

ÚZEMNÍ STUDIE PRO ZASTAVITELNOU PLOCHU Z1-1 V KVASINÁCH

ZMĚNA 2

KVASINY JIH – ZÁMECKÁ – I. ETAPA
ČÁST B

SEZNAM PŘÍLOH

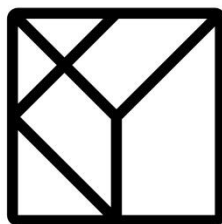
A - Textová část

B - Grafická část - Výkresy

B 04 – situace koordinační – původní

B 04 – situace koordinační – návrh změny

B 05 – situace – detail zájmového území



KEEO
ARCHITEKTI

STUPEŇ DOKUMENTACE:

Územní studie pro zastavitelnou plochu Z1-1 v Kvasinách – ZMĚNA 2
- Kvasiny Jih Zámecká I. etapa část B

OBJEDNATEL:

Název: Czech Industrial Development s.r.o.
IČO: 28982428
Adresa sídla: K vodojemu 2430/8, Smíchov, 150 00 Praha

Kontaktní osoba: Ing. Ivo Semerák
Telefon: +420 606 608 459
E-mail: ivo.semerak@cidevelopment.cz

ZHOTOVITEL:

Název: KEEO4DESIGN s.r.o.
IČO: 03321436
Adresa sídla: Malinovského náměstí 4, Brno 602 00

Autorizovaný architekt: Ing. arch. Jakub Roleček
Číslo autorizace: 04744
Typ autorizace: A: obor architektura (A.1)
Telefon: +420 732 446 694
E-mail: rolecek@keeo.cz

DATUM : 04. 2022

Úvodem

Důvodem zpracování Územní studie pro zastavitelnou plochu Z1-1 v Kvasinách – ZMĚNA 2 jsou nové požadavky majitele pozemku na způsob zástavby v sektoru č. 31 a 32.

Změny v textové části jsou zvýrazněny červeně.

Důvodem zpracování Územní studie pro zastavitelnou plochu Z1-1 v Kvasinách – ZMĚNA 1 byly nové požadavky dvou majitelů pozemků na způsob zástavby v sektoru č. 30.

Územní studie z listopadu 2013 byla zpracována dle paragrafu 30 – Územní studie - Hlavy III – Nástroje územního plánování - Dílu 1 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

Obsah, rozsah, cíle a účel studie určil pořizovatel dle paragrafu 30 odstavec 2. Tato studie prověřila a posoudila možné řešení problémů na území pro ZASTAVITELNOU PLOCHU Z1-1 V KVASINÁCH – Kvasiny Jih Zámecká dle nového a schváleného Územního plánu Kvasiny zpracovaného firmou Regio-projektový atelier Hradec Králové v prosinci 2011.

Proti dřívějšímu ÚP je lokalita Kvasiny Jih Zámecká I. etapa zmenšena o 1,8 ha. Celé území Kvasiny Jih Zámecká bylo zpracováno v rozsahu dle dřívějšího ÚP již v několika variantních studiích dle možností výkupu pozemků, dle požadavků podniků působících v Kvasinách (Škoda Auto a.s. Kvasiny-Mladá Boleslav) a dle požadavků Obce i soukromých investorů, které se s časem měnily. První studie, kterou nechal zpracovat Obecní úřad Kvasiny měla prověřit možnosti celého území od ul. Zámecké až ke komunikaci spojující závod Škoda Auto s komunikací I. třídy Rychnov nad Kněžnou - Náchod. Území zde bylo rozděleno na část Jih a část Sever a studie měla prověřit kapacitní možnosti celého území – možnosti napojení na inženýrské sítě a možnosti urbanistického začlenění do obce Kvasiny. Na základě této studie byla zpracována další dokumentace v několika variantách. Vzhledem k tomu, že se podařilo Obecnímu úřadu vykoupit jenom část pozemků, se území „Kvasiny Jih Zámecká I. etapa“ rozdělovalo na část A a část B.

Dne 9. ledna 2007 bylo vydáno Rozhodnutí o umístění stavby na základě DUR Kvasiny Jih Zámecká I. etapa část A. Inž. sítě jsou v této části dokumentace již dimenzovány pro celou I. etapu a řešení je navrženo tak, aby obě části A i B tvořily v závěru výstavby jednotný urbanistický celek.

