

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

1. Název problému a jeho charakteristika

Záměr prodeje pozemků v souvislosti s plánovanou výstavbou BD Skvrňany.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Společnost BD Skvrňany požádala o prodej pozemků, popř. jejich částí, p. č. 1437, 1438, 1439/4, 1440/5, 1441/5, 1442/5, 1443/5, 1444/4, 1445/4, k. ú. Křimice, p. č. 2133/2, 2139/4, 2176/1, 2176/537, 2176/538, 2167/539, 2176/540, 5455/14, vše v k. ú. Skvrňany, za účelem realizace plánované výstavby projektu „BD Skvrňany.“

Městské pozemky p. č. 1437, 1438, 1439/4, 1440/5, 1441/5, 1442/5, 1443/5, 1444/4, 1445/4, vše v k. ú. Křimice, p. č. 2133/2, 2139/4, 2176/1, 2176/537, 2176/538, 2167/539, 2176/540, 5455/14, vše v k. ú. Skvrňany, se nachází v působnosti městského obvodu Plzeň 3 a městského obvodu Plzeň 5 – Křimice.

Pozemky se nacházejí na konci Pecháčkovy ulice a dopravní napojení celé obytné zóny je z této ulice. Bytové domy jsou navrženy v jednoduché kompozici čtyř základních tvarů. Navržené jsou bytové domy o kapacitě 25 bj na dům, s celkem uvažovaným počtem 100 bj. Projekt je uvažován s členěním do dvou etap, kdy v první etapě výstavby bude realizována páteřní dopravní a technická infrastruktura a současně první dvojice bytových domů. V etapě druhé bude doplněna další dvojice domů. Výstavbou bytových domů by byla zabráněna plocha o výměře 1245 m² a výstavbou parkovišť plocha o výměře 1450 m² z předemných pozemků.

Dle Územního plánu Plzeň se jedná o zastavitelnou plochu smíšenou obytnou, lokalitu 3_63 Zadní Skvrňany, pro kterou je zpracována územní studie „Plzeň – Zadní Skvrňany“ ÚKRMP/2017, schválená usnesení RMP č. 452 ze dne 27. 4. 2017. Studie je vložena do Evidence územně plánovací činnosti a slouží jako podklad pro rozhodování v území.

Posuzované pozemky jsou dle studie součástí bloku B, kde je zástavba bytovými domy dle předloženého záměru rámcově možná, nutno dodržet regulační podmínky pro zástavbu a dopravní technickou infrastrukturu a ostatní limity vyplývající ze studie jako jsou např. maximální míra zastavění (30 %), minimální podíl zeleně (40 %, část navržené v ucelené ploše), parkování v co největší míře pod objektem, řešení HDV apod.

Předmětné pozemky v k. ú. Křimice a k. ú. Skvrňany jsou svěřeny do správy SVSMP. Pozemky p. č. 2133/2, p. č. 2176/1, p. č. 5455/14 v k. ú. Skvrňany jsou zasaženy zemními trasami veřejného osvětlení.

Všechny požadované pozemky v k. ú. Křimice jsou propachtovány pachtovní smlouvou č. 2016/004861 a pozemek p. č. 2139/4 v k. ú. Skvrňany je propachtován pachtovní smlouvou č. 2017/00228 společností LOBKOWICZ Křimice spol. s.r.o. za účelem provozování zemědělské činnosti s roční výpovědní lhůtou vždy k 1.10. běžného roku.

Pozemek p. č. 5455/14 v k. ú. Skvrňany má částečně v nájmu společnost Candid group s.r.o. na základě nájemní smlouvy NS č. 2017/002870.

Na pozemek p. č. 2176/537 v k. ú. Skvrňany je uzavřena smlouva o výpůjčce č. 2015/000863 s RCP spolkem.

Stanoviska:

TÚ MMP (příloha č. 1) mj. souhlasí s uzavřením nájemní smlouvy a smlouvy o budoucí smlouvě kupní za účelem vybudování výstavby čtyř bytových domů vč. dopravní a technické infrastruktury za daných podmínek:

- ukončení stávajících nájemních smluv se společností LOBKOWICZ – Křimice, spol. s r.o. (dohodou)
- zúžení či ukončení výpůjčky s RCP spolkem
- musí dojít k majetkovému dořešení již pronajaté část pozemku p. č. 5455/14 k. ú. Skvrňany
- v PD k územnímu řízení je nutné upravit:
 - návrh obslužné komunikace (oboustranné podélné parkování s alejovými stromy, vsakovacími průlehy a chodníky),
 - napojení komunikace na Pecháčkovu ul. musí být vstřícně k protilehlému sjezdu k bytovým domům,
 - je nutné prověřit rozhledové poměry na sjezdech na soukromá parkoviště (tyto významně ovlivní návrh komunikace),
 - je nutné do studie zakreslit stávající stezky na západní a východní straně,
 - na severním konci navrhované komunikace musí být navrženo dočasné obratiště,
 - záměr je nutno uvést do souladu s výše uvedenou studií a konzultovat také se zpracovatelem studie – ÚKRMP.

Rozsah nájmu může být upraven před vydáním územního rozhodnutí podle zpracovaného návrhu dokumentace k územnímu rozhodnutí.

Stanovisko MO Plzeň 3 je dáno usnesením RMO č. 55 ze dne 17. 3. 2021 (viz bod 8.).

Stanovisko MO Plzeň 5 - Křimice je dáno usnesením ZMO č. 13 ze dne 14. 4. 2021 (viz bod 8.).

Ocenění pozemků pro budoucí prodej pozemků pro BD Skvrňany bude vyhotoveno v době uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní, dle rozdělení ploch pozemků pro jednotlivé druhy výstavby BD, parkování, zeleň. Otázka DPH bude řešena při prodeji pozemků.

Smlouva o smlouvě budoucí kupní na prodej pozemků bude samostatně projednána v orgánech města.

KNM RMP dne 15. 4. 2021 doporučila RMP schválit uzavření inominátní smlouvy a souhlasit se záměrem prodeje předmětných pozemků s tím, že v rámci stanoviska TÚ MMP pro SoBSK bude ošetřeno budoucí vzdání se práva k výstavbě případného rozšíření jízdních pruhů – viz příloha u předkladatele tohoto materiálu.

Materiál v dané věci je předložen k projednání RMP dne 10. 5. 2021.

3. Předpokládaný cílový stav

Záměr prodeje pozemků v souvislosti s plánovanou výstavbou projektu „BD Skvrňany“.

4. Navrhované varianty řešení

Varianty nejsou.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí (včetně všech následných například provozních nákladů)

Nejsou.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení.

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města nebo městských obvodů, která s tímto návrhem souvisí

usnesení RMO P3 č. 55 ze dne 17. 3. 2021

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=103324

usnesení ZMO P5-Křimice č. 13 ze dne 14. 4. 2021

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=103681.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Ke dni zpracování materiálu nemá žadatel evidovány žádné závazky po splatnosti vůči městu Plzeň.

10. Přílohy

Příloha č. 1 stanovisko TÚ MMP

Příloha č. 2 specifikace pozemků

Příloha č. 3 návrh zastavovacího plánu

Příloha č. 4 majetková mapa (SVSMP)

Příloha č. 5 modrá mapa

Příloha č. 6 letecký snímek

Přílohy k dispozici u předkladatele: žádost, doporučení KNM RMP.