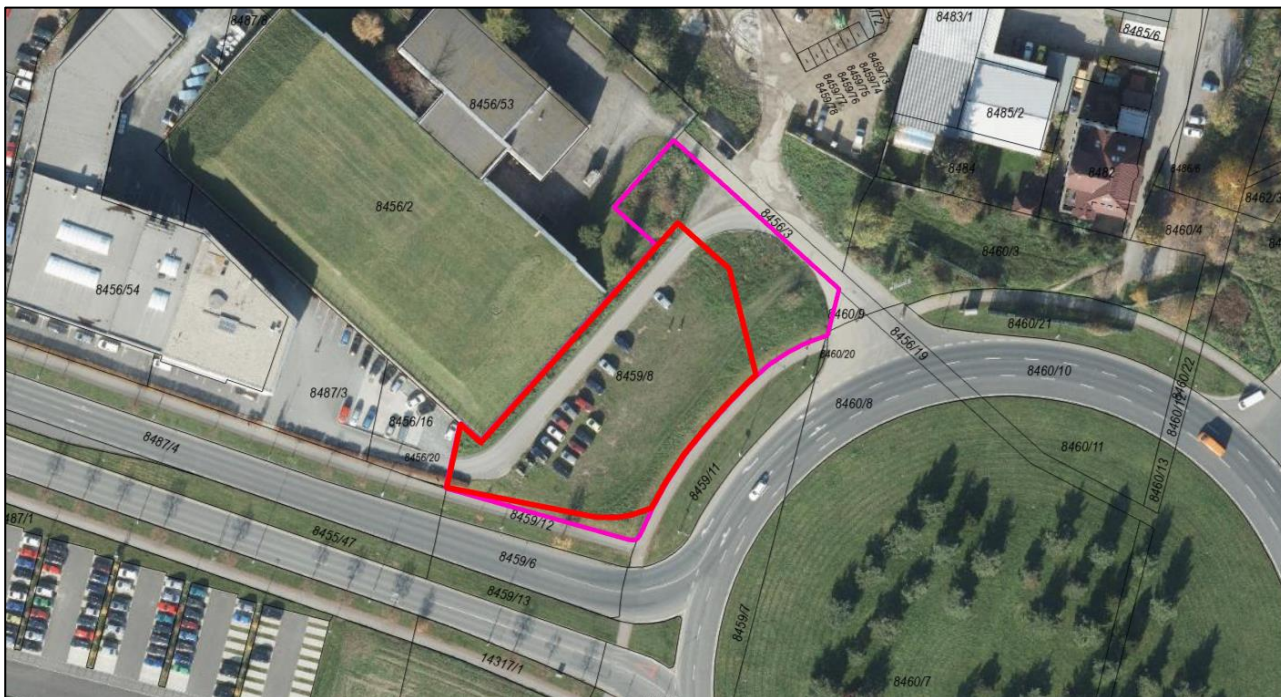


Parc. č. 8459/8 k. ú. Plzeň – PODMÍNKY PRO PRODEJ NEMOVITOSTI

1 OBECNÉ

Pozemek p. č. 8459/8 k. ú. Plzeň (dále jen pozemek) se nalézá u okružní křižovatky ulic Sukova – Folmavská. Sousedí s pozemkem vodojemu Bory (p. č. 8456 k. ú. Plzeň). Pozemek má dle katastru nemovitostí výměru 3 273 m². Pozemek je nezastavěný, zastavitelný.

V současné době se jedná převážně o travnatou plochu. Součástí pozemku je účelová komunikace, která napojuje přilehlý areál Folmavská 2980/2, Plzeň.



Obrázek č. 1: Parcela č. 8459/8 k. ú. Plzeň (fialový obtah) a plocha k prodeji (červený obtah) - letecký snímek

