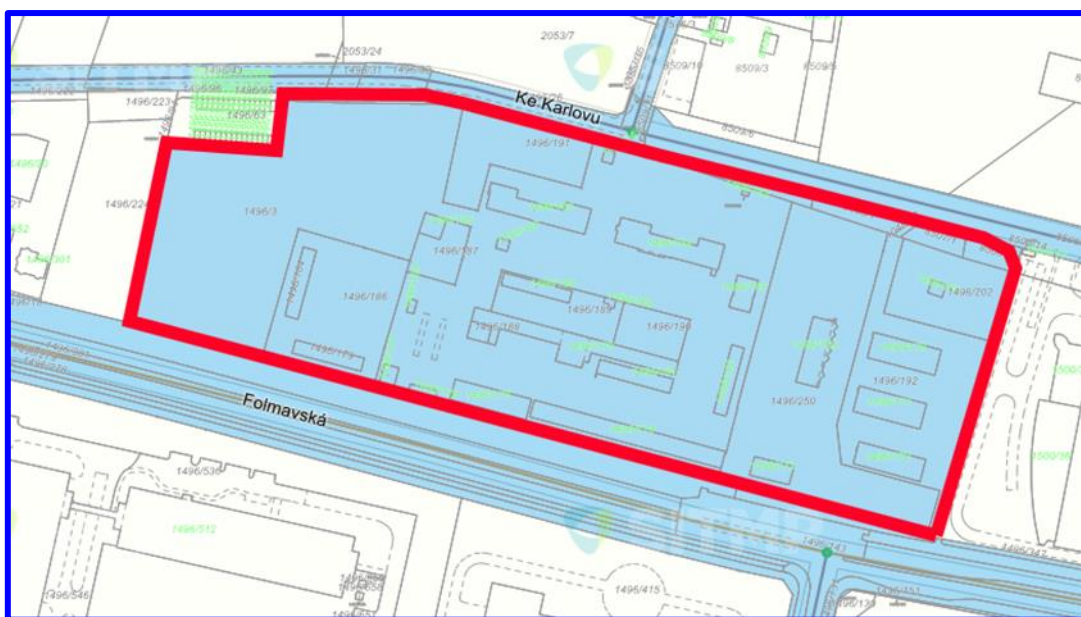
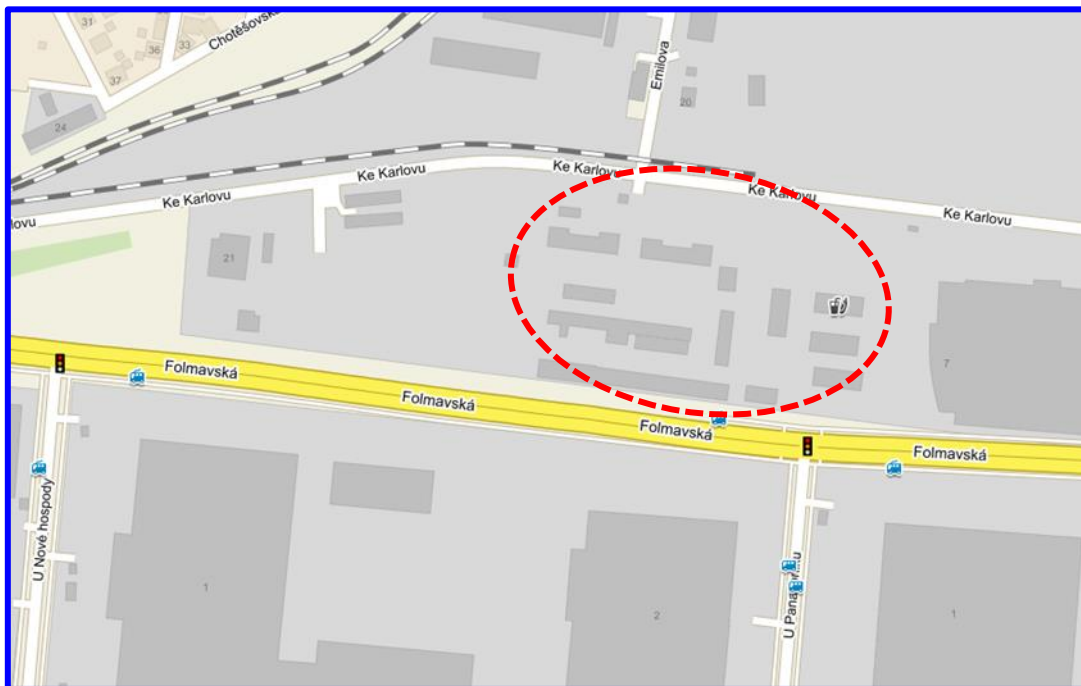


