

SOBĚŠICE – ZADNÍ RŮŽENEC

URBANISTICKÁ STUDIE

POŘIZOVATEL :

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO,
Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno

Odbor územního plánování a rozvoje MMB
Kounicova 67, 601 67 Brno

ZPRACOVATEL :

UAD STUDIO s.r.o.
Mošnova 3, 615 00 Brno

březen 2005

SOBĚŠICE – ZADNÍ RŮŽENEC

ZPRACOVATELSKÝ KOLEKTIV:

Urban.řešení	ing.arch.Miloš Kabela
Dopravní řešení	ing.Jan Říha
Inženýrské sítě	ing.Vítězslav Vaněk

OBSAH DOKUMENTACE:

A. TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST

B. VÝKRESOVÁ ČÁST

VÝKR.Č.2	VARIANTA A - 1.ETAPA, FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ	1 : 2000
VÝKR.Č.3	VARIANTA A - 2.ETAPA, FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ	1 : 2000
VÝKR.Č.4	VARIANTA A - 2.ETAPA, VÝKRES PROSTOROVÝCH POMĚRŮ	1 : 2000
VÝKR.Č.5	VARIANTA B, FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ	1 : 2000
VÝKR.Č.6	SCHÉMA DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ	1 : 2000
VÝKR.Č.7.	SCHÉMA ŘEŠENÍ INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ - KANALIZACE	1 : 2000
VÝKR.Č.8.	SCHÉMA ŘEŠENÍ INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ – VODA, PLYN	1 : 2000

C. PŘÍLOHY

Pracovní výkresy k možnostem výhledového řešení.

A. TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST

A.1 TEXTOVÁ ČÁST

1.	ZADÁNÍ A VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	3
2.	PODKLADY	3
3.	PŘEDCHOZÍ DOKUMENTACE A JEJÍ ZHODNOCENÍ	3
4.	ŠIRŠÍ VZTAHY	3
5.	SOUČASNÝ STAV	4
5.1	TERÉNNÍ PODMÍNKY	4
5.2	FUNKČNÍ PLOCHY	5
5.2.1	ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND	5
5.2.2	LESNÍ PŮDNÍ FOND	5
5.2.3	KRAJINNÁ ZELEŇ	5
5.3	DOPRAVA	5
5.4	TECHNICKÉ SÍTĚ	6
6.	LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	7
7.	KONCEPCE URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ	7
7.1	ETAPY A VARIANTY MOŽNÉHO URBANISTICKÉHO ROZVOJE	7
7.1.1	VARIANTA A - 1.ETAPA	8
7.1.2	VARIANTA A - 2.ETAPA	8
7.1.3	VARIANTA B	9
7.2	DOPRAVA	10
7.3	TECHNICKÉ SÍTĚ	10

A.2 TABULKOVÁ ČÁST – BILANCE PLOCH

1. ZADÁNÍ A VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je ohraničeno ze severní strany novou obytnou zástavbou Předního Růžence, ze strany východní komunikací – ulicí Útěchovskou a ze strany jižní a západní hranicí lesa. Řešené území má plochu 16,01ha.

Cílem urbanistické studie je

- a) prověřit urbanistické souvislosti záměru na výstavbu Sportovního centra Soběšice – Přední Růženec (změna ÚPMB B20/03-II C9),
- b) prověřit umístění již zrealizovaného sběrného střediska kom.odpadu,
- c) prověřit možnost umístění hřbitova sloužícího pro širší spádové území,
- d) prověřit možnosti jiného využití a zhodnocení v současné době převážně neobhospodařovaného ZPF

2. PODKLADY

ÚP města Brna (1994)

ÚPNZ Soběšice (UAD Studio, 1996)

Sportovní centrum Soběšice (DUR, arch.Hrabina, 2002)

Polohopis katastru (výřez, stav 11/2004)

Polohopis – dílčí zaměření (uliční prostory, povrch. znaky inž.sítí, stromy-solitéry.....)

