

REGULAČNÍ PLÁN RYCHTA NOVÉ MĚSTO NAD METUJÍ

území mezi ulicemi Nádražní, Boženy Němcové a TGM

ODŮVODNĚNÍ

ZÁŘÍ 2010

TEXTOVÁ ČÁST

Objednatel:

Město Nové Město nad Metují
se sídlem úřadu
náměstí Republiky 6
549 01 Nové Město nad Metují

Pořizovatel:

MěÚ Nové Město nad Metují,
odbor výstavby a
regionálního rozvoje,
Ing. Josef Mathes

Zhotovitel, autor návrhu:

MgA. Bronislav Stratil
Osadní 46 / 41
170 00, Praha 7

Autorizovaný projektant:

Ing. arch. Petr Hájek
č. autorizace ČKA 02 198

Obsah odůvodnění regulačního plánu:

1. TEXTOVÁ ČÁST:

- a) *Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu*
- b) *Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších vztahů včetně vyhodnocení souladu s územním plánem*
- c) *Údaje o splnění zadání regulačního plánu*
- d) *Komplexní zdůvodnění řešení včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce*
- e) *Informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li regulační plán posuzován*
- f) *Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský fond a pozemky určené k plnění funkce lesa*
- g) *Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíly a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území*
- h) *Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s řešením rozporů a ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob*

2. GRAFICKÁ ČÁST

- B1 *Koordinační výkres 1:500*
- B2 *Výkres širších vztahů 1:5000*
- B3 *Výkres předpokládaného záboru půdního fondu 1: 500*

TEXTOVÁ ČÁST

a) Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu

Regulační plán území mezi ulicemi Nádražní, Boženy Němcové a T. G. Masaryka, Nové Město nad Metují se pořizuje z podnětu Zastupitelstva města Nové Město nad Metují jako podrobnější územně plánovací dokumentace, která v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí.

V srpnu 2007 bylo schváleno zadání regulačního plánu vypracovaného pořizovatelem Ing. Josefem Mathesem ve spolupráci s Ing. arch. Zdeňkem Falátkem. Zpracování regulačního plánu bylo na základě smlouvy č. 02/08 ze dne 20.08.2008 zadáno zpracovateli MgA. Bronislavovi Stratilovi. V průběhu zpracování regulačního plánu byly dílčí návrhy prezentovány na Odboru rozvoje města Nového Města nad Metují (zmocněný zástupce ve věcech technických) a na Městském zastupitelstvu Nového Města nad Metují. Návrh regulačního plánu předložený k vyjádření byl vytvořen na základě stanoviska včetně pokynů pro dokončení schváleného Zastupitelstvem města Nového Města nad Metují dne 22.10.2009.

b) Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších vztahů včetně vyhodnocení souladu s územním plánem

Řešené území se nalézá severně od historického centra města Nové Město nad Metují. Historické centrum města je důležitou kulturní památkou, která byla vyhlášena za městskou památkovou rezervaci (dále jen MPR). Řešené území se nalézá na hranici ochranného pásma MPR. Území je spojeno s historickým centrem hlavní městskou třídou – Komenského ul. Řešené území – „Rychta“ vytváří druhý pól městské struktury, v němž se nachází těžiště veřejné dopravy a jedno z center občanské vybavenosti města, jehož potenciál rozvoje je předmětem návrhu RP.

Z historické perspektivy je řešené území okrajovou částí města – předměstí s křížením cest. Vzhledem k morfologii terénu města Nové Město nad Metují a jeho okolí představovalo toto místo jediné možné těžiště plošného rozšiřování městské zástavby ve 20. století, jelikož historické centrum je vystavěno na skalnatém ostrohu bez možností výrazného rozšiřování.

Řešené území, které se nalézá ve středu nově vzniklých částí města neodpovídá dnešním potřebám centrální části města s výraznou funkcí občanské vybavenosti a kulturního zázemí.