Areál č. 5. Ke Karlovu - Folmavská.

Areál „Ke Karlovu - Folmavská“ je svěřen SVSmp za účelem výkonu odborné péče (příloha B zřizovací listiny) a nachází se v obvodě Plzeň 3 (Skvrňany - Zátíší, MK III. třídy - Ke Karlovu, k.ú. Skvrňany - blíže viz následující situace širších vztahů s vyznačením umístění areálu).

Obr. č. 5.1: Situace širších vztahů s vyznačením umístění areálu



Popis areálu

Areál se nachází v oblasti Zátíší (ul. Ke Karlovu), cca 900 m západně od křižovatky Ke Karlovu x Borská, na jižní straně se nachází ul. Folmavská.

Rozloha areálu činí 76.948 m² a město vlastní tyto pozemky:

Pozemek (p.č.)	Výměra (m2)	Pozemek (p.č.)	Výměra (m2)	Pozemek (p.č.)	Výměra (m2)
1496/3	38 393,00	1496/172	524,00	1496/184	318,00
1496/161	44,00	1496/173	258,00	1496/185	156,00
1496/162	10,00	1496/174	1 143,00	1496/186	4 231,00
1496/163	757,00	1496/175	552,00	1496/187	837,00
1496/164	825,00	1496/176	74,00	1496/188	122,00
1496/165	233,00	1496/177	104,00	1496/189	1 481,00
1496/166	68,00	1496/178	1 210,00	1496/190	975,00
1496/167	44,00	1496/179	319,00	1496/191	2 839,00
1496/168	28,00	1496/180	294,00	1496/192	5 314,00
1496/169	544,00	1496/181	367,00	1496/202	2 755,00
1496/170	604,00	1496/182	300,00	1496/250	10 589,00
1496/171	603,00	1496/183	33,00		
				cekem m2	76 948,00

Jde o areál bývalých kasáren (Plzeň - Zátíší), který byl svěřen do užívání SVSMP v 04/2010, před tím byl svěřen společnosti Obytná zóna Sylván.

S areálem se původně uvažovalo jako s technickou základnou pro MHD, od záměru se upustilo (základna se nachází jinde - od r. 2014). Dnes jde o nevyužitý prostor, který působí opuštěně a zanedbaně, z nepatrné části je pronajatý (Divadlo J.K.Tyla), ubytovna (Polteka) ve výpůjčce již není, pro SVSMP je celý areál zcela nepotřebný a pouze se platí náklady za strážní službu a stočné.

Do areálu se vjíždí z ul. Ke Karlovu (severní strana areálu). Dle územního plánu je funkční využití území: plochy technického vybavení - MHD. Nachází se zde cca 31 objektů (dvoupodlažní velitelská budova, ošetrovna, ubytovna mužstva, garáže, dílny, sklady, vrátnice aj.).

Nad částí zpevněných ploch jsou vybudovány lehké montované přístřešky. Areál kasáren je po obvodě oplocen. Vnitřním oplocením je rozdělena i část zpevněných ploch v centrální části areálu. V centrální části areálu jsou zpevněné shromažďovací asfaltové plochy přístupné či ohraničené dlážděným komunikacemi. Pod stávajícími, či již odstraněnými, přístřešky jsou betonové zpevněné plochy. Zbývající plochy v areálu jsou zatravněny. Na části ploch je nízký křovinatý porost z náletu. Vzrostlé stromy, které jsou vysázeny, tvoří řada topolů podél vnitřního oplocení

Pod povrchem ploch areálu jsou položeny nefunkční kabelové inž. sítě elektro, veřejného osvětlení a telefonů. Nefunkční je i potrubní plynovodní přípojka a část vodovodní sítě areálu. Stávající kanalizační síť areálu napojená na venkovní stoku je funkční. Oplocený areál bývalých kasáren je z hlediska Katastru nemovitostí členěn na pozemkové parcely a stavební parcely.

