

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

1. Název problému a jeho charakteristika

Záměr výstavby „Bytový dům – PARK – Plzeň Bory“.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Magistrát města Plzně obdržel dne 28. 11. 2019 od společnosti BC Bory, s.r.o. v souvislosti se záměrem výstavby „Bytového domu – PARK – Plzeň Bory“ žádost, ve které společnost žádá o schválení:

- záměru výstavby „Bytového domu – PARK – Plzeň Bory“ umístěného na pozemcích parcelní číslo 8184/101, 8184/103, 8184/104 k. ú. Plzeň ve vlastnictví společnosti BC Bory, s.r.o.;
- změny dokumentu „Změna č. 2 Projekt regenerace sídliště Plzeň – Bory“ (ÚKRMP 01/2020);
- nájmu části pozemků ve vlastnictví města Plzně, které budou dotčené budoucí dopravní úpravou navazující komunikace a chodníků s tím, že společnost navrhuje platbu nájemného s účinností po vydání pravomocného stavebního povolení.

Pro sídliště Plzeň – Bory byl zpracován dokument „Projekt regenerace sídlišť Plzeň – Bory“. Usnesením ZMP č. 98 ze dne 26. 2. 2009 byl tento dokument schválen. Tento dokument člení sídliště Plzeň – Bory po jednotlivých sektorech, přičemž výše uvedené řešené pozemky jsou součástí „Sektoru 8“. V „Sektoru 8“ byly uvedeným dokumentem předmětné pozemky určeny pro „výstavbu hromadných garáží nebo parkovacího objektu“.

V roce 2009 byla zpracována změna číslo 1 „Projekt regenerace sídlišť Plzeň – Bory“, která umožnila v „Sektoru 1“ – při ulici Raisova, Majerova (pozn.: netýká se předmětných pozemků) realizaci parkoviště pro obyvatele této části území.

Dokument „Projekt regenerace sídlišť Plzeň – Bory“ je nutno pro umožnění záměru výstavby bytového domu upravit a změnu způsobu využití plochy předložit ke schválení nejprve ZMO Plzeň 3 a následně ZMP, které schválilo „původní“ Projekt regenerace.

Dopisem č. j. UMO3/09377/17 ze dne 8. 3. 2017 souhlasil Městský obvod Plzeň 3 se záměrem výstavby bytového domu v konkrétní lokalitě.

Důvodem pro zpracování dokumentu „Změna číslo 2 Projekt regenerace sídliště Plzeň – Bory“ je tedy žádost společnosti BC Bory, s.r.o. o posouzení a následnou změnu způsobu využití části zastavitelné plochy při ulici U Borského parku tak, aby v tomto místě navržený záměr výstavby bytového domu PARK – Plzeň Bory byl v souladu s výše uvedenou dokumentací „Projekt regenerace sídlišť Plzeň – Bory“, která byla schválena usnesením ZMP č. 98 ze dne 26. 2. 2009. Záměr společnosti BC Bory je obsahem architektonické studie bytového domu PARK – Plzeň Bory (viz přílohu č. 1).

Předmětné pozemky p. č. 8184/101, 103, 104, všechny k. ú. Plzeň, jsou dle Územního plánu Plzeň (ÚP Plzeň), účinného od 1. 10. 2016, součástí lokality 3_35 Sídliště Bory, plocha s rozdílným způsobem využití „Plochy smíšené obytné“. V této ploše jsou jako hlavní využití definovány stavby pro bydlení, mj. bytové domy. Z hlediska způsobu využití je tedy záměr na výstavbu bytového domu v souladu s ÚP Plzeň.

Z hlediska vlastního řešení je zde výstavba bytového domu možná. Vzhledem k navržené výšce přesahující 40 m (dle řezu objektem ve studii 44 m) se jedná z hlediska ÚP Plzeň o výškovou stavbu. Začlenění této objemově výrazné hmoty v dálkových pohledech i v užších souvislostech bylo doloženo zpracovanými zákresy do fotografií. Čtrnáctipodlažní objekt byl přesvědčivě zakomponován do stávající sídlištní struktury, kde doplňuje rovněž vyšší bytové domy při ulici U Borského parku – Heyrovského.

Útvar koncepce a rozvoje města Plzně v roce 2016 zpracoval „Generel veřejných prostranství v Plzni“, který byl schválen Radou města Plzně dne 1. 12. 2016. Dotčené území je zde klasifikováno jako dočasné veřejné prostranství, což potvrzuje možnost jeho zastavění.

