

## **ZMĚNA Č. 1 PROJEKTU REGENERACE SÍDLIŠTĚ PLZEŇ – LOCHOTÍN ÚKRMP, 11/2023**

### **1. Důvod zpracování**

---

Důvodem zpracování návrhu změny je žádost vlastníků pozemků, společností ATRIUM BOLEVEC s.r.o., o změnu využití bloku Komenského – Pod Cvičištěm – Ledecká ze sportovní vybavenosti na bydlení. Změna se týká pozemků p. č. 1081/1,2,3, 1081/7, 1081/9 a 1081/10,11 všechny v k. ú. Bolevec. Původně byla žádost o změnu projektu regenerace podána dne 28. 4. 2020, ale vzhledem k tehdejší situaci s pandemií Covid 19 a se ztíženou možností projednávání byla změna pozastavena.

Dne 22. 6. 2021 prezentoval investor na místě samotným hmotový návrh zástavby Obytného souboru Sokolovna Bolevec občanům bydlicím v okolí. Obyvatelé měli možnost se k danému návrhu vyjádřit a věcné připomínky byly do samotného projektu zapracovány.

Na základě tohoto veřejného projednání podal investor dne 24. 9. 2021 doplněnou žádost o Změnu č. 1 Projektu regenerace sídliště Plzeň – Lochotín. Následně město Plzeň začalo s vlastníkem pozemků vyjednávat v souvislosti se změnou regenerace o možnostech kontribuce. Dne 7. 11. 2023 byla podána nová žádost o projednání Změny č. 1 Projektu regenerace sídliště Plzeň – Lochotín.

### **2. Projekt regenerace sídliště Plzeň – Lochotín**

---

Usnesením ZMP č. 214 ze dne 24. 5. 2018 byla studie s názvem „Projekt regenerace sídliště Plzeň – Lochotín“ schválena a současně byla vložena do Evidence územně plánovací činnosti při MMR.

#### **„Změna č. 1 Projektu regenerace sídliště Plzeň – Lochotín“**

Blok Komenského – Pod Cvičištěm – Ledecká je součástí sídliště Plzeň – Lochotín. Dotčené pozemky byly původně klasifikovány jako plochy rekreace a sportu. Sportovní areál však již není funkční a s jeho obnovením majitelé neuvažují. Jejich záměrem je využít blok pro bytovou zástavbu a zakomponovat jej do stávající struktury sídliště.

### **3. Územní plán Plzeň**

---

Předmětné pozemky p. č. 1081/1,2,3, 1081/7, 1081/9 a 1081/10,11v k. ú. Bolevec jsou, dle platného Územního plánu Plzeň, součástí lokality 1\_30 Sídlíště Lochotín, plocha s rozdílným způsobem využití „Plochy smíšené obytné“. V této ploše jsou jako hlavní využití definovány stavby pro bydlení, mj. bytové domy. Dle Konceptu rozvoje lokalit a ochrany a rozvoje hodnot lokalit, které jsou součástí územního plánu, je nutno chránit a rozvíjet rezidenční charakter lokality. Navrhovaná změna je s územním plánem v souladu.

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

---

V rámci „Změny č. 1 Projektu regenerace sídliště Plzeň – Lochotín“ dojde k následujícím změnám:

- předmětný blok bude změněn ze sportovních ploch na plochy bydlení,
- vzhledem ke skutečnému stavu dojde v západní části území k úpravě hranic plochy vymezené jako občanská vybavenost komerční.

Struktura dané lokality je značně rozmanitá, nachází se zde individuální rodinná výstavba i deskové pilové řady bytových domů o 8 NP se zvýšeným suterénem. Vzhledem k velikosti přestavbové plochy a pohledové exponovanosti jsou stanoveny základní regulace budoucí zástavby:

- Nová zástavba musí respektovat strukturu sousedních bloků a vhodně ji doplnit.
  - Zástavba bude řešena formou sídlištní volné struktury;
  - v jižní části bloku musí návrh svojí výškou a odstupem od uliční čáry reagovat na zástavbu rodinných domů, zástavba nepřesáhne výšku stávající tribuny;
  - při západní a východní hranici bloku je možno reagovat na vyšší zástavbu deskových bytových domů.
- Zástavba vhodně vymezí veřejný prostor přilehlých ulic.
- Zástavba bude, na základě dendrologického průzkumu, maximálně respektovat stávající zeleň.
- Nové stavby včetně souvisejících ploch musí být, dle Územního plánu Plzeň, uspořádány tak, aby 80 % požadavků na dopravu v klidu bylo řešeno v objektu hlavní stavby.
- V rámci nové zástavby bude navržena občanská vybavenost, konkrétně jedna třída mateřské školy s potřebným zázemím pro provoz.

