Příloha č. .....

SVSMP
Doručeno: 25.05.2018
C.j.: SVSMP/11013/18
listy:1 prilohy:
svspes18512782

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

Správa veřejného statku MP
úsek majetkových vztahů
pí Gabriela Körnerová

Spisová značka: SVSMP/23408/17
Číslo jednací: **MMP/283230/17**
Vyřizuje: Ivana Eiseltová
e-mail: eiseltova@plzen.eu
telefon: 378 034 081

Plzeň 23.5. 2018

Věc: Stanovisko TÚ k nakládání s majetkem města Plzně
- Pozemky p.č. 10256/1,5, 10275 k.ú. Plzeň

Na základě Vašeho dopisu č.j. SVSMP/13408/17 doručeného dne 14.11.2017, který se týká žádosti o stanovisko k pronájmu pozemku p.č. 10256/1 a částí pozemků p.č. 10256/5, 10275 k.ú. Plzeň, Vám zasíláme souhrnné stanovisko TÚ.

Pozemky p.č. 10275, 10256/1,5 k.ú. Plzeň jsou svěřeny SVSMP.

V zájmovém území se nenachází vodohospodářská infrastruktura v majetku společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s. ani v majetku města Plzně ve správě OSI MMP.

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).

Souhlasíme s pronájmem pozemku p.č. 10256/1 a částí pozemků p.č. 10256/5, 10275 k.ú. Plzeň za účelem realizace stavební akce „Polyfunkční dům Jízdecká, Plzeň". Výstavba polyfunkčního domu je předpokládaná v termínu 8/2020, dokončení objektu a jeho kolaudace v termínu 12/2022.

Návrh musí splnit požadavky výše uvedených regulačních podmínek (viz příloha: Vyhodnocení souladu předložené studie s RP „Plzeň, Jízdecká - Palackého").

Pozemky p.č. 10275, 10256/5 k.ú. Plzeň, které jsou součástí předmětné žádosti o nájem, byly součástí projektu „Novostavba divadla v Plzni - Divadlo Jízdecká" a vztahují se proto na ně dotační pravidla ROP Jihozápad. Na pozemcích byly provedeny terénní úpravy včetně ozelenění z prostředků uvedeného programu a zároveň je plocha této zeleně započítána do závazného indikátoru projektu.

Pokud bude nutné uzavřít nájemní smlouvy na tyto pozemky před ukončením doby udržitelnosti projektu (25.7.2019), je nutné požádat ROP Jihozápad o souhlas s pronájmem. Součástí žádosti o souhlas musí být finální návrh nájemních smluv.

Pozemek p.č. 10282, jehož součástí je stavba č.p. 94, sady Pětatřicátníků, k.ú. Plzeň je svěřený Obytné zóně Sylván a. s.

Nesouhlasíme s pronájmem pozemku p.č. 10282 k.ú. Plzeň. Pozemek tvoří zázemí stavby, je považován za nedílnou součást nemovitosti jako celku tvořící hodnotu nemovitosti.

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:
Seznam příloh: 1x

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