25.8.2007 bylo vydáno Stavební povolení na ZTV – STL plynovod, kabelové rozvody VN 35kV, NN 1 kV a V.O. Dne 14.9.2007 bylo vydáno Stavební povolení na stavbu vodovodu a kanalizace. Dne 10.9.2007 bylo vydáno povolení na výstavbu komunikací. Většina staveb technické infrastruktury v části A je již realizována. Kapacitně jsou inž.sítě v části A dimenzovány pro celé území Zámecká Jih.

Územní studie část B lokality Kvasiny Jih Zámecká I. etapa z listopadu 2013 byla doplněna dle připomínek odboru výstavby a životního prostředí Městského úřadu Rychnov nad Kněžnou a na základě nových požadavků Obecního úřadu Kvasiny.

(dopis O.Ú. Kvasiny z 30. června 2014, upravený GP ing. Milana Krska z 25.6.2014, upravený GP od Mileny Sýkorové na pozemky p. Noska, na základě výpisu z usnesení Zastupitelstva obce Kvasiny ze dne 19.8.2013 č. 5/23/2013 a 5/25/2013 a usnesení ze dne 19.8.2014 č. 17/31/2014 a 19/31/2014).

Podklady

Výškopisné a polohopisné zaměření pro etapu I. v měřítku 1 : 1000 vč. stávajících inž. sítí zpracoval Ing. Milan Krsek - geodetické práce Rychnov nad Kněžnou. Použil k tomu jako podklad zaměření z roku 2006, které provedla firma GON Hradec Králové. Dalším podkladem je Územní plán Kvasin zpracovaný firmou Regio Hradec Králové a projektová dokumentace DUR, DSP a DPS části A I. etapy Kvasiny Jih Zámecká. Dokumentace byla vždy konzultována s Obecním úřadem Kvasiny, s Městským úřadem Rychnov nad Kněžnou a správci inž. sítí.

Současný stav území

Území pro část B sídliště Kvasiny Jih Zámecká navazuje na část A tohoto sídliště. Toto území pro bytovou výstavbu Zámecká Jih se rozkládá jihovýchodně od komunikace Zámecká. Stavební povolení na část A bylo vydáno 23.7.2007 – nabylo právní moci 25.8.2007. Je zde navrženo 59 RD, z toho je převážná většina již realizována, nebo se dokončuje. Kvasiny Jih Zámecká I. etapa část B je o rozloze 6,5 ha. Část pozemku je v majetku soukromých vlastníků, část je Obecního úřadu Kvasiny. Na pozemku je již částečně vybudována infrastruktura. Pro

další její rozšíření – vodovodu, kanalizace, plynu, elektro, V.O. a komunikací bylo počítáno napojovacími body již v realizované části A. Již v této části se počítalo s rozšířením tohoto sídliště a všechny inž. sítě byly na tuto možnost dimenzovány. Celé území je mírně svažité od ulice Zámecká směrem k jihovýchodu.

Širší územní vztahy.

Obec Kvasiny a město Solnice tvoří „souměstí“ dvou administrativně samostatných celků, vzájemně komunikačně i zástavbou propojených. Řešené území I. etapy se nachází v jižní části obce Kvasiny (západně od areálu ŠKODA AUTO a.s.) a je vymezeno na západě nově vybudovanou komunikací – ul. Za farou, na severu stávající komunikací – ul. Zámecká , na východě pozemkem pro areál školícího střediska ŠKODA AUTO a.s. (dle předané nám studie tohoto areálu) a na jihu nově navrženou sídlištní komunikací spojující ul. Za farou s přednádražním prostorem ČD. Hranice řešeného území je patrná v grafické části. Ve vzdálenosti cca 100 m od zájmového území prochází trať ČSD – Častolovice – Solnice, končící nádražím Solnice. Od nádraží vedou dvě aleje kaštanů k zámku. Mezi alejemi směřujícími k zámku a řešeným územím je sportovní areál (tenisová a volejbalová hřiště). Ve vzdálenosti cca 120 m západně od řešeného území souběžně s ulicí Za farou prochází územím komunikace I. třídy - I/14 – ul. Rychnovská - Rychnov n. Kn. – Dobruška – Náchod.

