PROJEKT:

ÚS Krásné Březno Na Vinici I

plocha Z13-1
k.ú.Krásné Březno, Ústí Nad Labem,
p.č.1475/2, 1475/5

INVESTOR:

Altom Build s.r.o.
Klikatá 18, Praha 5, 158 00
IČO: 08986410

ZADAVATEL:

Magistrát města Ústí nad Labem
Odbor Investic a územního plánování,
Oddělení územního plánování

ARCHITEKT:

Hejdová Duba architekti s.r.o.
Sokolská 920/8, Ústí nad Labem, 400 03
IČO: 10925520

AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT:

Ing.arch. Petr Šindelář
Kazín 390, Praha 5 - Lipence, 155 31
č.autorizace: 04272

DOKUMENT:

ÚZEMNÍ STUDIE

DATUM:

03 / 2022 revize 4

obsah

textová část

Identifikační údaje 3
Základní údaje o území 3
Zhodnocení stávajícího využití území 3
Urbanistické řešení 4
Návrh dopravního řešení 5
Návrh řešení technické infrastruktury 6
Komplexní odůvodnění navrženého území 7
Vyhodnocení souladu s ÚPD, DOSS atd. 7

grafická část

01 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ 1:2500
02 HLAVNÍ VÝKRES 1:1000
03 NÁVRH ZASTAVĚNÍ 1:1000
04 DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ 1:1000
05 TECHNICKÁ A DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA 1:2000
06 KOORDINAČNÍ VÝKRES 1:2000
07 ETAPIZACE 1:1000

dokladová část

vyjádření orgánů veřejné správy

Identifikační údaje

Pořizovatel:
Magistrát města Ústí nad Labem
Velká Hradební 8, 401 00, Ústí nad Labem

Investor:
Altom Invest s.r.o.
Klikatá 778/18, Jinonice, 158 00 Praha 5
IČ:08986410
jednatel: Ing. Tomáš Konrád

Zpracovatel:
Hejdová Duba architekti s.r.o.
Sokolská 920/8, Ústí nad Labem, 400 03
IČO: 10925520
architekti: Ing. arch. Milada Hejdová, Ing. arch. Martin Duba
autorizovaný architekt: Ing. arch. Petr Šindelář
zpracovatel dopravního řešení: Ing. Vojtěch Benedikt

Dotčené pozemky investora: p.p.č. 1475/2, 1475/5
Obecní pozemky dotčené výstavbou technické a dopravní infrastruktury:
p.p.č. 1472/1, 1705/2, 1473, 1474, 1067, 1476, 1066, 470/3, 1065/1, 470/2, 1705/1, 1480/387, 1480/392

Základní údaje o území, vymezení řešeného území, údaje o použitých podkladech

Řešené území se nachází v obci Ústí nad Labem (554804), v katastrálním území Krásné Březno [775266]. Celková rozloha území je 2,995833 ha. Území je definováno ulicí Žežická (komunikace III. třídy) a interakčním prvkem dvou významných krajinných prvků, která přiléhají ze severovýchodní strany pozemku. Řešené území je nezastavěná a zemědělsky neobdělávaná louka. Konfigurace stávajícího terénu je výrazně svažitá k jihu.

Jižní, západní a část severní strany řešeného území ohraničuje místní komunikace III. třídy č. 25371 na Mlýniště, Žežice a Radešín s ochrannou zelení, která je pokračováním městské komunikace Žežická. Východní a část severní strany ohraničuje vzrostlá a náletová zeleň podél pěší cesty směrem do zahrádek u Pekelského potoka.

Územní studie Na Vinici má za úkol prověřit způsob zástavby řešeného území a s ohledem na ochranu krajinných hodnot také pomoci stanovit její limity. Podkladem pro zpracování návrhu je stávající platná územně plánovací dokumentace, vyjádření o existenci sítí, konzultace a vyjádření dotčených orgánů a institucí. Další podklady pro zpracování jsou především technické a urbanistické rozbory, zaměření terénu, geologické a hydrogeologické mapy, průzkumy a další obdobné podklady.

