statutární město Plzeň
Technický úřad
Odbor rozvoje a plánování
Škroupova 5
306 32 Plzeň
www.plzen.eu
ID datové schránky: 6iybfxn

Magistrát města Plzně
Odbor příjmů z pohledávek a prodeje
DOŠLO: 23 -05- 2018
Č. dop.
Zprac.
Ukl. zn.
Č.j.:
Příloha:

Město Plzeň

PROP MMP
Škroupova 5
306 32 Plzeň

Spisová značka: SZ MMP/285795/17/Kobernová
Číslo jednací: **MMP/285795/17**
Vyřizuje: Ing. Zbyněk Maštera
e-mail: masteraz@plzen.eu
telefon: 378 034 039

Plzeň 22. 5. 2018

Věc: Stanovisko TÚ k nakládání s majetkem města Plzně
- Polyfunkční dům Palackého náměstí Plzeň

Na základě Vašeho dopisu č.j. MMP/285795/17 ze dne 16. 11. 2017, který se týká prodeje pozemků p.č. 10275, 10256/1, 10282 v k.ú. Plzeň, Vám zasíláme souhrnné stanovisko TÚ.

Dle Územního plánu Plzeň se jedná o plochy smíšené obytné, konkrétně o lokalitu 3_16 Jízdecká. Výstavba polyfunkčního domu je zde možná. Na danou lokalitu byla zpracována a usnesením RMP č. 432 ze dne 16. 4. 2015 schválena aktualizace regulačních podmínek (dále jen RP) „Plzeň, Jízdecká – Palackého" (ÚKRMP, 12/2014).

Pozemky p.č. 10275, 10256/1 v k.ú. Plzeň jsou svěřeny SVSMP. Pozemek p.č. 10282 v k.ú. Plzeň je svěřený OZ Sylván a.s. Na pozemku p.č. 10275 v k.ú. Plzeň se nachází lampa a kabel veřejného osvětlení.

Pozemek p.č. 10282 v k.ú. Plzeň jehož součástí je stavba č.p. 94, objekt občanské vybavenosti, Sady Pětatřicátníků 27, byl do majetku města získán bez konkrétního záměru dalšího využití. V současné době je nemovitost na pozemku p.č. 10282 v k.ú. Plzeň plánována pro využití neziskových organizací pečující o děti a je tedy nutné zachovat co největší venkovní plochu.

Nesouhlasíme s realizací komunikace a s prodejem předmětné zasažené části pozemku p.č. 10282 v k.ú. Plzeň. Souhlasíme se směnou části pozemku p.č. 10282 zasaženou stavbou „Polyfunkčního domu Palackého náměstí" o velikosti 6,5 m2 za část pozemku p.č. 10281, která není zasažena stavbou a se svěřením získané části pozemku do správy OZ Sylván a.s. BYT MMP dále následně požaduje předmětnou nezastavěnou část pozemku p.č. 10275 v k.ú. Plzeň navazující na pozemek p.č. 10282 v k.ú. Plzeň svěřit do správy OZ Sylván a.s. za účelem ucelení vztahů v předmětné části území.

Severní část pozemku p. č. 10275 k. ú. Plzeň žadatel ke svému záměru nepotřebuje. Z důvodu realizace navazující zástavby požadujeme její ponechání v majetku města.

Východní část pozemku p. č. 10256/1, na které již nebude umístěn navrhovaný dům, je uvažována pro směnu za soukromý pozemek p. č. 10292 v k.ú. Plzeň, čímž dojde k majetkovému scelení pozemků v nároží ulic Palackého náměstí a sady Pětatřicátníků. K tomuto řešení po technické stránce nemáme připomínky.

Prodej/směnu částí pozemků p.č. 10275, 10256/1 v k.ú. Plzeň za účelem výstavby polyfunkčního domu je možný.

Prodej/směnu pozemků považujeme za možný nejdříve po získání územního rozhodnutí tj. po doložení splnění RP (viz příloha: Vyhodnocení souladu předložené studie s RP „Plzeň, Jízdecká - Palackého").

Upozorňujeme, že pozemek p. č. 10275 v k.ú. Plzeň byl součástí projektu „Novostavba divadla v Plzni - Divadlo Jízdecká" a vztahují se proto na něj dotační pravidla ROP Jihozápad. Na tomto pozemku byly provedeny terénní úpravy vč. ozelenění z prostředků uvedeného programu a zároveň je plocha této zeleně započítána do závazného indikátoru projektu. K prodeji pozemku p.č. 10275 v k.ú. Plzeň proto doporučujeme, s ohledem na výše uvedené, vyžádat stanovisko ÚKEPMP.