**Změna projektu regenerace tedy spočívá ve změně funkčního využití předmětných pozemků z funkce sportovní vybavenost na funkci bydlení za výše uvedených podmínek. Zároveň dochází k úpravě hranic občanské vybavenosti komerční dle skutečného stavu.**

## **5. Přílohy**

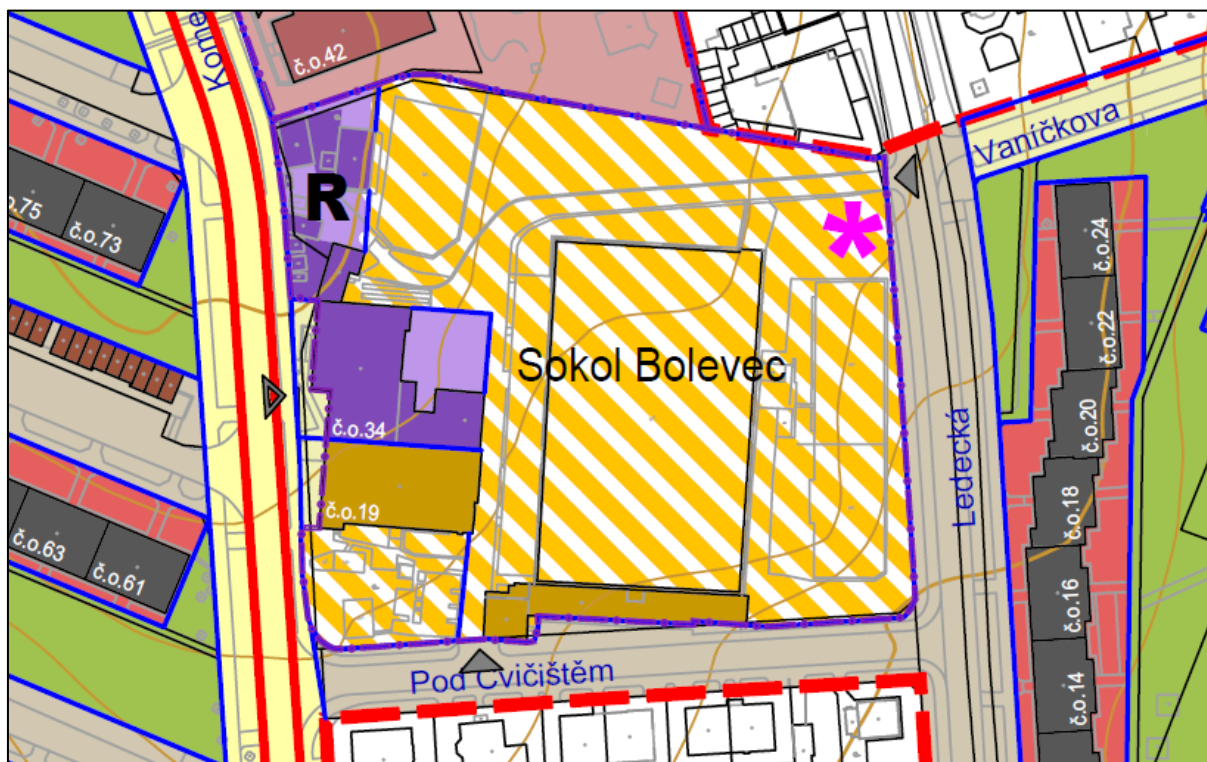
---

1. Projekt regenerace sídliště Plzeň – Lochotín – výkres Funkčního uspořádání, výřez
2. Grafické znázornění návrhu Změny č. 1 Projektu regenerace sídliště Plzeň – Lochotín, hranice změny, výřez
3. Grafické znázornění Změny č. 1 Projektu regenerace sídliště Plzeň – Lochotín – výkres Funkčního uspořádání, výřez

