

PROP MMP  
Ing. Anna Kobemová  
Škroupova 5  
306 32 Písek

## Statutární město Písek

### Technický úřad

#### Odbor rozvoje a plánování Magistrátu města Pízně

Vaše značka: MMP/122734/14  
ze dne: 3. 6. 2014

Náše značka: MMP/122734/14

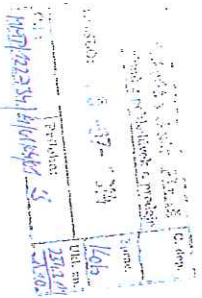
Vyřizuje: Ing. Zbyněk Mastera

Telefon: 37803 4039

Píseň: 14. 7. 2014

#### Věc: **Stanovisko TÚ k nakládání s majetkem města Pízně**

- odkup bloku D1-D3 vč. objektu B6 – pozemky p.č. 3945, 3946, 3947, 953/8, 3953/10, 3953/11, 3953/16, 3953/17, 3953/18 vč. stavb vše v k.ú. Píseň



Na základě Vašeho dopisu č.j. MMP/122734/14 ze dne 3. 6. 2014, který se týká žádosti o stanovisko k prodeji bloku D1-D3 vč. objektu B6 – pozemky p.č. 3945, 3946, 3947, 953/8, 3953/10, 3953/11, 3953/16, 3953/17, 3953/18 vč. stavb vše v k.ú. Píseň, Vám zasíláme souhrnné stanovisko TÚ.

Na danou lokalitu je zpracována územní studie „Světovar II – rozvojová území a doprava“ (atelier D3 A, 12/2012). Předloženy návrh společnosti BC Real respektuje dle této studie maximální výšku i návrh krytých veřejných prostor při parteru směrem do náměstí. Polohu hlavních výhyčkových bodů 36, 37, 38, 39 a pomocných bodů R26, R27, případně R28 není možné z dodaných podkladů ověřit. V předloženém návrhu však nalézáme několik bodů, v němž se se schválenou studií viditelně odlišuje.

**Odchytky, které není možno akceptovat, je nutno je upravit v souladu s výše zmíněnou zastavovací studií:**

- Orientace obytných prostor do vnitrobloku i do náměstí, ve studii D3 A byl objekt řešen jako barierový tak, aby nabylo zamezeno využívání náměstí pro kulturní akce. Na orientaci bytů umístěných v rozvojové ploše D1 – D3 byl kladen velký důraz. Náměstí má být živým kulturním centrem, již v samém počátku je třeba eliminovat případné problémy rušného provozu ve večerních hodinách.
- Návrh veřejného průchodu blokem. Zastavovací studie kladla důraz na propustnost ve směru sever jih průchodem kolem objektu B6. To mělo umožnit nerušené konání kulturní akce na ploše Pivovarského dvora a jeho případné oddělení a kontrola vstupu (prodej vstupenek). Příčná propustnost blokem tuto skutečnost neřeší a umístění zahrady MŠ průchod územím znevažuje.
- Umístění MŠ tak, že okna pobytových místností jsou umístěna v úrovni chodců;

- Nesoulad návrhu s vedením inženýrských sítí, umístění komunikace v místě návrhu řešení nádrže, nerespektování projednaného umístění distribuční trafostanice v 1. NP, návrh dopravně zeleně na místě navržené přeložky horkovodu;
- Odstup od objektu G, štítová stěna objektu D3 navržena s okny obytných místností, vzhledem k blízkosti objektu G je toto řešení nerealné, není zajištěn dostatečný odstup budov

*Pozn. Návrh neřeší vedení inženýrských sítí, které je nutno dimenzovat pro počítby navazujících záměrů. Schválená zastavovací studie byla projednána se všemi správci sítí. Byly určeny kapacity sítí, jejich přesná poloha a možnosti jejich výstavby vzhledem budoucímu cílovému stavu celého území. Návrh nevyznačuje plochy, které bude nutno pro uložení inženýrských sítí pronajmout, dořeší jejich povrchy a předat městu. Tyto náležitosti jsou nezbytné pro zajištění podmínek pro další stavební etapy areálu Světovar.*

*Zastavovací studie byla připravována s tím, že všichni stavebníci se budou na vyvíjení veřejného prostoru spolupodílet. Proto je v rámci etapizace určen rozsah veřejných prostranství, na kterém se budou stavebníci podílet.*

**Uvedení odchytek, které neovlivní následný vývoj areálu, je však vhodné se jimi zabývat v dalším stupni projektové dokumentace:**