Zhodnocení stávajícího využití území

Řešené území se nachází ve správním obvodu Ústí nad Labem - Neštěmice. Tato oblast je z urbanistického hlediska součástí východní osy města, která v historii vznikla postupnou integrací rozvíjejících se malých sídel na jeho periferii. Dnes se jedná o stabilizované území s převážně obytnou funkcí. Dominantní část jeho struktury zde tvoří rozvolněná sídlištní zástavba, vystavěná po vzoru modernistických zahradních měst. Hlavní urbanistické osy v území postrádají městotvorný charakter a jejich funkce je tak navázána především na zajištění dopravní obslužnosti.

Lokalita Z13-1 se nachází na jižním svahu nad sídlištěm Krásné Březno. Ulice Žežická zde opět zajišťuje především dopravní dostupnost. Na dohled od dotčených pozemků se nachází konečná stanice trolejbusu. Dotčené pozemky jsou součástí širšího rozvojového celku, který byl změnou územního plánu určen k zastavění se způsobem využití SM-M plochy smíšené obytné městské. Lokalita Z13-1 pak představuje první etapu rozvoje v tomto území.

Středem řešeného území prochází provozovaná radioreléová trasa v úseku RKS Buková hora-RS Kříše. Do řešené lokality zasahuje ochranné pásmo silnice III. třídy č. 25371-15m od osy jízdního pruhu. Řešená plocha leží v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru K 10 Stříbrný roh-Polabský luh.
Hlavním úkolem územní studie je především nalezení rovnováhy mezi požadavkem na vysokou hustotu navrhované struktury a zachování cenného přírodního charakteru, to vše s ohledem na dané limity území i náročnou terénní konfiguraci. Hustota zalidnění se z hlediska správy města ukazuje jako klíčový ukazatel pro jeho ekonomickou udržitelnost. Je proto žádoucí, aby se na nově vymezených zastavitelných plochách realizovala výstavba s co možná největší hustotou. Z hlediska kvality života ve městech se za optimální hodnotu považuje dosažení 200-250 obyvatel na hektar. Za spodní hranici ekonomické udržitelnosti je považována hodnota 100 obyvatel na hektar.

Urbanistické řešení

Vazby na město
Základní koncepci návrhu tvoří dva urbanizované pásy ve formě samostatných ulic, které dávají navazující zástavbě jasný řád. Mezi oběma ulicemi a navrhovanou zástavbou je vložen zelený pás, který má přírodě podobný charakter a kromě lepší pěší prostupnosti řešeného území zajišťuje i potřebné propojení s krajinou.

Dopravni a technická infrastruktura
Dopravní obslužnost v lokalitě je zajištěna výše popsaným systémem dvou paralelních ulic, které územím procházejí po vrstevnici od západu k východu. Stejným způsobem jsou vedeny také inženýrské sítě.

Spodní ulice
Charakter spodní ulice je tvořen souvislou zástavbou bytových domů, které v této nižší poloze mohou využít vyšší podlažnosti. Ulice má veřejný a otevřenější charakter s veřejnými prostory a výsadbou městské zeleně. Bytové domy ve svahu mají v parteru krytá parkovací stání, která tvoří spojitou lineární podnož pro jednotlivé objemy bytových jednotek s pobytovými terasami a předzahrádkami. Směrem do údolí jsou dále umístěny samostatné objemy bodových bytových domů s potenciálně nejvyšší podlažností.

Horní ulice
Horní ulice je tvořena drobnější zástavbou rodinných domů a díky tomu má i daleko soukromější charakter. Směrem do údolí jsou navrženy jednotlivé objemy dvojdomů, na protější straně ulice směrem do kopce pak již jen samostatné rodinné domy. Všechny zahrady vždy plynule přecházejí do nezastavěné části krajiny na vrcholu svahu, respektive zeleného pruhu mezi ulicemi a tvoří měkké rozhraní mezi zástavbou a krajinou.

