

ZMP 9.11.2020

Informační zpráva ORG/2

Magistrát města Plzně <sup>5</sup>		Č. dop.
DOŠLO: 12 -10- 2020		Zprac.
Č.j.:	Příloha: <i>12</i>	Ukl. zn.

ZMP

nám. Republiky 1

RMP

nám. Republiky 1

301 00 Plzeň

Magistrát města Plzně

Doručeno: 12.10.2020

C.j.: HHP/322 152/20

listy: 1

přílohy: 1



mepzes20877652

Věc: Žádost ke změně č.1 Projektu regenerace sídliště Košutka, odsouhlasené v ZMO Plzeň 1 dne 16.9.2020 usnesením č.201 a k žádosti developera STAVINGEM s.r.o. ze dne 21.5.2020

Žádám zastupitele v RMP a ZMP, aby neschvalovali změnu č.1 Projektu regenerace sídliště Košutka odsouhlasenou v ZMO Plzeň 1 dne 16.9.2020 usnesením č. 201 (příloha 1). Dále Vás žádám, abyste neschvalovali jakékoliv další nakládání s majetkem na sídlišti Košutka do doby vyřešení protiprávního stavu na sídlišti Košutka, který je způsoben nezajištěním parkovacích míst pro zkolaudované byty v panelových domech ve výši 2251 míst, tj. každý druhý zkolaudovaný panelový byt nemá zajištěno řádné odstavné místo dle stavebního zákona a kolaudačního rozhodnutí.

Jedná se o exemplární příklad zločinného nakládání s majetkem města Plzně, salámové metody zneužití územního plánování k vytunelování majetku města a okradení občanů a zničení životního prostředí obyvatelům sídliště Košutka.

Při zakládání sídliště byl v závazném územním dokumentu pro výstavbu sídliště Košutka - Územním projektu obytné zóny Košutka z 9/1984 (příloha 2), na pozemcích dotčených záměrem Bytového domu Krašovská, polyfunkčního objektu a administrativní budovy, plánována občanská vybavenost – škola a velkokapacitní garážový objekt se 468 stáními pro obyvatele, navržených a posléze zkolaudovaných, panelových domů. Panelové domy stát zkolaudoval s podmínkou, že po dobu životnosti panelových domů bude zajištěn potřebný počet odstavných a parkovacích míst pro zkolaudované bytové domy dle ustanovení stavebního zákona potažmo prováděcích vyhlášek a závazné normy ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací.

V roce 2001 schválilo ZMP usnesením č.636 Projekt regenerace sídliště Košutka, ve kterém byl na místě školy naplánován park s vodním dílem B1 a na části pozemku pro parkovací dům hromadné pozemní parkoviště A1 s odůvodněním, že se jedná o poškozené území monofunkčností bydlení. (příloha 3)

Ve volbách v roce 2002 však ovládla ODS číšnická mafie a v roce 2004 ÚKR zpracoval na požadavek MO Plzeň 1 tzv. základní regulační podmínky dotčeného území a ZMO Plzeň 1 odsouhlasilo (po zjevně fingovaném „výběrovém“ řízení) developerovi pronájem 17 708 m<sup>2</sup> na výstavbu bytového domu se 105 byty a dvou objektů garážových stání. Developer pak požádal o vydání ÚR pouze na jeden objekt garáží, druhý změnil na administrativní objekt. Přes protesty občanů bylo vydáno ÚR ve 12/2005 a po dalším marném boji občanů i SP v 5/2008.

Nyní požádal developer náměstka Mgr. Šindeláře o změnu Projektu regenerace sídliště Košutka na záměr výstavby 125 bytů a o další prodej pozemků, aby mohl požádat o nové územní a stavební povolení (příloha 4). Náměstek Mgr. Šindelář, jako jeden z organizátorů dlouhodobého zločinného nakládání s majetkem města, zřejmě souhlasil s tím, aby ÚKR tento návrh zapracoval do změny Projektu regenerace sídliště. Změna byla v ZMO Plzeň 1 odsouhlasena, přestože je zastupitelům známa situace na sídlišti Košutka, kde chybí 2251 parkovacích míst a při realizaci původního záměru Bytový dům Krašovská a dostavbě všech možných i nemožných parkovacích domů, nelze tento deficit úplně odstranit – zbývá deficit 519 míst na současný stav automobilizace. Je evidentní, že zastupitelé na MO Plzeň 1 jsou



stále ovládání skupinou číšnícké mafie kolem místostarosty Jiřího Uhlíka MBA, který je duchovním otcem záměru Bytový dům Krašovská z roku 2003, stejně tak, jako dalších zločinných záměrů výstavby bytových domů na sídlištích Severního předměstí. Proto nemůžete v žádném případě přihlížet k souhlasu ZMO Plzeň 1, jako k relevantnímu podkladu k rozhodování v území a rovněž tak k návrhu ÚKRu, který je od roku 2003 zcela ovládan skupinou zastupitelů organizující tunelování městského majetku.