Regulační plán území mezi ulicemi Nádražní, Boženy Němcové a T. G. Masaryka, Nové Město nad Metují navrhuje vybudování adekvátního městského centra jako doplněk historického centra na opačném konci Komenského ulice. Regulační plán navrhuje posílení občanské vybavenosti, vybudování nových prostranství a blokovou výstavbu městských domů.

V souladu s územním plánem sídelního útvaru Nové Město nad Metují (dále jen ÚPSÚ) je navržena výstavba ryze městského typu s funkčním využitím: obytné budovy, obchod, drobné řemeslné a ostatní služby nevýrobního charakteru, zařízení

pro kulturní, sociální a zdravotní účely, plochy městské zeleně a zahrad, plochy motorové a nemotorové dopravy, stavby a zařízení technické infrastruktury.

Návrh definuje nové centrální prostranství s dominantou kulturního zařízení budovy kina obklopené novou blokovou zástavbou městských domů. Návrh podporuje celkové navýšení podlažnosti zástavby, objemové navýšení městské zeleně a podstatnou revitalizaci prostoru pro veřejnou dopravu a vybudování zázemí autobusových zastávek.

Regulační plán území mezi ulicemi Nádražní, Boženy Němcové a T. G. Masaryka, Nové Město nad Metují je zpracován v souladu s platným ÚPSÚ města Nové Město nad Metují.

c) Údaje o splnění zadání regulačního plánu

Návrh regulačního plánu území mezi ulicemi Nádražní, Boženy Němcové a T. G. Masaryka, Nové Město nad Metují splňuje zadání regulačního plánu. Návrh regulačního plánu vymezil pozemky a určil jejich využití tak, aby funkčně odpovídaly územnímu plánu města a potřebám centrální městské struktury. Z prostorového hlediska jsou stavby a objekty navrženy tak, aby odpovídaly charakteru místa a byly dopravně a technicky napojeny na městskou infrastrukturu. Požadavky na veřejně prospěšné stavby byly naplněny s ohledem na navrženou zástavbu a na potřeby veřejné dopravy.

d) Komplexní zdůvodnění řešení včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce regulačního plánu území mezi ulicemi Nádražní, Boženy Němcové a T. G. Masaryka, Nové Město nad Metují vychází z historického členění území s nepravidelnou sítí ulic. Hlavním principem je zachování pozic jednotlivých ulic a dostavba bloků do kompaktní městské zástavby. Druhým důležitým krokem je vytvoření polyfunkčního veřejného prostranství v okolí objektu kina jako adekvátního veřejného zázemí centrální části města.

Z hlediska urbanistického návrhu regulační plán vytváří silnou centrální strukturu, která potvrdí svou pozici v těžišti novodobého rozvoje města.

Z hlediska prostorového a objemového navrhuje regulační plán území mezi ulicemi Nádražní, Boženy Němcové a T. G. Masaryka, Nové Město nad Metují hmotově kompaktní zástavbu, která svým měřítkem spojí okolní různorodou městskou strukturu a udá nový řád výstavby v této oblasti. Výstavba objektů na hranici pozemku, kdy uliční čára je shodná s čarou stavební, podpoří městský charakter místa a naváže na prvorepublikovou výstavbu v ulici Komenského.

Návrh podporuje hustou výstavbu v prostoru mezi ulicemi T. G. Masaryka a Nerudova. V T. G. Masaryka je navržena třípodlažní zástavba v celé délce a to výstavbou nových objektů a nástavbou objektů stávajících. V ulici Nerudově je protažena uliční čára v celé délce s návrhem nové zástavby.

V prostoru autobusových zastávek je navržena atypická výstavba dvou objektů, které budou tvořit důležité akcenty celé lokality a funkčně podpoří charakter místa. Z důvodu výjimečnosti funkce i pozice se tyto objekty vymykají regulačním pravidlům okolní navržené zástavby.

