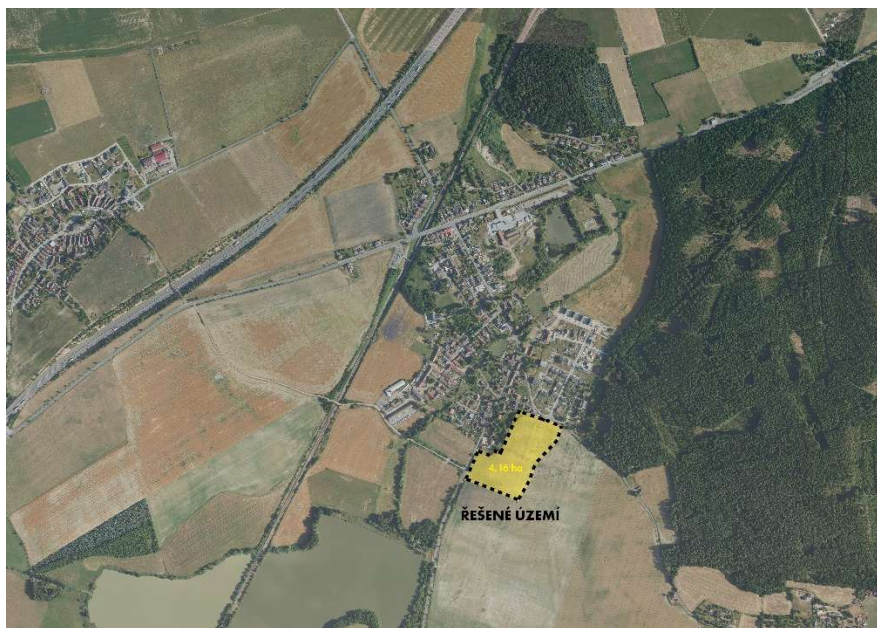


Územní studie Kařez Z.02



Územní studie pro lokalitu Z.02

Investor: Růžička a partneři development s.r.o.

Zpracoval: Adam Růžička

Autorizovaný architekt: Ing. arch. Irena Trčková

Datum vypracování:

OBSAH

A.	Základní údaje.....	3
A.1.	Identifikační údaje.....	3
A.2.	Důvod a účel pořízení	3
A.3.	Podklady	4
B.	Rozbor a analýza území	4
B.1.	Vymezení řešeného území	4
B.2.	Širší vztahy	4
B.3.	Limity využití území.....	5
B.4.	Majetkoprávní vztahy stávající.....	5
C.	Urbanistická koncepce.....	6
C.1.	Celková kompozice.....	6
C.2.	Funkční využití.....	6
C.3.	Prostorová regulace (Hmotové řešení)	7
D.	Dopravní infrastruktura.....	8
D.1.	Koncepce dopravy	8
D.2.	Kategorizace komunikací.....	8
D.3.	Doprava v klidu.....	9
D.4.	Pěší a cyklistická doprava	9
E.	Technická infrastruktura	10
E.1.	Zásobování vodou	10
E.2.	Odvádění odpadních vod.....	10

A. Základní údaje

A.1. Identifikační údaje

a) Územní studie

Kařez, lokalita dle platného ÚP Z.02

k.ú.: Kařez; p.p.č.: 116, 113, 112, 124/1, 106, 104, 103, 100/2, 100/1

b) Pořizovatel

Městský úřad Kařez, Kařez 28, 338 08 Zbiroh,
kontaktní osoba: Bc. Václav Krofta (starosta), urad@obeckarez.cz

Zástupce pořizovatele: Bc. Petr Pelech, pelech@upbezstresu.cz

c) Zpracovatel

Autor: Adam Růžička, a.ruzicka@rapdevelopment.cz, Milevo 22, 349 01 Kladruby

Zodpovědný architekt: Ing. arch. Irena Trčková, irenatrckova@atlas.cz, Waltrova 17, 318 00
Plzeň, ČKA: 04729

Kreslil: Adam Růžička, a.ruzicka@rapdevelopment.cz, Milevo 22, 349 01 Kladruby

d) Žadatel

Růžička a partneři development s.r.o., Milevo 22, 349 01 Kladruby IČO: 04475712

A.2. Důvod a účel pořízení

Nutnost zpracovat územní studii pro lokalitu Z.02 je dána platným územním plánem obce Kařez (vypracoval: Ing. arch. Břetislav Krejsa, zodpovědný architekt: Akad. arch. Václav Šmolík), který byl vydán zastupitelstvem obce Kařez a nabyl účinnosti dne 05.06.2025.