Pracovníci ÚKRu vydávají souhlasná stanoviska k další výstavbě bytových domů na sídlišti, které zabírají prostor, který byl určen v závazném územním projektu obytné zóny pro vyřešení potřeb obyvatel zkolaudovaných bytových domů. Přitom tvrdí, že na sídlišti nelze zajistit právní stav, kdy bude zajištěn příslušný počet parkovacích míst pro zkolaudované bytové domy dle ustanovení stavebního zákona, což bylo podmínkou vydání kolaudačních rozhodnutí na bytové domy. Jsem přesvědčen, že pouze naprostý imbecil, anebo zvláště otrlý zločinec může navrhopvat a schvalovat zcizování majetku na sídlištích, když tam není 20 let řešen a vyřešen protiprávní stav v dopravě v pohybu a klidu.

Znovu připomínám, že nemůžete spoléhat na jakékoliv „odborné“ posudky ÚKRu, když příkladně pracovníci ÚKRu ochotně předložili do jednání ZMP podvodnou studii o výhodnosti PPP (partnerského projektu) Parkovací dům Rychtářka, kde nakonec město zaplatí za 400 parkovacích míst více než 400 mil. Kč. V nedávné době obdobný parkovací dům postavila FN v Plzni za 130 mil. Kč.

Všechna rozhodnutí zastupitelů, která v uplynulých 18 letech podporovala záměr výstavby Bytového domu Krašovská byla evidentně protiprávní, protože znemožňovala realizaci zákonného počtu parkovacích míst pro obyvatele zkolaudovaných panelových domů. Namísto toho, aby byl v územním plánování odstraněn deficit parkovacích míst, tak zastupitelé přemýšleli o tom, jak vytunelovat pozemky určené v původním zastavovacím plánu pro zajištění obslužnosti již zkolaudovaných objektů. Přitom v uplynulých 30 letech se zvýšil počet automobilů 2,5x a ještě to není konečný stav.

Žádám Vás, abyste neschvalovali zločinný návrh změny č.1 Projektu regenerace a vůbec znemožnili realizaci projektu Bytový dům Krašovská pro jeho zřejmou zločinnost. Vy jste v minulém roce schválili prodej pozemků pro Bytový dům Krašovská. Sehráli jste svoji roli bílých koní, aby bývalý vlastník developerské firmy mohl výhodně přeprodat svůj záměr dalšímu developerovi. Ten nyní, stejně tak, jako v případě Vámi schváleného záměru prodeje pozemku na sídlišti Bory u Luny, usiluje o rozšíření záměru, samozřejmě bez ohledu na zájmy města a občanů. Evidentně proto, aby měl na další úplatky a nemusel je hradit ze zisku.

V nedávné době jste také umožnili kolaudaci dalších 25 bytů v bývalé MŠ Žlutická, a to schválením záměru prodeje zahrady v MŠ na parkovací místa pro nové byty. Je navýsost zřejmé, že za protiprávní stav v dopravě na sídlišti nemůžou architekti sídliště, kteří předpokládali nárůst počtu aut, ale chamtivost a zločinnost zastupitelů v uplynulých 18 letech. Žádám Vás, abyste opustili cestu zločinu, přestali nás okrádat a ničit nám životní prostředí.

Žádám, aby moje žádost byla řádně přiložena v podkladech na jednání ZMP, pokud RMP předloží ke schválení ZMP změnu č. 1 Projektu regenerace sídliště Košutka, týkající se změny záměru Bytový dům Krašovská, či jakékoliv nakládání s majetkem města, které znemožňuje vyřešení protiprávního stavu na sídlišti Košutka.

Ing. Václav Ženíšek  
Toužimská 16  
323 00 Plzeň



V Plzni 12.10.2020

PŘÍLOHY DO TEXTU

Číslo ZMO Plzeň 1: 11.

Datum konání ZMO Plzeň 1: 16. 9. 2020

---

**č. 201**

Zastupitelstvo MO Plzeň 1

**I. bere na vědomí**

- 1) změnu č. 1 Projektu regenerace sídliště Plzeň – Košutka (ÚKRMP, 07/2020),
- 2) žádost o projednání a změnu projektu regenerace sídliště Plzeň – Košutka, kterou podala spol. STAVINGEM, s.r.o., Boettingerova 26, 301 00 Plzeň,
- 3) důvodovou zprávu ve věci „Změny č. 1 Projektu regenerace sídliště Plzeň – Košutka“ (ÚKRMP, 07/2020),
- 4) usnesení Rady MO Plzeň 1 č. 199, ze dne 25.8.2020.