Struktura veřejných prostranství a občanská vybavenost
Hlavní veřejné prostranství se nachází v nejnižší poloze pozemku podél příjezdu do spodní ulice. Jedná se o pobytové plochy parkového charakteru se vzrostlou zelení, které dále prostupují celé území v podobě pěších tras a stromořadí. Prostupnost severo-jižním směrem zajišťují pěší trasy se schodišti, která mezi jednotlivými parcelami procházejí napříč svahem i oběma ulicemi a zeleným pásem. Plochy občanské vybavenosti je možno umisťovat vždy v parteru lineárních bytových domů, či v přízemí bodových bytových domů na jižní, respektive severní straně spodní ulice.

Vazby na krajinu
Základní koncepci krajinného řešení tvoří pás zeleně, který spojuje novou zástavbu s okolní krajinou a systémem sídelní zeleně. S hranicí řešeného území bezprostředně souvisí významný krajinný prvek č. 243 - Fričova vyhlídka a významný krajinný prvek č. 242 - Rokle pekelského potoka pod Mlýništěm. Územím rovněž prochází nadregionální biokoridor K10.

Stávající hodnoty navazujícího území jsou respektovány a kromě obslužných komunikací jsou navrženy i pěší cesty, které významným způsobem pomáhají posílit vazbu na okolní krajinu a zajistit lepší prostupnost celého území.

Charakter objektů
Jednotlivé stavební objekty by měly v co největší míře reagovat na původní terén a omezit tak nutnost jeho dodatečných úprav. Také výškové úpravy zahrad a zřizování opěrných zdí by mělo být omezeno na nutné minimum. Opačný přístup by měl za následek nežádoucí nárůst převýšení mezi jednotlivými domy a parcelami. Pro dosažení optimálního návrhu stavebních objektů by mělo být pečlivě pracováno s řezem. Preferovány jsou jednoduché, kompaktní a podélné formy, bez tvarových anomálií. Nežádoucí je rovněž výstavba typových domů, především bungalovů, které nereagují na svůj kontext.
Objekty řadových a samostatných RD jsou v terénu obecně umisťovány kolmo ke svahu s orientací zahrad především k východu a západu.
Objekty bytových domů jsou pak k uličnímu prostoru umisťovány podélně. Jejich podlažnost je možno vzhledem k ulici navýšit o ustoupené podlaží. Střechy všech typologií jsou jednotně určeny jako ploché, či pultové střechy. Doporučena je rovněž realizace extenzivních zelených střech.

Využití území
Návrh využití území dodržuje platný územní plán Ústí nad Labem.
Úprava dopravního a komunikačního skeletu sleduje podstatu územního plánu a uvádí ji do souladu se současnou legislativou a normami.
Trasování pěších propojení zvyšuje prostupnost území. Cesty jsou vedeny v parkovém i uličním prostranství s ohledem na to, že jsou součástí veřejného prostranství, případně ploch určených k bydlení.
Podrobný popis řešení poskytuje koncepce dopravní a technické infrastruktury. Upřesnění využití jednotlivých ploch nové zástavby je dále rozděleno dle jednotlivých oblastí.

Prostorové uspořádání
Kostru prostorového uspořádání tvoří hlavní veřejná prostranství, ulice, park, parcely a objekty. Hlavními nástroji regulace je proto definování uliční čáry, stavební čáry, návrh veřejných prostranství, stanovení konkrétní parcelace, jednotlivých typů objektů a jejich výšky.

Závaznost regulace
Návrh je závazně určen uliční čarou a stavební čarou, respektive stavební čarou ustoupeného podlaží. Uliční čára závazně vymezuje soukromý prostor od veřejného prostranství. Stavební čára závazně určuje prostor, kde stavebník může umístit stavební objekt při dodržení ostatních podmínek. Stavební objekt musí mít fasádu rovnoběžnou s uliční čárou a nesmí za ni ani ustupovat.

Navržená parcelace a konkrétní velikost i umístění domů představuje doporučení zpracovatele. U rodinných domů se jedná o závaznou regulaci. U bytových domů je možno v rámci navazujících stupňů doumentace hledat alternativní podobu zástavby i parcelace.