Pro plochu Z.02 se má zpracovat územní studie, která má vyřešit hlavně následující body:

- strukturu a charakter zástavby v souladu s požadavky urbanistické kompozice sídla,
- vyřešit dopravní obslužnosti území (sítě místních a účelových komunikací s důrazem na pohyb pěších a cyklistů v urbanizovaném území, jako preferovaný způsob pohybu),
- vyřešit napojení lokality a jednotlivých parcel na síť technické infrastruktury,
- vymezit adekvátní veřejná prostranství odpovídající požadavkům urbanistické kompozice sídla,
- navrhnout celkové řešení zeleně v dané lokalitě v souladu s koncepcí systému sídelní zeleně, zejména s ohledem na přechod sídla do intenzivně obhospodařované krajiny
- vyřešit parcelaci pozemků a navrhnout koncept rozdělení nákladů a prospěchů spojených s realizací zástavby ve vymezené ploše vůči vlastníkům jednotlivých pozemků.

Pořizovatel v zadání stanovil obsah, rozsah (vymezení řešeného území), cíle a účel územní studie. Dále uplatil požadavky na věcný obsah územní studie a požadavek na projednání s dotčenými orgány státní správy a zájmovými správci technické a dopravní infrastruktury.

Územní studie byla vypracována nad mapovými podklady – digitální katastrální mapa.

A.3. Podklady

Podklady pro územní studii byly následující:

- digitální katastrální mapa
- digitální technická mapa PK
- ortofoto ČR (ČÚZK)
- 3D model terénu 5G (ČÚZK)
- prohlídka na místě
- územní plán obce Kařez vydaný zastupitelstvem obce Kařez s nabytou účinností dne 05.06.2025
- vyjádření o existenci sítí správců technické infrastruktury
- Hydrogeologický průzkum na jednom z pozemků v řešeném území

B. Rozbor a analýza území

B.1. Vymezení řešeného území

Řešené území je vymezeno v platném územním plánu Kařez jako zastavitelná plocha Z.02 s funkcí bydlení venkovské, plocha má celkovou rozlohu 45 790 m², rozkládá se na 9 pozemcích o výměrách od 2 456 m² do 9 688 m², které vlastní celkem 13 fyzických a 1 právnická osoba. Obec Kařez nevlastní v řešené lokalitě žádné pozemky. Vzhledem k rozložení pozemků bude nutné provést přeparcelaci území.

B.2. Širší vztahy

Řešené území se nachází na jižním okraji obce Kařez, v návaznosti na silnici III/1182. Ze západní a severní strany lokalita plynule navazuje na stávající stabilizovanou zástavbu obce. Jižní a východní hranici území tvoří v současnosti obhospodařovaná zemědělská půda, která představuje potenciální rozvojové plochy do budoucna.

Z hlediska historického vývoje je Kařez specifickým sídlem, které se vyvíjelo jako venkovská obec s výraznými industriálními prvky (vliv podnikatelských aktivit z 19. století). Nová zástavba v lokalitě Z.02 by měla respektovat tento kontext a navazovat na venkovský charakter s přiměřeným měřítkem objektů, čímž vytvoří přirozený přechod mezi sídlem a volnou krajinou.

Vývoj obce v oblasti řešeného území se bude pravděpodobně rozvíjet směrem na jih a jihovýchod, a to z důvodu železnice mezinárodního významu (spoj Plzeň – Praha), Kařeských rybníků (které jsou regionálním biocentrem v územním systému ekologické stability), dálnice D5 a hranicí obcí a krajů.

B.3. Limity využití území

Řešené území je dotčeno následujícími limity technické a dopravní infrastruktury, které významně ovlivňují urbanistický návrh:

Vodohospodářská infrastruktura:

- Územím prochází vodovodní řád se surovou vodou (přívod z obecní studny do obecní úpravy vody). Ochranné pásmo tohoto řádu činí 1,5 m na každou stranu od osy potrubí.
- Zásobování pitnou vodou je limitováno kapacitou úpravní vody a vodojemu, které jsou v současnosti na hranici svých možností. Obec realizuje opatření k posílení těchto kapacit, ovšem bez jejich posílení není možný další rozvoj obce Kařez.