Urbanistická koncepce řešení

Celé území I. etapy je navrženo pro nízkopodlažní obytnou zástavbu rodinnými domky, které navazují na již započatou urbanistickou strukturu. Tato struktura z roku 2003 podél ulice Zámecká byla započata s poněkud nahodile provedenou parcelací s různorodou architektonickou úrovní domků, které nemají sjednocující charakter. Toto by mělo být napraveno postupnou výstavbou dle projektové dokumentace řešící větší urbanistický celek v dané lokalitě a dohledem a regulací jednotlivých navržených obytných sektorů. Dohled bude provádět MÚ Rychnov nad Kněžnou a Obecní úřad po dohodě s projektantem urbanistického řešení. V této dokumentaci je navrženo mnoho možností pro výstavbu domků, od jednoduchých domků o malé obytné ploše s menší plochou pozemku až k objektům individuálně řešeným pro náročné zákazníky. Jsou zde navrženy solo-domky jednopodlažní, solo-domky dvoupodlažní s podkrovím, domy řadové, atriové i domky typu „bungalov“.

Územní studie – Kvasiny Jih Zámecká I. etapa část B navazuje na již částečně hotovou bytovou zástavbu části A tohoto bytového sídliště. Koncepce této části B navazuje komunikačně na již hotové komunikace – trasu A – odbočku z ul. Za farou, která je hotová jen částečně podél atriových řadových domků. Bude prodloužena po vyřešení majetkoprávních vztahů, případně bude navrženo jiné řešení. Má tvořit jihovýchodní hraniční komunikaci části B tohoto sídliště od ulice Za farou, v budoucnu k nádraží ČD Solnice. Komunikace - trasa B – již z velké části hotová komunikace - hlavní páteřní komunikace rovnoběžná s ul. Zámeckou bude dokončena k navržené komunikaci – trasa E (95 bm) a bude z ní provedena odbočka – trasa H (30 bm) a hlavně nová oboustranně obestavěná komunikace – trasa CH (195 bm). Stávající komunikace – trasa C bude prodloužena a propojena na komunikaci – trasu A (80 bm) a bude propojena oboustranně obestavěnou novou komunikací – trasu F (230 bm) ke komunikaci – trasu E. (150 bm). Tato komunikace – trasa E může být v budoucnu napojena na komunikaci – trasu A a být důležitou severojižní spojnicí k ulici Zámecké. Na území části B stojí kabelová TS s ochranným pásmem v sektoru 31, vodovodní ATS a parkoviště pro 10 stání je zrealizováno v sektoru 33 a je přístupné z ulice – trasy B. Trasa B, Trasa D a část trasy C jsou zainvestovány a je zde možnost okamžitého připojení domků na inž. sítě. Celé urbanistické řešení navazuje na

již dříve navržené řešení, pouze upravuje plochu, která byla územním plánem z dřívější dané plochy odňata. Území části B je rozděleno na sedm bytových sektorů.

Bytový sektor 30 - 41 RD – 41 b.j.

Územní studie pro zastavitelnou plochu Z1 – 1 v Kvasinách - Kvasiny Jih Zámecká –byla zpracována v prosinci 2013. Na základě požadavků Obecního úřadu Kvasiny – majitele pozemku č. kat. 405/30 a na základě požadavku Filipa Noska majitele pozemků č. kat. 405/84, 405/89, 405/90 a 405/143 je zpracována ZMĚNA 1 původní územní studie. V obou případech se jedná o změny v sektoru č. 30 (sektor je ohraničený komunikacemi trasou A, B, C, D) na výše uvedených parcelách.

1) U pozemků majitele Filipa Noska (č. kat. 405/84, 405/89, 405/90 a 405/143) se jedná o následující změny. Místo 5ti navržených sólo domků dvoupodlažních s rovnou střechou při komunikaci – trasa C jsou navrženy 4 domky jednopodlažní s rovnou střechou a místo 5ti řadových dvoupodlažních domků s rovnou střechou u komunikace trasa A je navrženo 10 řadových dvoupodlažních atriových domků s rovnou střechou (na ušetřeném místě po jednom původně navrhovaném dvoupodlažním sólo domku). - Garážování bude součástí rodinných domků – v jeho suterénu, polozapuštěném suterénu nebo v přízemí, tak jak je to dosud dodržováno v části A i B celého sídliště Kvasiny Jih Zámecká. Garáže nebudou samostatně stojící.