Typy veřejných prostranství
Veřejná prostranství určují svými parametry příčné uspořádání funkcí ve veřejném prostoru. Ulice vždy obsahuje komunikaci, podélné nebo příčné parkování se stromořadím, případně pouze stromořadí. Při zachování těchto parametrů je také umožněn vjezd na pozemky.

Typy objektů
Regulace typu objektů je dána označením jednotlivých bloků, vymezených uliční čárou následovně:

Dvojdům - jsou dva rodinné domy spojené štítovou stěnou k sobě
Rodinný dům samostatný - rodinný dům o maximálně 2 jednotkách
Bytový dům bodový - bytový dům o maximálně 8 bytových jednotkách s parkováním na pozemku
Bytový dům lineární - bytový dům o maximálně 5 bytových jednotkách s integrovaným parkováním
Plocha občanské vybavenosti a služeb - je plocha určená buď pro lokální, nebo celoměstskou vybavenost

Výška objektů
Objekty rodinných domů a dvojdomů mají max. 2 nadzemní podlaží nebo 1 nadzemní podlaží a ustoupené patro.
Objekty lineárních bytových domů mají max. 2 nadzemní podlaží a ustoupené podlaží a 1 podzemní podlaží s garáží.
Objekty bodových bytových domů mají max. 3 nadzemní podlaží a ustoupené podlaží a 1 podzemní podlaží.

Parcelace
Pro všechny zóny platí navržená parcelace zobrazená v grafické části a celkové počty navržených objektů.

Hustota zalidnění a koeficient zastavěnosti
Návrh se snaží nalézt přívětivé řešení, které by si zároveň zachovalo relativně vyšší hustotu zalidnění. Předpokládaná hustota je 75 osob/ha.
Předpokládaná hustota zastavění je 1,02.
Výpočet viz výkres 02 HLAVNÍ VÝKRES.

Etapizace
Výstavba je nyní navržena tak, aby se postupovalo shora dolů od méně hustých forem zastavění k těm hustším a zároveň z volné krajiny dolů k zastavěnému území. Horní exponovaná část pozemku tak dostane nejdelší čas na regeneraci a pokračující výstavba bytových domů v údolí bude zároveň v průběhu času negativně ovlivňovat menší počet lidí, než by tomu bylo naopak. Hned na počátku výstavby bude také jasně definováno krajinné rozhraní a horní řada individuálních rodinných domů tak utvoří přirozenou bariéru proti možným negativním vlivům pokračující výstavby na okolní krajinu. Stavba bude v obou ulicích vždy zahájena realizací technické a dopravní infrastruktura, která bude zároveň dále sloužit pro potřeby zařízení staveniště a dopravy materiálu. Preferovaná je také postupná realizace objektů od konce ulic směrem k začátku. Jednotlivé objekty tak budou vždy stavebně realizovány z budoucího prostoru ulice a krajina mezi řadami domů tak bude dotčena co nejméně.

Návrh dopravního řešení

Dopravní obslužnost je zajištěna napojením na ulici Žežická. Napříč řešeným pozemkem jsou od západu k východu navrženy dvě účelové komunikace ve zklidněném režimu obytné zóny. Obě ulice se napojují na silnici III. třídy č. 25371 a umožňují tak přímý přístup k jednotlivým stavbám v území. Zokruhování obou ulic není vzhledem ke svažitosti terénu možné. Ulice vedené jinak, než po vrtstevnici by nevyhověly požadavkům normy na povolený sklon komunikací a negativně by také ovlivnili dosažení vyšší hustoty zalidnění.

Dopravní režim
Obě navržené ulice jsou slepé obousměrné komunikace s obratištěm na konci. Navrženy jsou pro dopravní režim obytná zóna, budou ve stavebním detailu provedeny v souladu s TP 103 a označeny svislou dopravní značkou IZ5a - Obytná zóna. V dopravním prostoru je očekáván zklidněný pohyb a vzájemná ohleduplnost všech účastníků provozu a není proto nutné ani vhodné tento prostor formálně rozdělovat na vozovku a chodník. Parkování je v obytných zónách povoleno pouze na vyznačených parkovacích místech, přičemž vyznačení může znamenat i pouhou změnu v materiálu či jiné zřejmé označení parkovacího místa - není nutné parkovací místa opatřovat svislým dopravním značením.

