

Městský úřad Náchod

Odbor výstavby a územního plánování
Zámecká 1845, 547 01 Náchod

Územní studie lokality – Zastavitelná plocha Z11/sm Územního plánu Náchod ZADÁNÍ



Pořizovatel: Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování
Zpracovala: Jana Nývtlová
Únor 2020

Obsah zadání:

V souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen: stavební zákon), je stanoven obsah zadání Územní studie lokality – zastavitelné plochy Z11/sm Územního plánu Náchod - (dále jen „územní studie“) takto:

Textová část

1. Důvody pro pořízení územní studie
2. Vymezení rozsahu řešeného území
3. Stanovení účelu a cílů
4. Požadavky vyplývající z územního plánu
5. Požadavky na zpracování návrhu řešení
6. Požadavky na obsah územní studie
7. Požadavky na způsob zpracování a projednání územní studie

Grafická část

Výkres řešeného území – výřez hlavního výkresu územního plánu

Textová část

1. Důvody pro pořízení územní studie

Opatření obecné povahy – Územní plán Náchod (dále jen ÚP Náchod) vydalo Zastupitelstvo města Náchod na základě bodu III. a) usnesení ze 14. Zasedání Zastupitelstva města Náchod konaného dne 20. 6. 2016. Opatření obecné povahy nabylo účinnosti dne 7. 7. 2016. Změna č. 1 ÚP Náchod nabyla účinnosti dne 15. 7. 2019 včetně vydaného úplného znění ÚP Náchod.

Územní plán Náchod v kapitole „10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti“ vymezil plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití podmíněno zpracováním územní studie. Lhůta pro pořízení studie je stanovena na dobu 4 roky od vydání ÚP Náchod. V seznamu ploch, pro které je nutno zpracovat územní studii je lokalita zastavitelné plochy Z11/sm.

Pro lokalitu zastavitelných ploch Z21/n+Z9/sm+P13/n a koridoru ZDk4 tzn. Územní studie veřejného prostranství „Nad nemocnicí“ byla data o schválení s možností využití vložena do evidence 23. 1. 2019.

Objednatelem územní studie je Město Náchod.

Lokalita Z11/sm je Územním plánem Náchod vymezena jako plocha bydlení v rodinných domech – městské a příměstské - Bl. Vzhledem k tomu, že se jedná o zastavitelné území vymezené k prověření změn využití rozvojových ploch územní studií a město má ve veřejném zájmu činnost v tomto území řešit a koordinovat, rozhodlo o pořízení územní studie.

Důvody pořízení územní studie:

a) Jedná se o rozvojové území města s vymezenou zastavitelnou plochou pro bydlení v rodinných domech. Celková plošná výměra zastavitelné plochy je 2,87 ha. Pro toto území je územním plánem stanovena podmínka vypracování územní studie za účelem prověření změn využití vymezených rozvojových ploch jako podmínky pro rozhodování v dotčeném území. Územní plán Náchod v odůvodněných případech požaduje zpřesnění zástavby konkrétní rozvojové plochy zpracováním územní studie. V daném případě zastavitelná plocha pro bydlení Z11/sm je vymezena v pohledově exponované poloze, územní studie je předepsána zejména s ohledem na citlivé území panorama města a související dálkové pohledy. Dále je kladen důraz na řešení komunikačního systému a návaznost na kompoziční osu budoucí zástavby. Cílem územní studie je také řešení vymezení veřejného prostranství. Bude prověřeno základní rozmístění, hmotové a výškové řešení zástavby s ohledem na možný vliv na krajinu, panorama města a související dálkové pohledy.

Územní plán podmiňuje prostorové uspořádání území a klade důraz na kvalitu architektonického řešení staveb, které se uplatňují v pohledech.

b) Vlastníci pozemků požádali Město Náchod o vypracování územní studie z důvodu záměru výstavby rodinných domů ve vymezeném území Z11/sm.

c) Řešené území je třeba koncipovat tak, aby v souladu s územním plánem bylo možné realizovat výstavbu rodinných domů po ucelených etapách a se zajištěním přístupu a napojením na inženýrské sítě v souladu s platnými právními předpisy.