Výhodou této zástavby je provedení domků jedním investorem – domky budou v jednotném stylu a ve stejné architektonické kvalitě.

2) – U pozemků Obecního úřadu Kvasiny (č. kat. 405/30) se jedná o následující změnu. Místo původně navržených 6 ti sólo domků se stanovou střechou při komunikaci trasa B je navrženo 16 řadových dvoupodlažních domků s rovnou střechou ve třech oddělených skupinách (6 + 4 + 6). První skupina 6 řadových domků (od komunikace trasy D) druhá skupina 4 řadové domky, třetí skupina 6 dvoupodlažních řadových domků končících u komunikace trasy C. Ve skupinách jsou jednotl. řadové domky navrženy s odskočením. Předložený výkres fasády od budoucího investora s „kasárenskou“ formou výstavby je v tomto prostoru s individuální výstavbou rodinných domků ne příliš vhodná. Doporučujeme větší členitost fasády a provedení úpravy projektu, což je možné aniž by byl ohrožen termín výstavby ani cena domku. Mezi první a druhou skupinou a druhou a třetí skupinou domků bude mezera s parkovou úpravou rozdělující 16 ŘD na tři skupiny.

Na pozemku každého z 16ti ŘRD vyřeší projektant 2 odstavná stání. Vždy jedno dle odstavce – Garáže, druhé pro veřejně přístupné parkování. Nebudou zde navrženy ani provedeny jakékoliv přístřešky pro parkovací stání.

3) - Ostatní zástavba v sektoru 30 zůstává dle původního řešení – při komunikaci trasa C - 5 sólo domků jednopodlažních se stanovou střechou (sklon stanových střech 12 – 25°) a 6 řadových dvoupodlažních domků s rovnou střechou při trase A. Garážování bude součástí rodinných domků – v jeho suterénu, polozapuštěném suterénu nebo v přízemí, tak jak je to dosud dodržováno v části A i B celého sídliště Kvasiny Jih Zámecká. Garáže nebudou samostatně stojící. Uprostřed tohoto sektoru je navržena plocha veřejného prostranství s parkovou úpravou – ekostabilizační zeleň a dětským hřištěm. Parková úprava je přístupná i z ostatních bytových sektorů pro možnost relaxace bydlicích občanů v celém obytném souboru.

Je zde navržen objekt pro občerstvení a soc. zařízení při prostoru pro dětské hřiště v odpočivném parku se vzrostlou zelení. Přístupy jsou po pěších komunikacích ze tří směrů.

4) – Počet rodinných domků - proti původnímu řešení v sektoru 30 (27 domků) se zvětší u tohoto sektoru o 14 rodinných domků na celkový počet 41 – (na pozemku Obecního úřadu místo 6ti domků bude 16 RD, na pozemku Filipa Noska místo 10 domků bude 14 RD). Původní řešení v sektoru 30 - 27 RD, nově 41 RD – 41 b.j.

Bytový sektor 31 – změna 18 RD – 18 b.j.

Sektor je ohraničený komunikacemi – trasou A, C, F a CH – 18 rodinných domků z toho 12 řadových dvoupodlažních domků s rovnou střechou bude řešeno atypicky pro celou řadu řadových domků rozdělených do dvou bloků. 3 domky jednopodlažní se stanovou střechou podél trasy C, sklon stanových střech 12 – 30°. 3 dvoupodlažní domky s plochou střechou podél trasy F. Garážování bude součástí rodinných domků – v jeho suterénu, polozapuštěném suterénu nebo v přízemí. Garáže nebudou samostatně stojící. Na pozemku je stávající kabelová TS s pozemkem ochranného pásma a je přístupná z komunikace trasy C.

Bytový sektor 32 – změna 10 RD – 10 b.j.

Sektor je ohraničený komunikacemi – trasa F a CH – zde jsou navrženy 4 řadové dvoupodlažní RD s rovnými střechami, 3 jednopodlažních RD typ „bungalov“ s valbovými střechami se sklonem střechy 12 – 30° a 3 jednopodlažní RD se stanovou střechou se sklonem střech 12 – 30°. Garážování bude součástí rodinných domků – v jeho suterénu, polozapuštěném suterénu nebo v přízemí. Garáže nebudou samostatně stojící.

