

LOKALITA RYCHTÁŘKA – BLOK B3

PODMÍNKY PRO PRODEJ NEMOVITOSTI

poz. p. č. 5283/1 k. ú. Plzeň

1 OBECNÉ

Řešená lokalita se nachází v centru města Plzně severně od náměstí Republiky. Lokalita je z jihu ohraničena Tyršovou ulicí, z východu ulicí Pallova a sportovním areálem Štruncovo sady, sever lokality uzavírá řeka Mže.

Dostavbový blok B3 se nachází ve střední části lokality. Konkrétně se jedná o část městského pozemku p. č. 5283/1 k. ú. Plzeň, ostatní pozemky náležející k bloku tj. p. č. 547/3 a 547/4 k. ú. Plzeň jsou v soukromém vlastnictví.

Blok B3 má výměru 2 600 m².



Obrázek č. 1: Výřez z územní studie „Plzeň, Rychtářka“

2 ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE A PODKLADY

2.1 ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA PLZNĚ

- Funkční využití – plochy smíšené obytné
- VPS – těsná návaznost VPS S-20 „Rychtářka - Na Roudné - alej Svobody, silniční systém města Plzně v oblasti Roudné“, detailněji řešeno v projednávané PD „Silniční systém města

Plzně v oblasti Roudné“ (04/2022, objednatel OI MMP, zhotovitel Valbek, spol. s r. o.), s kterou je nutno záměr koordinovat

- Ochrana přírody – ze severní strany, podél řeky Mže
 - VKP 0313 Mže
 - Plochy ÚSES – NRBK funkční
- Záplavová území – na pozemky částečně zasahuje pasivní zóna záplavového území (bydlení musí být od 2.NP výše, sociální zařízení a stavby nejsou přípustné)
- Lokalita 3_34 Rychtářka (výťah požadavků)
 - rozvíjet polyfunkční charakter lokality;
 - rozvíjet městský charakter zástavby;
 - chránit a rozvíjet prostupnost podél řeky Mže;
 - reagovat na negativní vlivy dopravy vyplývající z provozu na ulici Tyršova a navrženém silničním systému v oblasti Roudné a funkčně a prostorově nebo technicky řešit zástavbu tak, aby nevznikly nároky na vybudování dodatečných pasivních protihlukových opatření.

2.2 ÚZEMNÍ STUDIE „PLZEŇ, RYCHTÁŘKA“ (SUNCAD S. R. O., 2020)

- schválena usnesením RMP č. 24 ze dne 25. 1. 2021 a vložena do Evidence územně plánovací činnosti při MMR.

2.3 SILNIČNÍ SYSTÉM MĚSTA PLZNĚ V OBLASTI ROUDNÉ (DÚR, 04/2022)

- objednatel OI MMP, zhotovitel Valbek, spol. s r. o. - rozpracováno

3 PROSTOROVÁ REGULACE A POŽADAVKY NA REALIZACI OBJEKTU BLOK B3

3.1 SPECIFIKACE VYUŽITÍ

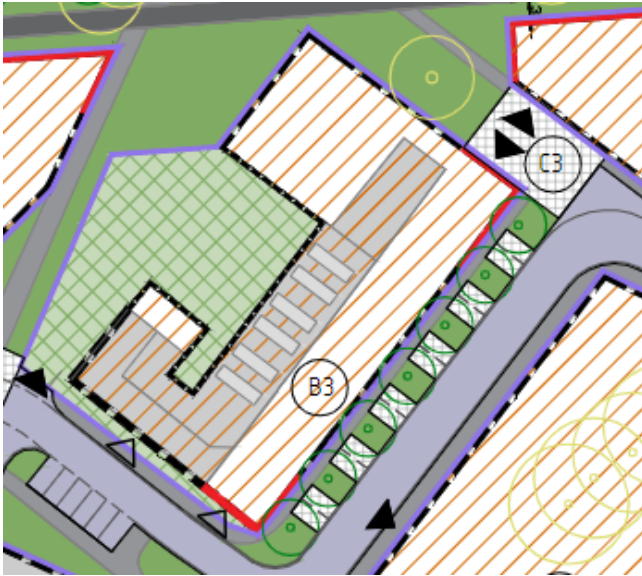
- Smíšená funkce, bydlení, administrativa, služby, stravování, veřejná vybavenost, živnostenské provozy, drobný obchod

3.2 TYP ZÁSTAVBY

- dostavba bloku přímo navazující na stávající zástavbu
- dostavba musí respektovat památkově chráněný objekt Truhlářská 10 tzv. Lautensackovský dům
- U objektu Truhlářská 10 jsou v jihovýchodní fasádě okna a dveře, možnou stavební návaznost je nutno projednat s majitelem
- Samostatně je zastavitelná pouze jihovýchodní část, zbývající severozápadní část je samostatně dopravně nepřístupná

3.3 STAVEBNÍ ČÁRA

- nepřekročitelná - rozhraní vymežující zastavění na regulovaných pozemcích, jež nemusí zástavba dodržet v celém svém průběhu
- závazná - rozhraní vymežující zastavění na regulovaných pozemcích, jež musí zástavba dodržet v celém svém průběhu alespoň z 80 %
- odsazení od budoucí mostní konstrukce musí být min. 6 m (dočasný zábor + rezerva pro manipulační prostor)



- — — — — STAVEBNÍ ČÁRA NEPŘEKROČITELNÁ
- — — — — STAVEBNÍ ČÁRA ZÁVAZNÁ

Pozn. Stavební čáry jsou vyznačeny v Územní studii „Plzeň, Rychtářka“, výkres č. 6.

