

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Projednáni záměru pro další postup při výkuech pozemků pro IA - VPS D56 - „Silnice III/18032 Tyršův most - Radobyčice“ do majetku města Plzně.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Pro vydání stavebního povolení pro veřejně prospěšnou stavbu (VPS) D56 - „Silnice III/18032 Tyršův most - Radobyčice“, vedenou v závazné části územního plánu města Plzně, je nutné majetkově vypořádat cca 60 pozemků v k. ú. Radobyčice a v k. ú. Doudlevec dotčených trvalým a dočasným zábozem výše uvedené stavby ve vlastnictví cca 110 fyzických osob.

Na stavbu bylo vydáno Územní rozhodnutí č. 4423 ze dne 16. 11. 2009 – viz příloha č. 1. Investorem stavby je Správa a údržba silnic Plzeňského kraje a Statutární město Plzeň.

Navrhovaná akce - III/18032 Tyršův most – Radobyčice řeší problematiku rekonstrukce úseku stávající komunikace III/18032, který prochází extravilánem mezi obcemi Radobyčice – Plzeň a intravilánem obce Plzeň, přesněji chatovou oblastí Malá Homolka, ve které dnes dochází k výstavbě rodinných domů. Především se jedná o úsek od těsné blízkosti konce obce Radobyčice až do úseku cca 90 m za hřbitov ležící na levé straně komunikace - příloha č. 2, 3, 4. K této akci náleží také rekonstrukce průsečné křižovatky v severním předpolí Tyršova mostu, kde se kříží ulice Borovská, Edvarda Beneše a České údolí. Tato křižovatka bude zrekonstruována na malou okružní křižovatku.

S rekonstrukcí hlavních stavebních objektů silnic souvisí výstavba chodníků, opěrné zdi, schodiště do Českého údolí, dešťová kanalizace, zřízení nadzemního hydrantu, přeložky sítí, úpravy rozvodů soukromých vlastníků, veřejného osvětlení a trolejbusového vedení a dále úpravy oplocení jednotlivých parcel a vegetační úpravy. Všechny tyto zmiňované části jsou v DSP (dokumentace pro stavební povolení) evidovány jako samostatné stavební objekty.

Zahájení předpokládaného průběhu stavby je plánováno k 03/2014 a dokončení je plánováno k 08/2015.

Stavba bude probíhat po jednotlivých hlavních stavebních objektech.

Hlavním předmětem stavby je objekt SO 101 rekonstrukce III/18032 a jeho přidružených objektů. Výstavba dalšího hlavního stavebního objektu SO 102 řeší rekonstrukci stávající průsečné křižovatky a to nahrazením okružní křižovatkou v předpolí Tyršova mostu a jeho přidružených objektů.

Stavba má významnou vazbu na akci „Vodovod a kanalizace Výsluní“ a akci „Propojení Tyršův most – Výsluní“. Výstavba těchto akcí musí být vzájemně zkoordinována.

Majetkové vypořádání pozemků, které je nezbytné pro vydání stavebního povolení, bude ze strany města Plzně u trvalých záborů řešeno výkupy tzn. uzavřením kupní smlouvy (případně smlouvy o budoucí kupní smlouvě) a u dočasných záborů uzavřením nájemní smlouvy.

Vzhledem ke skutečnosti, že tato komunikace je ve velmi špatném stavu, je zájem SÚS PK zahájit její rekonstrukci co nejdříve, aby zbytečně nebyly vynakládány další a další finanční prostředky na dílčí opravy.

Protože stavba se nachází na pozemcích ve vlastnictví soukromých osob, města Plzně a Plzeňského kraje, bude nutné po ukončení a konečném zaměření stavby pozemky vykoupené do majetku města Plzně, na kterých se bude nacházet komunikace, následně převést do majetku Plzeňského kraje.

Odbor nabývání majetku oslovil písemně vlastníky dotčených pozemků s tím, že navrhovaná smluvní cena pro trvalé záборы činí 800,- Kč/m² (většina podobných výkupů pro komunikace byla v minulosti realizována za cenu 800,- Kč/m²) a nájemní smlouvy bude město Plzeň uzavírat tak, jako obvykle dle platné vyhlášky MF ČR pro rok 2012, což činí 55,- Kč/m²/rok s tím, že

nájemné se začíná platit až od doby, kdy bylo zhotoviteli předáno staveniště, nikoli od podpisu náj. smlouvy.

