

U PANASONIKU - PODMÍNKY PRO PRODEJ NEMOVITOSTI

poz. p. č. 1496/202, 1496/166, 1496/192, 1496/170, 1496/171, 1496/172,
1496/250 k. ú. Skvrňany a p. č. 8506 a 8507/1 k. ú. Plzeň

1 OBECNÉ

Řešená část areálu bývalých kasáren Zátíší se nachází severně od průmyslové zóny Borská pole, jižní hranici území tvoří ulice Folmavská, severní hranici vymezuje ulice Ke Karlovu. Západní hranici řešeného území představuje plánované prodloužení ulice U Panasonicu. Východní hranice areálu je dána katastrální hranicí s poz. p. č. 1500/4 k. ú. Skvrňany. V areálu se nachází původní objekty a vedení inženýrských sítí.

Jedná se o pozemky nebo jejich části p. č. 1496/202, 1496/166, 1496/192, 1496/170, 1496/171, 1496/172, 1496/250 k. ú. Skvrňany a p. č. 8506 a 8507/1 k. ú. Plzeň. Celková rozloha řešeného území je cca 0,7 ha.



Obrázek č. 1: Pohled na předmětné území z jihu

1.1 ZÁKLADNÍ LIMITY ZÁSTAVBY

- realizace prodloužení ulice U Panasonicu (VPS S-42 U Panasonicu, propojení Ke Karlovu) na základě DSP „Plzeň – komunikace U Panasonicu, úsek Folmavská – Ke Karlovu“ (STAVplan-CZ s. r. o. 09/2021, objednatel Správa veřejného statku města Plzně);
- rekonstrukce ulice Ke Karlovu na základě DSP „Panattoni Pilsen Digital Park – komunikace Ke Karlovu“ (Valbek, spol. s r. o., 02/2021, objednatel Panattoni Czech Republic Development s. r. o.)

2 ÚZEMNÍ PLÁN PLZEŇ

Předmětné pozemky jsou dle platného Územního plánu Plzeň součástí lokality 3_38a Škoda - jižní terasy. Jedná se o přestavbové plochy s rozdílným způsobem využití „Plochy výroby a skladování“, kde hlavním využitím jsou stavby a zařízení pro výrobu a služby, sklady a skladovací areály. Podstatně širší škála možností využití je dána jako přípustná: stavby a zařízení pro administrativu, školství, vědu a výzkum, obchodní účely, ubytování, rovněž stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury.

Vyloučeny jsou samostatné logistické areály a samostatné ubytovny.

Prostorové a kompoziční požadavky na rozvoj lokality, uvedené ve výrokové části Územního plánu Plzeň v kapitole 6.3.3. „Koncepce rozvoje lokalit a ochrany a rozvoje hodnot lokalit“, zde požadují rozvíjet areálovou kompaktní strukturu zástavby tzn., že možné jsou halové i vícepodlažní objekty.

3 PROSTOROVÁ REGULACE

3.1 TYP ZÁSTAVBY

- Halové i vícepodlažní objekty produkčního charakteru
- Směrem do ulice Folmavská je nutno zajistit vyšší architektonickou a pohledovou kvalitu staveb (např. umístěním administrativní části areálu, zvýrazněním nárožní polohy.) a jejich předprostorů.

3.2 ULIČNÍ ČÁRA

vymezuje veřejné prostranství:

- Na jižní straně je určena uličním koridorem ulice Folmavská, vede po hranici pozemků p. č. 1496/250 a 1496/18 k. ú. Skvrňany
- Na severní straně není v současné době prostorově definována, nově je stanovena dle hranic dopravních staveb
- Na západní straně řešeného území je stanovena nově navrženým uličním koridorem v prodloužení ulice U Panasonicu.
- Uliční čára musí respektovat ochranná pásma nově navržených vodohospodářských sítí v souladu s §23 zákona č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích ve znění pozdějších předpisů.

