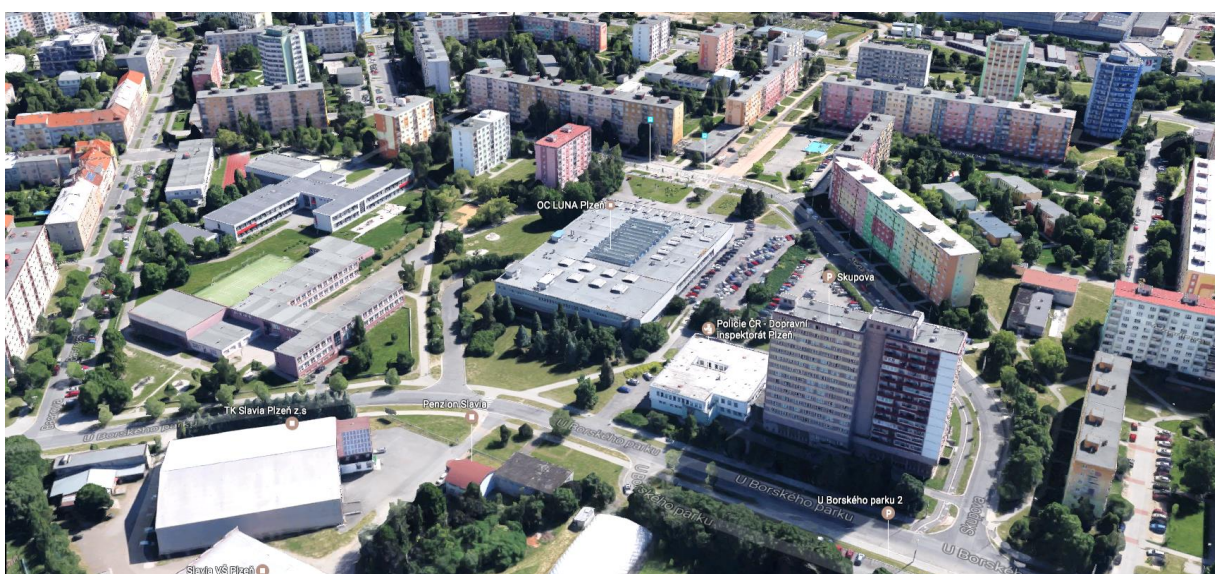


# REGENERACE SÍDLIŠŤ PLZEŇ – BORY

ZMĚNA Č. 2 PROJEKTU REGENERACE SÍDLIŠTĚ PLZEŇ - BORY

01/2020



# REGENERACE SÍDLIŠŤ PLZEŇ – BORY

ZMĚNA Č. 2 PROJEKTU REGENERACE SÍDLIŠTĚ PLZEŇ - BORY

## **Zpracovatel:**

## **Útvar koncepce a rozvoje města Plzně**

Ředitelka organizace:

**Ing. Irena Vostracká**

Vedoucí úseku územního plánování:

**Ing. Jitka Hánová**

Vedoucí úkolu:

**Ing. arch. Irena Králová**

Zpracovatelský kolektiv:

Ing. Jitka Hánová

Ing. arch. Irena Králová

Vladimíra Seerová

## **Obsah**

1. Důvod zpracování a cíl úkolu .....	2
2. Podklady .....	2
3. Projekt regenerace sídlišť Plzeň – Bory, sídliště Bory a jeho změny .....	2
4. Koncepce budoucího řešení území, charakter změny .....	3
5. Grafické přílohy .....	4



## **1. Důvod zpracování a cíl úkolu**

---

Důvodem zpracování úkolu je **posouzení a následná změna způsobu využití části zastavitelné plochy při ulici U Borského parku** tak, aby v tomto místě navržený záměr výstavby bytového domu PARK – Plzeň Bory na pozemcích p. č. 8184/101, 103, 104, všechny k. ú. Plzeň, které jsou ve vlastnictví BC Bory, s. r. o. byl v souladu s dokumentem „Projekt regenerace sídlišť Plzeň - Bory, sídliště Bory“, který byl schválen usnesením ZMP č. 98 ze dne 26. 2. 2009.

