

D ů v o d o v á z p r á v a

1. Název problému a jeho charakteristika

Řešení zástavby proluky Masarykova 23 A, uzavření nájemních smluv na nájem pozemků p.č. 515/36, p.č. 515/39 a části pozemku p.č. 2517/2, vše k.ú. Doubravka a smlouvy o budoucí smlouvě kupní na prodej části pozemků p.č. 515/36, p.č. 2517/2, vše k.ú. Doubravka, za účelem výstavby polyfunkčního bytového domu s vybraným investorem a výstavby a provozu parkoviště.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Usnesením Zastupitelstva města Plzně č. 778 ze dne 11. 12. 2003 byl schválen záměr k pronájmu s následným prodejem pozemků v majetku města Plzně za účelem výstavby bytových domů v uvedených prolukách. Prodejní cena pozemků byla stanovena min. 800,- Kč/m².

Plněním tohoto usnesení byly pověřeny MO Plzeň 2 a MO Plzeň 4. Na území MO Plzeň 4 se jednalo o zástavbu mj. proluky Masarykova 23 A – pozemku p.č. 515/36 k.ú. Doubravka o výměře 301 m² a část (cca 25 m²) pozemku p.č. 2517/2 k.ú. Doubravka z celkové výměry 2365 m².

Popis situace proluky:

Plochu této proluky tvoří části pozemků p.č. 515/36 a p.č. 2517/2 k.ú. Doubravka. Dle platného územního plánu leží pozemek v plochách BM – bydlení městského typu. Jedná se o pozemky v lokalitě Plzeň - Doubravka, mezi původní zástavbou podél Masarykovy třídy a panelovými domy z 60 let. V současné době je dané území z části využito jako pěší a pojízdné chodníky a v menší míře se jedná o vzrostlou zeleň. Plochou určenou k zástavbě prochází trasy kabelu NN a telekomunikačního kabelu, které jsou přeložitelné, v místě je rozvod a lampa VO. Pozemek p.č. 536 k.ú. Doubravka je v současné době využíván jako zeleň – trávník, přístup ke kontejnerům a dále k nemovitosti na pozemku p.č. 264 k.ú. Doubravka. Pozemek p.č. 2517/2 k.ú. Doubravka je zařazen v plochách veřejného prostranství.

Zástavba daného území by měla být objektem se smíšenou funkcí, vhodné pro administrativu, služby, obchod.

Z uvedeného vyplývá, že zástavba daného území musí být realizována dle platných regulačních podmínek, a to zejména s ohledem na sousední nemovitost na pozemku p.č. 264 k.ú. Doubravka, která má 2 nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Novou zástavbou musí být též zajištěn přístup k nemovitosti na pozemku p.č. 264 k.ú. Doubravka.

Dle regulačních podmínek jsou technické sítě přeložitelné. Dopravní řešení – vjezd do vnitrobloku je řešen přes městské pozemky p.č. 515/36 a p.č. 2517/2 k.ú. Doubravka.

Pozemek p.č. 515/36 bude zastavěn zčásti o výměře cca 237 m² (polyfunkčním domem bude zastavěno cca 184 m², zbývající část pozemku p.č. 515/36 bude tvořit zázemí k domu vč. parkování, zbytková plocha zůstane v majetku města a bude sloužit pro pěší propojení do vnitrobloku Masarykova – Mohylová. Z pozemku p.č. 2517/2 k.ú. Doubravka bude dotčena trvalým zábořem výměra cca 52 m² z celkové výměry.)

Pozemek p.č. 515/36 k.ú. Doubravka nabylo město Plzeň na základě ustanovení § 1 zákona č. 172/91 Sb., pozemek je svěřen SVSMP, dále pozemek p.č. 2517/2 k.ú. Doubravka nabylo město Plzeň na základě ustanovení § 1 a § 5 zákona č. 172/91 Sb. Pozemek p.č. 2517/2 k.ú. Doubravka je zatížen věcným břemenem zřizování a provozování vedení plynárenského zařízení v rozsahu dle GP, smlouva o zřízení VB je úplatná, právní účinky vkladu práva ke dni 11. 12. 2007. Dále je zde věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu GP, smlouva o zřízení VB je úplatná, právní účinky vkladu práva ke dni 11. 12. 2007. Smlouva o zřízení VB je ze dne 30. 11. 2007. Dále je na část pozemku, která nezasahuje do předmětu bud. Prodeje a nájmu smlouva o budoucím zřízení věcného břemene s ČEZ Distribuce a.s.

Pozn: Společnost PEGISAN s.r.o. jedná s městem Plzeň o zástavbě další proluky v Dítětové ulici v totéž městském obvodě. Jednání probíhají delší dobu, doposud zde společnost nezačala stavbu a je pouze uzavřena nájemní smlouva č. 2008/003395/NS ze dne 24.4.2008, ze které nejsou zcela plněny termíny a v současné době je projednávána změna termínů ve znění dodatku č. 1 ke shora uvedené nájemní smlouvě. Uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní není doposud projednáno v orgánech obce, jelikož podmínka projednání, vydání pravomocného územního rozhodnutí není dosud naplněna. Jednání se společností v této věci probíhají od roku 2008.

