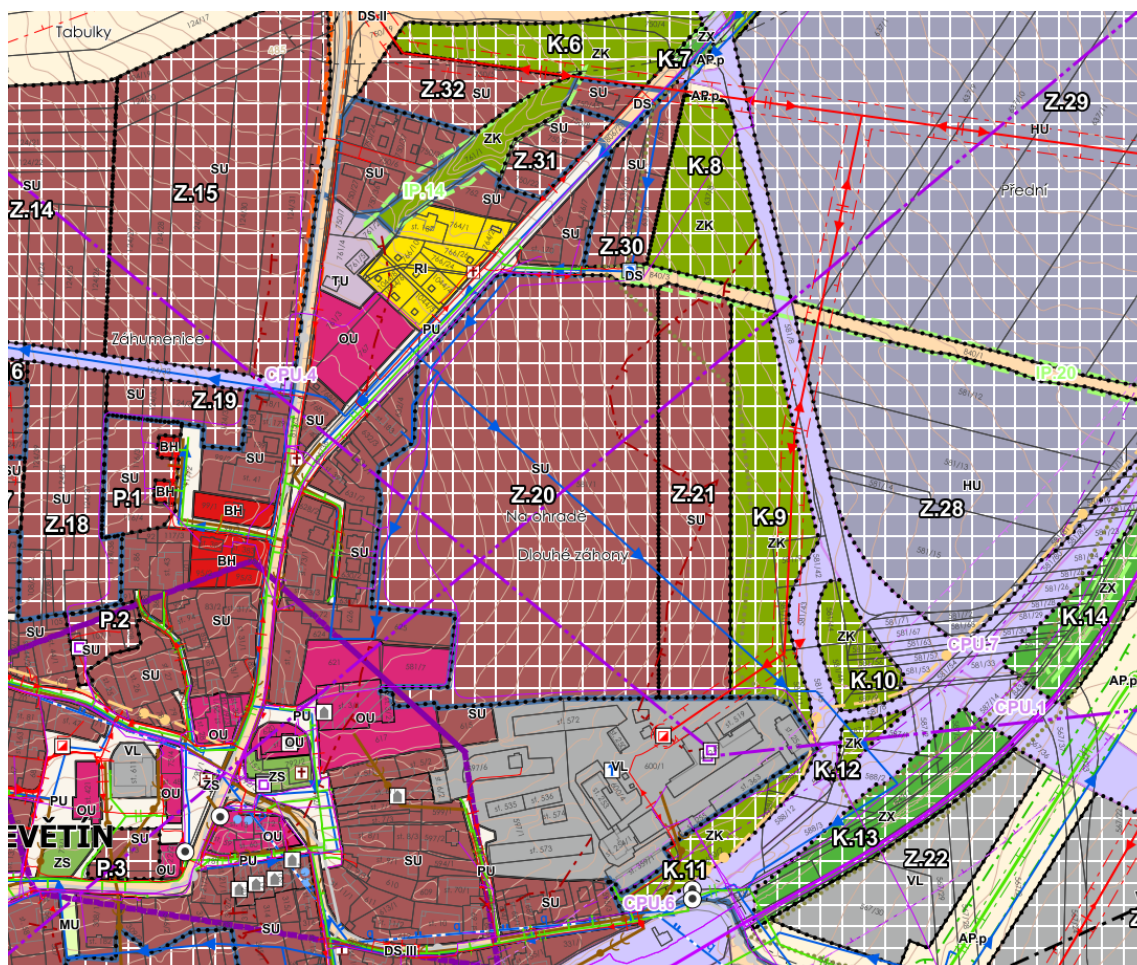
a.1. Vymezení řešeného území a širší vztahy

Řešené území o výměře 8,64 ha se nachází v katastrálním území Ševětín. Je situované necelých 500 m severovýchodně od centra obce Ševětín, v lokalitě s místním názvem Na Ohradě. V centru obce se nachází městský úřad, pošta, obchod, lékárna aj. Dominantou náměstí Šimona Lomnického je raně gotický kostel sv. Mikuláše. Zdravotnické centrum, základní a mateřská škola se nachází západním směrem od centra ve vzdálenosti cca 450 m.

Řešené území je vymezeno v ÚP jako zastavitelná plocha Z.20 a Z.21 se způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU). Hranici řešeného území tvoří na západním okraji stávající zástavba rodinných domů, která lemují ulici 9. května. Východní hranice není rozpoznatelná přírodními prvky v krajině ani hranicí parcely, je pouze vymezena územním plánem. Jižní okraj řešeného území navazuje na průmyslový areál a severní hranici tvoří účelová komunikace vedoucí k vodárně. Řešené území je v širších souvislostech zobrazené ve výkrese B.1 Výkres širších vztahů. Podkladem jsou vybrané jevy z Hlavního výkresu z ÚP.

Řešené území se nachází v nadmořské výšce 478-493 m n. m (výškový systém Bpv). Nejvyšší bod je lokalizován v jihozápadním rohu a nejnižší bod leží v severovýchodním rohu řešeného území.

Řešené území se skládá z jednoho pozemku (č. p. 581/1 k. ú. Ševětín), který je dle katastru nemovitostí evidován jako orná půda. Pozemek je ve vlastnictví Římskokatolické farnosti Ševětín. Majetkoprávní vztahy řešeného území včetně okolních pozemků jsou zobrazeny ve výkrese B.4 Výkres majetkoprávních vztahů.



Obr 1. Výřez z koordinálního výkresu ÚP

a.2. Hlavní cíle řešení

Cílem ÚS je při respektování platné ÚPD zejména:

- a. navrhnout optimální parcelaci lokality na jednotlivé stavební pozemky,
- b. upřesnit funkční využití stavebních pozemků s ohledem na umístění jednotlivých staveb bytových domů, rodinných domů, objektů občanské vybavenosti, soukromých zahrad okolo, místních a účelových komunikací a veřejných prostor, případně samostatně vymezené vodní plochy anebo pěší komunikace a odstavná a parkovací stání,
- c. stanovení optimálního napojení navržených stavebních pozemků na dopravní infrastrukturu,
- d. včetně napojení zastavitelných ploch z ulice 9. května,
- e. včetně umístění parkoviště s cca 12 parkovacími místy v tomto prostoru,
- f. dále včetně návrhu šířky uličního profilu páteční komunikace (nyní 10,5 m)
- g. a úpravy pěšího napojení dané lokality na centrum Městysu Ševětín,
- h. stanovení optimálního napojení navržených stavebních pozemků na technickou infrastrukturu,
- i. stanovení prostorové regulace staveb v souladu s požadavky územního plánu.

Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území, kdy na její řešení bude navazovat dokumentace povolování jednotlivých staveb.

a.3. Limity využití území v řešeném území

- ochranná pásma sítí technické a dopravní infrastruktury; (rozsah a využití ochranných pásem je stanoven příslušným zákonem nebo normou)

Celé řešené území:

- ochranné pásmo leteckého koridoru LK TRA78 Soběslav
- ochranné pásmo leteckého pozemního zařízení
- ochranné pásmo radaru České Budějovice
- zranitelná oblast povrchových a podzemních vod
- ochranné pásmo vodního zdroje II.b vnější
- chráněná oblast přirozené akumulace vod Třeboňská pánev
- zranitelné oblasti povrchových a podzemních vod

Plochu kříží radioreléový spoj a zasahuje do území vymezeného pro bezpečnost státu, z tohoto důvodu výška staveb ani dalších konstrukcí umísťovaných na střechy v budoucnu realizovaných staveb nesmí přesáhnout výšku 530,72 m.n.m.

Severní cíp řešeného území zasahuje do interakčního prvku IP 20 vymezeného územním plánem. Interakční prvek je vymezen podél účelové komunikace, kde se nachází při severní straně vzrostlé stromy. V jižní části interakčního prvku zasahující do řešeného území se v současné době nenachází vzrostlé stromy.

Při výstavbě navrhovaných místních komunikací a inženýrských sítí je nutné respektovat vedení stávajících inženýrských sítí a je nutné zajistit minimální vzdálenosti křížení a souběhů.

V navazujících správních řízeních vedoucích k povolování jednotlivých staveb a stavebních souborů je nutné respektovat jednotlivá ochranná pásma (např. OP dopravních cest, OP leteckého koridoru a leteckého pozemního zařízení, OP trafostanic VN/NN, OP vedení VN apod.), hranice negativních vlivů, hlukové izofony dopravních cest apod.

V navazujících správních řízeních vedoucích k povolování jednotlivých staveb a stavebních souborů bude vyžadováno dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru a chráněném venkovním prostoru staveb. Zároveň je nezbytné vytvořit dostatečnou územní rezervu pro realizaci případných protihlukových opatření (navrhovaný ochranný val východně od řešeného území).

b) Podmínky pro využití ploch a využití pozemků

b.1. Podmínky pro využití ploch vyplývající z ÚP

ÚS je zpracována v souladu s platným územním plánem - ÚP Ševětín - úplné znění ÚP Ševětín po vydání změn č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 8, datum nabytí účinnosti změny č. 8: 10.07.2025.

ÚP vymezuje v řešené lokalitě pouze jeden způsob využití – plochy smíšené obytné všeobecné s těmito podmínkami využití:

Smíšené obytné všeobecné (SU)

Hlavní využití:

Zastavitelné území pro obytné a s nimi související zařízení, činnosti a děje poskytující služby zejména pro bydlení, případně rekreační bydlení, převážně v nízkopodlažních rodinných, řadových, rekreačních nebo vila domech nebo rezidenčních domech. S ohledem na urbanistickou koncepci vyžadovanou vazbu na přírodní prostředí je vhodné, aby pozemky a plochy na přechodu do volné krajiny byly zastavovány pouze přízemními objekty (s možností využití podkroví) na větších pozemcích. Příпустné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující nevýrobní služby občanské vybavenosti (zejména zdravotní, sociální, vzdělávací, ubytovací, stravovací, sportovní a rekreační), nepřekračující svým významem místní dosah a nerušící obytnou funkci nad míru přípustnou. Součástí těchto ploch musí být i odpovídající počet parkovacích a odstavných stání vyvolaných přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

Umístění staveb s chráněnými vnitřními i venkovními prostory (platí pro plochy uvnitř i mimo OP dopravních staveb stávajících i navrhovaných) – je možné pouze za podmínky, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech.

Příпустné využití:

Činnosti, děje a zařízení drobných výrobních služeb, buďto jako součást objektu pro bydlení nebo v samostatném objektu na dostatečně velkém pozemku u objektu pro bydlení, (například drobné řemeslné dílny, drobné chovatelské a pěstitelské činnosti za účelem samozásobení), nenarušující svým charakterem a provozem okolní obytnou funkci nad míru přípustnou, zařízení technické a dopravní infrastruktury.

Nepříпустné využití:

Činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území. Nepříпустné je zřizovat na těchto územích zejména: výrobní a průmyslové provozovny, nákupní zařízení, zábavní zařízení (diskotéky, noční kluby apod.), kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti, nákupní zařízení, parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, zařízení dopravních služeb (autoservisy, autobazary), čerpací stanice pohonných hmot.

Podmínky prostorového uspořádání:

Výšková regulace: Pro tyto plochy je přípustná maximálně dvě nadzemní podlaží (dále jen NP) u rodinných, řadových, rekreačních a vila domů, nebo 1 NP s možností podsklepení a obytného podkroví.

Nová zástavba, přestavby a dostavby stávajících objektů ve stabilizovaném území budou respektovat hladinu stávající okolní zástavby.

Pro plochy Z.20, Z.5, Z.7, Z.10, Z.11 a Z.6 je využití území stanovena podmínka **maximální výšky zástavby pouze 1.NP s možností podsklepení a využití podkroví**. Pro plochy Z.8, Z.9 a Z.21 platí **stejná výška zástavby a dále, že jejich využití je možné za předpokladu, že v následné územní studii bude uveden požadavek na individuální hlukové posouzení jednotlivých chráněných objektů před realizací IV. TŽK nebo budou tyto plochy zastavěny až po realizaci uvedené železniční stavby**. Tyto podmínky jsou stanoveny s ohledem na výsledky hlukové studie, která je přílohou odůvodnění.

Pro tyto plochy je stanovena **zastavitelnost u rodinných a rekreačních domů navazujících na volnou krajinu maximálně 25%, u rodinných domů uvnitř zastavěného a zastavitelného území maximálně 35%**, u řadových a nízkopodlažních bytových domů maximálně 60%, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadráždžené vegetačními tvárniciemi.

V plochách, které zasahují do vzdálenosti 50 m od kraje lesa musí být zástavba, zejména obytná, umístována v minimální vzdálenosti 20 – 25 m od okraje lesa. Nutno respektovat ochranná pásma (např. OP dopravních tras, OP nadzemního vedení VN, VVN a trafostanic, OP chovu živočišné výroby zemědělských areálů) a do jejich vymezení neumísťovat smíšenou obytnou zástavbu.

Plochy s požadovanou výměrou veřejného prostranství uvedenou v závorce: Z.14 (1365 m²), Z.15 (2260 m²), Z.20+Z.21 (4200 m²), Z.3 (1075 m²), Z.2 (1570 m²), Z.5 (1100 m²), Z.7+Z.8 (1800 m²), Z.9+Z.10 (3100 m²),

Z.27 (1315 m²). Veřejné prostranství ve výše uvedených plochách bude vymezeno v předepsané územní studii, která je stanovena pro všechny výše uvedené plochy, viz kapitola I.(1).i.