Cílem úkolu je **zpracování změny č. 2 výše uvedeného dokumentu a její schválení v ZMO Plzeň 3 a následně v ZMP.**

## **2. Podklady**

---

- Územní plán Plzeň (dále jen ÚP Plzeň) - účinný od 1. 10. 2016;
- „Projekt regenerace sídlišť Plzeň – Bory, sídliště Bory“, schválený usnesením ZMP č. 98 ze dne 26. 2. 2009;
- Digitalizovaná katastrální mapa v měřítku 1:1000;
- Dopisy ÚKRMP č. j. ÚKRMP/0712/2012 ze dne 20. 8. 2012, č. j. ÚKRMP/0881/2016 ze dne 9. 12. 2016;

## **3. Projekt regenerace sídlišť Plzeň – Bory, sídliště Bory a jeho změny**

---

### **„Projekt regenerace sídlišť Plzeň – Bory, sídliště Bory“**

Dokument ve formě územní studie „Projekt regenerace sídlišť Plzeň – Bory“ byl zpracován na základě schváleného Programu rozvoje města. V rámci „Prioritní oblasti 3 – obyvatelstvo, suburbanizace, vnitřní prostředí města“ bylo jako cíl 3.3 definováno „Revitalizovat funkčně a urbanisticky poškozená území“, opatření 3.3.1 „Revitalizace panelových sídlišť“ a projekt 3.3.1.1 Regenerace sídlišť. „Projekt regenerace sídlišť Plzeň - Bory“ byl jedním z dokumentů, ze kterých se tento projekt 3.3.1.1 sestával.

Principy Programu rozvoje města v oblasti regenerací sídlišť jsou obsaženy ve Strategickém plánu města Plzně, schváleném v roce 2018.

Usnesením ZMP č. 98 ze dne 26. 2. 2009 byl „Projekt regenerace sídlišť Plzeň – Bory“ schválen.

*Pozn.: Projekt regenerace byl zpracován jak pro sídliště Bory, tak pro sídliště Bezovka. Z tohoto důvodu je v textu i na grafické příloze uveden upřesňující název „Projekt regenerace sídlišť Plzeň – Bory, sídliště Bory“.*

V roce 2009 byla zpracována změna číslo 1 „Projektu regenerace sídlišť Plzeň – Bory, sídliště Bory“ v podobě, která umožnila v „Sektoru 1“ realizaci parkoviště pro obyvatele této části území.

### **Změna č. 2 „Projektu regenerace sídlišť Plzeň – Bory, sídliště Bory“**

V roce 2012 a následně v roce 2016 byl opakovaně uplatněn požadavek na možnost realizace záměru výstavby bytového domu PARK – Plzeň Bory na pozemcích p. č. 8184/101, 103, 104, všechny k. ú. Plzeň, které jsou ve vlastnictví BC Bory, s. r. o.

Dané pozemky, resp. lokalita je součástí širšího území, pro které byl zpracován výše uvedený „Projekt regenerace sídlišť Plzeň – Bory, sídliště Bory“, kterým byly dotčené pozemky určeny pro realizaci hromadných garáží či parkovacího objektu.

Tento dokument 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 Městský obvod Plzeň 3 se záměrem výstavby bytového domu v konkrétní lokalitě souhlasil.

#### **4. Koncepce budoucího řešení území, charakter změny**

---

Předmětné pozemky p. č. 8184/101, 103, 104, všechny k. ú. Plzeň jsou dle 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 Projektu regenerace sídliště Plzeň – Bory“ spočívá v úpravě „Sektoru 8“ při ulici U Borského parku.**

Vlastní úprava „Sektoru 8“ představuje změnu způsobu využití vymezené zastavitelné plochy. Způsob využití „výstavba hromadných garáží nebo parkovacího objektu“ v původním projektu se nově mění 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 sídliště 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.

## **5. Grafické přílohy**

---

Příloha č. 1: „Projekt regenerace sídliště Plzeň – Bory“, schválený usnesením ZMP č. 98 ze dne 26. 2. 2009, výkres úprav

Příloha č. 2: „Změna č. 2 Projektu regenerace sídliště Plzeň – Bory“, úprava způsobu využití sektoru 8



# PROJEKT REGENERACE SÍDLIŠŤ PLZEŇ - BORY

## SÍDLIŠŤ BORY

### 00. NAVRŽENÉ ÚPRAVY - ČLENĚNÍ ÚZEMÍ DLE CHARAKTERU VYUŽITÍ

#### LEGENDA:

##### PLOCHY A OBJEKTY - BEZ ZMĚNY FUNKCE

- CENTRÁLNÍ PROSTOR SÍDLIŠŤE
- NÁSTUPNÍ A SHROMAŽŤOVACÍ PROSTORY
- UZAVŘENÉ AREÁLY
- PLOCHY ZELENĚ S NÁROČNĚJŠÍ PARKOVOU ÚPRAVOU
- PLOCHY OBYTNÉ ZELENĚ SE SPORTOVNÍM ZAŘÍZENÍM A PLOCHAMI DOPRAVY V KLIDU
- JEDNOZNAČNÉ PLOCHY ZELENĚ - DLE GENERELU ZELENĚ
- VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY REGISTRované A NAVRŽENÉ K REGISTRACI
- OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE A PLOCHY PRO DOPRAVU V KLIDU
- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY

##### PLOCHY A OBJEKTY - ZMĚNA FUNKCE

- PLOCHY PRO BYTOVÉ DOMY
- PLOCHY PRO POLYFUNKČNÍ OBJEKTY
- PLOCHY PRO HROMADNÉ GARÁŽE A PARKOVACÍ OBJEKTY
- PLOCHY PRO PARKOVIŠTĚ
- VYMEZENÍ ZASTAVITELNÉ PLOCHY PRO NOVÉ NAVRŽENÉ OBJEKTY
- MOŽNOST DOSTAVEB STÁVAJÍCÍCH OBJEKTŮ
- ŘEŠENÍ DLE ZPRACOVANÉ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE

##### VYMEZENÍ A ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

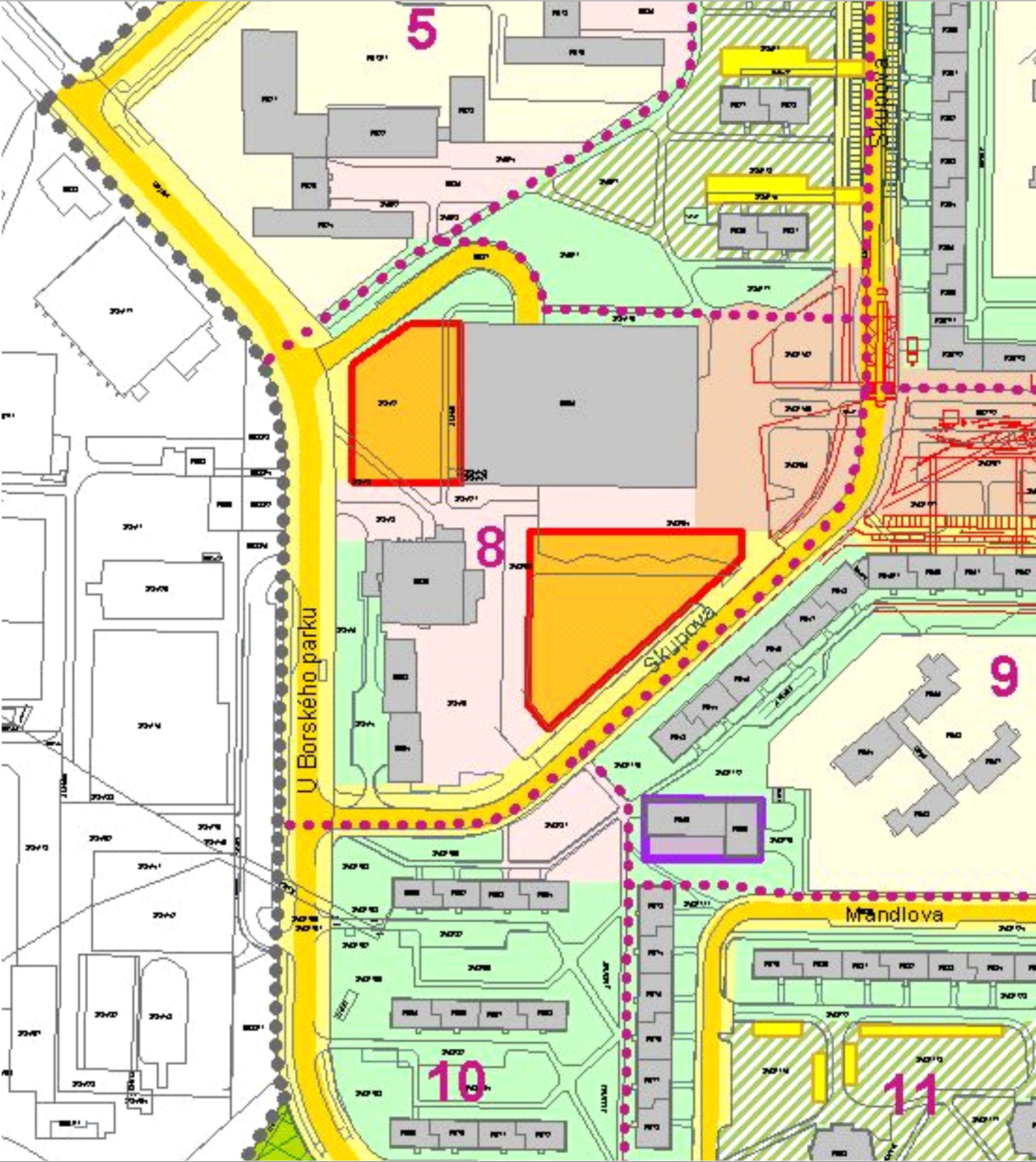
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE JEDNOTLIVÝCH SEKTORŮ
- OZNAČENÍ JEDNOTLIVÝCH SEKTORŮ