2 VYMEZENÍ PLOCHY K PRODEJI

2.1 NEPRODEJNÉ ČÁSTI PARC. Č. 8459/8 K.Ú. PLZEŇ

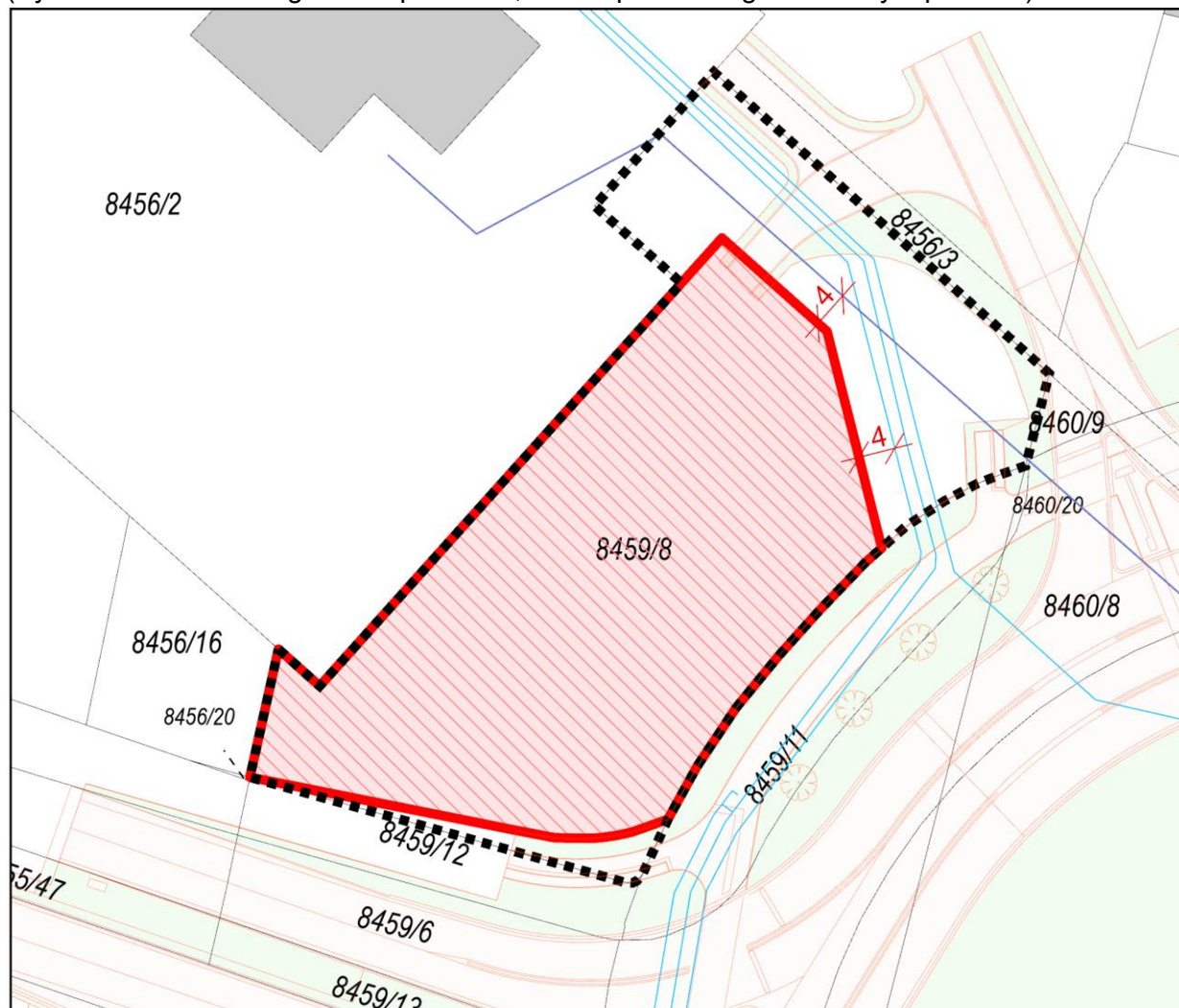
Části pozemku parcelní č. 8459/8 k. ú. Plzeň budou odděleny a zůstanou v majetku Statutárního města Plzně. Jedná se o:

- 1) plochy potřebné k realizaci okružní křižovatky vymezené na základě platné dokumentace „I/27, okružní křižovatka Sukova – Folmavská, DÚR 06/2021“;
- 2) plochy sloužící k přístupu do areálu vodojemu Bory;
- 3) plochy zajišťující přístup k sítím technické infrastruktury (včetně ploch jejich ochranných pásem).

2.2 VYMEZENÍ PLOCHY K PRODEJI

Předmětem prodeje je pozemek parc. č. 8459/8 k. ú. Plzeň, zmenšený o plochy dle kapitoly 2.1. Celková výměra plochy činní cca 2 290 m².

(Výměra odečtena z digitálních podkladů, bude upřesněna geometrickým plánem.)