Bytový sektor 33 – 3 RD – 3 b.j.

je ohraničený komunikacemi - trasa F, C a CH (severozápadně od trasy F) – 3 jednopodlažní rodinné domky se stanovou střechou, sklon stanových střech 12 – 30°. Garážování bude součástí rodinných domků – v jeho suterénu, polozapuštěném suterénu nebo v přízemí. Garáže nebudou samostatně stojící.

Bytový sektor 34 – 4 RD – 4 b.j.

je ohraničen komunikacemi – trasy F, CH a E (severozápadně od trasy F), jsou zde navrženy celkem 4 dvoupodlažní RD se sedlovou nebo valbovou střechou. Hřeben střechy je rovnoběžný s osou komunikace trasy F, sklon střechy 25 – 42°. Garážování bude součástí rodinných domků – v jeho suterénu, polozapuštěném suterénu nebo v přízemí. Garáže nebudou samostatně stojící. V tomto sektoru je stávající parkoviště pro 10 stání a ATS (automatická tlaková stanice) s přístupem z komunikace – trasy B.

Bytový sektor 35 – 3 RD – 3 b.j.

ohraničený trasou H a E a prodloužením trasy B. Jsou zde tři dvoupodlažní domky s valbovými střechami se sklonem střechy 25 – 42°. Hřeben střechy je kolmý k ose komunikace trasa B. Garážování bude součástí rodinných domků – v jeho suterénu, polozapuštěném suterénu nebo v přízemí. Garáže nebudou samostatně stojící.

Bytový sektor 36 – 6 RD – 6 b.j.

severovýchodně od komunikace trasy E – 6 RD se sedlovými případně valbovými nebo polovalbovými střechami. Hřeben střechy je kolmo na osu komunikace trasy E. Sklon střechy v rozmezí 25 – 42°. K bydlení možno využít i podkroví. Garážování bude součástí rodinných

domků – v jeho suterénu, polozapuštěném suterénu nebo v přízemí. Garáže nebudou samostatně stojící.

Celkem v jednotlivých sektorech je situováno 85 RD.

Vliv zástavby na krajinný ráz.

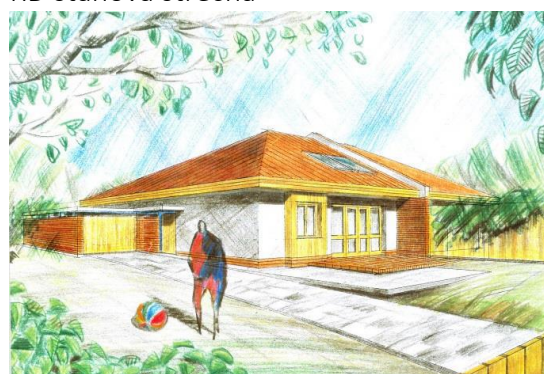
Nová zástavba rodinnými domky je řešena hmotově i materiálově tak, aby z hlediska vlivu na krajinný ráz nebyly narušeny dálkové pohledy z turisticky exponovaných míst. Zároveň takto navržená zástavba nebude negativně ovlivňovat krajinný ráz území a nenaruší urbanistickou strukturu Obce.

Příklady řešení rodinných domků

RD typ bungalov



RD stanová střecha



RD s rovnou střechou



RD stanová nebo valbová střecha



Celkem je v části B - Uzemní studie pro zastavitelnou plochu Z1-1 v Kvasínách sídliště Kvasiny Jih Zámecká I. etapa změna 2 - 85 rodinných domků - 85 bytových jednotek.

Garáže

jsou zásadně umístěny v dispozici rodinného domku, nikoliv samostatně na pozemku. Možnost v suterénu, v polozapuštěném podlaží nebo v přízemí domku.

Doprava v klidu

Výpočet dopravy v klidu

Celkem navrženo 85 RD

Parkovací (veřejně přístupná) stání

Dle stavebního úřadu – potřeba 85 stání

Dle ČSN 85 RD á 3,5 obyv. = 298 obyv. = 15 stání (obytné okrsky: 20 obyv. / 1 stání)

Ve výkrese situace je umístěno celkem 94 stání, čímž je prokázáno, že i zvýšený počet stání dle dispozic stavebního úřadu lze v území umístit. Toto řešení umísťuje veřejně přístupná parkovací stání v maximální možné míře.