Územní studie bude po schválení možnosti jejího využití pořizovatelem a vložení do evidence územně plánovací činnosti sloužit jako neopominutelný podklad pro rozhodování v daném území.

2. Vymezení rozsahu řešeného území

Územní studie bude řešena v rozsahu lokality Z11/sm, která je v ÚP Náchod určena jako zastavitelná plocha pro bydlení v rodinných domech. Vymezení řešeného území je znázorněno v grafické příloze.

Územní studie lokality Z11/sm se bude týkat zejména těchto pozemků: parc. č. 158/1, 158/60, 139/1, 139/2, 139/3, 158/64, 158/65, 158/66, 158/67, 158/68 a 158/69 dle KN v katastrálním území Staré Město nad Metují, tzn. v celé ploše či v částech těchto pozemků vyznačených v grafické části hlavního výkresu „2A, 2B“ Územního plánu Náchod.

V územní studii bude výčet dotčených parcel podle potřeby a možného způsobu řešení zpřesněn.

3. Stanovení účelu a cílů

Cílem a účelem územní studie je ověřit možnosti a podmínky změn v území pro tuto plochu a stanovit podrobné podmínky pro rozhodování v území.

Hlavním cílem řešení územní studie je dosáhnout takového uspořádání lokality, aby ji bylo možné efektivně využít především pro bydlení v samostatných rodinných domech včetně citlivého řešení pohledově exponované lokality města.

Další cíle územní studie:

- vymežit pozemky pro výstavbu rodinných domů, pozemky veřejného prostranství a pozemky komunikací a navrhnout parcelaci území
- hledat a prověřit vhodná řešení návazností na stabilizované území bydlení a zeleně
- řešit a koncepčně navrhnout dopravní a technickou infrastrukturu, napojení celého území na síť technické infrastruktury, řešit dopravní napojení lokality včetně napojení navazujících stabilizovaných ploch, řešit parkování v území
- vymežit plochy veřejného prostranství, prostranství zeleně s funkcí rekreační či sportovně pobytovou, navrhnout řešení zeleně a chodníky pro pěší, zohlednit řešení napojení cyklistické dopravy
- navrhnout variantní řešení ve vymezení pozemků pro stavby rodinných domů v rozsahu schváleného regulativu v území
- stanovit požadavky na umístění a prostorové uspořádání navrhovaných staveb (plošné a prostorové regulativy), řešit způsob hospodaření s dešťovou vodou
- při řešení zohlednit vydaná rozhodnutí
- navrhnout variantní řešení

4. Požadavky vyplývající z územního plánu

Z platného územního plánu vyplývá požadavek územní studií prověřit a řešit zastavitelnou plochu Z11/sm – plochy bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské - BI. Lokalita tohoto území je navržena do funkčního využití plochy, kde hlavním využitím je: bydlení v rodinných domech

Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro bydlení v rodinných domech;
- pozemky, stavby a zařízení rodinné rekreace;
- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení - veřejné infrastruktury;
- pozemky, stavby a zařízení komerčního občanského vybavení místního významu;
- pozemky, stavby a zařízení nerušících služeb, drobné a řemeslné výroby a nerušící výroby;
- pozemky, stavby a zařízení veřejných prostranství, veřejné a soukromé zeleně;
- pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);

Podmíněně přípustné využití:

- bytové domy pouze za podmínky, že se jedná o stavby stávající, a za podmínky, že nebude zvyšována jejich podlažnost;
- pozemky, stavby a zařízení komerčního občanského vybavení městského významu za podmínky, že svým provozováním a kapacitou nenaruší užívání staveb, pozemků a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nezvýší výrazně dopravní zátěž v lokalitě;
- další pozemky, stavby a zařízení za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v dané lokalitě;