Tech.mapa města (výřez, inž.sítě)

Výškopis (výřez)

3. PŘEDCHOZÍ DOKUMENTACE A JEJÍ ZHODNOCENÍ

Předcházející územní plán města Brna (ÚPMB) omezil, z důvodu ochrany krajinného rázu a ochrany zemědělského půdního fondu, urbanistický rozvoj Soběšic. Výstavba RD v lokalitě Přední Růženec byla povolena na základě změny ÚPMB s podmínkou, že její řešení zamezí dalšímu rozšíření zastavěného území. Ve směru možného pokračování urbanizace nebyly ponechány rezervy pro prodloužení komunikací a inženýrských sítí.

4. ŠIRŠÍ VZTAHY

Širší vztahy Soběšic jsou utvářeny krajinným rázem. V kontextu krajinného rázu jsou Soběšice příměstskou zemědělskou obcí v kopcovitém, která je ze všech stran odklopena lesy. V průběhu let vznikla proporce mezi zastavěným územím sídla s přilehlými zahradami a polnostmi sahajícími k hranici lesa. V důsledku společensko-ekonomických změn byla ukončena zemědělská velkovýroba a pozemky byly vráceny původním vlastníkům, kteří v převážné většině, přestali pozemky obdělávat a počítají s jejich stavebním zhodnocením. Technické předpoklady pro další zástavbu byly vytvořeny vybudováním nové splaškové kanalizace. Přes území vedou nadřazené řady rozvodů

el.energie a plynu s možností napojení. Soběšice jsou obslouženy autobusy MHD z Lesné a z Kr.Pole. Samotné řešené území je obslouženo autobusy z Kr.Pole.

Soběšice jsou v podstatě satelitním sídlištěm, kde naprostá většina obyvatel dojíždí denně do jiných částí města za prací, vybaveností a do škol. V souvislosti s ukončením zemědělské výroby je zakonzervování historicky vzniklé proporce mezi stavebními a volnými plochami v rozporu se současnou funkcí Soběšic v urbanistické struktuře města.

Rozpor je zřejmý při srovnání s podobnou obcí v stejném přírodně-krajinném kontextu ležící hned za správní hranicí města. Zde jsou na rozvoj samosprávných obcí uplatněna jednotná „krajská“ kritéria bez ohledu na geografickou vzdálenost od Brna jako spádového centra. Je zřejmé, že administrativní omezení urban. rozvoje obcí přičleněných k městu se projeví v zesílení procesu suburbanizace.

Na druhé straně je zřejmé, že „kobercové“ zastavění volných ploch, bez funkčního a prostorového členění vlastního postupně rostlé zástavbě, může zadusit současnou jedinečnost obce danou jejím přírodním a krajinným rámcem. Při změně urbanistické funkce zemědělských ploch bude nezbytné upřednostnit umístění staveb a zařízení s vysokým podílem zeleně a nezastavených ploch na pozemku. Při rozhodování o novém využití nebo zastavění bude nezbytné dbát na měřítko formy i významu. Umístění staveb a zařízení celoměstského významu s intenzivní nebo časově soustředěnou dojížděnkou a souvisejícími servisními plochami (parkoviště, apod.) může negativně ovlivnit životní prostředí, i když zajistí požadované volné plochy .

Vzhledem k tomu, že charakter zastavění nové plochy obyčejně předurčí první stavba, bude žádoucí, aby zejména tato stavba měla ve svém areálu dostatek zeleně a zajistila funkční a typovou rozmanitost v nově zastavěném území (např. penzion pro důchodce s pobytovou zahradou apod.). Takové stavby se přípouští v plochách všeobecného bydlení, přičemž samotné bydlení může na tuto stavbu navázat.

V širších územních vztazích je řešena návaznost na zástavbu RD v Předním Růženci a průchodnost území pro pěší a cyklisty.

V kontextu širších územních vztahů města jsou významná vedení VTL plynu a nadzemní elektrická vedení VVN a VN, která procházejí středem řešeného území

5. SOUČASNÝ STAV

5.1 TERÉNNÍ PODMÍNKY

Od rovinné části podél Útěchovské na úr. cca 337m n.m. terén mírně stoupá k vyvýšenině 371m při západní straně území. Od tohoto nejvyššího místa klesá k jihozápadu do nejnižšího místa na úr.354m (spád 6,5 – 8%) a mírněji severovýchodně z zástavbě na Předním Růženci.

5.2 FUNKČNÍ PLOCHY

S výjimkou osamoceného RD (usedlosti) u lesa v severozápadní části území a nedávno postaveného sběrného střediska odpadu je území nezastavěné.

