

Statutární město Plzeň
Magistrát města Plzeň
Odbor prodeje Majetku
Komise pro nakládání s majetkem města MMP
Škroupova 5, 306 32 Plzeň

Magistrat mesta Plzne.

Doruceno: 24.04.2012

C.j.: *MMP/096346/12 Kol.*

listy: 1 přílohy: 1



mepzes12600451

*254311
A/10*

K rukám: Heleny Matoušové, předsedkyně komise
Hany Kuglerové, tajemnice komise

Číslo jednací: MMP/122352/11

V Plzni dne 17/4/2012

Věc: Žádost o pronájem a prodej pozemků k zarovnání uliční čáry – doplnění žádosti

Obracíme se na Vás v návaznosti na naši žádost o pronájem a následný prodej pozemků vedené pod výše uvedeným číslem jednací.

Byli jsme informováni o tom, že majetková komise magistrátu města Plzně (dále jen “MMP”) neprojednala naši žádost s odvoláním na stanovisko Útvaru koncepce a rozvoje města Plzně (dále jen “ÚKR”) ze dne 29.2.2012, jehož přílohou bylo Posouzení souladu záměru OC ARÉNA se základními regulačními podmínkami pro zástavbu Plzeň, Americká, Denisovo nábř., Sirková (schválené usnesením zastupitelstva č. 437) (dále jen “Regulační podmínky”).

My jako investor jsme otázku souladu našeho projektu s Regulačními podmínkami projednávali na různých zasedáních, komisích a útvarech MMP již od jejich schválení dne 1.9.2011 a máme na věc velmi jasný názor, který bychom Vám rádi presentovali.

1. Vyjádření ke stanovisku ÚKR a splnění Regulačních podmínek

Považujeme za nutné se vyjádřit k závěrům ÚKR uvedeným zejména v podrobném posouzení našeho projektu s Regulačními podmínkami. Podle našeho názoru obsahuje toto vyjádření pouze dvě negativní části, a sice nesouhlas s architektonickým řešením stavby v části “Typ zástavby” a nedostatek předložené dokumentace v části “Zastřešení”, kdy nebyl předložen zákres stavby z pohledu z posledního podlaží administrativního objektu BCB. V ostatních cca 11 částech posouzení je konstatováno, že projekt OC ARÉNA splňuje požadavky Regulačních podmínek.

Co se týče zákresu stavby z pohledu z posledního podlaží administrativního objektu BCB, tento nebyl ÚKR předložen čistě z důvodů technických. Provedení zákresu v 3D modelu stavby do fotografie je technicky poměrně náročné, a investor považoval v době projednávání úpřímně za mnohem důležitější a klíčovější pohledy z Americké třídy, Wilsonova mostu, Denisova nábreží a od hlavního nádraží. S těmito pohledy na nový objekt bude totiž občan města konfrontován prakticky každodenně. Oproti tomu pohled z objektu BCB, nebude tak frekventovaný, stejně jako pohledy z jiných střech, věží nebo například pohled letecký. Přikládat tak tomuto zákresu větší váhu než pohledům uličním, je podle našeho názoru zavádějící, možná i účelové. Vypracování těchto různých výškových pohledů na nový objekt (včetně například pohledu leteckého) je však technicky možné a investor jej ÚKR na žádost předloží.

Za jediný a nejzávažnější nesouhlas ÚKR s projektem tak lze považovat pouze nesouhlas s tím, zda je nový objekt členěn do “dílčích” hmot, když přitom projekt splňuje všechny ostatní nastavené parametry Regulačních podmínek.

Prvním a základním problémem této části Regulačních podmínek je jejich neurčitost. Když totiž Regulační podmínky v jiných částech používají měřitelné hodnoty (např. 60% monofunkčnosti, nebo šířka chodníku 19,5 metru atd.), v této části používají termíny neměřitelné a poměrně vágní.

Investor byl na několika jednáních s architekty a zástupci ÚKR, kde byla otázka “*dělení objektu do dílčích hmot*” diskutována a byly hledány parametry pro posouzení splnění této části Regulačních podmínek. Výsledkem těchto debat však vždy byla jenom akademická diskuse na téma “hmot”, “fasád” nebo “regulace zástavby”, kdy se odborníci z řad architektů města a architektů investora nebyli schopni shodnout, zda objekt toto členění vykazuje.

Investor nabádal město před přijetím Regulačních podmínek v tom smyslu, že některá jejich ustanovení jsou příliš neurčitá a v krajním případě až zneužitelná. Bohužel se tato obava naplnila, když nyní nemohou odborníci dojít k uspokojivému a třeba i kompromisnímu závěru o tom, zda podmínka dílčího členění hmot naplněna je. Regulační podmínky totiž zároveň dovolily 100% zastavění pozemků v dané oblasti.

Investor proto konstatuje, že daná podmínka “členění objektu do dílčích hmot” je v Regulačních podmínkách nastavena vágně a neurčitě takovým způsobem, že jakékoli architektonické řešení nové zástavby bude možné zároveň vyložit tak, že danou podmínku splňuje nebo nesplňuje podle libovůle příslušného úřadu MMP. Není pak snad nutné dodávat, že libovůle by neměla být vodítkem rozhodování jakéhokoli úřadu.

2. Stav projektu, varianty vývoje

Jak je patrné z pokračujících prací na projektu, probíhá v současné době demolice objektu DK Inwest, která bude dokončena nejpozději do konce května tohoto roku. Prakticky ihned by na to měla navázat další fáze projektu, kterou je územní a stavební řízení.

Dojde-li pak k prodeji pozemků, o které investor požádal ze strany města, bude možné realizovat projekt, ve kterém jsou v zásadě všechny části Regulačních podmínek respektovány. Investor pak v souladu s nimi na svůj náklad rekonstruuje Americkou třídu a udělá z ní moderní městský bulvár, provede se rekonstrukce Denisova nábřeží, v objektu bude jak centrum volného času tak i další doplňkové

složky a budou tak realizovány doprovodné investice do infrastruktury města v řádu přesahujícím 100 mil. Kč.

Pokud však k prodeji pozemků nedorazí, bude investor nucen projekt posunout mimo hranice městských pozemků a zároveň bude nutné v rámci úspor omezit některé výše uvedené investice, ke kterým se investor v souvislosti s Regulačními podmínkami zavázal. Regulační podmínky mají totiž z hlediska právního povahu jakési smlouvy s investorem, neboť nejsou právně závazné. Je pak pouze na investorovi, zda je přijme či nikoli.

Zároveň upozorňujeme, že může dojít i ke zmaření projektu, což by znamenalo zakonzervování jeho stavu. Po dokončení demolice by se daná plocha možná i na několik desítek let stala pouze oploceným staveništním holoprostorem v centru Plzně.

Věříme nicméně, že majetková komise znovu přehodnotí materiál a zaujme k žádosti investora kladné stanovisko, neboť v opačném případě by došlo i ke zmaření značného úsilí a závazků vkládaných do projektu společně investorem a zástupci města v uplynulých letech. **Žádáme tedy o projednání a schválení naší žádosti o pronájem a následný odkup pozemků.**

S pozdravem,

AMÁDEUS PLZEŇ, a.s.

Václav Klán, předseda představenstva