Výstavba nesmí být zahájena před vybudováním vodovodních a kanalizačních řadů. Neplatí pro zastavitelnou plochu Z.30 a stabilizované území SU („U Pazderáku“) zahrnující pozemky parc. č.: 87, 88, 448 a 864/3. Dále musí být zajištěna likvidace srážkových vod vzniklých dopadem na stavby a zpevněné plochy dle legislativy v platném znění, tj. přednostně zasakováním nebo zadržováním srážkových vod na pozemcích.

b.2. Podmínky pro vymezení a způsob využití pozemků navržených v ÚS

V rámci řešeného území se zpřesňuje prostorové využití plochy a stanovují se tyto způsoby využití, které jsou v souladu s podmínkami využití dle ÚP:

Plochy rodinného bydlení

Hlavní využití:

- pozemky určené pro trvalé bydlení v rodinných domech

Přípustné využití:

- činnosti související s individuálním bydlením, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, drobná občanská vybavenost, chov domácích zvířectva v malém měřítku, drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolí bydlení, malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.)
- parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané hlavním a přípustným využitím na vlastních pozemcích
- nezbytné stavby a zařízení technické infrastruktury
- doplňkové stavby (např. bazén, kůlna, pergola, skleník, garáž aj.)

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Plochy občanského vybavení

Hlavní využití:

- kulturní, církevní a společenská zařízení a odpovídající počet parkovacích a odstavných stání.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro výchovu a vzdělávání, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, sport, relaxační služby, stravování, obchod
- polyfunkční stavby a zařízení kombinující více typů občanského vybavení
- stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu tohoto území
- veřejná prostranství a veřejná zeleň

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení, jiná opatření nebo činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- činnosti a zařízení, které svým charakterem a provozem narušují stanovený funkční typ tohoto území a navazujících obytných území

Plochy veřejné zeleně

Hlavní využití:

- veřejná zeleň zřizovaná za účelem urbanistického, architektonického, optického a hygienického účelu a důvodu

Přípustné využití:

- parkově upravená veřejně přístupná prostranství, sloužící zejména jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity
- chodníky, stezky pro pěší a cyklisty, vjezdy na pozemky, městský mobiliář, dětská hřiště a stavby drobné architektury
- zařízení a sítě dopravní a technické infrastruktury nezbytné pro funkci a provoz města, za předpokladu, že budou citlivě začleněny do tohoto území

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

Minimální podíl biologicky aktivních ploch¹ je 70 % z výměry pozemku.

Plochy dopravní infrastruktury

Hlavní využití:

- veřejně přístupné území určené pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích, území pro dopravu motoristickou, cyklistickou a pěší

Přípustné využití:

- dopravní stavby, tzn. zejména stavby a zařízení pozemních komunikací a s nimi provozně související (např. zařízení technického vybavení, křižovatky, opěrné zdi apod.)
- plochy pro parkování osobních automobilů, chodníky, sjezdy a vjezdy na pozemky
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- zeleň zřizovaná s urbanistickým, architektonickým, optickým a hygienickým účelem
- zařízení a sítě technické infrastruktury nezbytné pro funkci a provoz území

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným využitím

Plochy technické infrastruktury

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro nakládání s odpadními vodami, trafostanic, energetických vedení a odpadového hospodářství

Přípustné využití:

- stavby, sloužící k zabezpečení provozu a funkčnosti plochy, vodohospodářských, energetických a jiných systémů, podmiňujících využití území
- výstavba staveb a zařízení souvisejících bezprostředně s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území (místo tříděného odpadu)
- veřejná prostranství a veřejná zeleň
- pozemky související dopravní infrastruktury

Nepřípustné činnosti:

- stavby, zařízení, jiná opatření nebo činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

c) Urbanistické řešení

Urbanistická koncepce v zámjovém území vychází z velikosti a tvaru řešeného území vymezeného územním plánem, konfigurace terénu, stávající dopravní a technické infrastruktury a místních podmínek v lokalitě. Je navržena s ohledem na podmínky prostorového uspořádání území vyplývající z územního plánu obce. ÚS vymezuje pro dosažení jednotného charakteru zástavby stavební čáry a stavební hranice, nastavuje maximální podlažnost, reguluje maximální zastavěnost navržených stavebních pozemků a výšku zástavby.

ÚS navrhuje zástavbu rodinných domů v blízkosti centra městyse s veřejným prostranstvím v centru plochy a plochou pro občanské vybavení. Využitím tohoto území se posílí výstavba ve východní části městyse a dojde tak k posunu těžiště zástavby a centra městyse z okraje více do jeho středu. V řešeném území se územní studii navrhuje celkem 78 rodinných domů, což představuje nárůst obyvatel cca o 270 obyvatel.

Vzhledem k velikosti území a počtu rodinných domů jsou navrženy tři vstupy do řešeného území. Severní vstup do území se napojuje na východní obchvat městyse, který představuje přímé a rychlé napojení na dálnici D3, která má pro Ševětín zásadní význam pro dopravní obslužnost a spojení s krajským městem České Budějovice. Tímto napojením na dálnici se zajistí částečné odklonění potenciální dopravní zátěže od centra obce.

¹ plochy nezastavěné a nezastavitelné, nezpevněné, zatravněné nebo jinak ozeleněné (keřová výsadba, půdo pokravné rostliny, stromy), se schopností vsaku blížící se 100%

Další dva vstupy do území se nacházejí na západní straně a napojují se na ulici 9. května v těsné blízkosti severního okraje místního hřbitova. Tato ulice zajišťuje přímý přístup do centra městyse. Navržená dopravní napojení zahrnují i chodníky, které plynule navážou na stávající pěší trasu podél ulice 9. května. Další pěší spojení s centrem městyse je vedeno jihozápadním směrem kolem místní fary.

V řešeném území je navržen dopravní skelet tvořený páteřní okružní obousměrnou komunikací, na kterou navazují slepé ulice navržené v režimu obytné zóny. Tyto slepé úseky jsou zakončeny úvratovými obratišti.