Energetická infrastruktura (silnoproudé vedení VN):

- Významným limitem je nadzemní vedení vysokého napětí (VN) s neizolovanými vodiči, procházející jižní a východní částí území.
- Vzhledem ke stáří vedení je zde stanoveno správcem vedení ochranné pásmo 10 metrů od hrany krajního vodiče.
- V tomto pásmu platí zákaz stavební činnosti, výsadby stromů a zřizování oplocení (pozemky musí zůstat přístupné v případě oprav vedení VN).

Odkanalizování:

- Kapacita obecní ČOV je vyčerpaná. Je snaha primárně likvidovat odpadní vody odtokem do kanalizační sítě obce vedoucí do obecní ČOV. S tímto musí návrh odkanalizování počítat, avšak zároveň nemůže omezovat možný rozvoj obce.
- V současné době pracuje obec Kařez na intenzifikaci kanalizační sítě obce Kařez. Je plánovaná tlaková kanalizace do stávající obecní ČOV, které se má posilovat kapacita.

B.4. Majetkoprávní vztahy stávající

Pozemek p.č.	Výměra (m ²)	Vlastník
116	5 501	Zemědělské družstvo Mořina, Mořina
113	9 688	Dubecký Štefan, Praha; Dubecká Iva, Kyšice
112	5 799	Krajdlová Marie, Kařez
124/1	5 805	Dubecký Štefan, Praha; Dubecká Iva, Kyšice
106	4 054	Klimovičová Alena, Kařez
104	4 055	Hurábová Miroslava, Kařez
103	5 489	Černý Karel, Kařez; Somrová Alena, Kařez
100/2	2 456	Rudlová Ilona, Praha
100/1	2 943	Curev Dimitrij, Praha; Demartini Michael, Praha; Halounová Lena, Praha

C. Urbanistická koncepce

C.1. Celková kompozice

Navržené řešení respektuje venkovský charakter obce Kařez a navazuje na stávající sídelní strukturu. Kompozice zástavby je tvořena souborem 34 parcel pro samostatně stojící (izolované) rodinné domy. Urbanistická osnova je založena na dvou nových páteřních komunikacích, které se napojují na stávající dopravní síť obce a větví se do obslužných komunikací v řešeném území v rámci zajištění připojení navržených parcel na dopravní infrastrukturu.

Zástavba je orientována tak, aby bylo maximálně využito proslunění pozemků. Uliční čáry jsou definované dle navržené komunikační sítě. Stavební čáry jsou definované jako volné a mají od uličních čar určitý odstup. Odstup stavební čáry od uliční vytváří prostor pro vytvoření malých předzahrádek, soukromého vstupu do objektů a vytváří tak filtr mezi veřejným a soukromým prostorem.

Návrh počítá s vytvořením klidové obytné zóny, která je od volné krajiny pohledově oddělena výsadbou doprovodné zeleně na okrajích parcel.

C.2. Funkční využití

Celá lokalita je v souladu s Územním plánem obce Kařez navržena jako plocha BV – bydlení venkovské.

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení v solitérních rodinných domech venkovského charakteru

Přípustné využití:

- doprovodné stavby nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující (např. garáže pro vlastní potřebu, skleníky, bazény, kůlny, altány, stodoly, stavby pro chov domácích zvířat a pěstitelství samozásobitelského charakteru...)
- opěrné zdi a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich
- soukromá zeleň (okrasné, rekreační a užitkové zahrady, sady...)
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň (uliční stromořadí a doprovodná zeleň komunikací, parky, parčíky a parková náměstí, zeleň dětských hřišť, doprovodná zeleň vodotečí, sady, přírodní stezky...)
- stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. veřejně přístupná odpočívadla, turistické přístřešky a altány, plastiky, kaple, boží muka)
- související místní dopravní a technická infrastruktura
- individuální a rozptýlená parkovací stání pro osobní automobilovou dopravu související s obsluhou území
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (revitalizace vodních ploch a vodních toků, územní systémy ekologické stability...)
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (poldry, průlehy, travnaté pásy, remízy...)

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro rodinnou rekreaci
- veřejná a komerční občanská vybavenost slučitelná s hlavním využitím sloužící především k uspokojení základních potřeb obyvatel území (stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum – např. lokální obchod, zahradnictví, kadeřnictví, veterinární péče, pohostinství, klubovny, dětská hřiště a sportoviště...)
- liniové trasy nadmístní technické infrastruktury

Podmínky:

- stavby a zařízení pro rodinnou rekreaci budou respektovat urbanistickou strukturu zástavby
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění apod.
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde k nadměrnému zvýšení dopravní zátěže v sídle a v řešené lokalitě
- pro plochy veřejné a komerční občanské vybavenosti budou vymezeny dostatečné kapacitní plochy pro parkování
- výměra prodejní plochy staveb pro obchod nepřesáhne 250 m²
- pozemky, stavby a zařízení sloužící podmíněně přípustnému využití musí být v územní menšině vzhledem k hlavnímu využití území