-  PARCELA Č. 8459/8, K.Ú. PLZEŇ (3 273 m²)
-  PLOCHA K PRODEJI - ČÁST PARCELY Č. 8459/8, K.Ú. PLZEŇ (cca 2 290 m²)
-  KÓTOVÁNÍ POZEMKU K PRODEJI

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

-  VODOVODNÍ ŘAD
-  ODPADNÍ POTRUBÍ Z VODOJEMU

MAPOVÝ PODKLAD

-  DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ: PD I/27 PLZEŇ, OKRUŽNÍ KŘÍŽOVATKA SUKOVA – FOLMAVSKÁ, DÚR (06/2021)
-  BUDOVOVY DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ
-  KATASTRÁLNÍ MAPA

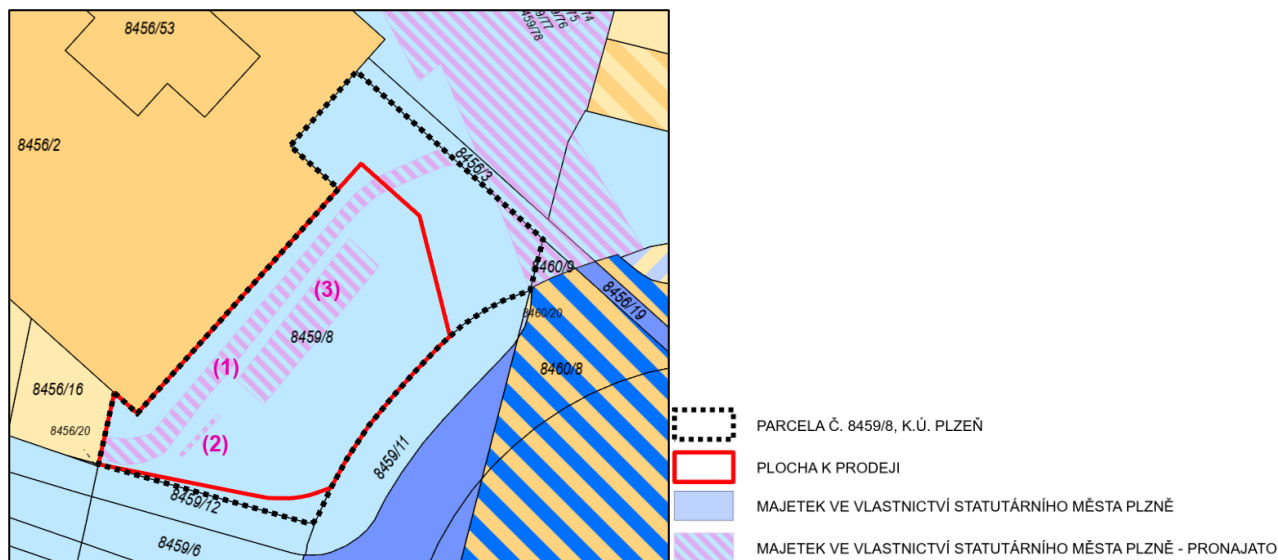
Obrázek č. 2: Vymezení parcely k prodeji

3 MAJETKOVÉ POMĚRY

Pozemek parc. č. 8459/8 v katastrálním území Plzeň je v majetku statutárního města Plzně.

Tři dílčí části plochy určené k prodeji jsou pronajaty (aktualizace stavu k 1.11.2024):

- 1) dopravní napojení (slouží jako dočasná přístupová komunikace do areálu firmy Workpress Aviation s.r.o., Folmavská 2980/2, Plzeň – viz kap.4.5.5);
- 2) 1 ks reklamních billboardů;
- 3) parkování vozidel zaměstnanců společnosti (firma Workpress Aviation s.r.o., Folmavská 2980/2, Plzeň).



Obrázek č. 3: Majetkoprávní vztahy

4 ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE A PODKLADY

4.1 ÚZEMNÍ PLÁN PLZEŇ

Plocha k prodeji je dle platného Územního plánu Plzeň (dále ÚPP) součástí lokality 3_4 Borská. Jedná se o plochy s rozdílným způsobem využití plochy výroby a skladování - stabilizované.

4.1.1 LOKALITA 3_4 BORSKÁ (VÝTAH POŽADAVKŮ)

- rozvíjet produkční charakter lokality;
- dostavět volné plochy, zástavba doplní svým měřítkem stávající strukturu okolní zástavby dané lokality a naváže na převládající výškovou hladinu zástavby;
- nástavby a dostavby stávajících objektů doplní svým měřítkem a uspořádáním stávající strukturu okolní zástavby dané lokality a naváže na převládající výškovou hladinu zástavby.
- chránit koridor DK-12;
- při umístění staveb v místech se sníženými hygienickými parametry reagovat na kvalitu hygieny životního prostředí dle podmínky uvedené v kapitole 6. 2. 2.;
- reagovat na negativní vlivy dopravy vyplývající z provozu na ulici Folmavská, Borská a navrženém propojení Sukova - Domažlická a funkčně a prostorově nebo technicky řešit zástavbu tak, aby nevznikly nároky na vybudování dodatečných pasivních protihlukových opatření;
- chránit vymezenou část plochy pro technickou infrastrukturu, stávající vodojem Bory;
- zohlednit trasu stávajícího vodovodního řadu.