# REGENERACE SÍDLIŠŤ PLZEŇ - BORY

ZMĚNA Č. 2 PROJEKTU REGENERACE

SEKTOR 8

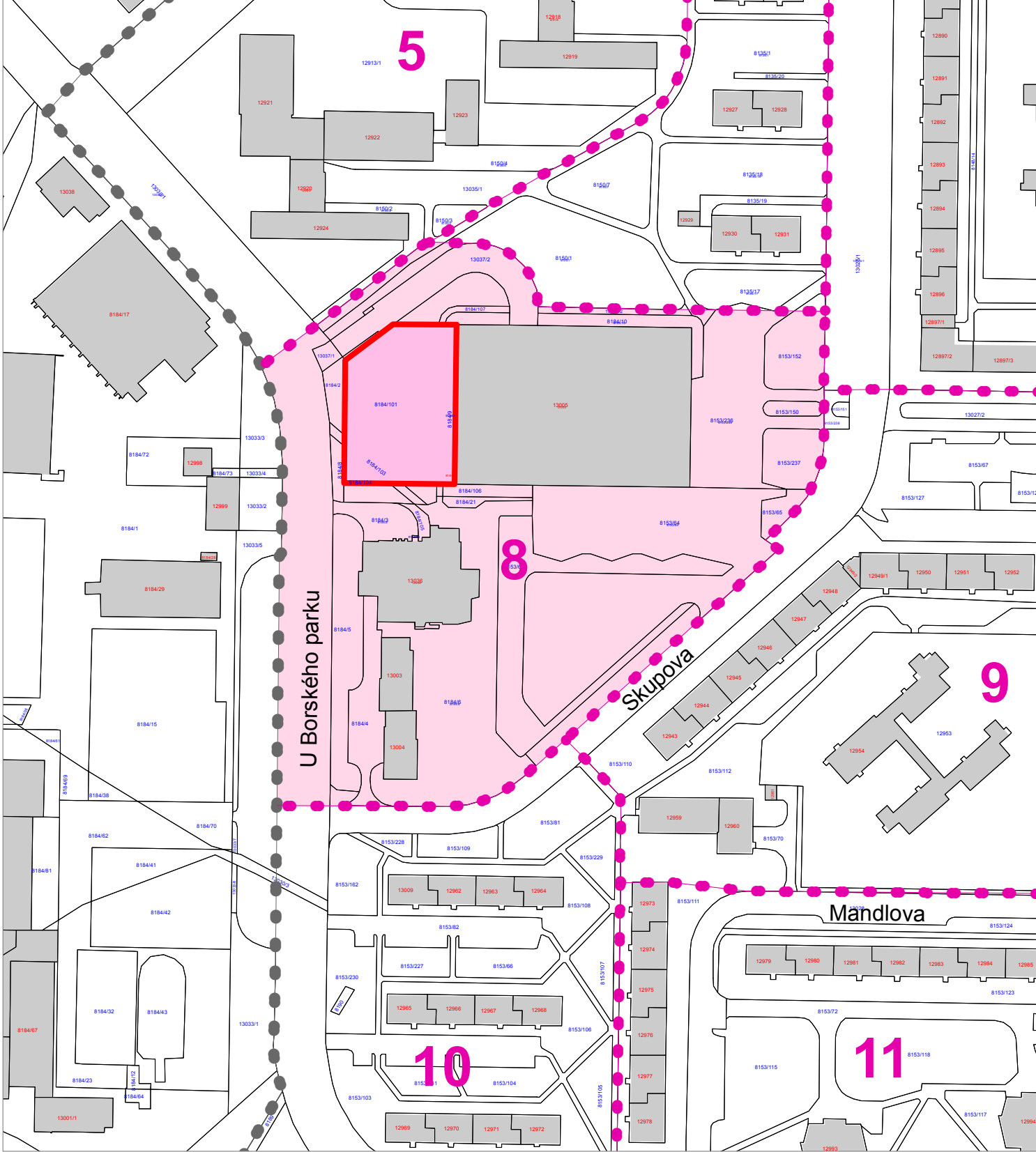


PŮVODNÍ NÁVRH


 PLOCHA PRO OBJEKT HROMADNÝCH GARÁŽÍ A PARKOVACÍHO OBJEKTU

# SÍDLIŠŤ BORY

SEKTOR 8



ZMĚNA - NOVÝ NÁVRH

 PLOCHA PRO POLYFUNKČNÍ OBJEKT, BYTOVÝ DŮM, ADMINISTRATIVNÍ OBJEKT

POZNÁMKA: OSTATNÍ NAVRŽENÉ ÚPRAVY ZŮSTÁVAJÍ BEZE ZMĚNY