Z hlediska funkčního je návrh uzpůsoben tak, aby funkce odpovídaly současným požadavkům centrální oblasti města s velkým důrazem kladeným na funkci bydlení (město se stává obytným celkem pouze tehdy, bydlí-li v něm lidé a starají se o své teritorium) a občanské vybavenosti. Tomuto funkčnímu požadavku plně odpovídá městský dům, který v sobě slučuje několik funkcí. Další klíčovou funkcí je veřejný prostor. Návrh vytváří několik typů veřejných prostorů a prostranství. Hlavním prostorem je náměstí okolo objektu kina, dále prostranství s autobusovými zastávkami, které se stane spíše náměstím, kde budou stavět autobusy. Malá náměstíčka navržená uvnitř struktury zástavby vytvoří intimní zákoutí. Široké chodníky s dostatečným prostorem pro komerční využití (letní zahrádky atd.) vhodně doplní celkový nový charakter místa. V části ulice T. G. Masaryka navrhuje regulační plán ustoupené podloubí.

Z hlediska dopravního vytváří regulační plán jasně kategorizovanou strukturu dopravních komunikací. Komunikace v ulici T. G. Masaryka a Nádražní přenáší největší dopravní zatížení. V návrhu jsou určeny k revizi, vytvoření nových parkovacích stání po obvodu a vytvoření dostatečně dimenzovaných chodníků. Komunikace v ulici B. Němcové se stává klidnou komunikací, která bude sloužit převážně jako příjezdová komunikace ke stavebním objektům. Zvláštní zklidněnou komunikací s omezeným režimem provozu bude jednosměrná ulice Nerudova. Hierarchie dělení dopravních režimů umožní snadnější průjezd i průchod územím. Vzniknou bezpečné zóny a celá lokalita se tím zpřehlední.

Návrh nepočítá s vytvořením větší kapacity sběrného parkoviště. Naopak podporuje současný trend minimalizace parkovacích stání v centru na nezbytně nutnou míru, čímž omezuje zajištění automobilů do centra. Návrh vytváří dostatečnou kapacitu parkovacích stání adekvátní potřebám rozvoje komerčních aktivit v území a zachovává stávající kapacitu parkování u kulturního objektu kina. Nová parkovací stání spojená s funkcí bydlení se budou realizovat v maximální možné míře na jednotlivých stavebních pozemcích, a to na nebo pod povrchem.

Z hlediska technické infrastruktury regulační plán území mezi ulicemi Nádražní, Boženy Němcové a T. G. Masaryka, Nové Město nad Metují navrhuje dostatečnou vybavenost všemi sítěmi tak, aby pokryly potřebu stávající i navržené zástavby při maximálním možném využití stávajícího vedení sítí.

Z hlediska životního prostředí a veřejného zdraví návrh podporuje výrazné navýšení objemu zeleně, vytvoření nových prostranství se skupinovou a alejovou strukturou výsadby vzrostlé zeleně. Návrh omezuje dopravu a s tím spojenou škodlivost uvnitř řešeného území. Z hlediska hygieny musí být veškeré stavební objekty navrženy tak, aby splňovali ČSN 73 0580 – 1 Denní osvětlení budov, část 1, čl. 4.3.1 pro proslunění obytných místností.

PŘEDPOKLÁDANÉ PODLAŽNÍ PLOCHY NOVĚ NAVRŽENÉ ZÁSTAVBY – RYCHTA.

Předpokládaný nový objem výstavby v řešeném území – objekty N1 – 9:

Plocha určená k občanské vybavenosti (komerční plochy): 1100 m²

Plocha určená pro bydlení: 3000 m²

Předpokládaný nárůst podlažních ploch o nástaveb a přestaveb objektů S3, S4, S8 – S14:

Plocha určená k bydlení: 1050 m²

Stávající plocha u těchto objektů: 1700m²

Předpokládaný nový objem výstavby v zadním traktu pozemků objektů S10-14

Plocha určená k občanské vybavenosti (komerční plochy): 500 m²

Plocha určená pro bydlení: 1200 m²

e) Informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li regulační plán posuzován

Vzhledem k tomu, že se zásadně nemění koncepce dopravy dynamické ani dopravy v klidu a že záměr výstavby nových městských domů nemůže negativně ovlivnit životní prostředí, návrh regulačního plánu území mezi ulicemi Nádražní, Boženy Němcové a T. G. Masaryka, Nové Město nad Metují nepodléhá posouzení vlivu na životní prostředí podle zákona 100/2001 Sb.