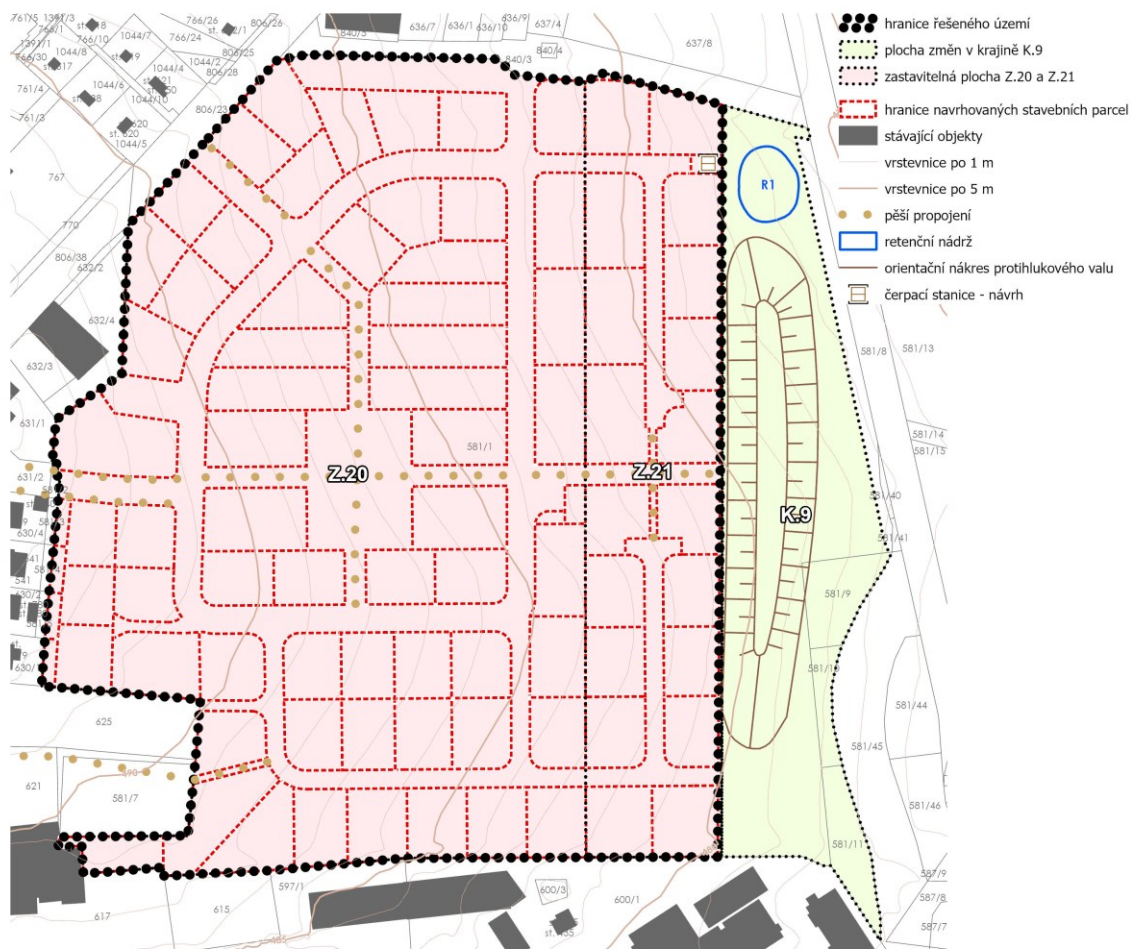
Jako doplnění dopravní sítě jsou vymezeny koridory pro pěší cesty, které jsou soustředěny do hlavního veřejného prostoru v centru území. Pěší cesty z centrálního prostoru vedou do všech čtyř světových stran. Jižním směrem je uvažováno přímé pěší propojení přes farní zahradu, které zajistí nejkratší přístup na náměstí Šimona Lomnického. Východním směrem vede pěší koridor do volné krajiny. V sousední ploše je v ÚP navržena plocha zeleně krajinné, která v budoucnosti může sloužit jako vycházkové místo pro místní obyvatele. Na této ploše je uvažováno vytvořit umělý násep, který odcloní vizuálně i hlukově rozvojovou plochu od obchvatu městyse a dálnice D3. Severním a západním směrem je zajištěno pěší napojení na ulici 9. května vedoucí do centra městyse a k blízkému obecnímu hřbitovu.

V centrální části řešeného území je vymezeno veřejné prostranství parkového charakteru, které je nezastavitelné, určené k relaxaci, odpočinku a rekreaci zejména pro obyvatele okolní zástavby.

V blízkosti západního vjezdu je situována plocha občanského vybavení s předpokládaným využitím pro objekt víceúčelového charakteru (např. knihovnu, komunitní centrum).

V jihozápadním rohu řešeného území, který je špatně využitelný, je vymezen stávající způsob využití z ÚP. Jedná se o plochu občanského vybavení všeobecného. Ta je převzata z územního plánu pro zajištění souladu ÚS a ÚP. Plocha představuje část farní zahrady. Fara včetně zahrady jsou přístupné z Malého náměstí.

Mimo řešené území ÚS, v sousední ploše změn v krajině K.9, je uvažováno s retenční nádrží (R1), kam budou svedeny srážkové vody pomocí dešťové kanalizace.



Obr 2. Schéma využití sousední plochy změn v krajině K.9

d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury vycházejí především z existence a trasování stávajících inženýrských sítí v řešeném území a navazujícím okolí. Existence sítí vychází z aktuálních dat Územně analytických podkladů ORP České Budějovice (staženo 01.04.2026). Zobrazený zakres je orientační, nutno ověřit směrově i výškově vytyčením v terénu.

d.1. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání dopravní infrastruktury, veřejná prostranství