5.2.1 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Volné plochy v současné době zaujímají téměř celou rozlohu řešeného území. Tvoří je převážně neobhospodařovaný zemědělský půdní fond. Na několika parcelách jsou nově založené sady a zahrady. Na plochách nejsou opatření pro intenzivní hospodaření. Neobhospodařovaná pole jsou zaplevelena.

S ohledem na roztržitou pozemkovou držbu a legitimní zájem vlastníků na maximálním zhodnocení jejich majetku je třeba počítat s postupným vynětím půdy ze ZPF, zejména v těch částech území (východní až severní), kde jsou dobré podmínky pro napojení na tech.infrastrukturu.

Z hlediska polohy, velikosti, držby i půdní bonity nejsou předpoklady pro trvalé využití ZPF pro zemědělskou výrobu.

Zařazení do BPEJ : 32 51 10, 33 20 40 (viz.příloha)

5.2.2 LESNÍ PŮDNÍ FOND

LPF s režimem hospodaření upraveným v souladu s rekreační funkcí příměstských lesů vymezuje hranici řešeného území na jihu, západě a severozápadě dlouhou cca 1000 m. Urbanistická studie předpokládá, že po projednání s příslušným lesním závodem bude ochranné pásmo lesa 50 m zmenšeno na nezbytnou vzdálenost, která zajistí bezpečnou těžbu, i ochranu majetků před vývraty.

Do lesa odtékají srážkové vody cca ze 60% řešeného území. Maximum dešťové vody bude likvidováno vsakem na pozemcích jednotlivých uživatelů. Části dešťových vod, zejména z komunikací a veřejných ploch, bude před odvedením do lesa zachycena tak, aby byl dodržen současný koeficient odtoku (viz. odkanalizování území).

5.2.3 KRAJINNÁ ZELEŇ

Do této kategorie patří rozptýlená zeleň v krajině - skupiny dřevin, meze, zarostlé strže, břehové porosty vodních toků a pod. V řešeném území se nenacházejí prvky krajinné zeleně.

Na ploše řešeného území nejsou plochy v režimu ÚSES.

5.3 DOPRAVA

Území je přístupné z ul.Útěchovské, vedoucí podél jeho východní strany. Od Předního Růžence je možné pouze pěší napojení. Jeho zastavění bylo povoleno s podmínkou, že

neumožní další pokračování. Podél lesa, vede cesta (částečně zpevněná panely) využívaná jako přístupová komunikace společně lesním závodem, výrobní provozovnou (v lese u Útěchovské, mimo řeš.území), vlastníky pozemků v jižní části řeš.území i RD v jeho severozápadní části.

Původní cesta (polní) k osamocenému RD v SZ části území vedla přímo od Soběšic a byla zrušena výstavbou v Předním Růženci. V řešeném území po ní zůstala parcela, která je v majetku města.

5.4 TECHNICKÉ SÍTĚ

Vodovod:

V ulici Útěchovské je vodovod DN 100 zásobený jak gravitačně z vodojemu nad Soběšicemi na kotě 425 m.n.m., tak z výtlačného řadu do tohoto vodojemu při čerpání z vodojemu nad Lesnou.

Kanalizace splašková:

V ulici Útěchovské je položena dostatečně kapacitní splašková kanalizace DN 300 ústící do městské kanalizace v Králově Poli, a odvádějící splaškové vody z celých Soběšic

Kanalizace dešťová:

Dešťová kanalizace DN 500 je na protější straně ulice Útěchovské, odvodňuje starší část zástavby a ulici Útěchovskou. Na konci stávající zástavby ústí do terénu (údolí Zaječího potoka).

Plyn:

Řešeným územím prochází

VTL plynovod DN 500/40 s ochranným pásmem 4 m a bezpečnostním pásem 40 m od okraje potrubí,

STL plynovod DN 200 (dříve VTL 200/25) má zatím ve volném terénu ochranné pásmo 4 m. V obci v ul.Útěchovské je rozvod STL v profilech DN 90 a 63.

Elektrické rozvody – silnoproud:

Středem řeš.území procházejí v souběhu nadřazená vedení

venkovní el.vedení VVN 110 kV (ochr.pásmo 12m od krajního vodiče),

2 x venkovní el.vedení VN 22 kV (ochr.pásmo 7m od krajního vodiče),

Podél západní strany Útěchovské je venkovní vedení 22kV ukončené ve sloupové TR stanici na kraji lesa. Podél východní strany je položen kabel, který u posledních RD podchází na západní stranu komunikace.