Ze strany investora požadujeme do směny zahrnout pozemky při Palackého náměstí, které jsou dle RP součástí uličního profilu.

Přestože žadatel deklaruje zahájení výstavby v roce 2020, upozorňujeme, že část požadovaných pozemků byla součástí projektu Divadla Jízdecká. Veškeré jejich změny před 25. 7. 2019 musí být projednány s poskytovatelem dotace.

V současné době se také projednává pronájem pozemků za účelem výstavby polyfunkčního domu.

Toto stanovisko nahrazuje stanovisko TÚ MMP vydané pod č.j. MMP/72816/17 ze dne 11. 1. 2018.

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

Statutární město Plzeň
Odbor rozvoje a plánování
Magistrátu města Plzně

Mgr. Hynek Tomášek
vedoucí ORP MMP

Na vědomí: SVSMP
Seznam příloh: dle textu

Příloha vyjádření – AKTUALIZACE

Vyhodnocení souladu předložené studie „Polyfunkčního domu Palackého náměstí Plzeň“ s RP „Plzeň, Jízdecká - Palackého“

RP nemohou postihnout veškeré možnosti navazujícího detailního návrhu, zástavbu řeší v obecnější rovině. V tomto konkrétním případě považujeme návrh polyfunkčního domu za architektonicky zdařilý, odchylky od RP jsou pro nás akceptovatelné. Dostavba bloku je z urbanistického hlediska žádoucí.

Zásadní odchylky od RP, které je nutno schválit v RMP:

1. Výška zástavby je stanovena v rozmezí 4 – 6 NP, konkrétně max. 17 m pro části zástavby, které jsou orientovány směrem do „divadelního“ náměstí. Navržena je zde však výška hřebene 22,3 m. Poslední podlaží je obdobně jako při Palackého náměstí zkosené a spolu s předposledním rozčleněno do tří hmot. Návrh převyšuje o 5,3 m požadavky RP, přesto ho považujeme vzhledem k citlivému členění hmot za možné.
2. V RP je uvedeno, že je nepřípustné umisťovat balkony a lodžie v souvislé řadě a níže než od 3. NP, cílem je vytvoření reprezentativních městských fasád. Směrem do „divadelního“ náměstí jsou umístěny balkony již od 2. NP. Nejsou však v souvislé řadě, jsou relativně mělké, aby neumožňovaly nevhodné využití, a reprezentuje je soudobé, výrazné, ale zároveň kultivované řešení. V tomto konkrétním návrhu balkony akceptujeme.

Odchylky od RP, které vyplývají z upřesnění konkrétního návrhu a které v souvislosti s celkovým řešením zástavby a dotčeného území nepovažujeme za podstatné či rušivé:

3. Odstup hmoty domu při Palackého náměstí od zbývající severní části má být od 2. NP min 16 m. Návrh do tohoto prostoru navíc vkládá schodiště bytového domu, požadovaný odstup tak v části snižuje na 14,25 m. Pokud bude dalším prověřením prokázáno, že vyhoví požadavky oslunění a osvětlení obytných místností, nemáme k tomuto bodu námitky.
4. Nepřekročitelné stavební čáry směrem k pozemkům související se zástavbou při sadech Pětatřicátníků nejsou dodrženy. RP je stanovily na katastrálních hranicích pozemků, aby nezasahovaly do soukromého vlastnictví. Projektanti deklarovali, že jsou s jednotlivými majiteli na předloženém řešení, domluveni. Odchylku lze tedy tolerovat.
5. Výška zástavby je stanovena v rozmezí 4 – 6 NP, pro uliční frontu orientovanou směrem do Palackého náměstí se jedná o max. 20 m. Vzhledem k tomu, že se 7. NP směrem do Palackého náměstí pohledově neuplatňuje, hlavní plocha fasády je ukončena ve výšce 20,5 m a dále pokračuje zkosená část asociující šikmou střechu, zvolenou výšku v této části akceptujeme.

Závěr:

Aktualizace regulačních podmínek „Plzeň, Jízdecká – Palackého“ (ÚKRMP, 12/2014) byla schválena usnesením RMP č. 432 ze dne 16. 4. 2015. Při schvalování prodeje městských pozemků, doporučujeme v rámci usnesení RMP schválit pro tento konkrétní záměr výstavby „Polyfunkčního domu Palackého náměstí Plzeň“ rovněž výše uvedené odchylky č. 4 a 5.

Předesíláme, že schválení odchylek v RMP bude podkladem pro rozhodování samosprávy. Vzhledem k tomu, že jsou regulační podmínky zároveň vloženy do Evidence územně plánovací činnosti MMR, je při povolování stavby rozhodující stanovisko Odboru stavebně správního MMP.

ÚKRMP 8. 3. 2018