

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

1. Název problému a jeho charakteristika

Záměr prodeje pozemků v lokalitě Světovar.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Město Plzeň získalo areál bývalého pivovaru, následně kasárna Světovar do majetku města Plzně z vlastnictví ČR bezúplatně ve dvou fázích, a to vždy na základě usnesení vlády ČR a následně uzavřené darovací smlouvy.

Jedná se o lokalitu o rozloze cca 5,1 ha, která leží na jižním okraji Městského obvodu Plzeň 2 – Slovany. Revitalizace této lokality je jedním z projektů, které vyplývají ze schváleného Programu rozvoje města Plzně.

Město Plzeň prostřednictvím příspěvkové organizace Útvaru koncepce a rozvoje města Plzně uspořádalo v roce 2010 urbanisticko – architektonickou soutěž na řešení revitalizace areálu Světovar, jejímž vítězem se stal ateliér D3A spol. s r.o. Vítězný návrh byl autory následně rozpracován do podrobné studie „Areál Světovar“, která byla schválena usnesením ZMP č. 317 ze dne 21. 6. 2012, jako závazný podklad pro výstavbu v daném území.

V prosinci 2012 bylo dokončeno rozpracování studie do podkladu pro rozhodování o nakládání s majetkem. Tento podklad je označován jako „Světovar II - rozvojová území a doprava“ a obsahuje velmi podrobný přehled rozřazování výstavby území. Celé řešené území je rozčleněno do dílčích rozvojových ploch označených A - G. Pro každou rozvojovou plochu jsou přesně popsány kapacity jednotlivých ploch (např. technika, zázemí, komunikace, garáže, prodejní plochy, kanceláře, byty). Dále je podrobně zpracováno technické řešení, tj. délky komunikací, kanalizace, vodovodu, horkovodu a všech dalších sítí technické infrastruktury, sadových úprav ad.

Uvedená studie řeší celou lokalitu Světovar. Je třeba upozornit na skutečnost, že některé části nejsou v majetku města – jedná se o rozvojovou plochu H1 – H7, kterou vlastní MV ČR - panelová ubytovna a garáže. Rozvojová plocha G1 – G6 je ve vlastnictví soukromé společnosti a v malé části plochy F1 – F6 se nacházejí soukromé řadové garáže. Rozdělení jednotlivých ploch a jejich vlastnictví je patrné z přílohy č. 1 tohoto usnesení.

Město již samo v území zahájilo práce související s realizací 4x4 Culture fabrik a archivu města, které jsou umístěny do stávajícího objektu označovaného jako B4. Pro naplnění požadavků na parkování bude v počáteční fázi využívána rozvojová plocha E. Objekt B4 zůstává v majetku města a rozvojovou plochu E bude možné nabízet k prodeji až po vybudování parkovacího domu, který pokryje potřeby parkování pro stávající objekty bývalého pivovaru označené jako B1 – B9. Hlavní objekty podléhají památkové ochraně.

Pro objekt označený jako B3 byla zpracována prověřovací studie pro umístění projektu „Muzeum designu a životního stylu v Plzni“, a to na základě usnesení ZMP č. 329 ze dne 18. 6. 2009 a jednání s ÚKEP, MK ČR a Uměleckopřemyslovým museem v Praze.

Studie Světovar II - rozvojová území a doprava“ řeší také etapizaci zástavby lokality, a to principem „od krajů do středu“. Tato posloupnost je dána zejména podmíněností investic do technické infrastruktury, dále je zohledněno časové hledisko vybudování parkovacího domu a majetkové vztahy.

Tímto usnesením je předkládán záměr prodat pozemky města v lokalitě Světovar po jednotlivých etapách a v souladu s územní studií „Světovar II – rozvojová území a doprava“ (D3A spol. s r.o. 12/2012).

Prodej bude realizován po vydání pravomocného územního rozhodnutí (ÚR) na konkrétní etapu. ÚR zpřesní vymezení zastavovaných pozemků a jejich částí a ještě podrobněji specifikuje napojení stavby na stávající TDI a i nově vybudovanou TDI.