**II. souhlasí**

s dokumentem „Změna č. 1 Projektu regenerace sídliště Plzeň – Košutka“ (ÚKRMP, 07/2020) dle přílohy č. 1 tohoto usnesení jako podklad pro rozhodování a další postup v území, za předpokladu, že bude počet parkovacích míst dle stávajícího územního rozhodnutí zachován.

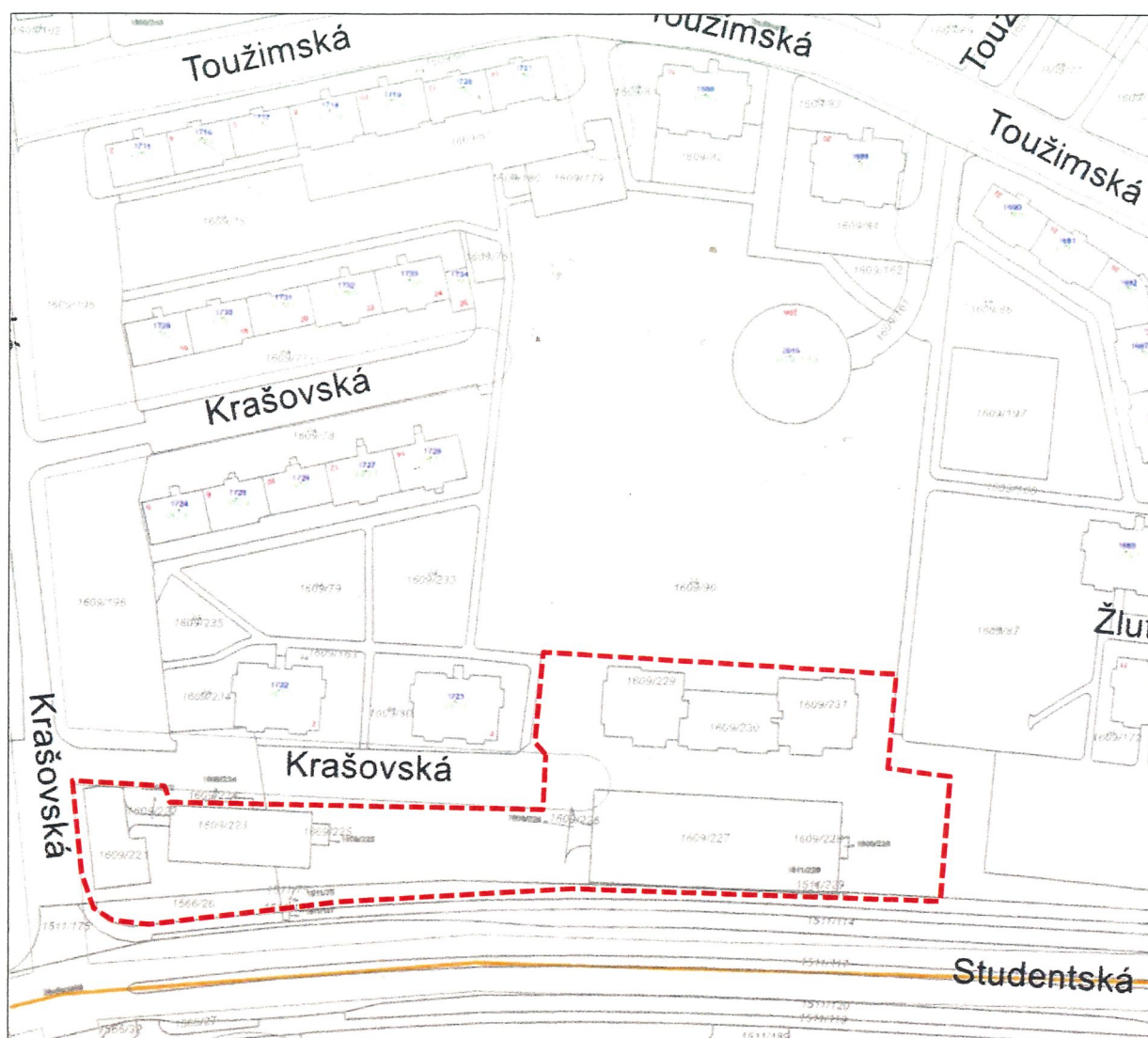
**III. ukládá**

tajemníkovi ÚMO Plzeň 1 zajistit předání usnesení na Útvar koncepce a rozvoje města Plzně.