Slaboproud:

Podél Útěchovské (cca 17 – 22m západně) a dále podél severní hranice lesa jsou položeny 2 trasy dálkových kabelů Brno – Pardubice a Brno – Hodonín. Podél Útěchovské (cca 10m od krajnice západně) je veden kabel místní telefonní sítě.

6. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Limitem pro využití území jsou ochranná a bezpečnostní pásma inženýrských sítí, ve kterých je způsob využití nezbytné dohodnout s příslušným správcem sítě a ochranné pásmo lesa, kde je využití potřeba projednat s lesním závodem.

Sdružené ochranné a bezpečnostní pásmo souběžných vedení VTL plynu a nadzemních el. vedení VVN a VN zabírá pás 88m široký a cca 470m dlouhý (tj. 4,14 ha tj. cca 25% řešeného území).

7. KONCEPCE URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ

7.1 ETAPY A VARIANTY MOŽNÉHO URBANISTICKÉHO ROZVOJE

Při projednání ÚPMB v r. 1994 MŽP ČR jako orgán ochrany ZPF nesouhlasil se zábory ZPF v severní části města. Ve své argumentaci zdůraznil ekologická kritéria nového komplexního hodnocení záborů ZPF podle půdně-ekologické bonity území (BPEJ), kde vedle výnosové bonitace půdy jsou uplatněna kritéria krajině-ekologická.

V souladu s touto zásadou byla schválena proporce záboru ZPF pro urbanizaci nových ploch v severním sektoru a ostatních částech města. Tato zásada je uplatněna i při schvalování změn ÚPMB.

1. etapa návrhu US

vychází z koncepce platného ÚPMB. Urbanistické řešení v 1. etapě doplňuje potřebnou vybavenost pro stabilizované zastavěné území s napojením na stávající komunikace a tech. sítě. 1. etapa řeší urbanistický kontext záměrů, které nejsou v rozporu s koncepcí platného ÚPMB z r. 1994 – záměr na výstavbu „Sportovního areálu Soběšice“ (v současné době projednáván jako změna ÚPMB), nebo již existujících staveb (středisko sběru komunálního odpadu).

2. etapa návrhu US

časově koresponduje s projednáváním nového územního plánu města.

Lze očekávat, že nový územní plán buď

potvrdí stávající koncepci omezující urbanizaci nových ploch a nové zábory ZPF v severní části města, nebo

umožní urbanizaci spojenou se zábořem nových ploch.

V každém případě se bude jednat o koncepční rozhodnutí, které bude učiněno na základě vyhodnocení širších urbanistických souvislostí a variant rozvoje města.

Jako podklad pro zpracování nového územního plánu města předkládá tato studie 2 varianty rozvoje spojené s urbanizací a zábořem nových ploch.

Varianta A řeší změnu funkčního využití s rozšířením stavební plochy.

Varianta B řeší změnu funkčního využití pro převažující plochy nestavební. Dle požadavku objednatele prověřuje umístění hřbitova nadmístního významu.

7.1.1 VARIANTA A - 1.ETAPA

Funkční uspořádání

Změny jsou pouze v pásu při ul.Útěchovské. Pro připojení na dopravu a inž.sítě je využita stávající infrastruktura. „Sportovní areál Soběšice“ je umístěn v rámci návrhové plochy R „zvláštní plochy pro rekreaci“ (budova – bowling, squash, restaurace, tenis hřiště...) a ZR „zeleň rekreační“ (lanové hřiště...). Sběrné středisko komunálního odpadu je umístěno v návrhové ploše SV „smíšená ploch výroby a služeb“. V ploše SV jsou předpoklady pro jeho rozšíření nebo přemístění v rámci větší investiční akce na zbylé části plochy

Prostorové uspořádání

Podmínky pro využití ploch R a SV, které zasahují do bezpečnostního pásma VTL plynovodu a lesa stanoví příslušní správci v územním řízení. S plynárnou bude nezbytné dohodnout využití plochy ZR, kterou plynovody přímo prochází. V koridoru ochranných pásem inž.sítí je ponechána prostorová rezerva š.cca 22m pro napojení 2. etapy výstavby. Využití zbylé plochy rezervy (pod el.vedeními) bude řešeno v 2.et. výstavby.