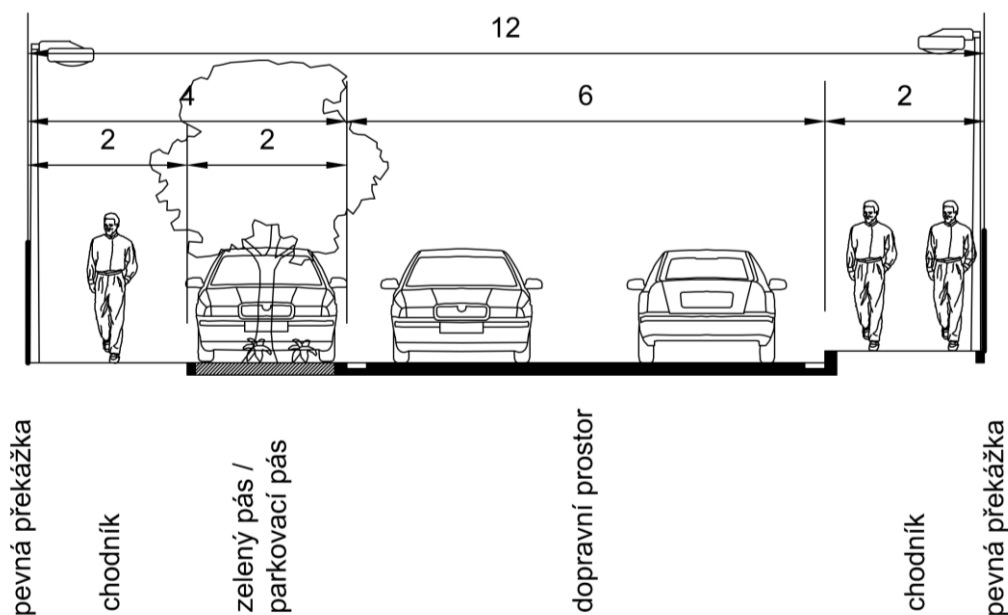
Dopravní koncepce

Dopravní obslužnost území zajišťují tři napojení – dvě z ulice 9. května a jedno z východního obchvatu. Tento počet vstupů garantuje dostatečnou propustnost a plynulou obsluhu celého prostoru. Pro možnost jižního napojení na ulici 9. května (přes pozemky 581/2, 631/2, st.391) je nutná úprava stávající křižovatky, která se nachází mimo řešené území ÚS.

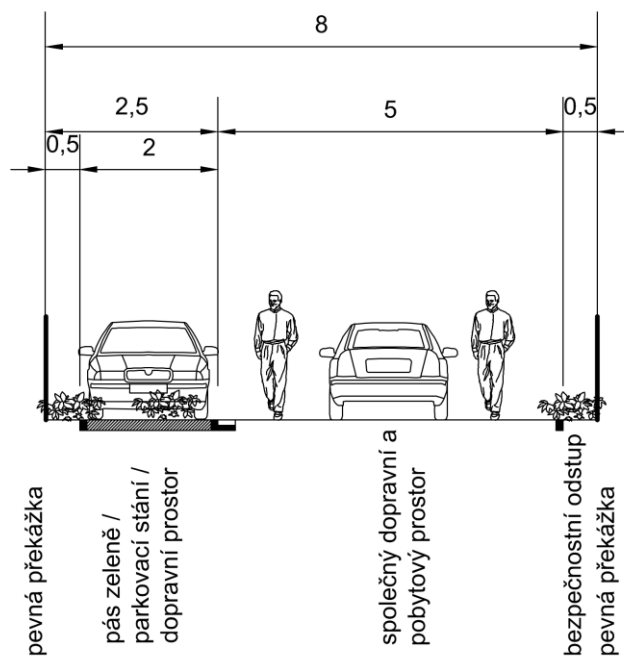
Uvnitř řešeného území ÚS navrhuje okružní páteřní uliční prostor, který zajišťuje obsluhu navržených pozemků v centrální části řešeného území. Tento veřejný prostor je navržen v šíři 12 m, která umožní umístění chodníku po obou stranách pozemní komunikace a umístění pruhu veřejné zeleně (viz obrázek 3).

Na tento páteřní uliční prostor se pak napojují tři vedlejší uliční prostory, které jsou uvažovány v režimu obytné zóny. Tyto slepé komunikace jsou zakončeny úvraťovými obratišti a jsou navrženy v šíři 8 m (viz obrázek 4).

Dopravní obslužnost v řešeném území, dopravní napojení na stávající místní komunikace, včetně návrhu na úpravu křižovatky u ulice 9. května je zobrazena v *Dopravním schématu významnosti navrhovaných komunikací* (obr. 5).



Obr 3. Návrh uličního profilu v páteřním uličním prostoru s šířkou 12 m



Obr 4. Návrh uličního profilu ve vedlejší uličním prostoru s šířkou 8 m – obytná zóna

Uspořádání uličních profilů bude v navazující PD prověřeno a případně zpřesněno.

V páteřním uličním prostoru bude projektována místní komunikace funkční skupiny C (obslužná komunikace, zóna s omezením rychlosti na 30 km/h, osazena zpomalovacími prvky – příčnými prahy, chodníkovými přejezdy, zvýšené křižovatkové plochy apod.).

Vedlejší uliční prostory budou v navazující PD projektovány jako funkční skupina D1 (obytná zóna osazena zpomalovacími prvky – příčnými zpomalovacími prahy, šikanami z ploch zeleně apod.), případně jako příjezdové komunikace k parcelám č. 56, 58 a k pozemku p. č. 625. Ty jsou navrženy v šířce 4,5 m.

zatravněné dlažby či dlažby se širokou spárkou). Tato parkovací stání budou současně fungovat jako prvky pro zpomalení dopravy v lokalitě.

V rámci vymezení navržených objektů a stavebních pozemků budou navržena odstavná parkovací stání na vlastních pozemcích (řešeno individuálně v rámci navazující dokumentace). Počty parkovacích stání jsou stanoveny legislativou. Územní studii jsou požadována min. 2 parkovací stání (nekryté, kryté či garážové) na jeden stavební pozemek. Při výstavbě RD o více bytových jednotkách musí být zřízeno minimálně 1 parkovací stání v objektu nebo na vlastním pozemku pro každou bytovou jednotku. Skutečný počet bude upřesněn dle nároků, velikosti a účelu dané stavby v navazujících PD.

Vzhledem k velkému nárůstu potenciálních obyvatel územní studie doporučuje prověřit kapacity parkovacích stání u významných institucí městyse (např. škola, úřady, obchody aj.).

Veřejná prostranství

Územní plán stanovuje podmínku vymezení veřejného prostranství pro zastavitelné plochy Z.20 a Z.21 o výměře alespoň 4 200 m². Územní studie vymezuje plochy veřejné zeleně v celkové výměře 6 648 m².

V centrální části území je vymezen hlavní veřejný prostor, který je svým charakterem nezastavitelný a určený pro založení veřejně přístupného místa (s parkovými úpravami) sloužícího k relaxaci, odpočinku a rekreaci zejména pro obyvatele okolní zástavby. Tento prostor má rozměry 45x60 m a vedou k němu čtyři pěší koridory veřejnou zelení o šíři 9 m, v nichž jsou uvažovány pěší cesty. Pěší cesty je doporučeno realizovat ze šterku nebo mlatu pro lepší vsakování dešťových vod. Pěší koridor vedoucí východním směrem navazuje na plochu veřejné zeleně označené v územním plánu jako K.9. V této ploše je uvažována realizace protihlukového valu a umístěním retenční nádrže dešťových vod.

Jižním směrem je navržen pěší prostup farní zahradou přímo na náměstí Šimona Lomnického.

Ve veřejném prostoru je umožněna realizace parkových úprav včetně výsadby dřevin, umístění hřiště pro děti či prvky drobné architektury.