Fotodokumentace dotčeného areálu:

Obr. č. 5.2: Severní strana areálu



Obr. č. 5.3: Stávající stav vybraných objektů areálu



Možnosti budoucího nakládání s areálem:

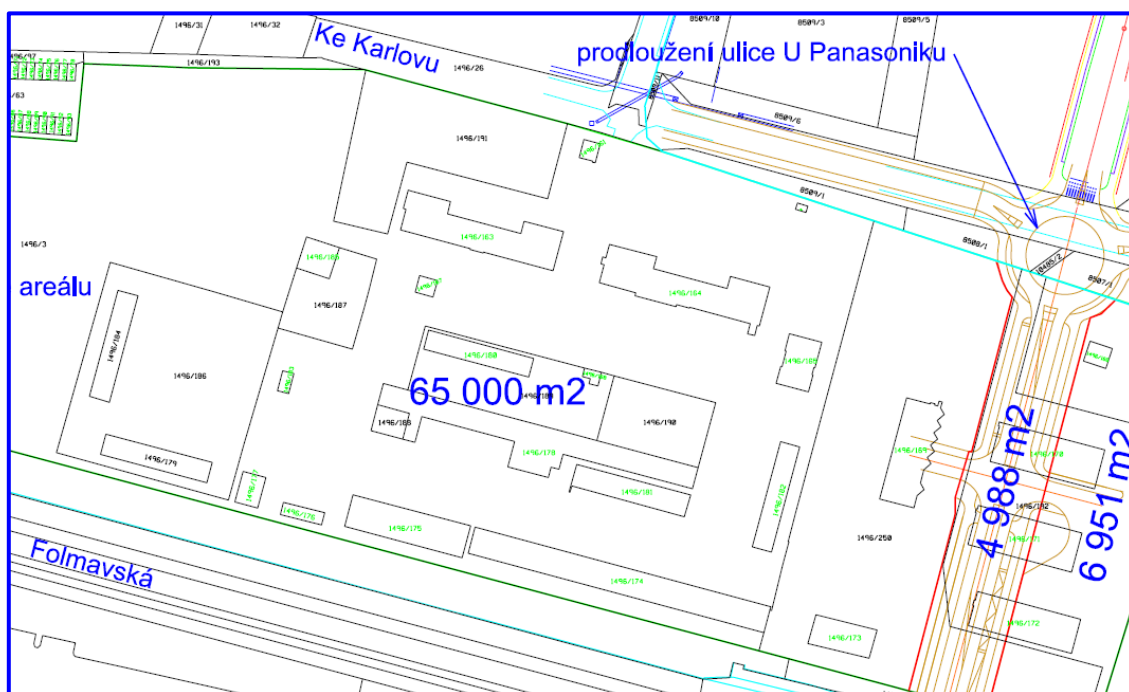
Dotčený areál, resp. jeho větší část, se doporučuje prodat (není využíván). Výnosy z prodeje byly započítány do bilance financování projektu „TZ PMDP areál Karlov“, tzn. výnosy nelze použít na financování technického zázemí SVSmp.

Areál (76.948 m²) navrhujeme rozdělit na západní (65.000 m²) a východní část (11.939 m²), neboť se ve východní části plánuje provést prodloužení ulice „U Panasonicu“ severním směrem (do ul. „Ke Karlovu“) - viz obr. č. 5.4 (Orientační situace okolí areálu po prodloužení ulice).