3.4 MAX. PODLAŽNOST / VÝŠKA

- 3 NP, 2 PP, atika či hřeben nepřevyšší hřeben objektu Truhlářská 10

3.5 MAX. MÍRA ZASTAVĚNÍ BLOKU

- 70 %

3.6 MIN. PODÍL ZELENĚ

- 20 %

3.7 MAX. PODÍL ZPEVNĚNÝCH PLOCH

- 20 %

3.8 ZPŮSOB ZASTŘEŠENÍ

- Ploché či šikmé střechy (sedlová, pultová, valbová)

3.9 PARKOVÁNÍ

- kapacity dopravy v klidu (odstavná i parkovací stání) řešit jako součást stavby
- odstavná stání uvnitř objektu
- parkovací stání jako veřejně přístupná
- Počty parkovacích a odstavných míst budou odpovídat požadavkům ČSN 73 61 10 a „Pravidlům pro aplikaci normy ČSN 73 61 10 v městě Plzeň“.

3.10 DOPRAVNÍ NAPOJENÍ

- z komunikace mezi bloky A2 a B3, v př., že komunikace ještě vybudována nebude je nutno ji realizovat
- vjezdy do objektů z jihozápadu, z veřejného prostoru C3
- vjezdy z jihovýchodu (pouze po projednání za předpokladu zachování aleje stromů - *toto napojení není však uvedeno v ÚS*)
- ze stávajícího dvora, v př., že se bude jednat o dostavbu stávajícího objektu

Pozn. Finální dopravní napojení je vyznačeno v Územní studii „Plzeň, Rychtářka“, výkres č. 7.

3.11 INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

- napojovací body pro vodovod, splaškovou kanalizaci a plynovod jsou v Truhlářské ul.,
- napojovací bod na horkovod se nachází před východní fasádou parkovacího domu,
- variantně je možné napojení z Truhlářské ulice
- napojení na VN je v ul. Pallova nebo v ulici Truhlářská
- v případě potřeby transformace VN/NN bude objekt nové trafostanice situován do bloku formou vestavby
- nutno realizovat inženýrské sítě v potřebném rozsahu

*Pozn. Inženýrské sítě jsou vyznačeny v Územní studii „Plzeň, Rychtářka“, výkres č. 7.
Možné napojovací body inženýrských sítí jsou znázorněny v příloze č. 2.*

3.12 VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

- součástí realizace zástavby musí být realizace veřejných prostorů tj.
 - přiléhající chodník, zeleň a kolmá parkovací stání mezi bloky A2 a B3
 - část chodníku podél jhozápadní fasády při Truhlářské ul.
- materiál: kamenná dlažba, voděpropustné povrchy (především u parkovacích stání), případně stromy v roštích

*Pozn. Veřejná prostranství jsou vyznačena v Územní studii „Plzeň, Rychtářka“, výkres č. 6.
Plochy určené pro realizaci v rámci konkrétního stavebního záměru jsou v příloze č. 1 „Realizace veřejného prostranství“*

4 DALŠÍ POŽADAVKY NA BLOK B3

4.1 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

- na pozemky, především na severozápadní dostavbu bloku B3, zasahuje pasivní zóna záplavového území (bydlení musí být od 2.NP výše, sociální zařízení a stavby nejsou přípustné)

4.2 HOSPODAŘENÍ S DEŠŤOVÝMI VODAMI

- V souvislosti s novelou vodního zákona a Koncepcí odtokových poměrů města Plzně je nutné přednostně srážkové vody akumulovat a následně využívat. Požadujeme do návrhu zpracovat možnost akumulace a využívání vody – zejména u vod bez potencionálního znečištění (např. ze střech).
- Srážkové vody, které nebudou jinak využívány, přednostně vsakovat.
- Pokud vsakování nebude možné, odvádět s limitem odtoku 4 l/s/ha (při odvodu vody nutno prokázat, že s vodou nelze naložit jinak).
- Žádoucími prvky v návrhu je využití zelených střech, dešťových zahrad, zelených fasád apod.
- Odvedení vod z veřejných prostranství bude probíhat dešťovou kanalizací, která bude vybudována v souladu s požadavky územní studie „Plzeň Rychtářka“ a Koncepcí odtokových poměrů. Dešťové vody budou odvedeny mezi bloky A3 a B3 do řeky s limitem odtoku dešťových vod.

4.3 TECHNICKÉ PILÍŘKY A TS

- Veškeré prvky technické infrastruktury budou integrovány do objektů.

4.4 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

- Pozemky jsou zahrnuty do oblasti, kde je nutno umístit odpadové nádoby mimo veřejná prostranství.

Příloha

- č. 1 Realizace veřejného prostranství
- č. 2 Možné napojovací body inženýrských sítí

ÚKRMP 05/2023