Celková smluvní cena při výkupu jen trvalých záborů o celkové výměře 5 623 m² trvalého záboru stavby činí 4 498 400,- Kč (= 800,- Kč/m²).

Celková cena při výměře 559 m² dočasného záboru stavby činí 30 745,- Kč/rok (= 55,- Kč/m²/rok).

V současné době MAJ obdržel vyjádření od cca 50 vlastníků a předpokládá, že by do konce roku 2012 mohly být zrealizovány bezproblémové výkupy cca od 10 až 20 vlastníků.

Zatím s návrhem na majetkoprávní vypořádání souhlasí bez připomínek 12 vlastníků. Zbývající vlastníci souhlasí, ale mají připomínky technického rázu (vjezdy na pozemky, připojení na TI apod.), což bude řešeno ve spolupráci s OI a SÚS PK, a nebo požadují vyšší cenu za trvalý zábor jejich dotčeného pozemku.

Důvodem, proč požadují někteří vlastníci vyšší cenu, je dle našeho zjištění fakt, že v roce 2008 společnost PONTEX, spol. s r. o., která zajišťovala souhlasy ke stavbě, sdělovala vlastníkům, že jejich pozemky budou vykupovány za ceny od 1200,- Kč/m² až do 1500,- Kč/m² a tím městu Plzni zkomplikovala budoucí majetkoprávní vypořádání. Někteří také argumentují skutečností, že trvalý zábor zcela znehodnotí využití jejich pozemku nebo, že dle jejich zjištění má tento pozemek vyšší hodnotu. S vlastníky samozřejmě MAJ dále povede jednání a bude hledat kompromisní řešení.

Na oddělení pozemků budou dle zábor. elaborátu vypracovány geometrické plány.

Podle uplatňování stejného postupu při výkupu a směnách pro veřejně prospěšné stavby, by v případě zahájení vyvlastňovacího procesu byly nemovitosti vyvlastněny za cenu v místě a čase obvyklou.

V případech, kdy vlastník nebude souhlasit s vyšší nabízené smluvní částky, neboť ji bude považovat za nedostatečnou a ani nebude nalezeno jiné vhodné kompromisní řešení, budou v souladu s postupy řešícími i možnosti vyvlastnění pro VPS dle § 170 Stavebního zákona stanoveny ceny dle znaleckých posudků a to jako ceny v místě a čase obvyklé. Projednávání těchto případů bude probíhat později a individuálně.

Po schválení záměru vykupovat za 800,- Kč/m², budou jednotlivé výkupy projednávány samostatně, při tomto projednání budou upřesněny podrobnosti transakce a to:

- zda bude rovnou smlouva konečná, nebo nejprve SoBS kupní,
- kdy bude provedena úhrada kupní ceny,
- případné podmínky smlouvy,
- zda bude město Plzeň přebírat daň. povinnost – daň z převodu nemovitostí,
- svěření pozemku do správy.

Jednotlivé případy pak budou předkládány rovnou do RMP.

Samotná realizace všech nutných jednotlivých výkupů proběhne samostatně a půjde o časově velmi náročný proces.

RMP souhlasila s navrhovaným záměrem – viz příloha č. 7.

3. Předpokládaný cílový stav

Projednání záměru postupu při výkupu pozemků pro IA – VPS.

4. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Náklady spojené s vypracováním GP, znaleckých posudků, vkladem do KN a úhradou kupní ceny. Zdrojem finančního krytí bude rozpočet Odboru nabývání majetku MMP.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení.

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města Plzně

Zápis z KNM ze dne 10. 5. 2012

RMP č. 899 ze dne 28. 6. 2012

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Nejsou.

10. Přílohy

příloha č. 1 – územní rozhodnutí, prodloužení rozhodnutí

příloha č. 2 - situace stavby – díl 1., 2., 3.

příloha č. 3 - situace stavby – díl 4., 5.

příloha č. 4 – mapy KN- územní plán, letecký snímek, orientační mapa

příloha č. 5 – mapa KN – modrá

příloha č. 6 – KNM

příloha č. 7 - RMP