Poloha uliční čáry je vyznačena v grafické příloze „Situace řešeného území s regulačními prvky“

3.3 STAVEBNÍ ČÁRY

jsou stanoveny jako nepřekročitelné, vymezují plochu, ve které je možno umístit objekty

- při jižní hranici řešeného území respektuje stavební čára nepřekročitelná stavební čáru stávající haly na pozemku p. č. 1500/35 k. ú. Skvrňany tzn., že je umístěna cca 8 m od čáry uliční
- při severní hranici území je umístěna 5 m jižně od hranice poz. p. č. 1496/202 k. ú. Skvrňany a p. č. 8506 k. ú. Plzeň
- při prodloužení ulice U Panasonicu je umístěna ve vzdálenosti 5 m od uliční čáry
- při východní hranici pozemku je umístěna cca ve vzdálenosti 5 m od hranic s pozemkem p. č. 1500/4 k. ú. Skvrňany a respektuje ochranné pásmo stávajících silových kabelů ČEZ

Poloha stavebních čar je vyznačena v grafické příloze „Situace řešeného území s regulačními prvky“

Umístění staveb v zastavitelné ploše musí respektovat vedení inženýrských sítí a jejich ochranných pásem, příp. je možno inženýrské sítě přeložit mimo zastavitelnou plochu.

Jedná se o:

- stávající trasu kanalizace DN 600, ochranné pásmo 4 m od osy potrubí
- stávající trasu optického kabelu, ochranné pásmo 1,5 m od osy

Poloha vybraných inženýrských sítí, ovlivňující zástavbu, je vyznačena v grafické příloze „Situace řešeného území s regulačními prvky“

3.4 VÝŠKA ZÁSTAVBY

- Maximální výška zástavby je 15 m, vyšší zástavba – vícepodlažní administrativní budovy či technologie (nikoliv reklamní totemy) – je možná po prověření daného řešení zákresy do fotografií.

3.5 ZPŮSOB ZASTŘEŠENÍ

- Plochá zelená extenzivní střecha, min na 80 % plochy střech
- lze kombinovat s fotovoltaickými panely

3.6 PROSTAVĚNOST

- Max. 50 % z celkové plochy areálu je možné zastavět objekty.

3.7 ZELENĚ

- Z celkové plochy areálu je nutno zajistit min. 20 % zeleně na rostlém terénu (zelené střechy a zatravnovací dlažba nejsou započítány).
- Je nutno vytvořit ucelené plochy s dostatečným množstvím zeleně (využitelné např. i pro oddych a rekreaci zaměstnanců)
- Min 80 % z celkové plochy střech je nutno realizovat jako vegetační.

3.8 OPLOCENÍ POZEMKU

- oplocení bude řešeno shodně (typ, výška a provedení) s oplocením na protější straně ulice Folmavské, vyloučeno je neprůhledné oplocení

3.9 REKLAMNÍ ZAŘÍZENÍ A STAVBY:

- Akceptován je jeden reklamní totem pro celé řešené území do max. výšky 15 m a shodně reklamní plochy na oplocení v odstupu 100 m, které budou umístěny v souladu s tektonikou plotu.
- Vyloučeny jsou reklamní nosiče pro reklamy nesouvisející s provozovnou.
- Umístění, velikost a provedení reklamních zařízení či staveb bude posouzeno jako součást dokumentace pro územní příp. pro společné řízení.

4 DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

4.1 DOPRAVNÍ NAPOJENÍ

- Bude zajištěno z ulice Ke Karlovu – poloha vjezdu bude koordinována s projektem a realizací stavby prodloužené ulice U Panasonicu.
- Vstupní bránu (závorový systém apod.) je nutné odsadit od uliční čáry tak, aby ve vlastním areálu byl zajištěn dostatečný prostor pro stání vozidel při odbavení na vjezdu.

- Z prodloužení ul. U Panasonicu vjezdy umístít nelze. Prodloužená ulice U Panasonicu slouží pro ukončení linek MHD.
- Kromě automobilové dopravy je nutné řešit napojení areálu na ostatní dopravní infrastrukturu, (MHD, pěší a cyklistická doprava) včetně například zařízení pro odstavování kol.

4.2 DOPRAVA V KLIDU

- Parkování bude řešeno uvnitř areálu, počty parkovacích míst budou odpovídat požadavkům ČSN 73 61 10 a „Pravidlům pro aplikaci normy ČSN 73 61 10 v městě Plzni“.
- Dle Generelu dopravy v klidu bude řešeno ozelenění parkovišť, a to vysazením 1 stromu na 5 parkovacích stání. Cílem je dosáhnout významného stínění parkovacích ploch. Proto je nezbytné vytvořit stromům kvalitní stanovištní podmínky, vybrat vhodné taxony a nastavit adekvátní povýsadbovou péči.