US ověřila připojení „Sportovního areálu Soběšice“ na ul.Růženec. S ohledem na širší spádovou oblast sportovního areálu navrhuje doplnit počet parkovacích stání při Útěchovské (podélná stání nebo hřebínek podél chodníku) tak, aby tato doprava neprojížděla obytnou zónou. Z katastru nemovitostí byla převzata hranice pozemků náležících k RD při ul.Růženec včetně pozemků oddělených pro cestu podél jejich jihozápadního okraje. US navrhuje zajistit průchod územím propojením chodníku od Útěchovské ke sportovnímu areálu s cestou podél jihozápadního okraje Předního Růžence navazující na dřívější obecní cestu k osamělé usedlosti.

V souvislosti s výstavbou na ploše SV a s případným přemístěním sběrného střediska v rámci lokality bude dořešen příjezd k blízké stávající provozovně (v lese mimo řeš.území).

7.1.2 VARIANTA A - 2.ETAPA

Funkční uspořádání

Varianta A řeší změnu funkčního využití rozšířením stavební plochy. Znázorňuje rozvoj bydlení a s ním související proporciální rozšíření sportovních a rekreačních ploch a ploch pracovních aktivit v ploše SV, případně PZ.

Plochy bydlení BO navazují na bytovou zástavbu Předního Růžence. Jejich logickou hranicí je koridor inž.sítí procházející středem území. Funkční typ BO - bydlení všeobecné připouští umístění dalších aktivit sloužících i obyvatelům širšího území s podmínkou, že obytné prostředí nebude jimi rušeno. Mezi aktivitami, které mohou být přípustné je

žádoucí volit areálové aktivity s převažující zelenou (parkovou) plochou pozemku. (penzion pro důchodce apod.).

Zbýlá plocha v JZ části území je ponechána jako územní rezerva. Úvahy o jejím využití budou aktuální až po naplnění rozvojových ploch 2. etapy. Koridor inž. sítí, jejich ochranných a bezpečnostních pásem je logickou hranicí pro zakončení souvislé urbanizace území.

Prostorové uspořádání

Bydlení je napojeno na novou přístupovou komunikaci v souběhu (mezi) s VN 22kV vedením a VTL plynem. Z přístupové komunikace odbočují oboustranně obestavěné slepé obslužné komunikace osově vzdálené 100 m, což předurčuje hloubku stavebních parcel cca 45 m. Hloubka stavebních parcel společně s regulací pro volný způsob zastavění soliterními objekty zaručuje dostatek zeleně na ploše stavebních parcel a přispívá k zachování exkluzivity lokality v jedinečných přírodních podmínkách. Zakončení komunikací zajišťuje prostupnost území. Propojení s Předním Růžencem je chodníkem podél sportovního areálu. Parková úprava plochy lanového hřiště ZR bude rozšířena do koridoru vedení inž. sítí mezi urbanizovanými plochami.

7.1.3 VARIANTA B

Varianta B řeší změnu funkčního využití pro převažující plochy nestavební. Dle požadavku objednatele je prověřeno umístění hřbitova nadmístního významu. Z varianty A respektuje rozsah sportovního areálu jako konkrétního záměru 1. etapy.

Celková plocha využitelná pro hřbitov je cca 12 ha. Plocha zahrnuje vstupní část s obřadní síní a hospodářským zázemím (N), parkovištěm (DP), plochu pro pohřbívání (ZH) a územní rezervu (pěstební plocha, záhrabiště). Plocha pro pohřbívání je rozdělena koridorem inž. sítí na hrobovou část a rozptylové loučky, přičemž hrobová část je na odvrácené straně od bydlení v Předním Růženci. Umístění hrobové části u lesa na odvrácené straně svahu ve vzdálenosti min. 150 m od bydlení zaručuje pietu pohřbívání. K posouzení hygienických předpokladů pro umístění hřbitova dané velikosti bude nezbytné zpracovat speciální studii.