Ve změně č. 1 bylo v sektoru 31 a 32 navrženo celkem 26 stání. Změnou č. 2 se řeší navýšení v těchto sektorech o dva rodinné domy navíc. V rámci této změny územní studie se předpokládá prostorové kapacity na 37 stání. V této lokalitě je navrženo celkem 28 RD, tedy toto navýšení plně vyhovuje požadavkům stavebního úřadu.

Na každý RD s celkovou plochou nad 100 m² je podle ČSN 73 6110 nutno na pozemku investora umístit 2 odstavná stání formou garáže, či stání na terénu. Předpokládá se, že všechny RD a ŘRD budou mít celkovou plochu nad 100 m².

Projektanti jednotlivých RD musí zajistit na pozemku plochu pro dvě stání - jak výše uvedeno.

Oplocení parcel

rodinných domků bude jednotné vždy pro celou jednu řadu domků po dohodě majitelů pozemků a pod dohledem MÚ Rychnov nad Kněžnou (bude stanoveno ve Staveb. povolení) a Obecního úřadu Kvasiny. Oplocení směrem do veřejného prostoru bude „průhledné“ , jednotné u domků stejného charakteru a do výšky 150 cm. Bude vyloučeno použití oplocení zabraňující slunečnímu osvětlení sousedních pozemků – oplocení v podobě betonových panelů a tvárnic, dřevěných trámů, zdí atp.

Stavby doplňkové

Případné stavby doplňkové ke stavbě RD (hospodářské zázemí, různé „ přílepy“ a dostavby kůlen atp.) je třeba minimalizovat nebo ve Stavebním povolení přímo zakázat.

Veřejné prostranství s parkovou úpravou

V bytovém sektoru 30 je navrženo veřejné prostranství pro celé sídliště Zámecká Jih. dle vyhlášky.269/2009 Sb. par.7 odstavec 2. (min. 1000 m² na 2 ha). Plocha tohoto veřejného prostranství je 0,39 ha. Je zde navrženo dětské hřiště, odpočivná plocha s objektem pro občerstvení se soc. zařízením a nový park (převzato z dokumentace od Ing. Lenky Hladíkové – zahradní architektura). Parková úprava této plochy je přístupná z pěších chodníků s mlatovým povrchem spojujících trasu A a B s propojením na trasu C a D.

Územně prostorové regulativy

Územně prostorové regulativy jsou patrné v grafické části této územní studie. Každý rodinný dům má určenou polohu stavební čáry a prostor maximálně využitelné plochy pro stavbu domku. Odstupové vzdálenosti objektů RD od společných hranic sousedních RD i mezi objekty se budou řídit Stavebním zákonem 183/2006. Výška objektů domků je dána počtem nadzemních podlaží. Dům může být podsklepen částečně, nebo pod celým půdorysem. U výstavby rodinných domků je třeba dodržovat obecné požadavky na výstavbu a na využívání území. U domků v jednotlivých sektorech je nutno dodržovat určitou architektonickou jednotnost dle skupin domků podél komunikací. Oplocení parcel rodinných domků bude jednotné vždy pro celou jednu řadu domků po dohodě majitelů pozemků a pod dohledem MÚ Rychnov nad Kněžnou (bude stanoveno ve Staveb. povolení) a Obecního úřadu Kvasiny. Oplocení směrem do veřejného prostoru bude „průhledné“ , jednotné u domků stejného

charakteru a do výšky 150 cm. Výška objektů domků je dána počtem nadzemních podlaží. Detailně bude upřesněno v dalším stupni PD – v DUR a DSP.

Doplňkové regulativy - Barevnost střešní krytiny, keramické obklady na fasádě, tvary střech, oplocení a další detaily je třeba v jednotlivých skupinách domků sjednocovat a dosáhnout maxima architektonické jednoty celku. Detailní formulování těchto zásad jednotnosti a jejich dodržování musí provádět příslušný Stavební úřad, který vydává povolení ke stavbě ve spolupráci s Obecním úřadem a projektantem urbanistického řešení. Detailně bude upřesněno v dalším stupni PD – v DUR a DSP.