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, zemědělskou výrobu, skladování, velkoobchod, komerční občanské vybavenosti nadmístního významu a stavby náročné na dopravní obsluhu

C.3. Prostorová regulace

Pro zachování krajinného rázu a měřítka obce jsou stanoveny následující regulativy prostorového uspořádání:

Uliční čára:

- Uliční čára se nachází na hranách pozemních komunikacích (více viz. grafická část územní studie, především koordinační výkres, výkres uličních profilů a hlavní situace).

Stavební čára:

- Stavební čára je definována jako stavební čára volná.
- Stavební čára je 4,7 metrů od uliční čáry směrem do pozemku.

Typ zástavby:

- Izolované rodinné domy (samostatně stojící) s obdélníkovým půdorysem. Dále jsou přípustné stavby jiného půdorysného tvaru (např. tvar písmene „L“) ovšem pod podmínkou, že musí být patrná hlavní hmota objektu a musí být splněn požadavek na vesnický

charakter stavby (jedno křídlo stavby v půdorysném tvaru má podkroví a sedlovou střechu o předepsaném sklonu a druhé křídlo má plochou střechu – vznikne tak podobný vzhled hmoty jako při kombinaci hlavní stavby a doplňkové stavby).

- Doplňkové stavby mohou mít i čtvercový či jiný půdorys (i nepravidelný) ovšem pod podmínkou, že nebudou vizuálně narušovat celkový charakter obce.

Intenzita využití pozemků (KZP):

- Maximální koeficient zastavění pozemku je stanoven na 30 %.

Koeficient zeleně (KZ):

- Minimální podíl zeleně na pozemku je stanoven na 50 %.

Výšková regulace:

- Maximálně 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví (případně 2 NP se sedlovou střechou), max. výška hřebene střechy 9,5 m od úrovně přilehlého terénu.

Tvar střechy:

- Střechy sedlové nebo polovalbové se sklonem 35° – 50°. Ploché, pultové, valbové a stanové střechy jsou přípustné pouze u doplňkových staveb (garáže, zahradní skaldy, terasy, závětrí, ...) nebo v odůvodněných případech moderního architektonického řešení, pokud nenaruší panorama obce a celkový vesnický ráz.

Oplocení:

- Směrem do veřejného prostranství o max. výšce 1,5 m, v provedení transparentním kovovým či dřevěným (preferovány tyčové prvky) s plnou podezdívkou v rámci nosné konstrukce plotu. Nepřípustné jsou jakékoliv plné prvky, které jsou vyšší jak 0,5 metrů na terén. Pro vytvoření soukromí a netransparentnosti je přípustná vegetace na soukromých pozemcích, která vytvoří vizuální bariéru mezi veřejným prostorem a soukromým prostorem za oplocením.
- Hranice oplocení je 1 metr od uliční čáry směrem do pozemku po hranu oplocení směřující k uliční čáře.

D. Dopravní infrastruktura

D.1. Koncepce dopravy

Dopravní obsluha lokality Z.02 je řešena napojením na stávající silnici III/1182 a na stávající místní komunikaci vedoucí na Horní Kařízek. Tyto dvě páteřní větve jsou vedeny skoro kolmo na stávající silnici, na které se připojují a protínají tak celé území a umožňují propojení i případného budoucího rozvoje mimo současně řešenou lokalitu. Budoucí parcely se budou napojovat jak na páteřní komunikace, tak na vnitřní síť komunikací.

D.2. Kategorizace komunikací

Dopravní kostra obytného souboru je navržena v souladu s ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“. Veškeré nově navrhované komunikace jsou zařazeny do funkční skupiny C – obslužné komunikace, konkrétně podskupiny C3 (obslužné) a D1 (zklidněné), s návrhovou rychlostí sníženou na 30 km/h (zóna TEMPO 30) pro zajištění bezpečnosti rezidentů.