Středisko pro sběr komunálního odpadu TO bude přemístěno k hospodářské části hřbitova a napojeno na obslužnou komunikaci pro hřbitov a stávající výrobní provozovnu. Parkoviště pro návštěvníky DP o kapacitě cca 200 stání má pro kampaňové návštěvy (dušičky, vánoce) rezervu na ploše ZO v koridoru inž. sítí, která bude zpevněna zatravněvacími tvárnicemi.

V části C. Přílohy jsou doloženy pracovní výkresy, které prověřují možnosti výhledového zastavění ve variantě A a kombinovaná řešení varianty A a varianty B.

7.2 DOPRAVA

Dopravní řešení je zřejmé z výkresů urbanistického řešení variant. Samostatné je přiloženo schéma dopravního řešení 2. etapy varianty A. Na sběrnou komunikaci Útěchovská MS 8/50 jsou napojeny obslužné komunikace MO 7/40 s jednostranným chodníkem pro plochy bydlení a pracovních aktivit. Stavební parcely v ploše bydlení jsou napojeny z přístupové komunikace se smíšeným provozem MPS 6/15 viz. schéma příčného uspořádání. Parkování návštěv bude řešeno v zastavovacím plánu zpevněním části travnatého pásu mezi komunikací a stavební parcelou.

V rámci úprav ul. Útěchovské budou realizovány chodníky na obou stranách. Zastávky autobusové MHD zůstanou přibližně v dnešní poloze. Prostupnost území od Předního Růžence bude zajištěna zachováním bývalé obecní cesty přes plochy bydlení a chodníkem podél sportovního areálu. Pro pěší a cyklisty bude sloužit cesta v prodloužení obslužné komunikace MO 7/40, která naváže na dnešní cesty pokračující koridorem inž. sítí mimo řešené území.

7.3 TECHNICKÉ SÍŤ

ZÁSOBENÍ VODOU

V ulici Útěchovské je vodovod DN 100 zásobený jak gravitačně z vodojemu nad Soběšicemi na kotě 425 m.n.m., tak z výtlačného řadu do tohoto vodojemu při čerpání z vodojemu nad Lesnou. Území je na kotě terénu 350 – 365 m n.m. a max. hydrostatický tlak bude 0,75 MPa, min. hydrodynamický 0,55 MPa. Pro převážně volnou bytovou zástavbu a nenáročnou vybavenost (služby, sport) se spotřebou Q do 20 m³/den jsou stávající řady a zdroje dostačující.

Pro napojení I. etapy var. A postačí prodloužení řadu DN 100 od novější zástavby RD nebo lze využít napojení na stávající řadu na druhé straně ulice při starší zástavbě RD.

Pro napojení ploch II. (případně výhledových) je možné jen postupné rozšíření řadů v profilech DN 100 (80) do těchto ploch od I. etapy.

ODKANALIZOVÁNÍ ÚZEMÍ

V ulici Útěchovské je položena dostatečně kapacitní splašková kanalizace DN 300 ústící do městské kanalizace v Králově Poli, a odvádějící splaškové vody z celých Soběšic. Dešťová kanalizace DN 500 je na protější straně ulice, odvodňuje starší část zástavby a ulici Útěchovskou. Na konci stávající zástavby ústí do terénu (údolí Zaječího potoka). Dešťové vody z novější zástavby Přední Růženec jsou likvidovány buď u jednotlivých RD nebo ve sdružených jímkách (drenážích) vsakem (z komunikací a veřejných ploch). Území se vsakovacími drény je nutné respektovat.

Odkanalizování I. etapy var. A bude možné oddílnou kanalizací gravitačně do stávajících řadů v ulici Útěchovské. U dešťové kanalizace musí být dodržen současný odtokový koeficient z celého území 0,1, t. zn. vybudovat zdrže a vsakovací drenáže.

Odkanalizování II.etapy var.A bude rovněž oddílnou kanalizací a vyžádá si u většiny ploch přečerpávání splaškových vod (buď z centrální ČS, nebo s využitím tlakové kanalizace). Dešťové vody rovněž z převážné části zástavby budou likvidovány především vsakem u RD a z komunikací pak v centrálně (jímky+ drenáže) obdobně jako u stávající severnější zástavby. Malá část ploch II.etapy var.A má spád k ulici Útěchovské, druhá malá část do údolí k ochranné nádrži na Ponávce a převážná část do údolí potoka Kubelín (přítok Ponávky). Pro tyto plochy platí rovněž nutnost dodržet současný koeficient odtoku (0,1 (0,05).

