

Příloha č. 5

SEZNAM MOŽNÝCH KROKŮ, KTERÉ BY MOHLO ZMP V PŘÍPADĚ Kladného výsledku referenda v samostatné působnosti učinit

1. Koupě nemovitostí městem

- základní předpoklad je ochota vlastníka pozemky prodat
- cena za pozemek: **velikost území 22 154 m²**
 - aktuální znalecký posudek na obdobný typ pozemků v daném území 11,87 tis. Kč/m² tj. celkem **cca 263 mil. Kč**;
 - lze předpokládat, že prodávající bude k ceně pozemků požadovat také náhradu za zmařenou investici, tj. zpracování projektové dokumentace a dokumentace EIA, za demolici DK Inwest, za přípravu stavby, za bankovní záruky, právní úkony aj.;
 - prostředky na koupi nejsou ve schváleném rozpočtu města Plzně na letošní rok, ani ve výhledu rozpočtu až do roku 2020 není s takovou položkou počítáno, bylo by třeba její krytí řešit prostřednictvím komerčního úvěru;
- po získání pozemků by následovalo rozhodnutí o jejich dalším využití:
 - **rozhodnutí o využití území a o struktuře zástavby** – možné využití ideové architektonické soutěže, ze které vyplynou regulační podmínky pro území;
 - dále bude nutno rozhodnout, zda se bude následně jednat o **investice města nebo investici privátního investora**.

Kromě koupě pozemků, připadají v úvahu následující kroky v samostatné působnosti:

2. Další jednání o městských pozemcích, které potřebuje investor k územnímu řízení (v současné době schváleno uzavření nájemní smlouvy)

- usilovat o ukončení nájemní smlouvy a s tím související neuzavření smlouvy budoucí kupní;
- investor by musel pro výstavbu využít pouze svůj pozemek, byl by nucen přepracovat dosud připravenou dokumentaci - tímto krokem by nedošlo k zabránění výstavby obchodního zařízení, pouze by byl vytvořen prostor pro možné úpravy celého stávajícího řešení;
- městské pozemky by zůstaly zachovány pro veřejný prostor.

3. Změna regulačních podmínek schválených ZMP

- do RP stanovit, že v území nelze realizovat obchodní zařízení;
- RP jsou závazné jen pro samosprávu při vydávání příslušných stanovisek;
- tímto se pak budou muset řídit samosprávné orgány města při stanoviscích v ÚŘ – nesouhlas technického náměstka primátora s výstavbou obchodního zařízení v rámci územního řízení.

4. Změna územního plánu pozemků jen pod bývalým DK Inwest (na pozemcích v majetku společnosti Amádeus Plzeň a. s.), regulační plán

- ZMP může rozhodnout o pořízení změny ÚP z vlastního podnětu (§44 stavebního zákona) a zahájit tak proces změny ÚP na území s funkcí bez obchodního zařízení;
- nelze předem zaručit výsledek projednávání, tj. nelze dopředu deklarovat, že požadovaná změna bude schválena;

- je nutné definovat, na jakou funkci by mělo být stávající území měněno, bude se jednat o funkce bez obchodního zařízení a lze předpokládat, že se zároveň bude jednat o funkce, které nebudou významně zatěžovat území dopravou:
 - v případě změny zastavěného území na jiné zastavěné území s rozdílným způsobem využití - např. pouze pro kulturu, bydlení apod. se předpokládá požadavek stávajícího vlastníka na vymáhání náhrad za zmařenou investici a za dosud vynaložené náklady (např. zpracování dokumentace EIA, projektové dokumentace, cena za přípravu stavby, za dokumentaci, bankovní záruky aj. – nelze přesně stanovit, co vše do náhrad zahrne, ale v tomto případě musí prokázat výši zmařených nákladů),
 - v případě změny zastavěného území na nezastavitelné (urbanistická zeleň, park) vyplývá povinnost náhrady přímo z §102 odst. 2 stavebního zákona;
- v současné době se zpracovává nový územní plán Plzně, který dle platného zákona musí být schválen nejpozději do konce roku 2015,
- je nutné rozhodnout o zahájení změny stávajícího platného územního plánu ve vztahu k novému územnímu plánu, protože není možné na jedno území současně projednávat změnu územního plánu a zároveň návrh nového územního plánu. Z tohoto je patrné, že by bylo nutné pozastavit projednávání nového územního plánu do doby schválení změny stávajícího územního plánu a lze konstatovat, že dodržení termínu pro schválení nového územního plánu je výrazně ohroženo.