Termín: 30. 10. 2020

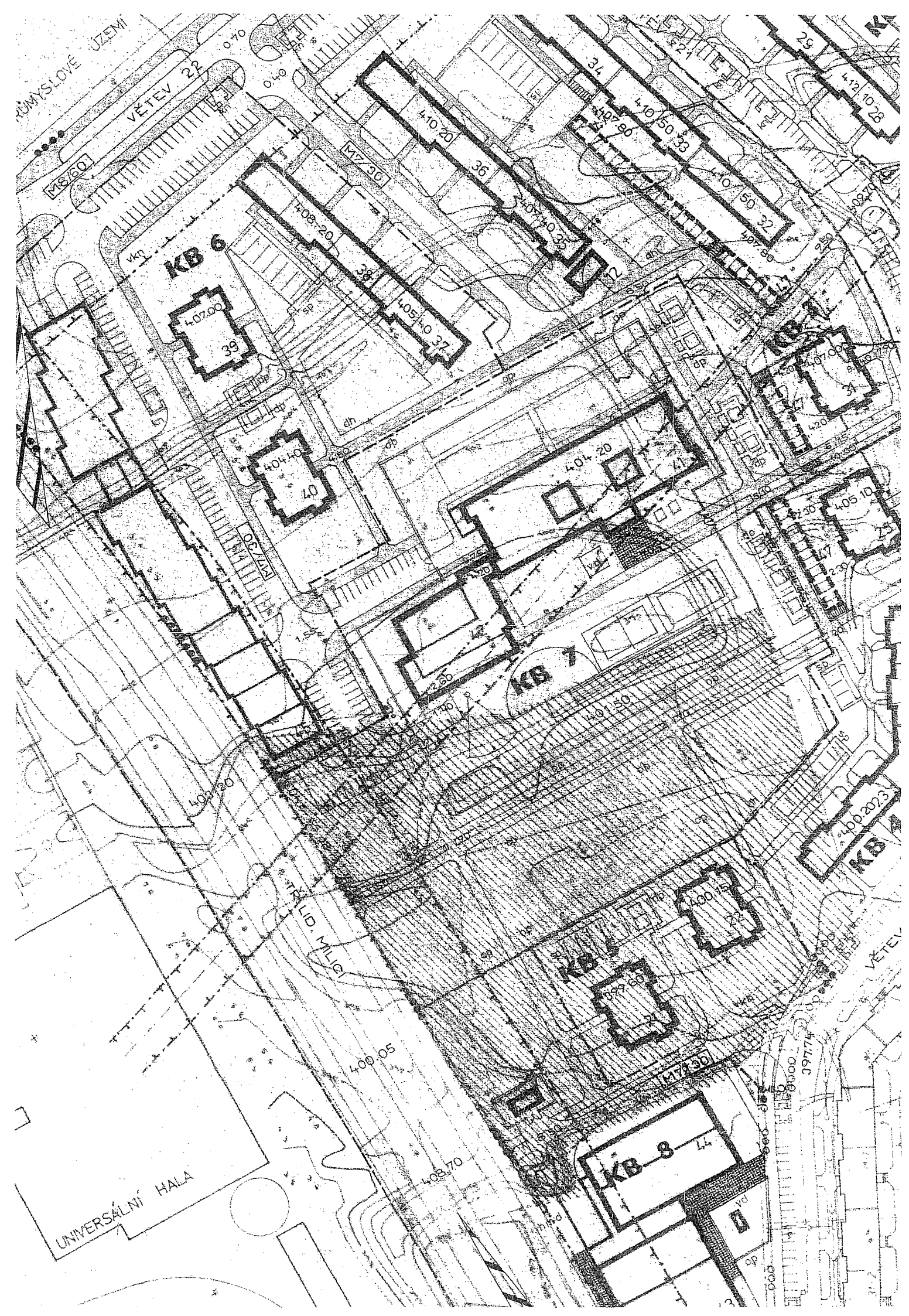


## Regenerace sídliště Plzeň – Košutka: Katastrální mapa - výřez



Zdroj: <https://gis.plzen.eu/sprava/>

 HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ



# KOŠUTKA B

## BYTOVÁ VÝSTAVBA

OBJEKT ČÍSLO	CHARAKTER VÝSTAVBY	ZN. SERIE	BYT. JEDN.	KATEGORIE					
				I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
21	DODAVATEL	10.34243 B	50		10	20	20		
22	"	10.34243 B	50		10	20	20		
23	"	8.324 (2 x)	48		16	16	16		
I.	SVEPOMOC	ROHOVA	16						
24	DODAVATEL	8.324 (2 x)	48		16	16	16		
25	"	10.34243 B	50		10	20	20		
26	"	8.324 (2 x)	48		16	16	16		
II.	SVEPOMOC	ROHOVA	16						
27	DODAVATEL	8.324 (2 x)	48		16	16	16		
28	DODAVATEL	8.324 (2 x)	48		16	16	16		
29	"	8.324 (2 x)	48		16	16	16		
30	"	8.46/45	32		10	20	20	16	8
31	"	10.34243 B	50		16	16	16		
32	"	8.45 (2 x)	32		16	16	16		
33	"	8.44 (2 x)	48		16	16	16		
34	"	8.2112.46/45	64	16	16	16	16	8	8
35	"	8.414 (2 x)	48	16	16	16	16	8	8
36	"	8.2112.46/45	64	16	16	16	16	8	8
37	"	8.414 (2 x)	48	16	10	20	20		
38	"	8.2112.46/45	64	16	10	20	20		
39	"	10.34243 B	50		10	20	20		
40	"	10.34243 B	50						
CELKEM				96	204	216	424	48	32