„Změna č. 2 Projektů regenerace sídlišť Plzeň – Bory“ spočívá v úpravě „Sektoru 8“ při ulici U Borského parku, jedná se o změnu způsobu využití vymezené zastavitelné plochy ze způsobu využití „výstavba hromadných garáží nebo parkovacího objektu“ na způsob využití „polyfunkční objekt, administrativní objekt, bytový dům“. Tato úprava umožňuje z hlediska urbanistického vhodnější řešení dokomponování prostoru při ulici U Borského parku, kdy v kontextu okolní zástavby se jeví jako optimální prostorové řešení vícepodlažní deskový objekt. Vhodnější je i nově navržený způsob využití, kdy oproti původní kumulaci objektů pro dopravu v klidu v jednom místě – při jižní i západní straně obchodního centra – je umožněna větší pestrost využití.

V rámci úpravy sektoru 8 byly znovu prověřeny potřeby a možnosti řešení dopravy v klidu v sídlišti Bory. Lze konstatovat, že úpravami ve výše uvedeném sektoru nedojde k výraznému snížení možností pro řešení dopravy v klidu v rámci sídlišť Bory. V blízkosti prověřované zastavitelné plochy v místě stávajícího parkoviště u OD Luna je navržena stavba parkovacího domu. Objekt je navržen jako parkovací dům pro osobní automobily a motocykly, primárně je uvažován jako rezidentní, tedy dlouhodobé parkování s možností krátkodobého parkingu v I. NP. Kapacita tohoto parkovacího domu je 325 parkovacích míst pro osobní automobily včetně 9 míst pro invalidy. Vjezd do objektu je v místě napojení stávajícího parkoviště z ulice Skupova. Výškově je stavba rozdělena na třípodlažní severní část, která reaguje na výškovou úroveň nastavenou přilehlým OD Luna a čtyřpodlažní jižní část. Střecha objektu je navržena jako vegetační.

V dané lokalitě navíc došlo v rámci úprav uličního profilu k navýšení počtu parkovacích míst, a tedy ke snížení deficitu požadavků dopravy v klidu.

V případě schválení záměru výstavby „Bytového domu – PARK – Plzeň Bory“ umístěného na pozemcích parcelní číslo 8184/101, 8184/103, 8184/104 vše v k. ú. Plzeň ve vlastnictví společnosti BC Bory, s.r.o. a dokumentu „Změna č. 2 Projektů regenerace sídlišť Plzeň – Bory“ (ÚKRMP 01/2020) ze strany Zastupitelstva města Plzně dojde de facto ke zhodnocení touto změnou dotčených pozemků parcelní číslo 8184/101, 8184/103, 8184/104 vše v k. ú. Plzeň ve vlastnictví společnosti BC Bory, s.r.o., a to v souvislosti se změnou způsobu jejich využití. S ohledem na tuto skutečnost bylo se společností BC Bory, s.r.o. předjednáno poskytnutí finanční částky

ve výši 2 268 500 Kč ze strany této společnosti statutárnímu městu Plzni na základě nepojmenované smlouvy (dále jen „Smlouva“) v případě schválení výše uvedeného záměru výstavby a dokumentu ze strany Zastupitelstva města Plzně.

Při vyčíslení výše uvedené finanční částky k poskytnutí statutárnímu městu Plzni ze strany BC Bory, s.r.o. bylo vycházeno z následujících skutečností:

V době prodeje (rok 2014) předmětných pozemků z majetku statutárního města Plzně činila kupní cena těchto pozemků částku ve výši 5 116 700 Kč (1900 Kč/ m²) a byla stanovena na základě platného znaleckého posudku jako cena obvyklá s ohledem na skutečnost, že na předmětnou lokalitu byl zpracován a ze strany Zastupitelstva města Plzně schválen „Projekt regenerace sídliště Plzeň – Bory“, kterým byly předmětné pozemky určeny jako plochy pro hromadné garáže a parkovací objekty.

V souvislosti se „Změnou č. 2 Projektu regenerace sídliště Plzeň – Bory“ bylo provedeno vyčíslení obvyklé kupní ceny předmětných pozemků k datu prodeje (rok 2014) předmětných pozemků z majetku statutárního města Plzně za předpokladu, že by tyto pozemky byly v té době určeny k výstavbě bytového domu a související TDI. Tato kupní cena byla vyčíslena znaleckým posudkem na částku ve výši 7 385 200 Kč (cca 2750 Kč/ m²).