K zástavbě proluky Masarykova 23 uvádíme, že v roce 2008 požádala společnost PEGISAN s.r.o. o nájem a následný prodej pozemků p.č. 295/1, p.č. 295/2, p.č. 515/36 k.ú. Doubravka za účelem výstavby víceúčelového objektu.

K této žádosti bylo vydáno **stanovisko TÚ MMP ze dne 15. 9. 2008**, kterým nesouhlasí s prodejem pozemků p.č. 515/36 a p.č. 295/1,2 k.ú. Doubravka za účelem výstavby víceúčelového objektu. Dle sdělení ÚKRMP byla uvedena proluka ze zastavitelných proluk vyjmuta a ponechána jako nezastavitelná plocha. Ve studii regenerace sídliště Doubravka, která byla s ÚMO Plzeň 4 projednána, je tato proluka nezastavitelná.

V mezidobí byly předmětné pozemky v k.ú. Doubravka nabízeny Majetkovým odborem MMP (dnes Odbor nabývání majetku MMP) ke směně za pozemky, které byly dotčeny trvalým zábořem stavby kanalizace z Bukovce na Chlumek.

Usnesením č. 232 Obvodní rady Plzeň 4 ze dne 16. 9. 2008 byl vyjádřen souhlas se zařazením pozemků p.č. 515/36 a p.č. 2517/2 k.ú. Doubravka (proluka Masarykova 23 A) zpět do materiálu „Proluky a nástavby MO P4“ z října 1996 zpracovaného ÚKRMP a uvolněním výše uvedených pozemků pro zástavbu, následně bylo schváleno usnesením **č. 45 Obvodního zastupitelstva Plzeň 4 ze dne 23. 9. 2008**.

Dále bylo schváleno, aby MO Plzeň 4 byl pověřen ZMP určením podmínek zástavby proluky Masarykova 23 A bytovým domem s tím, že podmínky zástavby budou projednány s TÚ MMP a výběr investora provede MO Plzeň 4.

Popis historie projednávání zástavby proluky Masarykova 23 A tzn. vč. projednání technických limitů výstavby, podmínky výběru investora, které realizoval MO Plzeň 4, výběr investora, přehled stanovisek ORP MMP a MO P4 a všech souvisejících dokumentů je popsán v příloze č. 1, jež tvoří nedílnou součást tohoto materiálu.

Na základě přijatého usnesení RMP č. 1220 ze dne 12. 9. 2012 (předkládal ORP MMP) ve věci umístění 10 nově vzniklých parkovacích míst společnost PEGISAN s.r.o. podala dne 28. 11. 2012 novou žádost o níže uvedené:

1. Pronájem budoucí zastavěné plochy

p.č.	k.ú.	výměra celkem	plocha k pronájmu	kultura
2517/2	Doubravka	2365 m ²	52 m ²	ostat.pl.
515/36	Doubravka	301 m ²	132 m ²	ostat. pl.

2. Pronájem budoucí zpevněné (komunikační plochy)

p.č.	k.ú.	výměra celkem	plocha k pronájmu	kultura
515/36	Doubravka	301 m ²	105 m ²	ostat. pl.
2517/2	Doubravka	2365 m ²	30 m ²	ostat.pl.
515/39	Doubravka	509 m ²	300 m ²	ostat.pl.

Důvodem je vybudování víceúčelového objektu vč. odpovídajícího zázemí – nově budované TDI (viz žádost – příloha č. 2).

Stanoviskem **ORP MMP** ze dne 22. 2. 2013 je konstatováno, že návrh polyfunkčního domu je v souladu se Základními regulačními podmínkami pro zástavbu „Plzeň – Doubravka, Masarykova 23A“, které jsou součástí zpracovaného dokumentu „Proluky na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Plzně“. Doplňující požadavky, které má ÚKR MP k architektonickému řešení objektu, nejsou s regulačními podmínkami v rozporu a bude je možno uplatňovat v rámci povoloovacího řízení.

Výběrové řízení na zástavbu proluky Masarykova 23 A nevypisovalo ORP MMP ani TÚ MMP.

Na základě usnesení č. 1220 RMP ze dne 13.9.2012 souhlasí s uzavřením nájemní smlouvy na části pozemků p.č. 515/36, 39, p.č. 2517/2 v k.ú. Doubravka (v situaci označeno červeně) a s uzavřením nájemních smluv a smlouvy o budoucí smlouvě kupní na části pozemků p.č. 515/36, p.č. 2517/2 k.ú. Doubravka (v situaci označeno zeleně) s tím, že novostavba bude splňovat regulační podmínky zpracované ÚKRMP.

Dále je doporučeno uzavřít věcné břemeno za účelem vstupu do nemovitosti na pozemku p.č. 264 k.ú. Doubravka.