Na hlavní komunikaci (ul. Žežická) jsou obě navržené komunikace napojené křižovatkou s výškovou úpravou povrchu (rampou) a obrubami o poloměru 5m. Tímto způsobem napojení bude docíleno žádoucího zklidnění dopravy v obytných zónách.

Obsluha
Na konci obou komunikací byla v rámci zástavby logicky navržena obratiště dle ČSN 73 6110. Vhodnost navrženého prostoru pro obracení vozidla pro svoz odpadu (10m délky) byla ověřena pomocí vlečných křivek, jež jsou zobrazeny ve výkresu 04 - Dopravní řešení.
V bezprostředním okolí obratišť (tj min. 0,5 m) se nedoporučuje umisťovat žádné pevné překážky. Průjezd vozidel svozu odpadu byl zkontrolován pomocí vlečných křivek i v místě napojení obou navržených ulic a vyhovuje.

Viditelnost
V místě napojení na stávající komunikaci - ulici Žežickou byly prověřeny rozhledové poměry dle ČSN 73 6102 Návrhová rychlost byla uvažována 50 km/h, přestože nejsou takové rychlosti na této ulici předpokládány vzhledem k jejímu stavebnímu charakteru.
Návrhové parametry dle ČSN 73 6102:
Rychlost (km/h) *50*
Vzdálenost Y (m) *8,5*
Rozhled vlevo (m) *84*
Rozhled vpravo (m) *73*

Hromadná doprava
Dopravní obsluha řešeného území hromadnou dopravou je umožněna. V docházkové vzdálenosti do 250m (5minut) se nachází konečná stanice trolejbusu č.55. Další prodloužení trasy MHD je vzhledem k terénní konfiguraci nepravděpodobné.

Pěší komunikace
V rámci dopravního řešení jsou navrženy pěší trasy, které zajistí propojení se sídlištěm a dalšími zastavitelnými plochami na západ od řešeného území. Preferované je rovněž zřízení chodníku podél ulice Žežická, které by umožnilo lokalitu napojit nezávisle na zástavbě okolních pozemků.

Stromořadí
V rámci jednotlivých ulic budou provedeny jednostranné kontinuální zelené pásy pro záchyt a vsakování srážkových vod. Podél komunikací, pěších tras i veřejných prostorů jsou navrženy výsadby stromů s parkovými úpravami.

Doprava v klidu
Nároky na dopravu v klidu jsou pro obě ulice řešeny jednotlivě v jejich podrobném popisu. Principiálně je navrženo odstavné parkování na jižní hraně obou komunikací v kombinaci s parkováním na vlastním pozemku mimo veřejné prostranství ulice. Konkrétní řešení vždy umožňuje umístění vjezdu a prvku stromořadí (vzrostlého stromu).

Doporučení širších dopravních vztahů
Vzhledem k charakteru a stavu ulice Žežická, na kterou se napojují dvě nově navržené účelové komunikace, doporučujeme zde snížit maximální povolenou rychlost na 50 km/h a posunout hranici intravilánu obce. Zároveň doporučujeme výhledově zřídit chodník minimálně podél jedné strany ulice Žežické, jež by usnadnil napojení k nejbližší zastávce veřejné dopravy a další občanské vybavenosti. Též doporučujeme zřídit místa pro přecházení na ulici Žežická v místech trolejbusové zastávky a při odbočce do sídliště Krásné Březno.