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro výrobu a skladování (těžká a lehká výroba, zemědělská velkovýroba, skladovací areály);
- pozemky, stavby a zařízení pro čerpací stanice pohonných hmot, kapacitní veřejná parkoviště, plochy pro odstavení nákladních vozidel, kapacitní stavby pro odstavení vozidel včetně realizace nových řadových garáží (s výjimkou stávajících řadových garáží jako dosavadní využití);

- další stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, či nejsou slučitelné s bydlením;

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

novostavby a změny stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou strukturu, výškovou hladinu okolní zástavby a v lokalitě obvyklé intenzity zástavby pozemků.

Zásady urbanistické koncepce Územní plán Náchod stanoví:

Základním principem v části Starého Města nad Metují je urbanistické rozvíjení ploch jako spojitě kompaktního celku, novou zástavbou bude respektována charakteristická struktura a výšková hladina zástavby. Novou zástavbou je nutné řešit s ohledem na zachování krajinných a pozitivních stavebních dominant v průhledech a dálkových pohledech. *Plochy bydlení - v rodinných domech – městské a příměstské - BI* - jsou vymezeny za účelem samostatného bydlení s ochranou kvality funkce bydlení, přičemž se v těchto plochách předpokládá přiměřený podíl nerušících obslužných funkcí místního, event. celoměstského významu (zejména veřejné infrastruktury).

Územní plán Náchod v kapitole „3.3 Vymezení zastavitelných ploch“ a v kapitole „10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie ...“ pro k.ú. Staré Město nad Metují lokalitu Z11/sm určuje základní charakteristiku, podmínky využití plochy, rozsah řešení územní studie a její rámcové zaměření takto:

Zastavitelná plocha většího rozsahu je vymezena v návaznosti na sídliště rodinných domů Na Skalce;

- prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování, v rámci územní studie bude v lokalitě vymezena plocha veřejného prostranství v min. rozsahu 1500 m² (bez pozemních komunikací), bude řešen způsob dopravního napojení na silnici III. třídy a návaznost na založenou uliční síť v lokalitě Skalka (zejména pro pěší a cyklisty);
- vzhledem k pohledově vysoce exponované poloze plochy s přechodem do volné krajiny je při rozmístění, hmotovém a výškovém řešení zástavby nutno citlivě zohlednit vliv na krajinu, panorama města a související dálkové pohledy;
- min. velikost pozemku pro realizaci RD - 1000 m²;
- maximální koeficient zastavění pozemku rodinného domu 0,3;
- při využití lokality nutno zohlednit polohu v ochranném pásmu lesa (50 m od okraje lesa).

Tyto podmínky pro využití území musí územní studie respektovat.

Uspořádání území umožní propustnost (min. průchodnost) po plochách veřejných prostranství do navazujícího území a to podle charakteru a specifické pozice navazujícího území.

Uspořádání veřejných ploch musí umožnit umístění inženýrských sítí tak, aby byly v páteřních či rozhodujících trasách připojitelné na stávající technickou infrastrukturu města.

Vnitřní uspořádání území bude odpovídat požadavkům, vymezeným vyhláškou 501/2006 Sb., z hlediska přístupu požární techniky.

Součástí územní studie zastavitelné plochy Z11/sm bude kompozice zástavby a její prostorové zobrazení.

5. Požadavky na zpracování návrhu řešení

Územní studie bude respektovat požadavky a podmínky uvedené v Územním plánu Náchod pro řešenou lokalitu.

Všechny pozemky rodinných domů budou dopravně napojeny přímo na místní komunikace, vnitřní komunikace budou průjezdné, není přípustné vytvářet slepé komunikace, obratiště.

Stávající navazující stabilizované plochy budou respektovány a v rámci územní studie bude řešeno jejich dopravní napojení na komunikace popř. možné napojení na inženýrské sítě.