## OBČANSKÁ VYBAVENOST-ZŠ 8 TR

OBJEKT ČÍSLO	CHARAKTER	KAPACITA
41	UČEB. OBJ TĚLOVÝCH STRAVOVÁNÍ	8 TRÍD 8 TRÍD
42		

## OBČANSKÁ VYBAVENOST-LC 3

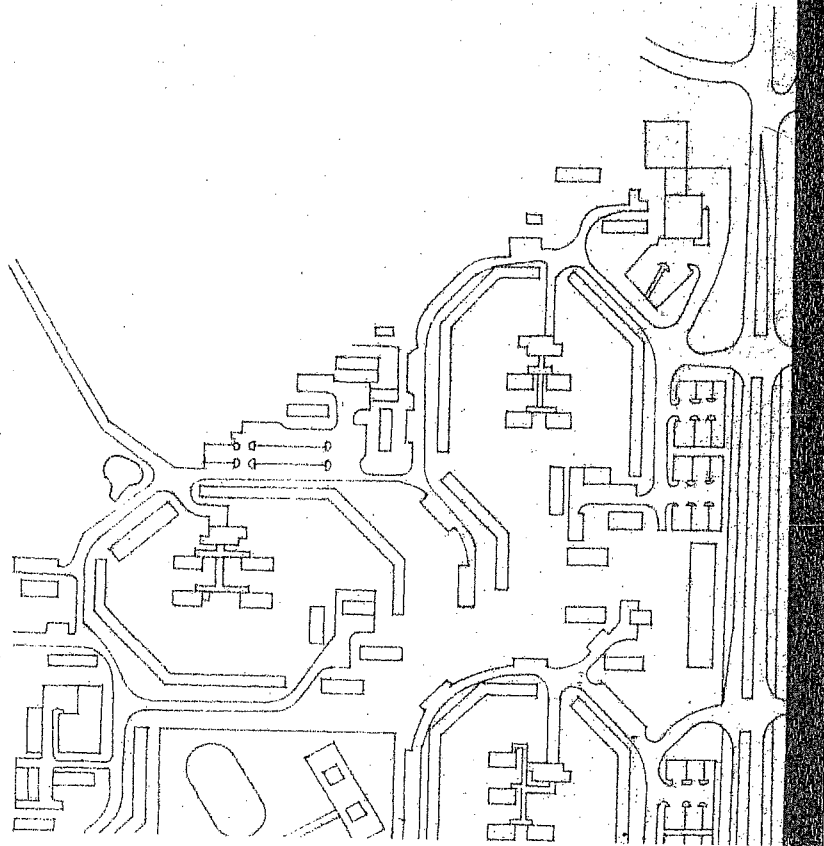
OBJEKT	CHARAKTER	KAPACITA
43	POTRAVINY	700 M <sup>2</sup> PROD PLOCHY
44	BUKET. VÝČEP SLUŽBY KULTURA	130 M <sup>2</sup> OBJEKT 24 PRAC. MÍST 450 SEDADL

## TECHNICKÁ VYBAVENOST

OBJEKT ČÍSLO	CHARAKTER
45	TECH. PAVILON 27. T40
46	REGUL. STANICE PLYNU
47	TECHNICKÁ PÉČE

## GARÁŽE OS. AUT

OBJEKT ČÍSLO	CHARAKTER	KAPACITA
45	HROMADNÉ	468 STANÍ
47	POD TERÉNNÍ	51 "