Finanční částka k poskytnutí statutárnímu městu Plzni byla vyčíslena jako rozdíl uvedené částky ve výši 7 385 200 Kč a uvedené částky ve výši 5 116 700 Kč, tj. 2 268 500 Kč.

Pokud bychom provedli podobný test aktuálně v roce 2020, pak rozdíl těchto aktuálních cen pozemků při uvedených odlišných způsobech využití činí částku ve výši 2 277 230 Kč (při cenách pozemků 8 590 000 Kč resp. 6 312 770 Kč).

Rada města Plzně svým usnesením č. 511 ze dne 9. 6. 2020 schválila přijetí finanční částky ve výši 2 268 500 Kč od společnosti BC Bory, s.r.o., uzavření smlouvy na poskytnutí výše uvedené finanční částky a dále uzavření dohody o správě výše uvedené finanční částky mezi BC Bory, s.r.o., Komerční bankou, a.s. (IČO 45317054) a statutárním městem Plzní.

V souladu s uvedeným usnesením byla dne 10. 6. 2020 uzavřena smlouva o poskytnutí finanční částky statutárnímu městu Plzni (se závazkem poskytnutí výše uvedené finanční částky statutárnímu městu Plzni v případě, že dojde ke schválení uvedeného záměru a dokumentu ze strany Zastupitelstva města Plzně do 30. 6. 2020) a dále třístranná dohoda o správě uvedené finanční částky mezi společnostmi BC Bory, s.r.o., statutárním městem Plzní a Komerční bankou, a.s. Dle uvedené dohody o správě finanční částky složí společnost BC Bory, s.r.o. uvedenou finanční částku do správy banky nejpozději do 18. 6. 2020. Banka vydá o připsání spravované částky na účet banky písemné potvrzení (viz příloha u předkladatele). V případě, že bance bude doložena skutečnost, že v době do 30. 6. 2020 došlo ke schválení uvedeného záměru a dokumentu ze strany Zastupitelstva města Plzně, bude spravovaná částka ze strany banky vyplacena na účet statutárního města Plzně a na základě rozpočtového opatření převedena do rozpočtu MO Plzeň 3 za účelem vybudování parkovacích míst na území MO Plzeň 3.

Dále byl materiál ve věci výstavby „Bytového domu – PARK – Plzeň Bory“ umístěného na pozemcích parcelní číslo 8184/101, 8184/103, 8184/104 vše v k. ú. Plzeň ve vlastnictví společnosti BC Bory, s.r.o., IČO 03979431, se sídlem Papírnická 2809/10, Východní Předměstí, 326 00 Plzeň a dokument „Změna č. 2 Projekt regenerace sídliště Plzeň – Bory“ (ÚKRMP 01/2020) projednán v ZMO Plzeň 3, které dne 29. 4. 2020 přijalo v této věci usnesení č. 23 (viz bod 8. této zprávy).

3. Předpokládaný cílový stav

Schválení záměru výstavby „Bytového domu – PARK – Plzeň Bory“ umístěného na pozemcích parcelní číslo 8184/101, 8184/103, 8184/104 k. ú. Plzeň ve vlastnictví společnosti BC Bory, s.r.o., IČO 03979431, se sídlem Papírnická 2809/10, Východní Předměstí, 326 00 Plzeň dle přílohy č. 1 tohoto usnesení a dokumentu „Změna č. 2 Projekt regenerace sídliště Plzeň – Bory“ (ÚKRMP 01/2020) dle přílohy č. 2 tohoto usnesení jako podklad pro rozhodování a další postup v území a schválení rozpočtového opatření.

4. Navrhované varianty řešení

Nejsou.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Nejsou.

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

Usnesení ZMP č. 98 ze dne 26. 2. 2009

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=8618

Usnesení ZMO Plzeň 3 č. 023 ze dne 29. 4. 2020

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=99890

Usnesení RMP č. 511 ze dne 9. 6. 2020

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=100409

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzeň

Ke dni 10. 6. 2020 nemá společnost BC Bory, s.r.o. (IČO: 03979431) evidovány žádné pohledávky po splatnosti vůči městu Plzeň.

10. Přílohy

- č. 1 Záměr výstavby „Bytového domu – PARK – Plzeň Bory“ (architektonická studie)
- č. 2 „Změna č. 2 Projektu regenerace sídliště Plzeň – Bory“
- č. 3 Letecká mapa pozemků p. č. 8184/101, 8184/103, 8184/104 v k. ú. Plzeň

Příloha u předkladatele: Potvrzení banky o připsání spravované částky

Kopie z internetu