4.2 ÚZEMNÍ STUDIE PLZEŇ – ZELENÝ TROJÚHELNÍK – SEVER, (UKRMP, 2016)

Plocha k prodeji se nachází v území, pro které je zpracována územní studie Plzeň, Zelený trojúhelník – sever (ÚKRMP 2016).

4.3 REGULAČNÍ PODMÍNKY PRO ZÁSTAVBU PARC. Č. 8459/8 K. Ú. PLZEŇ (ÚKRMP, 2024)

Pro pozemek parc. č. 8459/8 k. ú. Plzeň jsou zpracovány podrobné regulační podmínky, dle kterých je nutno při návrhu zástavby postupovat.

4.4 PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE I/27 PLZEŇ, OKRUŽNÍ KŘÍŽOVATKA SUKOVA – FOLMAVSKÁ, DÚR (06/2021)

Vymezení plochy k prodeji respektuje návrh okružní křižovatky Sukova – Folmavská, vychází z prostorových požadavků křižovatky.

4.5 ZÁKLADNÍ LIMITY ZÁSTAVBY

4.5.1 VODOVODNÍ ŘADY

Pozemkem parc. č. 8459/8 k. ú. Plzeň prochází vodovodní řady DN 600, DN 600 a DN 400, které jsou ve správě Vodárny Plzeň a.s. Při návrhu zástavby bude respektováno ochranné pásmo technické infrastruktury dle zákona č. 274/2001 Sb. (zákon o vodovodech a kanalizacích) ve znění pozdějších předpisů.

4.5.2 ODPADNÍ POTRUBÍ Z VODOJEMU

Pozemkem parc. č. 8459/8 k. ú. Plzeň prochází odpadní potrubí z vodojemu DN 800, které je ve správě Vodárny Plzeň a.s. Při návrhu zástavby bude respektováno ochranné pásmo technické infrastruktury dle zákona č. 274/2001 Sb. (zákon o vodovodech a kanalizacích) ve znění pozdějších předpisů.

4.5.3 HYGIENICKÉ LIMITY

Hlukové zatížení z provozu na komunikacích:

- zástavba musí být ochráněna dle platných hygienických předpisů od negativních vlivů dopravy;
- zástavba musí reagovat na negativní vlivy dopravy vyplývající z provozu na komunikaci a funkčně a prostorově nebo technicky řešit zástavbu tak, aby nevznikly nároky na vybudování dodatečných pasivních protihlukových opatření.

4.5.4 PRONÁJMY

Tři dílčí části plochy určené k prodeji jsou pronajaty (stav 11/2024), (viz kap.3). Majetkové poměry je nutné před zahájením výstavby vypořádat.

4.5.5 PŘÍSTUP DO AREÁLU WORKPRESS AVIATION S.R.O.

Část parcely v pronájmu slouží jako dočasná přístupová komunikace do areálu firmy Workpress Aviation s.r.o., Folmavská 2980/2, Plzeň (viz kap.3). Napojení areálu firmy se v budoucnu předpokládá komunikací realizovanou v rámci akce „Obytný soubor zelený trojúhelník – při okružní křižovatce Sukova / Folmavská, Plzeň – Borská pole“ (dále jen Obytný soubor zelený trojúhelník).

Výstavba příslušné části dopravní a technické infrastruktury (dále DTI) v rámci Obytného souboru zelený trojúhelník, proběhne částečně na pozemcích ve vlastnictví města Plzně. Městské pozemky jsou za tímto účelem pronajaty, a to včetně části dotčené parcely č. 8459/8 k. ú. Plzeň. DTI spadá do I. etapy výstavby s předpokládaným termínem realizace do 30.6.2025.

Pronájem části parcely č. 8459/8 k. ú. Plzeň, která slouží k napojení areálu firmy Workpress Aviation s.r.o., Folmavská 2980/2, Plzeň je před zahájením výstavby nutno vypořádat.