- Páteřní komunikace: Tvoří hlavní dopravní osu území a zajišťuje napojení na silnici III. třídy. Je navržena v celkovém uličním profilu šířky 8,0 metrů. Tento prostor je členěn na obousměrnou vozovku šířky 6 m (umožňující bezpečné míjení dvou osobních vozidel i průjezd vozidel pro svoz odpadu) a jednostranný přidružený prostor šířky 2 m pro chodníky.
- Vnitřní obslužné komunikace: Tyto komunikace zajišťují přístup k jednotlivým parcelám v hloubi lokality. Jsou navrženy jako zklidněné, s celkovým profilem 5 m. Tyto silnice jsou navrženy tak, aby byly zokruhované a nemusely se tak navrhovat točny, kladiva a další prvky na pozemních komunikacích pro otáčení vozidel.
- Konstrukce a povrchy: Povrch vozovek v páteřních trasách bude živičný (asfaltový beton), vnitřní sítě komunikací v území budou mít povrch z kamenné maloformátové dlažby, alternativně lze využít betonové imitace této dlažby, či betonovou zámkovou dlažbu. Sjezdy na pozemky a chodníky budou sjednoceny použitím betonové zámkové dlažby či betonové imitace maloformátové kamenné dlažby v přírodní nebo šedé barvě, což podtrhne obytný charakter zóny.

D.3. Doprava v klidu

Koncepce statické dopravy klade důraz na kvalitní veřejný prostor bez vizuálního smogu způsobeného parkujícími vozidly. Doprava v klidu je řešena kombinací parkování na soukromých pozemcích a centrální odstavné plochy.

Parkování rezidentů:

- Je řešeno výhradně na vlastních pozemcích stavebníků. Dle platné legislativy (zákon č. 283/2021 Sb. Stavební zákon) může rodinný dům obsahovat až 3 samostatné bytové jednotky. Z tohoto důvodu je stanovena regulace min. 2 parkovací stání na každou bytovou jednotku. Stání musí být situována na pozemku tak, aby zaparkovaná vozidla nezasahovala do veřejného prostoru. Preferováno je umístění stání (garáže, přístřešky, nezastřešená stání) hlouběji na pozemku nebo v rámci rozšířeného vjezdu, čímž se minimalizuje vizuální zatížení uličního prostoru („automobilový smog“).

Parkování návštěv:

- Centrální: Pro obecné návštěvy lokality, kurýrní služby a údržbu je navrženo jedno centrální veřejné parkoviště umístěné ve veřejném prostranství, které je na Hlavním výkrese označeno jako VP₁.
- Individuální: Pro krátkodobé návštěvy jednotlivých domů je doporučeno řešit odstavné stání v rámci vjezdu na soukromý pozemek (před branou či za ní), aby vozidla návštěv neblokovala průjezdnost obslužných komunikací.

D.4. Pěší a cyklistická doprava

Pohyb pěších je zajištěn jednostrannými chodníky o minimální šířce 2 m podél páteřních komunikací. Ve vnitřních větvích (zklidněné ulice) je pohyb pěších řešen po vozovce v režimu obytné zóny. Území je prostupné pro cyklisty v rámci profilu komunikací.

E. Technická infrastruktura

E.1. Zásobování vodou

Lokalita bude napojena na veřejný vodovod prodloužením stávajícího řadu v obci Kařez.

Nová vodovodní síť bude zokruhována.

Dimenzování potrubí musí vyhovět požadavkům na odběr pitné vody pro min. 34 bytů v rodinných domech a zároveň zajistit požární vodu (osazení nadzemních či podzemních hydrantů).

V případě pozitivního technického vyhodnocení v dalších fázích dokumentací lze uvažovat nad realizací centrálního lokálního vodojemu (či několika lokálních vodojemů) na plochách pro veřejnou vybavenost, které by dorovnávali dodávky vody v denních špičkách. Alternativně lze také realizovat lokální vodojemy na budoucích pozemcích, které budou sloužit pouze danému objektu a budou dorovnávat denní špičky daným objektům. Výsledkem by byla menší zátěž na momentální potřebu dodávky vody do jednotlivých objektů v denních špičkách. Toto řešení je přípustné, pokud obec v dohledné době nerealizuje posílení obecního vodojemu a úpravy vody.

E.2. Odvádění splaškových odpadních vod

V celém řešeném území je navržen systém **oddílné kanalizace**, který reaguje na budoucí rozvoj infrastrukturní sítě obce.

Koncepce likvidace splaškových odpadních vod dělí území na dvě spádové oblasti s rozdílným časovým harmonogramem finálního řešení:

Severní část lokality: Splaškové vody jsou odváděny gravitačními stokami s napojením na stávající obecní kanalizační síť vedoucí do obecní ČOV.