Zadání regulačního plánu neuvádí požadavek na takové posouzení.

f) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

V řešeném území je 4,18 ha ploch evidovaných jako zahrada s ochranou ZPF.

Území se nachází v centrální části města. Dle platného ÚPSÚ Nové Město nad Metují jsou v řešeném území navrženy plochy smíšené městské a plochy smíšené komerční. V budoucnu se nepředpokládá zemědělské využití těchto pozemků.

Návrh regulačního plánu odnímá ze ZPF ty pozemky, na kterých jsou navrženy veřejně prospěšné stavby pro dopravu a infrastrukturu. Celková výměra odejmuté plochy činí 724 m². Všechny dotčené pozemky jsou v majetku města Nové Město nad Metují. Vynětí pozemků ze ZPF se týká pouze těch pozemků, na nichž návrh regulačního plánu území mezi ulicemi Nádražní, Boženy Němcové a T. G. Masaryka, Nové Město nad Metují nahrazuje územní rozhodnutí viz NÁVRH, TEXTOVÁ ČÁST, bod i).

V řešeném území se nenacházejí pozemky určené k plnění funkce lesa.

Přehled odnětí ze ZPF							
Č.p.	nové využití	výměra zemědělské půdy v m ²					
		celkem	druh pozemku	výměra odnětí	zůstatek	poznámka	
377	komunikace	147	zahrada	147	0		
381/3	komunikace	187	zahrada	187	0		
388	komunikace	194	zahrada	194	0		
390/1	komunikace	196	zahrada	196	0		

Vynětí půdy ze zemědělského půdního fondu celkem: 724 m²

g) Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíly a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Návrh regulačního plánu je zpracován dle zákona č. 183/2006 Sb. a příslušných prováděcích předpisů, zejména vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Pořízením regulačního plánu území mezi ulicemi Nádražní, Boženy Němcové a T. G. Masaryka, Nové Město nad Metují dojde v řešeném území ke stanovení regulačních prvků plošného a prostorového uspořádání, zejména pak uliční a stavební čáry, výšky a objemu navrhované zástavby, způsobu a ukazatele využití jednotlivých pozemků, specifikace možného využití jednotlivých podlaží nových objektů s ohledem na umístění a prostorové uspořádání již existujících staveb v území včetně jejich ochranných pásem.

Regulační plán je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona a v souladu s platným ÚPSÚ Nové Město nad Metují, který požaduje podrobnější zpracování řešení rozvoje území mezi ulicemi T.G.Masaryka, Nádražní a B.Němcové formou regulačního plánu.

Dle platného ÚPSÚ Nové Město nad Metují je řešené území funkčně určeno k občanské vybavenosti a zástavbě smíšeného městského charakteru. Návrh regulačního plánu je plně v souladu s tímto požadavkem. S ohledem na polohu území a okolní zástavbu a zachovalé koncepty rozvoje území ve 20. stol. navrhuje adekvátní zástavbu městského typu. Svým měřítkem a celkovým prostorovým uspořádáním respektuje architektonické a urbanistické hodnoty v řešeném území.

h) Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s řešením rozporů a ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob

V průběhu společného jednání o návrhu podaly souhlasná stanoviska bez připomínek a námitek tyto dotčené orgány:

Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy Hradec Králové, Obvodní báňský úřad v Trutnově, Krajská veterinární správa pro Královéhradecký kraj – Inspektorát Náchod, ČR-Státní energetická inspekce Hradec Králové, Úřad pro civilní letectví Praha, Krajská hygienická stanice Královéhradeckého kraje, územní pracoviště Náchod, Hasičský záchranný sbor Královéhradeckého kraje, územní odbor Náchod, Česká republika – Ministerstvo obrany, VUUS Pardubice a Krajský úřad Královéhradeckého kraje – odbor ÚPaSŘ, oddělení ÚP Hradec Králové.