Propustnost území pro pěší a cyklisty

Celá lokalita je řešena jako prostor bezpečně prostupný pro pěší, a to vymezením uličního profilu umožňujícího umístění komunikací pro pěší. Na páteřní komunikaci je uvažován jednostranný či oboustranný chodník. Ve zbytku území je bezpečný pohyb pro pěší zajištěn zřízením obytných zón se smíšeným provozem.

Rozhledové poměry

Posouzení rozhledových poměrů bude prověřeno v navazující podrobnější projektové dokumentaci (tj. dokumentace pro povolení záměru).

d.2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání technické infrastruktury

Zásobování pitnou vodou

V blízkosti severní hrany řešeného území se nachází čerpací stanice pitné vody, na kterou se napojí i navrhovaný vodovod.

V řešené lokalitě se nachází vedení veřejného vodovodu, které je pro využití plochy nutné zrušit a přeložit:

- Přes řešenou lokalitu je ve směru severozápad-jihovýchod veden veřejný vodovod neznámého profilu. Tento vodovod bude zrušen v úseku od jeho napojení na vodovod v ulici 9. května až k navrženému jižnímu silničnímu napojení na východní obchvat. V tomto místě se nově vybudovaný vodovod napojí na stávající vedení veřejného vodovodu.
- Využití navržených parcel 1, 2, 20, 22, 24, 54, 55, 56 a 58 a plochy občanského vybavení je podmíněno přeložením stávajícího vedení vodovodu vedoucím přes uvedené parcely. Stávající objekty na parcelách st. č. 183 a p. č. (630/4, 630/3, 630/2, 630/1)) je navrženo napojit na veřejný vodovod z ulice 9. května.

Nový veřejný vodovod zajišťující pitnou vodu parcelám v řešeném území je zokruhován a napojen na stávající vedení na třech místech. Vedení vodovodu je trasováno v navržených místních komunikacích.

Výpočet potřeby pitné vody:

Počet RD	78	
Počet ekvivalentních obyvatel na 1 RD	3,5	
Průměrná denní potřeba 1 ekvivalentního obyv.	150 l/den	
Denní nerovnoměrnost k_d	1,5	
Hodinová nerovnoměrnost	1,8	

$$\text{Počet ekvivalentních obyvatel: } P_o = \text{počet RD} * \text{počet ekvivalentní obyvatel na 1 RD} \\ = 78 * 3,5 = \mathbf{273}$$

$$\text{Průměrná celková denní potřeba } Q_p = P_o * \text{Průměrná denní potřeba 1 ekvivalentního obyv.} \\ = 273 * 150 = \mathbf{40\ 950\ l/den}$$

$$\text{Maximální denní potřeba: } Q_d = Q_p * k_d \\ = 40\ 950 * 1,5 = \mathbf{61\ 425\ l/den}$$

$$\text{Maximální hodinová potřeba: } Q_n = (Q_d/24) * 1,8 \\ = (61\ 425 / 24) * 1,8 = \mathbf{4\ 607\ l/hod}$$

Podrobnější řešení zásobování vodou bude součástí navazující PD.

Zneškodňování odpadních vod

Čistírna odpadních vod je v trvalém provozu od roku 1994 a v roce 2008 - 2009 byla intenzifikovaná. ČOV má projektovanou kapacitu 1725 EO. Technologické zařízení ČOV je poměrně zastaralé a zejména s ohledem na velký rozvoj obce bude nutno zabezpečit jeho obnovu pro zachování stability, a to i s ohledem na budoucí provoz čistírenského zařízení. V současné době kapacita ČOV odpovídá s malou rezervou stávajícímu počtu ekvivalentních obyvatel (1 700 EO), avšak nárůst dalších ekvivalentních obyvatel ČOV nepojme. Je proto nutné zajistit její intenzifikaci. Dle zpracované studie „*Posouzení a intenzifikace ČOV Ševětín*“ je s ohledem na odpadních vody od stávajících obyvatel, obyvatel z řešeného území a výhledových obyvatel dle možného rozvoje obce uvažovat s rozšířením kapacity ČOV na 2600 EO.

Provozovatelem kanalizace i ČOV je Radouňská montážní s.r.o.

Řešené území bude odkanalizováno v první fázi gravitačním systémem do navržené přečerpávací stanice umístěné v severovýchodním rohu (mezi navrženými parcelami 9 a 12). Splašková kanalizace bude vedena v rámci veřejného prostoru pod vozovkou. Tlaková kanalizace je pak vedena těsně za navrženými parcelami podél východní hranice řešeného území, dále uličním profilem, přes navrhovanou parcelu č. 70 (formou věcného břemena), přes jižní okraj farní zahrady do stávající splaškové kanalizace do ulice Malé náměstí.

Množství splaškových vod v denních a hodinových intervalech zhruba odpovídá hodnotám potřeb pitné vody.

V ÚAP ORP České Budějovice je zpracován záměr z PRVKÚK kanalizační stoky vedoucí ulicí 9. května až k Hrusickému rybníku. Avšak územní plán tento záměr nepřebírá, z tohoto důvodu ho nepřebírá ani ÚS.

Podrobnější řešení zneškodňování odpadních vod bude součástí navazující PD.

Hospodaření s dešťovými vodami

Pro řešení hospodaření s dešťovými vodami bude v navazující dokumentaci zpracován hydrogeologický průzkum podmínek v lokalitě. Pokud geologie umožní vsakování dešťových vod, tak budou dešťové vody z jednotlivých parcel likvidovány vsakem přímo na parcelách. Doporučuje

se využívat pro zpevněné plochy příjezdových komunikací a dvorů polopropustné povrchy (dlažbu s velkými spárami nebo zatravnovací dlaždice).

Dešťové vody z komunikací a veřejných zpevněných ploch budou svedeny do vsakovacích šachet a do nově vybudované dešťové kanalizace vedoucí uličním profilem v souběhu s ostatními sítěmi. Dešťová kanalizace bude zakončena retenční nádrží (R1), vsakovacím průlehem nebo jiným vodohospodářským opatřením. Uvažovaná poloha retenčního opatření se nachází východně od přečerpávací stanice v nejnižším místě řešeného území. Velikost, hloubka, technické provedení a přesné umístění včetně hydrogeologického posouzení bude navrženo v navazující projektové dokumentaci. Obec Ševětín nemá vybudovanou dešťovou kanalizaci, do které by bylo možno se napojit novou dešťovou kanalizací z předmětného území.

Projektové dokumentace zpracované pro navazující řízení v území budou respektovat příslušnou českou technickou normou (ČSN) a technickou normou vodního hospodářství (TNV).