Západní část lokality (směr komunikace III/1182): V této části je koncepce podřízena plánované výstavbě obecní tlakové kanalizace. V rámci územní studie je navržena nová větev gravitační splaškové kanalizace, která stáhne odpadní vody z lokality k hranici řešeného území. Tato stoka bude v koncové revizní šachtě vodotěsně zaslepena a připravena pro budoucí bezprostřední napojení na tlakový řad obce po jeho vybudování. Tato síť nebude využívána do doby realizace obecní tlakové kanalizace.

Z důvodu ochrany recipientu (Zbizožský potok) a požadavků na minimalizaci vypouštění do stávající jednotné kanalizace je navržen následující postup:

Dočasné řešení (před realizací tlakové kanalizace): Likvidace splaškových vod bude řešena decentralizovaně (ČOV pro více rodinných domů s jedním správcem v rámci řešené etapy výstavby v řešeném území, nebo bezodtoké jímky). Toto řešení je navrženo jako striktně dočasné opatření. Upřednostňuje se použití bezodtokých jímek kvůli blížící se realizaci tlakové obecní kanalizace a jejich možného budoucího využití jako retenčních nádrží dešťových vod (vzhledem k nevyhovujícím podmínkám vsaku – viz. kapitola F.2 Hospodaření s dešťovou vodou (HDV)). V jakémkoliv případě dočasného řešení musí být navrženo a při realizaci připraveno napojení objektů na centrální systém obecní kanalizace.

Cílový stav: Po vybudování obecní tlakové kanalizace dojde k propojení připravené (zaslepené) gravitační stoky s novým tlakovým systémem. Všichni producenti odpadních vod v lokalitě budou povinni se na tento centrální systém přepojit, čímž dojde k úplnému zrušení dočasných výustí do vodoteče a odstavení ČOV nebo jímek.

E.3. Zásobování energiemi

Koncepce zásobení elektrickou energií vychází ze stávajícího systému distribuční soustavy v obci, na kterou se navrhovaná síť napojuje v místech dvou trafostanic na severní a západní straně řešeného území.

Distribuční rozvody NN pro napojení jednotlivých rodinných domů jsou navrženy výhradně jako kabelové vedení uložené v zemi. Trasy kabelů budou vedeny v přidruženém dopravním prostoru místních komunikací.

Pro každý stavební pozemek bude vybudována přípojková skříň (HDS) v pilíři oplocení, umístěná na hranici s veřejným prostranstvím tak, aby byla trvale přístupná.

Osvětlení veřejných prostranství bude zajištěno novou soustavou veřejného osvětlení. Kabelové rozvody VO budou uloženy v zemi v souběhu s ostatními sítěmi. Stožáry veřejného osvětlení budou osazeny podél komunikací jednostranně. Budou použita moderní LED svítidla s cílenou optikou, která minimalizují světelné znečištění (smog) a zajistí energetickou úspornost. Přípustná jsou světla teplé barvy. Nepřípustná jsou světla studené barvy. Z důvodu ochrany nočního prostředí a biologických rytmů je navržena náhradní teplota chromatičnosti (CCT) světelného zdroje v rozmezí 1800 K–2330 K. Jakékoliv jiné rozmezí CCT světelného zdroje je nepřípustné.

E.4. Datové síť

Pro zajištění moderního standardu bydlení je v území navržena příprava pro vysokorychlostní internet (optická síť). Chráničky pro optické kabely budou uloženy do výkopu souběžně s rozvody NN nebo VO. Ukončení sítě bude v přípojkových pilířích na hranici pozemků.

F. Koncepce krajiny, zeleně a vody (modrozelená infrastruktura)

F.1. Koncepce krajiny a zeleně

Řešené území se nachází na styku zastavěného území obce a volné zemědělské krajiny. Koncepce zeleně je navržena tak, aby vytvořila plynulý přechod mezi sídlem a krajinou. Vzhledem k šířkovému uspořádání uličních profilů, které vyhovilo požadavku na návrh parcelace vzhledem k vlastnické fragmentaci, rozdělení nákladů spojené s realizací zástavby atd. není možné realizovat souvislá stromořadí ve veřejném prostranství, proto je kladen důraz na zeleň v soukromých zahradách, která bude plnit i funkci uliční zeleně.

Zeleň v uličním prostoru:

- Vzhledem k prostorovým limitům veřejných komunikací nebude realizováno klasické uliční stromořadí ve veřejném prostoru. Vizualní charakter ulice bude formován výsadbou stromů na soukromých pozemcích v pásu podél uliční čáry. Vlastníci pozemků jsou povinni

v přední části parcel (předzahrádka, prostor u oplocení) vysadit stromy, které vytvoří nepravidelné, ale pohledově spojitě stromořadí. Tím dojde k optickému zjemnění uličního koridoru a zlepšení mikroklimatu, aniž by došlo ke kolizi s technickou infrastrukturou v komunikaci.