Výhledové plochy je možné odvodnit rovněž oddílnou kanalizací obdobě jako u II.etapy s tím, že dešťové vody mají spád do údolí k ochranné nádrži na Ponávce.

ZÁSOBENÍ PLYNEM

Řešeným územím prochází VTL plynovod DN 500/40 s ochranným pásmem 4 m a bezpečnostním pásem 40 m od okraje potrubí. Jeho trasa, včetně bezpečnostního pásma, je respektována s výjimkou sportovního areálu na který je v současné době žádáno o územní rozhodnutí. Trasa STL plynovodu DN 200 (dříve VTL 200/25) má zatím ve volném terénu ochranné pásmo 4 m a ovlivňuje způsob využití ploch ve všech etapách a variantách. V severnější zástavbě je rozvod STL v profilech DN 90 a 63.

Nově navrženou zástavbu lze zásobit zemním plynem jak pro vaření a přípravu UV tak zejména pro vytápění, stávající systémy a zdroje jsou dostatečně kapacitní.

Pro I.etapu lze rozšířit stávající řady od severnější zástavby v profilu DN 63 nebo založit nový systém ze stávajícího STL řadu, který řešeným územím prochází. Pro lepší využití zastavitelnosti ploch bude vhodné tento řad přeložit.

Pro plochy II.etapy a výhledu budou STL řady z I.etapy prodlouženy v profilu DN 63.

ELEKTRICKÉ ROZVODY – SILNOPROUD:

Do území je doveden dostatečný výkon a potřebná struktura vedení . Způsob napojení stanoví správce pro konkrétní záměr výstavby.

Středem řeš.území procházejí v souběhu nadřazená vedení

venkovní el.vedení VVN 110 kV (ochr.pásmo 12m od krajního vodiče),

2 x venkovní el.vedení VN 22 kV (ochr.pásmo 7m od krajního vodiče),

Podél západní strany Útěchovské je venkovní vedení 22kV ukončené ve sloupové TR stanici na kraji lesa. Podél východní strany je položen kabel, který u posledních RD podchází na západní stranu komunikace.

SLABOPROUD

Navržená zástavba zejména I.etapy bude ovlivněna třemi trasami dílkových kabelů TELECOM, které jsou položeny podél ulice Útěchovské a podél lesa.

A.2 TABULKOVÁ ČÁST – BILANCE PLOCH

VARIANTA B

urb.fce	stab/navr	plocha ha	pozn.
BC	stab	0,21	
O	navr	0,46	vstup.část, obřadní síň, správní a hospodářská část
R	navr	0.71	Sportovní centrum Soběšice
TO	navr	0,08	
DP	navr	0,52	200 stání pro hřbitov
komun	navr	2,2	
		3,47	stavební pl.celkem
ZR	navr	0,41	
ZO	navr	1,06	
ZH	navr	9,42	
ZPF		1,65	
		12,54	nestavební pl.celkem
celkem		16,01	pl.řeš.území

VARIANTA A - 1.ETAPA

urb.fce	stab/navr	plocha ha	pozn.
BC	stab	0,21	
SV	navr	1,00	včetně střediska sběru komun.odpadu
			středisko zůstává nebo se přesouvá v rámci pl.SV, kde se tato činnost připouští
R	navr	0.71	Sportovní centrum Soběšice
komun	navr	1,23	
		2,44	stavební pl.celkem
ZR	navr	0,41	
ZO	navr	0,02	
ZPF		13,14	
		13,57	nestavební pl.celkem
celkem		16,01	pl.řeš.území

VARIANTA A - 2.ETAPA

urb.fce	stab/navr	plocha ha	pozn.
BC	stab	0,21	
BC	navr	4,45	
SV	navr	1,00	včetně střediska sběru komun.odpadu
			středisko zůstává nebo se přesouvá v rámci pl.SV, kde se tato činnost připouští
R	navr	0.97	Sportovní centrum Soběšice
komun	navr	2,67	
		8,33	stavební pl.celkem
ZR	navr	0,44	
ZO	navr	0,73	
ZPF		6,51	
		7,68	nestavební pl.celkem
celkem		16,01	pl.řeš.území