- Demolice objektu B6, na jeho místě vybudování zeleně a parkovacích stání. Zastavovací studie ateliéru D3A vytvořila koncept utváření veřejných prostranství spojením s určením jejich velikosti. Velké náměstí „Pivovarský dvůr“ je v kontrastu s komorním prostorem při objektu B6. Zachování objektů, jejich pozice vzhledem k nové zástavbě slouží k definování charakteru jednotlivých prostranství a tedy i čitelnosti celého rozvojového území Světovar.
- Varianty vzhledu fasády, D3A dělí nadzemní částí bloku do tří vizuálně odlišných objektů. Do prostoru náměstí „Pivovarský dvůr“ se objekt D1 obrací fasádou velkého měřítka. Větší objekt je doprovázen objekty menšími, jejich velikost odpovídá umístění ve strukturně zástavbě.
- Využití nárožních prostor pro byty. Zastavovací studie soustředila do míst s horšími světelnými podmínkami, například nároží proti sladovně nebo nároží u Sladové ulice, nebytové prostory (administrativa)
- Dopravní obsluha a doprava v klidu, parkování a obsluha MŠ ve vnitrobloku, kryté parkování pouze v půdorysných hranicích objektu, nikoli pod plochou vnitrobloku, vjezd do parkingu rampou přes vnitroblok, zatažení dopravní obsluhy do vnitrobloku, vjezd pro zásobování na plochu náměstí nikoli vjezdem do objektu

*Pozn. Zastavovací studie byla projednána s orgány dopravy včetně úprav Sladové ulice a možnosti vjezdu do území. Každé konkrétní místo bylo posuzováno v souvislostech rozhledových parametrů, umístění parkovacích stání v určitých prostoru, poloh stromů a s tím související poloh a tras inženýrských sítí. Takto byly vjezdy do společných parkův jednotlivých rozvojových ploch zachovány. V principu platí, že se všude vjezí „do domu“. Až uvnitř objektů jsou rampy a polorampy.*

*Pojezdová plocha Pivovarského dvora byla v zastavovací studii zadělána celistvým povrchem z jednoho materiálu. Diažba přechází do dalších ulic a náměstí.*

Doporučujeme prodat ucelený prostor včetně ploch budoucí zeleně a zpevněných ploch ve vnitrobloku nových domů, až k hranici se soukromým areálem společnosti AIP, nikoliv tedy pouze pozemky pod budoucími domy.

Souhlasíme s prodejem pozemků p.č. 3945, 3946, 3947, 953/8, 3953/10, 3953/11, 3953/16, 3953/17, 3953/18 vč. staveb vše v k.ú. Pízeň nebo jejích částí. Upozorňujeme, že součástí prodeje musí být i část pozemku p.č. 3953/22 v k.ú. Pízeň. Vzhledem k tomu, že prodej se dle usnesení ZMP č. 626 ze dne 12. 12. 2013 uskuteční již po vydání pravomocného územního rozhodnutí, je nutno stanovit takové sankce za nedodržení termínu výstavby, aby investor pozemek nečinně neblokoval.

Na pozemcích p.č. 3953/16 a 3953/17 v k.ú. Pízeň se nacházejí stavby (garáže bez č.p./č.e.) ve vlastnictví fyzických osob. Souhlasíme s výkupem garáží na pozemcích p.č. 3953/16 a 3953/17 v k.ú. Pízeň a následným prodejem žadateři.

Upozorňujeme, že rozsah pronajatých ploch pro účely výstavby související technické infrastruktury bude větší než rozsah zamýšleného prodeje, a bude stanoven v dokumentaci k územnímu rozhodnutí.

Na pozemcích p.č. 3945, 3946, 3947, 953/8, 3953/10, 3953/11, 3953/16, 3953/17, 3953/18 a 3953/22 v k.ú. Pízeň se nachází žádné vodohospodářské sítě v majetku města Pízně ve správě OSI MMMP.

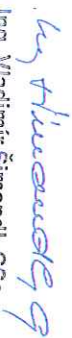
Zájmovým územím prochází vodovodní přípojka o délce cca 70 m a pravděpodobně i kanalizační přípojka, jejíž trasa není známa z důvodu, že se jedná o bývalý vojenský areál. Do rozsahu prodeje předmetných nemovitostí je třeba zahrnout i uvedené přípojky.

V předloženém záměru investora nejsou řešeny trasy nově budovaných vodovodních řadů a kanalizačních stok. Požadujeme od investora dodržet řešení vodohospodářských sítí, které je uvedeno ve schválené územní studii „Světovar II – rozvojová území a doprava“.

Na pozemcích p.č. 3945 a 3946 se nachází stavba starší 5ti let. Dle GIS města Pízně byla zaměřena v roce 2001. Na pozemcích p.č. 3953/8 a 3953/10 se nachází horkovod s prvním užíváním v 12/1995 a telefonní kabel neurčitěho stáří. Pozemky p.č. 3953/8, 3953/11 a 3953/18 jsou dotčeny podzemním vedením NN z roku 1984. Na pozemcích p.č. 3953/16 a 3953/17 se nacházejí garáže starší 5-ti let.

Upozorňujeme, že toto stanovisko je platné po dobu dvou let od data vydání.

Statutární město Pízeň  
Oddor rozvoje a plánování  
Měgestva města Pízně



Ing. Vladimír Šimandl, CSc.  
vedoucí ORP MMMP