Soukromá zeleň:

- Tvoří dominantní podíl zeleně v území. Na pozemcích rodinných domů je předepsán minimální podíl zeleně 50 % (KZ = 0,5). Doporučuje se výsadba ovocných a okrasných stromů v zahradách, což podpoří tradiční venkovský charakter zástavby.

Izolační a doprovodná zeleň:

- Na okrajích lokality směrem do volné krajiny je doporučeno realizovat výsadbu střední a vysoké zeleně (živé ploty, skupiny stromů a keřů) na soukromých pozemcích, která zajistí pohledové odclonění a větrolamy.

F.2. Hospodaření s dešťovou vodou (HDV)

Na pozemku p.č. 112, který je součástí vymezeného řešené území byl proveden hydrogeologický průzkum o dvou kopaných sondách. Důvodem pořízení hydrogeologického průzkumu byl požadavek na zjištění možnosti vsakování dešťových vod. Průzkumem bylo zjištěno podložní z plastických jílů, které jsou nevhodné na likvidaci vod vsakováním. Níže je uvedena citace výsledku vsakovací zkoušky z hydrogeologického průzkumu: „*V místě obou kopaných sond byly zjištěny plastické jíly do hloubky 2 m p. t. Během trvání vsakovací zkoušky (3 hodiny) nedošlo v obou sondách k žádnému poklesu nality vody. Lze konstatovat, že podloží je nepropustné a zcela nevhodné k jakémukoliv podzemnímu zasakování.*“

Poznámka: doporučuje se vypracovat na každý pozemek zvlášť hydrogeologický posudek v rámci navazujících stupních projektové dokumentace.

Vzhledem k nepropustnému podloží je nutné dešťové vody z lokality odvádět řízeně. Dešťová kanalizace je navržena k napojení do stávající jednotné kanalizační stoky v komunikaci III/1182.

Koncepce napojení: Stávající kanalizační stoka v komunikaci III/1182 je v současnosti provozována jako jednotná. Po realizaci nové tlakové kanalizace pro splaškové vody dojde k její transformaci na kanalizaci čistě dešťovou s odtokem do Zbizožského potoka.

Trvalost řešení: Navržené napojení dešťové kanalizace z řešeného území je koncipováno jako trvalé. Technické řešení vyhovuje jak současnému stavu (zaústění do jednotné kanalizace), tak budoucímu stavu (zaústění do dešťové kanalizace), bez nutnosti budoucích stavebních úprav na stokové síti navrhované územní studií.

Retence: Pro zpomalení odtoku a ochranu recipientu je předepsáno budování retenčních nádrží s regulovaným odtokem u jednotlivých nemovitostí tak, aby se odtok zpomalil na zákonnou hodnotu. Doporučuje se navrhovat a využívat akumulární nádrže, které zajistí využití nahromaděné dešťové vody v lokalitě např. na zalévání vegetace či na splachování toalet nebo otevřených retenčních nádrží, které zajistí částečné vypařování dešťové vody. Retenční nádrže se budou muset realizovat také pro zpomalení odtoku dešťových vod na zákonné hodnoty z veřejných komunikací pro řešené území. Pro retenční nádrže jsou vymezené následující území:

- VP₁ – retenční nádrž může být umístěna pod parkoviště (plochy veřejného prostranství jsou vhodné pro umístění retenčních nádrží)
- vrstevnicově spodní část pozemku p.č.: 116 (z důvodu nadzemního vedení VN je nemožné pozemek zastavit a tak je příhodné ho využít pro umístění retenční nádrže)
- vrstevnicově spodní část pozemku p.č. 112, ovšem zde by retenční nádrž nesloužila celému spádovému území nýbrž pouze malé části – převážnou většinu spádové oblasti obslouží retenční nádrž umístěná pod parkovištěm ve veřejném prostranství VP₁ (tato retenční nádrž se uvažuje z důvodu vrstevnicově výše položené retenční nádrži ve veřejném prostranství VP₁)

G. Závěrečná shrnutí a bilance

G.1. Bilance ploch

Celková výměra řešeného území dle zadání a katastru nemovitostí činí 45 790 m². Návrh územní studie dělí tuto plochu na dvě základní kategorie – plochy soukromé (určené pro zástavbu) a plochy veřejné (nezbytné pro obsluhu území a veřejných prostranství).