Dalším stanoviskem **ORP MMP** ze dne 13. 2. 2013 bylo konstatováno, že v místě stavby je kabelový rozvod veřejného osvětlení. Stavebník musí zajistit přeložení svítidla veřejného osvětlení č. 3726 a vedené VO dle požadavku SVSMP ve stavebním řízení.

Stavebník je povinen v rámci stavebních úprav přesunout vstupní branku na pozemku p.č. 295/1 k.ú. Doubravka v rámci stávajícího oplocení dle přiložené situace. Nové umístění je navrhováno mimo stávající vzrostlé zeleně (v situaci je stávající umístění označeno modře a nové umístění zeleně). (Stanoviska ORP MMP viz příloha č. 3)

Ve stanovisku **MO Plzeň 4** ze dne 21. 12. 2012 – je popsán schvalovací proces zástavby proluky Masarykova 23A v orgánech městského obvodu (viz příloha č. 4).

Dle znaleckého posudku č. 2328/023/13 na ocenění 1m² části pozemků p.č. 515/36, p.č. 2517/2 k.ú. Doubravka je stanovena cena obvyklá, s přihlédnutím ke všem aspektům cca 3 300,-Kč/m².

Výše nájemného u NS pro výstavbu a provoz parkoviště:
NS č. 2006/002170 INTEC spol. s r.o. 50 Kč/m²/rok
NS č. 2008/001260 Nepomucká s.r.o. 50 Kč/m²/rok

Výše nájemného u NS pro výstavbu a provoz bytového (polyfunkčního) domu:
NS č. 2008/003395 PEGISAN s.r.o. 15 Kč/m²/rok do kolaudace,
123 Kč/m²/rok po kolaudaci
NS č. 2010/004304 Roman Kreuziger dtto
NS č. 2012/001263 Ondřej Zapoměl 16 Kč/m²/rok do kolaudace
134 Kč/m²/rok po kolaudaci

Materiál ve shora uvedené věci byl předložen na jednání KNM RMP dne 18. 4. 2013, variantně, bod PROP+KŘTÚ/2/A (příloha č. 7), která nedosáhla většiny hlasů pro schválení návrhu, proto byl materiál na jednání RMP předložen variantně. RMP dne 30. 5. 2013 přijala usnesení č. 606, kterým byl odsouhlasen budoucí prodej a schváleny nájem pozemků – příloha č. 13.

3. Předpokládaný cílový stav

Majetkoprávní řešení pozemků p.č. 515/36, p.č. 515/39, p.č. 2517/2 k.ú. Doubravka, se společností PEGISAN s.r.o., se sídlem Plzeň, K merfánům 47, IČ 611 71 361 - uzavření smluvního vztahu.

4. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Náklady spojené se zajištěním podkladů z katastru nemovitostí.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení.

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města

Usnesení OZ Plzeň 4 č. 045/08 ze dne 23. 9. 2008, usnesení OZ Plzeň 4 č. 0007/09 ze dne 27. 1. 2009, usnesení RMO Plzeň 4 č. 232/06 ze dne 16. 9. 2008, usnesení RMO Plzeň 4 č. 0176/09 ze dne 3. 6. 2009, usnesení OZ Plzeň 4 č. 0032/09 ze dne 9. 6. 2009 a usnesení RMO P4 č. 318 ze dne 2. 12. 2009, usnesení RMP č. 1220 ze dne 13. 9. 2012, doporučení KNM RMP 18. 4. 2013, usnesení č. 606 RMP ze dne 30. 5. 2013.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

U žadatele jsou ke dni zpracování tohoto materiálu evidovány závazky vůči městu Plzni ve výši 10 603,- Kč.

10. Přílohy

- Příloha č. 1 - historie projednávání zástavby proluky Masarykova 23A vč. citovaných příloh
- Příloha č. 2 - žádost společnosti PEGISAN s.r.o. ze dne 28. 11. 2012 vč. graf. přílohy
- Příloha č. 3 - stanoviska ORP MMP ze dne 13. 2. 2013, 22. 2. 2013
- Příloha č. 4 - stanovisko MO Plzeň 4
- Příloha č. 5 - usnesení RMP č. 1220 ze dne 13. 9. 2012
- Příloha č. 6 - regulační podmínky zástavby Plzeň – Masarykova 23A
- Příloha č. 7 - zápis z KNM RMP ze dne 18. 4. 2013 (bod PROP+KŘTÚ/2/A)
- Příloha č. 8 - fotodokumentace
- Příloha č. 9 - územní plán
- Příloha č. 10 - letecký snímek
- Příloha č. 11 - orientační mapa
- Příloha č. 12 - majetek města Plzně
- Příloha č. 13 – usnesení RMP č. 606 ze dne 30. 5. 2013

Zpracovaly: Ing. A. Kobernová, PROM MMP.

Přílohy, které budou k dispozici u předkladatele materiálu: znalecký posudek, přijatá usnesení dle bodu 8. tohoto materiálu.