Návrh Změny č. 1 Projektu regenerace sídliště Plzeň – Lochotín ve výkresu Funkčního uspořádání

## Příloha č. 1: Projekt regenerace sídliště Plzeň – Lochotín – výkres Funkčního uspořádání

Výřez



### REKREACE A SPORT


sportovní vybavenost - plochy  
sportovní vybavenost - objekty  
dětská hřiště

### OBČANSKÁ VYBAVENOST KOMERČNÍ

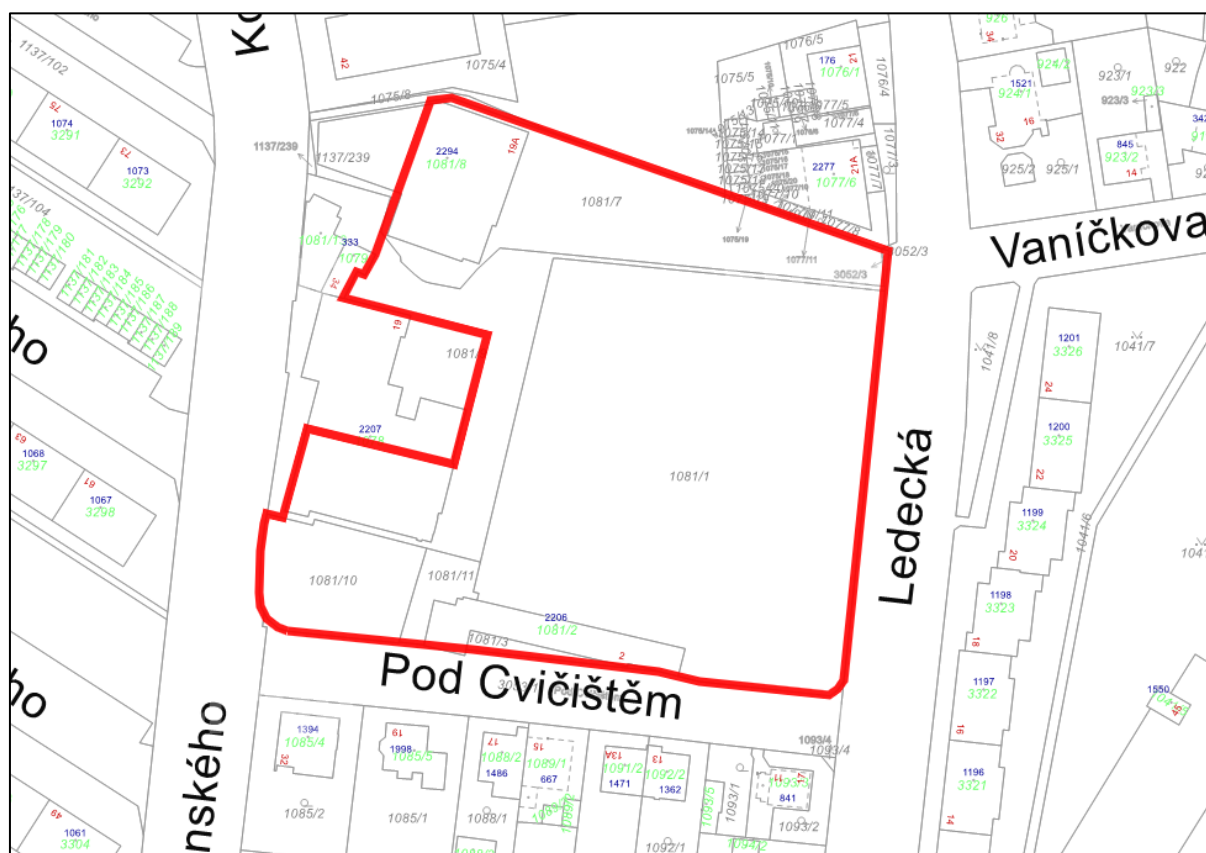
		*
	<b>R</b>	

plochy  
objekty  
možnost částečného umístění  
komerční vybavenosti  
objekty navržené k rekonstrukci