Městský úřad Nové Město nad Metují – odbor životního prostředí požadoval doplnění dokumentace o konkretizaci pozemků, které jsou součástí ZPF v souladu s ustanovením § 9 zákona č. 334/1992 Sb. Zhotovitel dokumentaci návrhu pro veřejné projednání doplnil a dotčený orgán vydal dne 11. 8. 2010 souhlasné stanovisko bez dalších připomínek a námitek.

Policie ČR – Okresní ředitelství, DI Náchod spolu s Městským úřadem Nové Město nad Metují – odborem dopravy a silničního hospodářství podaly námitku ve věci úpravy jednosměrnosti provozu v Nerudově ul. Této námitce bylo vyhověno úpravou dokumentace.

Upravený návrh regulačního plánu je v souladu se stanovisky dotčených orgánů.

V průběhu veřejného projednání byly uplatněny dotčenými osobami tyto námitky:

- Pan Radim Mach, jako vlastník nemovitosti na pozemcích parcel. číslo 443/2 a 443/3 (autoservis v Nerudově ulici). Nesouhlasí s navrhovanými úpravami v okolí nemovitosti v obavě s negativním dopadem na podnikání,
- Manželé Ladislav a Martina Černých, vlastníci pozemků parc. číslo 628/1, 628/2 a domu č.p. 330 v Nerudově ulici. Námitky se týkají nezohlednění stávajícího vjezdu do garáže domu, požaduje se objasnění výpočtu koeficientu podlažních ploch KPP a dopracování kapitoly plošného uspořádání, a namítá se znění odstavce v textové části návrhu na str. 16, kde je uvedeno, že v území nebudou výrobní zařízení.

Pořizovatel jednotlivé námitky posoudil a ve spolupráci se zástupcem žadatele (Městem Nové Město nad Metují) a zhotovitelem většině námitek vyhověl úpravou dokumentace takto:

Před provozovnou autoservisu a domem č.p. 330 se vynechá zeleň (strom). Zelený pás před domem č.p. 330 není, jedná se o pruh podélného parkování. Před domem č.p. 330 bude nově uveden i vjezd do garáže.

Koeficient podlažních ploch KPP stanovuje maximální míru využití (kapacitu) území. Je to podíl maximální hrubé podlažní plochy objektů k ploše území. $KPP = 2,2$ znamená, že na ploše pozemků st.p.č. 628/1, 628/2 celkové půdorysné velikosti 257 m^2 může být objekt s celkovou hrubou podlažní plochou $257 \times 2,2 = 565,4 \text{ m}^2$. Přitom hrubá podlažní plocha je součet všech podlah jednotlivých podlaží, vypočítaných na základě vnějších rozměrů budovy.

Námitka na znění části odstavce *f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví* na str. 16 textové části návrhu byla posouzena a zamítnuta. Tento odstavec vyjadřuje požadavky na zdravé životní prostředí centrální části města a dodržení předepsaných hygienických limitů. Neznamená ale restriktivní požadavky na okamžité vymístění stávající provozovny. Výrobními zařízeními jsou označovány výroby ve smyslu „továrním“. Nerušící zařízení řemeslné výroby a služeb se v plochách zástavby smíšené městské přípouští.

Další písemná připomínka byla doručena podatelem panem Jiřím Šrámkem, bytem Vrchoviny 15. Týká se vlastnictví a obhospodařování pozemku p.p.č. 879/1 v k.ú. Vrchoviny. Předmětu a území dotčeného regulačním plánem se netýká a podatel není ani ve smyslu § 67 odst. 4) stavebního zákona legitimován případné námitky podávat. Připomínka proto nebyla posuzována a odmítá se.