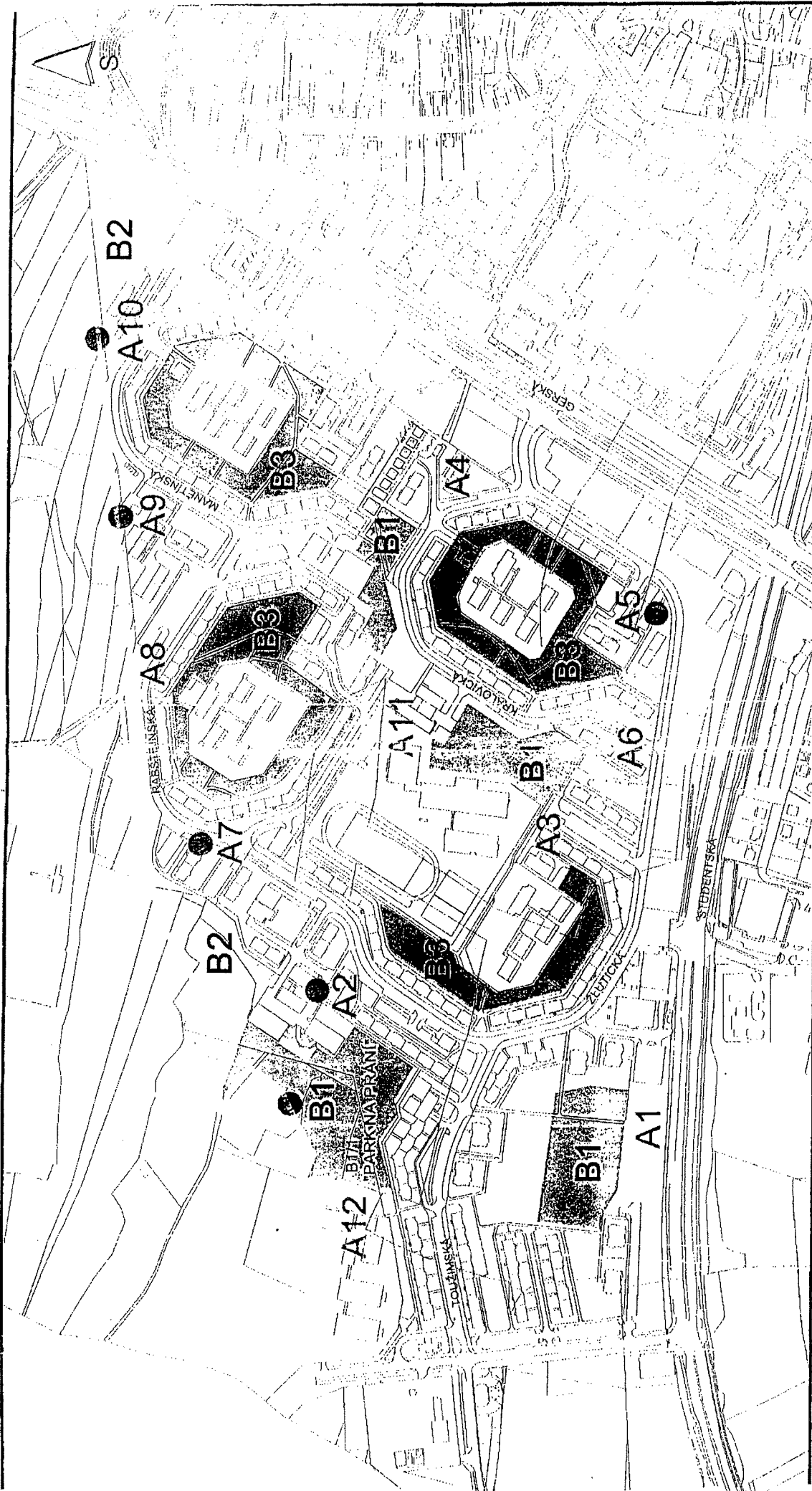
Změny

Krajská projektová organizace  
Stavoprojekt  
příspěvková organizace  
arch. úřadské architektury/oblasti

Hlavní projekt: souhrnná - stavby	Ing. ARCH. P. LETL	Česká koncepce	Ing. ARCH. LETL	Ing. ARCH. LETL
Ved. projekt: stavby - objekt	Ing. ARCH. P. LETL	Česká práce	Ing. KROUPA	Ing. KROUPA
Obecný projekt	Ing. ARCH. P. LETL	Česká práce	Ing. KROUPA	Ing. KROUPA
Výkresy	Ing. ARCH. P. LETL	Česká práce	Ing. KROUPA	Ing. KROUPA
Opis	Ing. ARCH. P. LETL	Česká práce	Ing. KROUPA	Ing. KROUPA
Investor	URBANIST. STŘ. m. PLZEŇ	Ing. ARCH. P. LETL	Ing. KROUPA	Ing. KROUPA
Projektant	Ing. ARCH. P. LETL	Ing. KROUPA	Ing. KROUPA	Ing. KROUPA
Stupeň	Ing. ARCH. P. LETL	Ing. KROUPA	Ing. KROUPA	Ing. KROUPA
Číslo zak.	822.19208	Ing. KROUPA	Ing. KROUPA	Ing. KROUPA
Číslo kopie		Ing. KROUPA	Ing. KROUPA	Ing. KROUPA
Měřítko	1:1000	Ing. KROUPA	Ing. KROUPA	Ing. KROUPA
Číslo výkř.	2	Ing. KROUPA	Ing. KROUPA	Ing. KROUPA