### BYDLENÍ

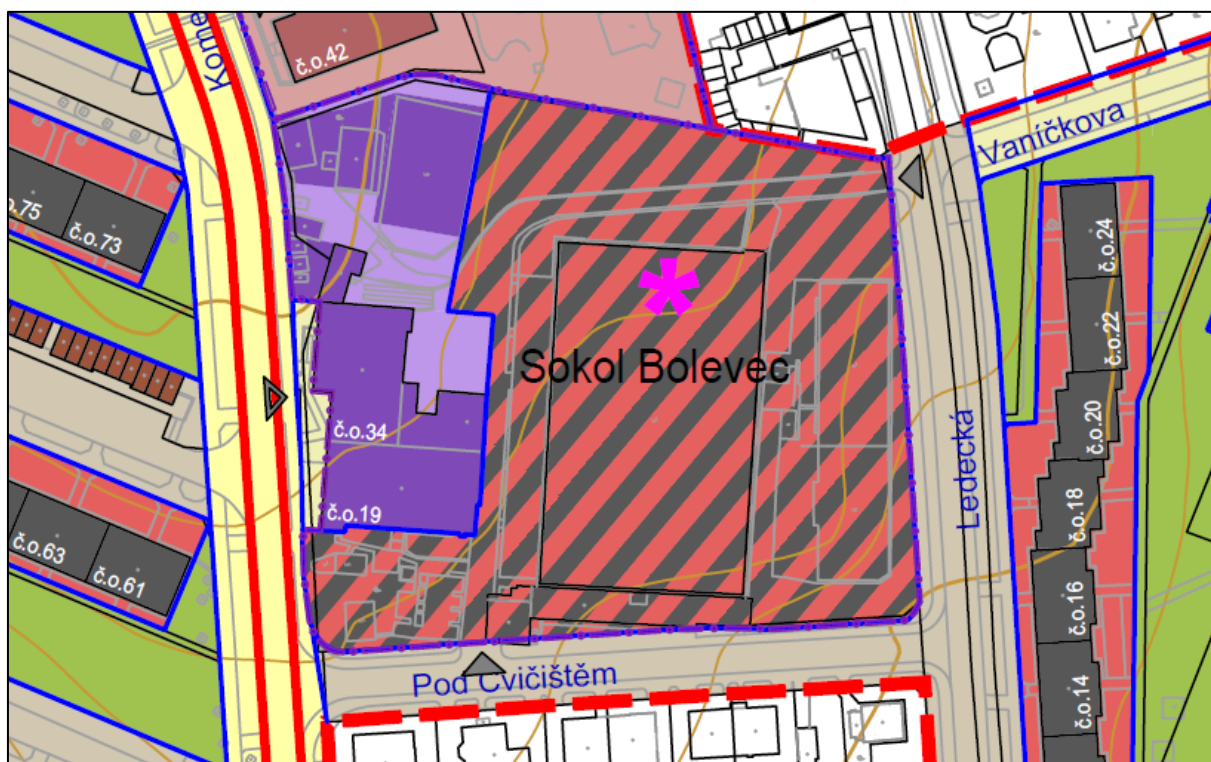

bytové domy  
VP u bytových domů  
rodinné domy  
zahrady

## Výřez



**Příloha č. 3: Grafické znázornění Změny č. 1 Projektu regenerace sídliště Plzeň – Lochotín – výkres Funkčního uspořádání**

Výřez



**BYDLENÍ**


bytové domy  
VP u bytových domů  
rodinné domy  
zahrady

**OBČANSKÁ VYBAVENOST KOMERČNÍ**

		*
<b>R</b>		

plochy  
objekty  
možnost částečného umístění  
komerční vybavenosti  
objekty navržené k rekonstrukci

**OBČANSKÁ VYBAVENOST NEKOMERČNÍ**

		*

školské areály - plochy  
školské areály - objekty  
zdravotnictví a sociální služby - plochy  
zdravotnictví a sociální služby - objekty  
církev - plochy  
administrativa a služby - plochy  
administrativa a služby - objekty  
drobná vnitrobloková OV (MŠ, komunitní centra, kluby, veřejné WC, kavárna apod.)