- Plochy bydlení v rodinných domech (čistě): Zabírají dominantní část území, celkem cca 30 233,96 m², což představuje 66 % celkové rozlohy. Tato efektivita využití území je dána úsporným návrhem komunikační sítě. Plochy jsou rozděleny na 34 stavebních parcel s průměrnou výměrou okolo 890 m², což odpovídá venkovskému standardu bydlení.
- Plochy veřejných prostranství (mimo komunikací): Celkem zabírají cca 2 800 m², tedy 6,11% území. Zahrnují: veřejné parkovací stání, veřejnou zeleň, společenské a kulturní prvky. Tyto veřejná prostranství neobsahují veřejnou část soukromých pozemků se zelení podél komunikací, které přispívají k celkovému mikroklimatu v území

Při tvorbě územní studie byla zároveň prověřena možnost realizace stavby občanské vybavenosti v řešeném území, konkrétně stavby komerčního charakteru (např. obchodu). Obec Kařez v současné chvíli má k dispozici jeden obchod smíšeného zboží, jednu benzinovou pumpu, jednu bezkontaktní myčku automobilů a dvě restaurace/hospody. Vzhledem k současnému počtu obyvatel obce Kařez, stávající hustoty zalidnění a navrhované hustoty zalidnění touto územní studií a vzhledem k 15 minutové pěší dostupnosti ke všem zmíněným stavbám občanské vybavenosti není zapotřebí navrhovat nové plochy občanské vybavenosti. V případě potřeby je vhodnější navýšit kapacity stávajících staveb občanské vybavenosti, ovšem ne realizovat nové, které by konkurovali stávajícím.

G.2. Kapacitní údaje

Navržená urbanistická struktura odpovídá venkovskému charakteru obce s nízkou hustotou zastavění.

- Počet rodinných domů: 34 RD
- Počet bytových jednotek: 34 BJ (předpoklad 1 byt / 1 dům) (může být ovšem i více, nejvýše 3 bytové jednotky na rodinný dům – dle stavebního zákona)
- Předpokládaný počet obyvatel: 136 obyvatel (při průměrné obsazenosti 4 osoby / RD)
- Hustota obyvatel: cca 30 obyvatel / ha
- Balance parkování:
 - o Potřeba pro rezidenty: 68 stání (2 stání / RD – řešeno na vlastních pozemcích).
 - o Potřeba pro návštěvy: zajištěna na navrhovaném parkovišti v oblasti a zajištěna možností realizace parkování pro návštěvníky na navrhovaných pozemcích.

G.3. Nároky na média

Nároky na technickou infrastrukturu byly stanoveny na základě kapacitních údajů (34 RD, cca 136 obyvatel).

Zásobování vodou:

- Specifická potřeba vody: 99 l/os/den
- Průměrná denní potřeba (Q_p): 13,4 m³/den
- Maximální denní potřeba (Q_m): 20,1 m³/den
- Zdroj: Napojení na veřejný vodovod obce Kařez

Produkce odpadních vod:

- Množství splaškových vod odpovídá spotřebě pitné vody.
- Denní produkce splašků: cca 13,4 m³/den
- Likvidace: Dle etapy buď domácí ČOV s odtokem (dočasné řešení), nepropustná jímka s odvozem (preferované dočasné řešení), nebo tlaková/gravitační kanalizace do obecní ČOV (trvalé řešení).

Hospodaření s dešťovou vodou:

- S ohledem na nevhodné vsakovací podmínky (dle hydrogeologického posudku) bude dešťová voda ze střech zadržována v retenčních a akumulačních nádržích. Voda ze zpevněných ploch bude svedena do vpusť dešťové kanalizace s odvodem do Zbirožského potoka.
- Bezpečnostní přepad z akumulačních/retenční nádrží bude sveden do dešťové kanalizace a následně do Zbirožského potoka s regulovaným odtokem.

Zásobování elektrickou energií:

- Odběr objekty
 - o jednotka: Rodinný dům
 - o počet jednotek: 34
 - o předpokládaný příkon na jednotku: 11 kW (odhad)
 - o Předpokládaný příkon: 374 kW
- Odběr veřejná prostranství

- o jednotka: lampa veřejného osvětlení
- o počet jednotek 50 kusů (odhad)
- o předpokládaný příkon na jednotku 50 W (odhad)
- o předpokládaný příkon 2,5 kW
- Odběr celkem 376,5 kW