Zásobování elektrickou energií, rozvody NN

V území se nenacházejí rozvody VN ani NN. Při východní hranici lokality je stávající venkovní vedení VN 22kV, jehož ochranným pásmem je dotčena pouze stavební parcela č. 78. Od sloupu el. vedení umístěného při jihovýchodním rohu území bude kabelovým vedením VN přivedena elektrická energie do trafostanice umístěná u parcel č. 41 a 43. Trasa vedení bude vedena uličním profilem a trafostanici lze umístit případně i v jiné poloze v rámci pozemků, které umístění staveb technické infrastruktury připouštějí.

Rozvod el. energie NN napětí bude řešen kabelovým vedením umístěným v uličním profilu v souběhu s ostatním vedením technické infrastruktury. Pro zokruhování el. sítě budou navržena vedení napojena na stávající rozvody. Jeden bod napojení je severně od území v místní komunikaci vedoucí k čerpací stanici pitné vody a druhý bod napojení v ulici 9. května.

Jednotlivé stavební pozemky budou napojeny na kabelový rozvod elektrické energie zakončený na hranici pozemků v pilíři s kabelovou skříní NN. Podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

Orientační výpočet potřeby elektrické energie:

*Instalovaný příkon 1 RD bez topení 10 kW $\beta = 0,3$
pro topení 10 kW $\beta = 0,7$*

*soudobý příkon pro 78 RD bez topení: $78 * 10 * 0,3 = 234 \text{ kW}$
pro topení: $78 * 10 * 0,7 = 546 \text{ kW}$
celkem: $234 + 546 = 780 \text{ kW}$*

Veřejné osvětlení

Stávající veřejné osvětlení, na které bude nově navržená soustava napojena, je instalováno podél ulice 9. května.

Osvětleny budou veškeré komunikace, hlavní chodníky a účelové plochy v řešeném území. Osvětlení bude realizováno pomocí svítidel na stožárech o výšce cca 4 m s průměrným rozestupem 30–40 m. Stožáry budou osazeny v minimální vzdálenosti 0,75 m od okraje vozovky. Kabelové trasy budou vedeny v přidružených prostorech komunikací (v chodnících či zelených pásích). Podrobné technické řešení bude předmětem navazující PD.

Zásobování plynem

ÚS nenavrhuje zásobování plynem v předmětné ploše.

Nakládání s odpady

V řešeném území se vzhledem k navrženému způsobu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu. Likvidace domovního odpadu se řídí obecně závaznou legislativou a místními vyhláškami. Stanoviště TKO bude vybudováno v rámci každého stavebního pozemku.

S ostatními odpady a nebezpečnými odpady se bude nakládat v souladu se zákonem o odpadech v platném znění.

ÚS navrhuje dvě plochy pro shromažďování tříděného komunálního odpadu v návaznosti na centrální část řešené plochy. Jedna je umístěna v blízkosti navrhované plochy technické infrastruktury pro trafostanici. Druhá je umístěna u parkovací plochy P1.

Radioreléové trasy

Řešeným územím procházejí radioreléové trasy společnosti T-Mobile Czech Republic a.s. a Národní agentury pro komunikační a informační technologie, s.p..

Slaboproudé rozvody

Řešeným územím prochází podzemní vedení elektronických komunikací ve vlastnictví společnosti CETIN a.s.

Využití navržených parcel 1, 2, 20, 22, 24, 54, 55, 56, 57 a 58 je podmíněno přeložením stávajícího vedení komunikačního vedení vedoucím přes uvedené parcely. Částečně zasažené navržené parcely jsou i č. 23, 59, 60, 61, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77 a 78 a plochu veřejné zeleně na severním okraji plochy, které by bylo možné bez přeložení vedení využít. Nicméně ÚS navrhuje zrušit tato stávající vedení v rozsahu všech zmíněných parcel. Stávající zástavbu dotčenou zrušením zmíněných vedení je navrženo obsloužit novým vedením z ulice Na Ohradě.

Nové rozvody v rámci lokality budou vedeny v navržených místních komunikacích a napojeny na stávající vedení. Stávajícím objektům napojených na rušené vedení je nutné zajistit nové připojení na stávající rozvody. Toto napojení je uvažováno ulicí Na Ohradě.

e) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb (stavební čáry, stavební hranice, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků)

Pro dosažení jednotného charakteru zástavby se vymezují stavební čáry, stavební hranice, stanovuje maximální podlažnost a výška zástavby, sklon a typ střechy, reguluje maximální zastavěnost navržených stavebních pozemků. Prvky regulace jsou uvedeny v grafické části ve výkresu B.2 Hlavní výkres.

e.1. Parcelace pozemků

Řešené území zahrnuje dle KN pouze jeden pozemek, který je ve vlastnictví Římskokatolické farnosti Ševětín. ÚS vytváří nové hranice pro stavební parcely, dopravní infrastrukturu a veřejná prostranství. Navržené hranice pozemků jsou doporučující, v rámci navazující PD je možné hranice parcel upravit, je však nutné zachovat principy navržené dopravní infrastruktury. Velikost pozemku se pohybuje v rozmezí 559 m² – 1 191 m².

ÚS za západním okrajem řešeného území vymezuje čtyři drobné pozemky, které budou rozšiřovat stávající zahrady přilehlých rodinných domů. Tyto pozemky jsou označeny x1-x4.

e.2. Maximální podíl zastavěných ploch

Udává se v procentech jako poměr zastavěné plochy hlavními i doplňkovými stavebními stavbami včetně zpevněných ploch k celkové výměře příslušného stavebnímu pozemku. Do zastavěných ploch se započítávají hlavní i doplňkové stavby, veškeré zpevněné plochy, parkoviště, příjezdové komunikace. Vedlejšími stavbami se rozumí např. garáže, zahradní chatky či altánky, opěrné zdi, kůlny, dílny, studny, přístavky, přístřešky, skleníky, oplocení nebo jiné nebytové prostory.

Územní studie respektuje podmínku z ÚP, kdy se do zastavěných ploch nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadlážděné vegetačními tvárnici.

Územní studie nechává stanovenou zastavitelnost z ÚP, která je stanovena u rodinných domů navazujících na volnou krajinu maximálně 25 % (parcely č. 8, 9, 12, 15, 16, 19, 42, 45, 48, 51 a 78). U rodinných domů uvnitř zastavěného a zastavitelného území maximálně 35 %.

Podíl zastavěných ploch ve způsobu využití občanské vybavení je stanoven na max. 75 %.

Stavební pozemek může být tvořen více pozemky ve vlastnictví jednoho majitele. Podíl zastavěných ploch se vztahuje na jednotlivé pozemky oddělené v grafické části definovanou hranicí stavebních pozemků.

e.3. Výška zástavby

Reguluje se počtem nadzemních podlaží (NP) a maximální výškou hřebene.

Udává maximální nepřekročitelnou výšku zástavby v počtu plných podlaží (hodnota udaná římskou číslicí „I“).