Bilance

Typ	Počet jednotek	Počet stání na jednotku dle Tab. 34 ČSN 6110	Součinitel automobilizace	Celkový počet stání
Rodinné domy nad 100 m2 (severní komunikace)	22	2	1,19	53
Byty v bytovém domě pod 100 m2 (jižní komunikace)	64	1	1,19	77
Komerční prostory	150 m2	1/50 m2	1,19	4
Celkem				134

Pozn: Výpočet dle ČSN 73 6110
Počet obyvatel: 91 982 (ČSÚ, 2021)
Počet registrovaných os. automobilů: 43858 (MDČR, 1/2 2021)
Stupeň automobilizace: 477, Koeficient automobilizace: 1,19 Koeficient redukce: 1

Zahrádkářská osada
Stávající dopravní napojení zahrádkářské osady není nijak dotčeno. Původní panelová cesta prochází po hraně řešeného území a její trasování se nemění. Zachováno zůstává i vyústění cesty v prostoru Fričovy vyhlídky. Plánovaný vodojem by rovněž neměl toto propojení nijak omezit.

Řešení technické infrastruktury

Technická infrastruktura je v rámci území vedena souběžně s navrženými komunikacemi, ze kterých jsou dále zřízeny jednotlivé domovní přípojky. Páteřní trasy vodovodu a kanalizace jsou v ulicích vedeny ve spádu od západu k východní hranici pozemku. Odtud je realizovaná hlavní svodná trasa s napojením na stoku B400 v sídlišti. Trasování hlavního vodovodu je vedeno ze západu území.

Kanalizace splašková
Nové kanalizační stoky splaškové kanalizace z trub PP korugovaných DN 300 (Ultra Rib 2), budou napojeny na stávající kanalizační stoku z trub B 400 mm, v sídlišti Krásné Březno, která je poté svedena do stoky pod Neštěmickou ul. a dále do centrální ČOV. Předpokládá se výhradně gravitační systém kanalizace. Trasa nové kanalizační stoky - viz. výkres 05 TECHNICKÁ A DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA.

Kanalizace dešťová
Dešťové vody z komunikací budou likvidovány zasakováním v průlehu podél komunikací a zatravněných parkovacích stání. Alternativně lze dešťové vody napojit i na stávající dešťovou kanalizační stoku v ulici Žežická. Likvidace dešťové vody na jednotlivých pozemcích RD a BD bude vždy řešena zasakováním přímo na místě dle konkrétních požadavků hydrogeologického posudku.

Vodovod
Zásobování pitnou vodou bude z kapacitních důvodů nutno zajistit novým vodojemem. Zajištění požadovaného provozní tlaku 1,5 bar bez posilovací AT stanice je možné dosáhnout jedině zřízením nového podzemního vodojemu s kótou dna minimálně 25m nad posledním distribučním místem nové soustavy. Předpokládané umístění vodojemu o objemu cca 80m3 (200% max. den. potřeby) je v blízkosti Fričovy vyhlídky na obecním pozemku p.č. 1474 v katastrálním území Krásné Březno [775266]. Umístění vodojemu je navrženo dle požadavků odboru životního prostředí, který konstatoval, že se v tomto prostoru nenachází žádný předmět ochrany přírody, který by byl touto stavbou ohrožen. Územní plán v tomto prostoru rovněž umisťuje i územní rezervu pro tlakové stanici plynovodu. Trasa nového vodovodního řadu a umístění vodojemu – viz. výkres 05 TECHNICKÁ A DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA.

Napojení nové vodovodní soustavy by mělo proběhnout na pozemku 1480/521, kudy prochází pateřní trasa vodovodu od vodojemu Nad autoškolou s kótou dna 240,00m n.m.. V místě napojení by měla být osazena akumulační nádrž, ze které bude pomocí čerpací stanice prováděno nezávislé čerpání vody do nově navrženého vodojemu na obecním pozemku p.č. 1474, kde je již umístěna i územní rezerva pro regulační stanici plynovodu.. Zásobování řešené lokality bude dále probíhat samospádem z tohoto nově navrženého vodojemu a potřebný provozní tlak bude zajištěň jeho dostatečný převýšením. Nový vodovodní řad z trub PE100 SDR11 (EXTRA COAT) ø110mm bude uložený v nových komunikacích. Trasa nového vodovodního řadu – viz. výkres situace.