Dále se navrhuje:

- prodat celou západní část (cca 65.000 m²), utrženou kupní cenu je nutno použít do shora uvedené bilance financování,
- z východní části (11.939 m²) použít cca 4.988 m² pro výstavbu uvedené pozemní komunikace a pro nezbytné terénní úpravy - viz obr. č. 5.4 (Orientační situace okolí areálu po prodloužení ulice); u nově vzniklého pozemku o výměře 6.950 m² lze rovněž uvažovat o prodeji, kde utrženou kupní cenu navrhujeme užít jako zdroj financování zmíněného prodloužení, k prodeji tohoto pozemku lze přistoupit po rozhodnutí o budoucím využití dotčené lokality (např. otázka budoucího MHD). Orientační výše prodejní ceny je cca 7,20 mil. Kč, resp. 1.034 Kč/m².

Obr. č. 5.4: Orientační situace okolí areálu (po prodloužení ul. U Panasonicu)



Cena =

- orientační kupní cena areálu určeného k prodeji (65.000 m²) je cca 67,20 mil. Kč, resp. 1.034 Kč/m². V ceně je promítnuto oddělení pozemku pro prodloužení ul. U Panasonicu (koeficient krácení = výměra nová/původní = 65.000 m²/76.948 m² = 0,84),
- vycházíme - zjednodušeně počítáno - z orientační kupní ceny celého areálu - cca 79,55 mil. Kč (76.948 m²), z toho:
 - a) ocenění majetku (viz v zpracovaný znalecký posudek v cenách r. 2010) = 132 mil. Kč,
 - b) náklady na demolici (čerpáno z dokumentace pro odstranění stavby, Ing. Jiří Šedivec – Staving Ateliér, 09/2009) = 40,70 mil. Kč,
 - c) náklady na sanaci odpadu (odvoz suti a likvidace odpadu apod., vycházíme z hydrogeologického průzkumu, Aquatest, a.s., říjen 2009 - přepočteno na cenovou úroveň 2015, vč. DPH 21%) = 11,75 mil. Kč.

Stanovisko MMP - Odbor rozvoje a plánování

Dne 31.08.2015 vydal MMP-ORP pod č.j. MMP/96805/15 stanovisko ve věci „Koncepce využití vybraných areálů SVSmp“. K tomuto stanovisku uvádíme:

- ✓ výčet pozemků areálu ve stanovisku není úplný, areál obsahuje cca 35 parcel, v stanovisku je 12,
- ✓ k prodeji areálu po oddělení části areálu pro účely výstavby pozemní komunikace: dle ORP je takový prodej z územního hlediska možný,
- ✓ k informaci, že prochází územím sítě kanalizační sítě, vodovodní řad aj. a že při prodeji je nutno respektovat tyto vodohospodářské sítě, včetně jejich ochranného pásma: informaci bereme na vědomí,
- ✓ k informaci, že k předmětné vodohospodářské infrastruktuře (VHI) musí být zachován volný přístup (žádné oplocení, jiné bariéry proti veřejnému přístupu) i po prodeji areálu: informaci bereme na vědomí,
- ✓ k informaci, že ORP požaduje při prodeji zřídit věčné břemeno (zřízení a provozování vodovodů a volný přístup/příjezd k VHI): informaci bereme na vědomí,
- ✓ ORP doporučuje při prodeji postupovat tak, aby nevznikaly zbytkové plochy aj.,
- ✓ k areálu se také váže další stanovisko MMP-ORP (zn. MMP/221067a/12, ze dne 07.05.2015, uplynula doba platnosti tohoto stanoviska), kde je mj.:
 - dle schválené koncepce odvodnění města není ve výhledovém plánu projektových příprav uvažováno o rozšíření vodovodní sítě či odvodnění v zájmové oblasti,
 - informace o požadavku na zachování prostoru v majetku města pro prodloužení ulice „U Panasonicu“,
 - informace o požadavku na zachování prostoru v majetku města pro obratiště autobusů u křižovatky „Folmavská x U Panasonicu“.

Další:

PROP eviduje od 14. 8. 2015 žádost společnosti REUS s.r.o. o koupi pozemků parc.č. 1496/166, 1496/170, 1496/171, 172, se stavbami a pozemků parc. č. 1496/192, 1496/202, k.ú. Skvrňany.