V navržené zástavbě je povoleno max. 1 nadzemní podlaží s možností obytného podkroví.

Obytné podkroví je přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (střecha s min. sklonem 10°) a určený k účelovému využití, v němž se může nacházet nejvýš jedno podkrovní podlaží a max. výška nadezdívky nepřesahuje 1,3 m, přičemž touto výškou je myšlena výška od horní hrany stropu, po horní hranu věnce. Mezi plná podlaží se započítává v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. nad níž je světlá výška místnosti větší než 2,30 m) rovná více než 2/3 plochy pod ním ležícího plného podlaží.

V navržené zástavbě je možné podsklepení.

Maximální výška hřebene budovy je označena písmenem **V** a stanovuje se v metrech. Výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv terénem upraveným násypem) ke hřebeni/atice.

Maximální výška hřebene rodinných domů (u rovných střech = výška atiky) je stanovena na 8 m.

Výšková hladina občanského vybavení je nízkopodlažní (max 2 NP) s možností podsklepení a obytného podkroví a s možností překročení této hladiny architektonickou dominantou.

e.4. Umístění staveb

Umístění staveb bude respektovat stavební hranice a stavební čáry navrhovaných stavebních pozemků. Tam, kde ÚS nevymezuje stavební regulace (u společné hranice mezi sousedními parcelami), budou odstupy budov vycházet z požadavků platné legislativy.

Stavební čára

- rozhraní vymezující zastavění na pozemcích směrem do uličního prostoru
- udává povinnou polohu průčelí hlavní stavby (rodinného domu) na pozemcích vůči vnějšímu okolí bloku
- je překročitelná i podkročitelná v rozsahu max. 40 % plochy průčelí, a to max. o 2,0 m oběma směry
- min. 60 % plochy průčelí musí přesně respektovat stanovenou stavební čáru; přičemž překročena směrem ke komunikaci smí být stavební čára pouze vstupy do objektu (zádveří, verandy, pergoly, terasy, balkony).
- je stanovena na 5,00 m kolmo od vstupní parcelní hranice sousedící s uličním prostorem (pokud není stanoveno jinak).

Stavební hranice

- udává povinnou polohu objemu hlavní stavby (rodinného domu) a vedlejších staveb na pozemcích vůči vnějšímu okolí bloku
- je nepřekročitelná
- je podkročitelná směrem dovnitř bez omezení,
- ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy
- při hranici pozemku zelení či volnou krajinou je stanovena na 2 m, při hranici sousedící s uličním prostorem je stanovena na 5 m, pokud není stanoveno jinak

e.5. Typ a sklon střech

- regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20 % například zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, kůlny, vikýře apod.
- sklon střechy 0° - 40°

e.6. Oplocení

Oplocení pozemku do veřejného prostoru bude řešeno tradičními poloprůhlednými materiály. Maximální výška oplocení bude 1,8 m včetně podezdívky. Preferovanými materiály podezdívky jsou kámen, omítané či neomítané zdivo. Pro plotové výplně jsou doporučeny materiály dřeva, věrné imitace dřeva a kov.

Oplocení u společných hranic stavebních parcel nepodléhá specifikaci, i tam je však doporučena maximální výška 1,8 m a použití poloprůhledných variant řešení plotu.

f) Etapizace

ÚS přebírá stanovenou postupnou využitelnost území z ÚP, který vymezuje dvě etapy. Etapa I. je přimknutá ke stávající zástavbě (západní část) a etapa II. sousedí s plochou krajinné zeleně K.9.

Výstavba v obou etapách nesmí být zahájena před vybudováním vodovodních a kanalizačních řadů.

Pro plochu v etapě II. platí, že její využití je možné po zpracování individuálního hlukového posouzení jednotlivých chráněných objektů před realizací IV. TŽK nebo bude tato plocha zastavěna až po realizaci uvedené železniční stavby. Tato podmínka platí pro stavební parcely č. 8, 9, 11, 12, 14, 15, 16, 18, 19, 41, 42, 44, 45, 47, 48, 50, 51, 77, 78 včetně navazující dopravní infrastruktury, která je obsluhuje. Tyto podmínky jsou stanoveny s ohledem na výsledky hlukové studie, která je přílohou odůvodnění ÚP.

II. ODŮVODNĚNÍ

g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Územní studie vychází z územního plánu, který vymezuje zastavitelnou plochu Z.20 a Z.21. Zastavitelná plocha Z.20 přímo navazuje na zastavěné území a umožní rovnoměrný rozvoj obce kolem centra obce. Území má jednoho vlastníka a stává se tak snáze realizovatelným.

Urbanistická koncepce respektuje stanovený způsob využití (plochy smíšené obytné všeobecné), které je určené především pro nízkopodlažní zástavbu. Urbanistická koncepce vychází ze stávajících místních podmínek, stávající dopravní a technické infrastruktury a širších vztahů a možností v blízkém okolí.

Lokalita je řešena s důrazem na maximální využitelnost území při zachování hodnot řešené lokality jako území pro kvalitní bydlení v blízkosti centra městysu. Byl brán zřetel na bezproblémové dopravní napojení a bezpečné zpřístupnění centra obce pro chodce. Vzniklé navýšení dopravní intenzity je částečně řešeno severním dopravním napojením řešeného území na východní obchvat městyse.

Technická infrastruktura je navržena v uličních profilech, aby byla zajištěna její bezproblémová realizace, následná údržba a minimalizovaly se případná věcná břemena na navržených stavebních parcelách. Zároveň je technická infrastruktura navržena tak, aby splňovala veškeré požadavky pro moderní bydlení s respektem k životnímu prostředí.

Územní studie jako poklad pro rozhodování o změnách v území vede k vytvoření nové zástavby s jednotným charakterem, který přispívá k lepšímu prostředí pro život budoucích obyvatel. Lokalita se nachází ve velmi atraktivní poloze vůči centru městysu, ale i s ohledem na blízkost sjezdu na dálnici D3 a dojezdové vzdálenosti do krajského města České Budějovice.

h) Postup pořízení územní studie

i) Vyhodnocení konzultací s dotčenými orgány

j) Vyhodnocení uplatněných požadavků veřejnosti

B. Grafická část

B.1 Výkres širších vztahů

s návazností na sousední území s vyznačením hranic řešeného území
(měřítko 1: 5 000)

B.2 Hlavní výkres

s hranicí řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky znázorněnými objemovými a prostorovými regulativy
(měřítko 1: 1 000)

B.3 Výkres dopravní a technické infrastruktury

(měřítko 1:1 000)

B.4 Výkres majetkoprávních vztahů

(měřítko 1:1 000)

PŘÍLOHA2: Registrační list územní studie

Bude doplněna po zaregistrování ÚS.