PLZEŇ - KOŠUTKA B, DOPLNĚK ÚPJ-Z  
NÁVRH DOPRAVY  
SITUACE

# PROJEKT REGENEČACE SÍDLIŠTĚ PLZEŇ - KOŠUTKA



## 4 NÁVRH ÚPRAV - URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ



STAVINGEM, s.r.o., Boettingerova 26, 301 00 Plzeň

**Kontaktní osoba:**

Martin Hrubý, mobil: 731 537 515, e-mail: martin.hruby@bcreal.cz

Ing.arch.Patrik Novák, mobil: 777 283 443, e-mail: patrik.novak@bcreal.cz

Magistrát města Plzně		C. dop.
DOŠLO: 22-05-2020		Zprac.
Č.j.: MHP/154369/20	Příloha: LXPD	Ukl. zn. 51.2

Magistrát města Plzně  
Doručeno 22.05.2020

C.j.:



Vážený pan  
Mgr. Pavel Šindelář  
Magistrát města Plzně  
Náměstí Republiky 1  
306 32 Plzeň

Správa veřejného statku města Plzně  
Klatovská třída 10 a 12  
301 00 Plzeň

**Věc:** Žádost o schválení prodloužení termínu dokončení stavby, žádost o odložení účinnosti platby nájemného, smlouvy budoucí kupní na části pozemků a schválení změny projektu Regenerace sídliště Plzeň - Košutka

**Akce:** Bytový dům, administrativní objekt, garáže - Krašovská ulice Plzeň

Společnost BC Real, a.s. majetkově vstoupila (100% podíl) na konci roku 2019 společnost STAVINGEM s.r.o., která je investorem projektu Bytový dům, administrativní objekt, garáže - Krašovská ulice Plzeň.

Na akci je vydáno pravomocné stavební povolení ( bytový dům, administrativní objekt, garáže, komunikace atd. ) č.j. VS/928/07/ReSc-23 nabytí právní moci dne 26.9.2008 a stavební povolení ( vodovod a kanalizace ) č.j.STAV/05648/07/PRO/5 nabytí právní moci dne 19.8. 2008.

Stavba byla zahájena již v roce 2014 realizací části vodovodní a telefonní přípojky ( viz. příloha žádosti vyjádření č.j. UMO1/22730/17 ). Dle stávající nájemní smlouvy byl původní předpoklad dokončení stavby do 31.12. 2020.

Dne 15. 4. 2020 společnost STAVINGEM s.r.o. uzavřela s městem Plzeň smlouvu kupní na pozemky pod stavbou a ve zbývajících částech dotčených pozemků je platná nájemní smlouva, s dodatkem 15. 4. 2020, která bude ukončena až po dokončení a kolaudaci.

Naše společnost zpočátku plánovala dokončit soubor staveb dle platného povolení. Po důkladné analýze s našimi architekty a představiteli samosprávy jsme došli k závěru, že navržený dům, resp. domy A a B neodpovídají svým řešením architektury, objemu deskové hmoty, způsobu parkování i dispozice bytů současným trendům bydlení. Neřeší podíl parkování v objektu, jak požaduje nový Územní plán, neřeší občanskou vybavenost v místě a vykazuje další nedostatky. Návrh odpovídá době, ve které vznikl tj. již přes 12 let. Upravit a projednat stávající projekt, by bylo téměř tak náročné jako zpracovat nový návrh. Oslovili jsme ke spolupráci ateliér PRO STORY architekta Jiřího Zábrana, aby zpracoval novou architektonickou studii, která přehledně řeší návrh změny objektů viz. příloha architektonické studie.

27-05-2020

ukl. zn. 10576/2020



**Základní princip navržených změn:**

## **Objekt A**

### **URBANISMUS, ARCHITEKTURA**

Původní návrh: Původně byl objekt navržen jako deskový dům, který tvořil objemnou stínící bariéru vůči vnitrobloku.

Nový návrh: Nový návrh člení hmotu do dvou věží a zachovává tak proslunění parku ve vnitrobloku sídliště. Obě věže jsou propojeny nízkým parterem. Nový návrh doplňuje linii stávajících bodových domů podél Studentské ulice. Ve věžích jsou navrženy byty, v parteru pak parkovací stání. Nová stavba je v souladu s územním plánem navržena tak, aby 80% požadavků na dopravu v klidu bylo řešeno v objektu stavby.

### **UMÍSTĚNÍ STAVBY**

Původní návrh: Původní poloha stavby nerespektuje linii uličních fasád sousedních staveb a nevhodně zasahuje do v současné době budovaného parku.

Nový návrh: Nově je navrženo oddálení novostavby od parku a od stávajícího sousedního objektu na pozemku č. 3834. Nově je navrženo zarovnání stavby s linií uličních fasád sousedních bytových domů na pozemcích č. 3834 a 3833.