Vytýčení pozemků

Vlastní vytýčení pozemků je nutné zajistit u úředně oprávněného zeměměřičského inženýra v souvislosti se zákonem o územním plánování a Stavebním zákonem. Vlastní vytýčení bude provedeno za účasti Obce Kvasiny a zástupce projektanta urbanistického řešení. V části A Kvasiny Jih Zámecká I. etapa bylo vytýčení několikrát v rozporu se stavebním zákonem, zvláště s vyhláškou č.501/2006 Sb. část druhá, paragraf 22 odstavec 2.

Geologie

Na tomto zájmovém území byl proveden orientační geologický průzkum. Byly provedeny a vyhodnoceny dvě kopané sondy a experpcí v archivu Geofondu ČR byl zjištěn vrtný průzkum v blízkosti lokality.

Zájmové území se nachází na mírném severozápadně orientovaném svahu. Z regionálně-geologického hlediska se předmětné území nachází v labské oblasti české křídové tabule, charakterizované písčito jílovitým vývojem svrchnokřídové sedimentace. Kvarterní pokryv lokality je tvořen pouze uloženinami eluviálními, které vznikly zvětráním rozložením skalního podloží. Uloženiny mají převážně charakter tuhých až pevných prachovitých jílů. Kvalita zemin byla orientačně posuzována polními geotechnickými zkouškami. Pevnost zemin kvartérního pokryvu (prachovitých jílů) se dle těchto zkoušek pohybuje okolo 180-210 kPa, což svědčí o jejich tuhé až pevné konzistenci. Z hlediska zakládání budoucích objektů bude zde vhodné zakládat plošně v minimální hloubce založení na navětralých slínovcích. Orientační inženýrsko-geologický průzkum zhodnotil celkově stavebně-geologické poměry lokality.jako vhodné pro uvažovaný druh zástavby. Pro jednotlivé domy je třeba provést samostatný geologický průzkum,případně přizvat geologa a projektanta statiky k převzetí základové spáry a k případnému upravení projektu zakládání rodinného domku. Základová spára musí být v hloubce, kde bude eliminován vliv klimatických poměrů. Orientační geologický průzkum vypracoval ing. Josef Stuchlík z Hradce Králové v roce 2006. Celý geologický průzkum je v majetku Obecního úřadu.

Radonový průzkum

Radonový průzkum bude proveden v rámci projektové dokumentace na jednotlivé objekty. V případě výskytu radonu u některých parcel bude v projektu domků stanoveno opatření dle ČSN proti pronikání radonu z podloží dle zákona č. 13/2002 Sb. Bude provedeno v DSP.

Komunikace

Celý bytový soubor Zámecká I. etapa je napojen 3 přístupy. Jeden z ulice Zámecká a dva přístupy z ulice Nad farou. Tato I. etapa části A i B je z jihovýchodu ohraničena komunikací trasa A, která by měla být propojením ul. Nad Farou s nádražím ČD – Solnice. Zde na trasu A

přes ulici Za farou je možné provést propojení s komunikací 1. třídy I/14. Ulice Nad farou může být v budoucnu propojena s komunikací spojující závod Škoda auto s komunikací Rychnov n.Kn. – Náchod. **Touto změnou se řeší posun tohoto možného propojení blíže k trase F.** Dopravní vazba tohoto území na vyšší komunikační skelet je realizována ze strany západní tangující komunikací 1. třídy I/14 – ul. Rychnovská – Rychnov n.Kn. – Dobruška – Náchod na kterou navazuje ul. Zámecká z které je hlavní napojení celé I. etapy. Část B této etapy má již částečně hotové některé komunikace – celou trasu D, částečně trasu B, která bude propojena na komunikaci trasy E. Trasa komunikace C, bude dokončena a napojena na trasu komunikace A. Pro kompletní napojení této etapy I části B bude třeba zrealizovat postupně nové komunikace – trasu A po vyjasnění majetkových vztahů v místě napojení u řadových atriových domků, dále trasy F, CH,E, a H. Šířky komunikací – 6m, případně 5m – bude upřesněno v DUR a DSP. Podél trasy A bude chodník v šířce min. 2m umožňující bezbariérového užívání. Vzdálenost mezi ploty - pozemky veřejného prostranství - 9 m dle par. 22 odstavec 2 vyhlášky č. 50 /2006 Sb. Povrchy komunikací vč. detailů určujících detailní uspořádání komunikací bude řešeno v dalším stupni PD. Odstavná stání (veřejně přístupná stání) pro návštěvy – 10 stání již hotové u trasy C, další stání jsou navržena nově. Komunikace pěší – propojení parkové úpravy a dětského hřiště v bytovém sektoru č. 30 - propojí trasu A, B, C D a tím umožní využití tohoto veřejného prostoru obyvatelům celého bytového sídliště. Trasy A, B a C jsou místní komunikace funkční třídy C s klasickým uspořádáním příčného řezu – pojížděná vozovka šířky 6,0 m a výškově oddělený jednostranný chodník šířky 2,0 m. Ostatní komunikace jsou zklidněné – funkční třídy D. Jedná se o komunikace označené jako Obytná zóna, resp. chodník, který svými vlastnostmi umožňuje občasné pojíždění vozidly. Cyklistické trasy nejsou v této etapě uvažovány. Parametry obytné zóny jsou specifikovány v TP 103 –navrhování pěších zón. Komunikace trasa A bude provedena v šířce 5m + 2m na odstavná stání + chodník 1,5 m.