4.3 INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

Území lze napojit na sítě technické infrastruktury v přilehlých ulicích.

Vodovod:

- Vodovodní řad DN 500 v majetku Vodárny Plzeň, a.s. je uložen v ulici Folmavská.
- V ulici Ke Karlovu je uložen řad DN 200 v majetku Plzeňské teplárenské, a.s., který je navrženo přeložit v rámci stavby „Komunikace U Panasonicu, úsek Folmavská – Ke Karlovu“.
- V ulici U Panasonicu je vybudován nový vodovodní řad DN 300.
- Uvnitř areálu jsou uloženy rozváděcí vodovodní řady, které budou zrušeny.

Kanalizace:

- Přes areál je vedena kanalizační stoka DN 600 mm v majetku Plzeňské teplárenské, a.s., kterou je nutno včetně ochranného pásma respektovat příp. projednat její přeložení. Stoku je navrženo přepojit do nové kanalizace navržené v rámci projektu „Komunikace U Panasonicu, úsek Folmavská – Ke Karlovu.“
- Stoka jednotné kanalizace DN 1400 v majetku Vodárny Plzeň, a.s. je uložena ve Folmavské ulici.
- Území bude odkanalizováno do jednotné kanalizace, přednostně do kanalizační sítě v majetku Vodárny, a.s. Podmínky napojení je nutno projednat se správci sítí (Vodárna Plzeň, a.s., Plzeňská teplárenská, a.s.).
- Srážkové vody budou řešeny dle níže uvedené kapitoly HDV. Pokud bude prokázáno, že toto řešení není možné, do kanalizace lze vypouštět srážkové vody pouze s limitem 4 l/s/ha.

Energetika a sítě elektronických komunikací:

- Při východní hranici řešených bloků vede trasa silových kabelů ČEZ Distribuce (3 x VN, 1 x NN) s ochranným pásmem 1 m od krajních kabelů, dále trasa optických a metalických kabelů a na sousedním pozemku bezkanálová trasa horkovodního potrubí DN 250.
- Elektrický příkon pro nová odběrná místa bude zajištěn pomocí transformace VN/NN. Zákaznické trafostanice budou umístěny v ploše vymezené nepřekročitelnými čarami . Pokud bude navržena distribuční trafostanice, bude umístěna tak, aby nepřesahovala uliční čáru.
- Místem napojení bloků na soustavu CZT bude stávající horkovodní potrubí DN 250 na vedlejším pozemku (CTPark Plzeň)
- V severní části odbočuje západním směrem trasa metalického a optického kabelu k objektu, který je prioritně určen k demolici. V případě požadavku na vybudování optické přístupové sítě FTTP bude optotrasa vedena v nové poloze.

V grafické příloze „Situace řešeného území s regulačními prvky“ jsou zobrazeny pouze vybrané inženýrské sítě, které ovlivňují zástavbu.

4.4 HOSPODAŘENÍ S DEŠŤOVÝMI VODAMI

- Srážkové vody přednostně akumulovat a využívat pro potřeby areálu (zalévání zelené střechy, vertikální zahrady, areálové zeleně, splachování).
- Srážkové vody, které nebudou jinak využívány, přednostně vsakovat. Pokud vsakování nebude možné, odvádět s limitem odtoku 4 l/s/ha do stávající jednotné kanalizace (při odvodu vody do kanalizace nutno prokázat, že s vodou nelze naložit jinak).

Je nutno zavést ekosystémová řešení pomocí modrozelené infrastruktury – adaptace na změnu klimatu, městský tepelný ostrov (snížení přehřívání parkovišť, zpevněných ploch a budov).

4.5 TECHNICKÉ STAVBY

Stavby technické infrastruktury budou respektovat stanovené stavební čáry. Výjimku tvoří distribuční trafostanice, která musí respektovat stanovené čáry uliční.

Příloha

Situace řešeného území s regulačními prvky

ÚKRMP 08/2023