Elektrická energie
Pro napojení lokality na elektrickou energii bude nutné vybudovat nové zařízení distribuční soustavy. Napojení bude provedeno z nové trafostanice TS 22 kV x 400 kVA situované na pozemku 1475/5. Přívod do TS se provede novým kabelem 22 kV nasmyčkováním na stávající kabel VN mezi TS E Valčáka a TS 3. Distribuční rozvody NN budou vedeny z nové trafostanice TS v souvislosti s návrhem dopravní a technické infrastruktury uvnitř řešené plochy v okružním zapojení tak, aby bylo možné zajistit dodávku el.energie do odběrných míst ze dvou stran. Distribuční rozvody NN budou navrženy zemními kabely do přípojkových skříní PPS umístěnými spolu s elektroměrovými pilíři na hranici parcel.

Bilance

Zásobování vodou
výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů:
- specifická potřeba pitné vody 100L / os / den
- koeficient denní nerovnoměrnosti kd 1,5
- koeficient hodinové nerovnoměrnosti kh 1,8
- specifická potřeba u občanské vybavenosti 50L / os / den

	využití plochy	počet				průměrná denní potřeba	max. denní potřeba	max. hodinová potřeba
		obyvatel/ pracovník	RD	BD	bytů	m^3/d	m^3/d	l/s
01	obytná	258	22	11	64	25,8	38,7	0,81
02	komerční prostory	5	-	-	-	0,25	0,38	0,01
	celkem	263	22	11	64	26,05	39,08	0,81

Množnství odpadní vod
výpočty vycházejí ze stejných údajů a předpokladů jako pro spotřebu vody:
- součinitel hodinové nerovnoměrnosti odtoku splaškových vod 4,5

	využití plochy	počet				průměrná denní potřeba	max. denní přítok	max.produkce splašků
		obyvatel/ pracovník	RD	BD	bytů	m^3/d	m^3/d	l/s
01	obytná	258	22	11	64	25,8	38,7	2,02
02	komerční prostory	5	-	-	-	0,25	0,38	0,02
	celkem	263	22	11	64	26,05	39,08	2,04

Veřejné osvětlení
Napojení veřejného osvětlení komunikací bude napojeno na stávající rozvody VO komunikace III třídy ve směru na Žežice. Nové komunikace uvnitř řešené plochy budou osvětleny cca 24 ks osvětlovacích stožárů celkového příkonu 0,84 kW s délkou rozvodů cca 400m.
Telekomunikační napojení – Případné napojení nové výstavby je možné z RSU, která je umístěna v samostatném objektu pod silnicí Výstupní. Napojení bude samostatným tlf. kabelem uloženým do chráničky. V řešené ploše bude nutné vybudovat účastnický rozvaděč.

Plynovod
Řešená lokalita není napojena na plynovod. V případě požadavku na plynofikaci je navržena územní rezerva pro realizaci regulační/ měřící stanice VTL dle ÚP., který rovněž předjímá i konkrétní trasu pro vedení STL plynovodu. Podmínkou pro využití této rezervy je zpracování územní studie, která bude podkladem pro změnu územního plánu, dle aktuální potřeby popsaného zařízení.

Komplexní odůvodnění navrženého řešení

Specifikované požadavky jednotlivých orgánů a pořizovatele budou po schválení hrubopisu zapracovány do projektové dokumentace.

Vyhodnocení souladu s ÚPD a se zákonnými předpisy, vyhodnocení souladu s požadavky a připomínkami orgánů veřejné správy/institucí, vyhodnocení splnění zadání územní studie a pokynů pořizovatele

Návrh je v souladu se stávající územně plánovací dokumentací, která pro dotčené území Z13-1 stanovuje způsob využití SM-M plochy smíšené obytné městské. Bydlení v bytových domech dle zadání územní studie a příslušných regulativů převažuje nad bydlením v rodinných domech. Konkrétní poměr ploch dotčených výstavbou bytových a rodinných domů je územní studií percentuálně stanoven na 51:49. Zástavba rodinných domů je pak s přihlédnutím k požadavku na městský charakter bydlení navržena formou dvojdomů, které rovněž pomáhají v navrhované struktuře dosáhnout vyšší hustoty obyvatelstva.