Inž. sítě –vodovod,kanalizace, elektro, V.O. plyn

- jsou napojeny na stávající řady, kde jednotlivé dimenze byly stanoveny dle výpočtu pro větší území, ještě podle dřívějšího ÚP a pro větší počet RD a obyvatel - pro cca 90 RD, **nyň je to 85 RD.** Dne 9. Ledna 2007 bylo vydáno Rozhodnutí o umístění stavby na základě DUR Kvasiny Jih Zámecká I. etapa část A. Inž. sítě jsou v této části dokumentace již dimenzovány pro celou I. etapu a řešení je navrženo tak, aby obě části A i B v závěru výstavby tvořily jednotný urbanistický celek. 25.8.2007 bylo vydáno stavební povolení na ZTV – STL plynovod, kabelové rozvody VN 35kV, NN 1 kV a V.O. Dne 14.9.2007 bylo vydáno stavební povolení na stavbu vodovodu a kanalizace. Dne 10.9.2007 bylo vydáno povolení na výstavbu komunikací. Většina staveb technické infrastruktury v části A je již realizována. Kapacitně jsou inž. sítě v části A dimenzovány pro celé území Zámecká Jih.

Podrobnější výpočty inž. sítí a případné změny tras přípojek v důsledku Změny 1 budou řešeny v DUR a DSP. V územní studii z listopadu 2013 jsou inž. sítě orientačně popsány vč. ochranných pásem, vnějších vlivů s odkazy na ČSN.

Návrh zástavby vychází ze zpracované projektové dokumentace „Kvasiny Jih, Zámecká - I, etapa z r. 2009. Komunikační síť tento původní podklad respektuje, částečně nově je navržena prostorová dispozice a rozmístění jednotlivých obytných objektů.

Návrh inženýrských sítí bude v DUR, případně v DSP upraven dle nového urbanistického návrhu – změna 2 - vč. požadovaných změn. Tento návrh uvažuje s realizací 85 rodinných domů, tj. 85 bytových jednotek.

Geodetické výškopisné a polohopisné zaměření zpracované Ing. Milanem Krskem je třeba doplnit o zakreslení skutečného provedení – u nově postavených domků vč. skutečného provedení nových inž. sítí.

Závěrem

Příklady z jiných měst a obcí kde se prováděla podobná výstavba budiž varováním. Téměř nahodile a diletantsky provedená parcelace, řízená různými ignorantskými požadavky kupujících, vytvořila místo rozumem stavěného města nebo obce, pouhou přehlídku výprodeje, či bezduchého „zobchodování“ pozemků, ve kterém bylo většině stavebníků lhostejné, byl-li poškozen obecný, veřejně prospěšný zájem. Tzv. podnikatelské baroko. Tohoto řešení se snažíme touto studií a následnou projektovou dokumentací vyvarovat a spoléháme na Obecní úřad a stavební odbor města Rychnov nad Kněžnou, kteří budou dbát na dodržování regulativů výstavby a na architektonickou úroveň jednotlivých obytných sektorů. Po schválení územní studie bude zpracována dokumentace k územnímu řízení – DUR, případně sloučené řízení DUR a DSP.

Ing. arch. Jakub Roleček
V Brně – červen 2022