Vymezit veřejná prostranství s funkcí hlavní dopravní infrastruktury silniční s obousměrnou komunikací, odpovídajícím parkovacím stáním v kombinaci se vzrostlou zelení a chodníky (prověřit min. šíři 12 m v souladu s právními předpisy, ČSN).

Vymezit veřejná prostranství s funkcí doplňkové vedlejší dopravní infrastruktury silniční (min. šíře 8 m, resp. 6,5 m) v souladu s právními předpisy.

Vymezit veřejná prostranství zeleně s rekreačně pobytovou funkcí.

Uliční profily budou navrženy podle požadavků stavebního zákona. Bude ověřena dopravní kapacita místních komunikací v navazujícím území až k jejich napojení na silniční síť a případně budou doporučena opatření k zajištění optimální kapacity místní dopravní infrastruktury.

Dále bude navrženo a prověřeno možné umístění veřejné technické infrastruktury a její napojení na stávající inženýrské sítě a případně budou doporučena opatření k zajištění jejich optimální kapacity.

Celé území bude koncipováno tak, aby byla možná výstavba po ucelených etapách a aby staveništní doprava měla co možná nejmenší dopad na zastavěné území.

Vytvořit řešení studie ve variantách zejména v parcelaci území, prověřením a navržením dopravního napojení lokality a to včetně pěšího propojení do volné krajiny, zakomponování řešení pro cyklisty, řešení veřejného prostranství.

Zpracování územní studie bude zajištěno autorizovaným architektem podle zákona č. 360/1992 Sb.

6. Požadavky na obsah územní studie

Územní studie lokality zastavitelné plochy Z11/sm ÚP Náchod bude obsahovat textovou a grafickou část:

A. Textová část bude obsahovat zejména:

- vymezení řešené lokality
- určení hodnot území (urbanistických, architektonických, historických apod.)
- urbanistickou koncepci lokality
- podmínky pro využití a uspořádání pozemků
- podmínky pro umístění staveb na pozemcích a podmínky pro jejich architektonické řešení při zohlednění ochrany hodnot území
- návrh dopravního řešení včetně bilance a řešení dopravy v klidu, řešení komunikací pro pěší a cyklisty
- návrh řešení technické infrastruktury
- doporučení k případným opatřením směřujících k posílení kapacity veřejné infrastruktury, bude-li to nutné s ohledem k navrženým kapacitám využití řešené lokality
- podmínky pro napojení staveb na dopravní a technickou infrastrukturu
- vyhodnocení variant
- odůvodnění zvoleného řešení

B. Výkresová část bude obsahovat nejméně:

- výkres širších vztahů měř.: 1:2000
- hlavní výkres, který bude obsahovat architektonicko-urbanistickou koncepci lokality - měř.: 1:1000 popř. 1:500
- výkresy technické infrastruktury měř.: 1:1000 popř. 1:500
- výkres dopravní infrastruktury měř.: 1:1000 popř. 1:500
- výkres kompozice zástavby a její prostorové zobrazení měř.: 1:1000 popř. 1:500
- vizualizaci návrhu územní studie
- další výkresy dle dohody zpracovatele a pořizovatele

Podrobnější požadavky k výkresové části B.:

- budou přehledně vymezeny plochy pozemků pro bytovou výstavbu s uvedeným počtem domů nebo bytových jednotek, které stanoví kapacity potřeb inženýrských sítí
- budou přehledně vymezeny plochy veřejných prostranství pro zeleň s rekreačně pobytovou funkcí
- v případě potřeby bude stanovena povinná uliční čára zástavby pro hlavní stavbu bydlení
- ulice budou dokumentovány schematickým příčným řezem 1:100, dokumentujícím systém obsluhy území včetně možného parkování v území