### **PODLAŽNOST**

Původní návrh: 8 np, 1 pp

Nový návrh: 11 np, 1 pp

### **POČET BYTŮ**

Původní návrh: 119

Nový návrh: 112

### **POČET VNITŘNÍCH PARKOVACÍCH STÁNÍ**

Původní návrh: 0

Nový návrh: 97

## **Objekt B**

### **URBANISMUS, ARCHITEKTURA**

Původní návrh: Původně navrhovaný objekt byl navržen jako monofunkční dvoupodlažní parkovací dům, který sloužil pro potřeby bytového domu (objekt A).

Nový návrh: Nově je navržený polyfunkční dům. Cílem proměny monofunkčního parkovacího domu na dům polyfunkční bylo oživení lokality a vytvoření ploch pro občanskou vybavenost. Nový návrh umožňuje v prvním a druhém nadzemním podlaží umístit například služebnu městské policie, obchody, ordinace nebo další služby využívané veřejností. V podzemním podlaží jsou navrženy parkovací stání, ve třetím nadzemním podlaží pak byty. Nová stavba je v souladu s územním plánem navržena tak, aby 80% požadavků na dopravu v klidu bylo řešeno v objektu stavby.

### **UMÍSTĚNÍ STAVBY**

Původní návrh: Původní umístění vychází z umístění stavby jako parkovacího objektu v návaznosti na dopravní infrastrukturu.

Nový návrh: Nově je navrženo odsunutí stavby od navrženého bytového domu a vytvoření tak dostatečně prostorné ulice, ze které budou přístupné prostory v přízemí polyfunkčního objektu.

### **PODLAŽNOST**

Původní návrh: 2 np

Nový návrh: 3 np, 1 pp

### **POČET BYTŮ**

Původní návrh: 0

Nový návrh: 26

### **POČET KOMERČNÍCH JEDNOTEK**

Původní návrh: 0

Nový návrh: 18 ( 1.NP, 2.NP )

### **POČET VNITŘNÍCH PARKOVACÍCH STÁNÍ**

Původní návrh: 84

Nový návrh: 45

### **DOPRAVA V KLIDU PRO OBJEKT A, B, C**

Původní návrh: potřeba stání celkem ..... 161  
počet navržených stání .....201  
počet stání převyšujícím požadavky ČSN ... 40

Původní návrh: potřeba stání celkem ..... 202,6  
počet navržených stání .....265  
počet stání převyšujícím požadavky ČSN...62,4

- přesný výpočet parkovacích stání je uveden na poslední straně studie

Oproti původnímu návrhu je více parkovacích stání integrováno v objektech a tímto řešením na nově budovaných venkovních parkovacích plochách zůstává pro potřeby veřejnosti z původních 40 stání nově 62 parkovacích stání.

## **Objekt C zůstává beze změn**



**Tímto Vás žádáme o schválení:**

1. změny projektu Regenerace sídliště Plzeň – Košutka, schválené usnesením č. 515 Zastupitelstva města Plzně dne 9. 11. 2017  
**Schválená změna projektu regenerace sídliště – Košutka bude podkladem pro projednání změny Územního a Stavebního povolení dle nového návrhu**
2. odložení účinnosti platby nájemného, nájemní smlouva č. 2007/006449/NS  
**Projednání změny projektu si vyžádá zpoždění zahájení stavby, která by mohla být zahájena do 31. 12. 2022. Z tohoto důvodu žádáme odložení účinnosti platby nájemného na zbývajících pozemky dotčené stavbou až po vydání nového pravomocného územního a stavebního povolení nejpozději od 1. 1. 2022.**
3. nového termínu dokončení stavby do 31. 12. 2025 do všech platných smluvních dokumentů  
**Z důvodu projednání změny Územního a stavebního povolení a s tím související i možné zahájení a dokončení stavby.**
4. smlouvy budoucí kupní na části pozemků, na které nově přesahuje upravený návrh Objektu A ( plocha A – 215m<sup>2</sup> + plocha B – 50 m<sup>2</sup> = celkem cca 265 m<sup>2</sup> ) z pozemku parc. č. 1609/90 k.ú. Bolevec ve vlastnictví města Plzeň. Výkup po změně Územního a Stavebního povolení dle nové architektonické studie - situace majetkových vztahů str. 6  
**Zalícování nově navrženého objektu se sousedními objekty a nové vymezení obrysu stavby si vyžádá odkoupení částí pozemků, které jsou mimo původně prodávaný pozemek pod objektem A.**

**Přílohy žádosti:**

- 2x architektonická studie
- stavební povolení č.j. VS/928/07/ReSc-23 bytový dům, parkovací dům, administrativní objekt, komunikace
- stavební povolení č.j. č.j. VS/928/07/ReSc-23 vodovodní a kanalizační řad
- vyjádření č.j. UMO1/22730/17 z Odboru stavebně správního UMO 1, Plzeň ohledně potvrzení zahájení stavby a platnosti stavebního povolení

Děkuji

S pozdravem

.....  
Martin Hrubý  
jednatel STAVINGEM, s.r.o.

V Plzni dne 21. 5. 2020