Dokumentace jak pro územní řízení, tak i pro stavební povolení musí plně respektovat shora uvedené podmínky výstavby. Případné změny a odchylky od studie musí být projednány a schváleny ÚKRMP a D3A spol. s r.o.

Po vydání pravomocného ÚR budou zahájeny kroky k řešení převodu nově vybudované TDI. Konečná smlouva o převodu nově vybudované TDI bude řešena až po dokončení výstavby.

Kupní smlouva na prodej pozemků bude uzavřena po vydání pravomocného ÚR, bude obsahovat standardní smluvní ujednání zajišťující vydání stavebního povolení, termín dokončení výstavby v dané etapě jako celek, převod pozemků na třetí osobu, dodržení závazných podmínek územní studie atd. a to vše pod sankcemi.

Nabídková cena za pozemky v lokalitě Světovar je stanovena na základě znaleckého posudku a činí 3700,- Kč/m². Nabídková cena za stavby resp. budovy, které by byly předmětem prodeje, bude stanovena na základě znaleckého posudku na cenu obvyklou v místě a čase. Podmínky úhrady kupní ceny budou řešeny v rámci samotného prodeje.

Vlastní prodej jednotlivých rozvojových ploch vymezených studií vč. specifikace kupujícího, předmětu prodeje a podmínek prodeje bude samostatně projednán v orgánech obce. Prodej jednotlivých ploch v lokalitě Světovar bude zveřejněn standardním způsobem na úředních deskách MMP, realitním portálu www.byty.plzen.eu, na S-realitách, popř. v Obchodním věstníku atd.

Medializaci záměru prodeje pozemků v lokalitě Světovar bude zajišťovat ÚKRMP.

Materiál ve věci záměru prodeje pozemků byl předložen na jednání RMP dne 27. 11. 2013.

3. Předpokládaný cílový stav

Odsouhlasení majetkoprávního nakládání s pozemky v lokalitě Světovar, a to v souladu s územní studií „Světovar II – rozvojová území a doprava“ vč. stanovení rámcových podmínek prodeje.

4. Navrhované varianty řešení

Nejsou.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Předpokládaný náklad související s medializací prodeje nemovitostí v lokalitě Světovar.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení – ukládací část.

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města nebo městských obvodů, která s tímto návrhem souvisejí

Přijatá usnesení, týkající se získání areálu Světovar

Usnesení RMP č. 169 ze dne 19. 2. 2004

Usnesení RMP č. 587 ze dne 26. 5. 2005

Usnesení RMP č. 212 ze dne 2. 3. 2006

Usnesení ZMP č. 74 ze dne 4. 3. 2004

Usnesení ZMP č. 71 ze dne 2. 3. 2006

Usnesení ZMP č. 519 ze dne 16. 9. 2010

Usnesení RMP č. 1254 ze dne 16. 9. 2010

Usnesení RMP č. 1241 ze dne 27. 11. 2013

Přijatá usnesení v souvislosti s urbanisticky – architektonickým řešením areálu Světovar.

Usnesení ZMP č. 271 ze dne 14. 5. 2010

Usnesení ZMP č. 527 ze dne 16. 9. 2010

Usnesení RMP č. 1061 ze dne 20. 8. 2009

Usnesení ZMP č. 317 ze dne 21. 6. 2012

Usnesení ZMP č. 100 ze dne 21. 2. 2013

Usnesení RMP č. 877 ze dne 21. 6. 2012

Usnesení ZMP č. 329 ze dne 18. 6. 2009

Usnesení ZMP č. 390 ze dne 17. 6. 2010

9. Závazky či pohledávky vůči městu

Nezjišťují se.

Přílohy:

1. Situace s vyznačením majetkových vztahů a rozvojových ploch
2. Přijatá usnesení dle bodu 8 – k dispozici u předkladatele.
3. Usnesení RMP č. 1241 ze dne 27. 11. 2013.