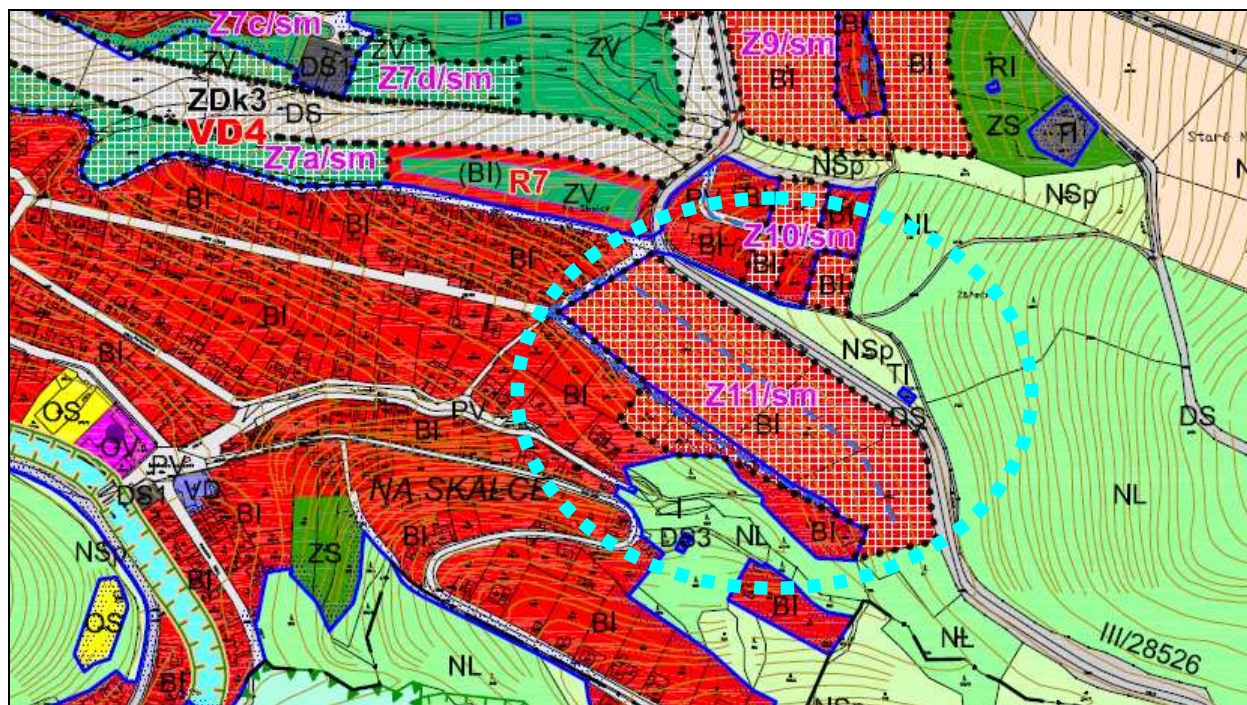
7. Požadavky na způsob zpracování a projednání územní studie:

- Územní studie bude projednána s příslušnými dotčenými orgány a správci inženýrských sítí a to zejména: MěÚ Náchod – odbor životního prostředí, odbor dopravy, Policie ČR – DI, VAK Náchod,

ČEZ, innogy-ENERGO Náchod, GasNet s.r.o., NET4GAS s.r.o., Česká telekomunikační infrastruktura a.s. Součástí předané dokumentace budou i originály (resp. kopie) veškerých vyjádření a stanovisek.

- Územní studie bude projednána s vlastníky pozemků.
- Navržené výsledné řešení bude projednáno a schváleno Radou města Náchod.
- Pro účely konzultací studie bude pořizovateli předán návrh územní studie v jednom tištěném vyhotovení a 1x digitální zpracování (ve formátu *.doc a *.pdf)
- Dokumentace bude předána v čistopise zadavateli ve čtyřech tištěných vyhotoveních a v provedení na digitálním nosiči dat (ve formátu *.pdf a v editovatelném formátu Microstation *.dgn a dále *.shp).

Grafická část :



Výřez hlavního výkresu ÚP Náchod