5 PROSTOROVÁ REGULACE

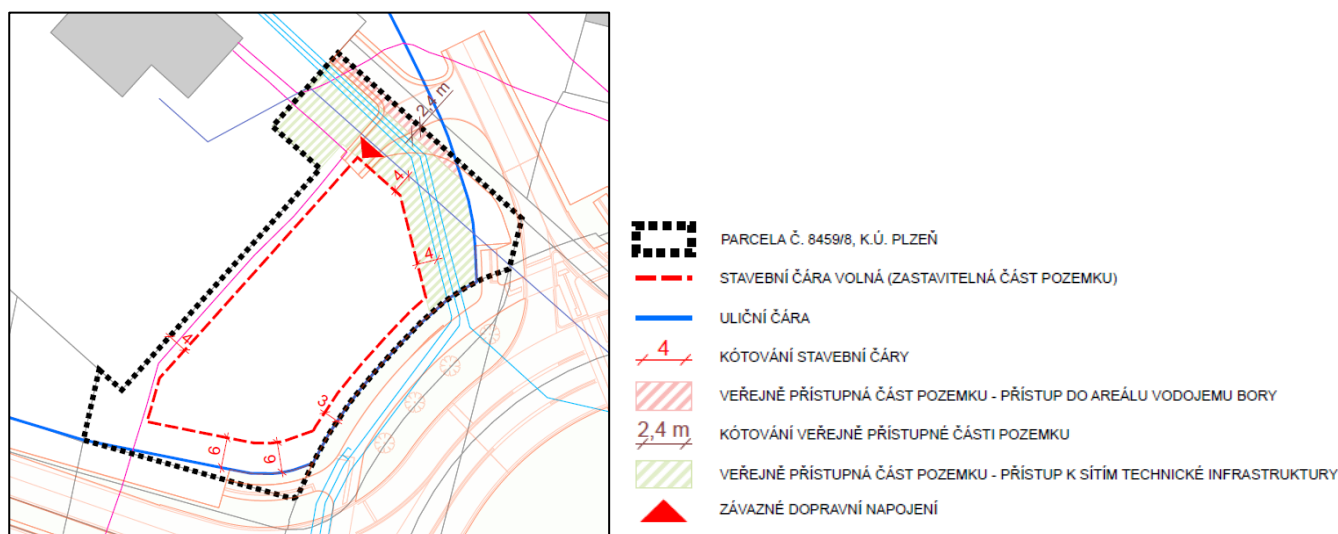
5.1 OBECNĚ ZÁVAZNÉ POŽADAVKY NA ZÁSTAVBU

5.1.1 STRUKTURA A TYP ZÁSTAVBY

- areálová struktura, solitérní objekt;
- vícepodlažní budovy pro administrativu, školství, výzkum a vývoj, obchodní účely a služby, případně s další vhodnou funkcí v souladu s přípustným využitím dle Územního plánu Plzeň.

5.1.2 STAVEBNÍ ČÁRA VOLNÁ

- stavební čára volná vymezuje zastavitelnou část pozemku;
- výstavba nesmí tuto čáru překročit, může ale od této čáry libovolně odstoupit.



Obrázek č. 4: Prostorová regulace dle Regulačních podmínek pro zástavbu parc. č. 8459/8 k. ú. Plzeň

5.1.3 ULIČNÍ ČÁRA

- vymezuje rozhraní mezi uličními profily a stavením blokem;
- hlavní hmota objektu bude přednostně orientovaná směrem k uliční čáře.

5.1.4 VEŘEJNĚ PŘÍSTUPNÁ ČÁST POZEMKU - PŘÍSTUP DO AREÁLU VODOJEMU BORY

- část parcely podél severovýchodní hranice parcely, v jejíž ploše se nachází část komunikace zpřístupňující areál vodojemu Bory;
- zůstane v majetku statutárního města Plzně.

5.1.5 VEŘEJNĚ PŘÍSTUPNÁ ČÁST POZEMKU - PŘÍSTUP K SÍTÍM TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- plochy zajišťující přístup k sítím technické infrastruktury (trasy vodovodních řadů a odpadního potrubí z vodojemu: kap. 4.5.1 a 4.5.2) včetně ploch jejich ochranných pásem;
- zůstanou v majetku statutárního města Plzně.

5.1.6 PODLAŽNOST / VÝŠKA ZÁSTAVBY

- minimální výška hlavní hmoty zástavby je 6 NP;
- je možné umístit výškovou stavbu (výškovou dominantu);
- umístění výškové stavby (výškové dominanty) je třeba dále posoudit dle požadavků ÚPP.

5.1.7 ZPŮSOB ZASTŘEŠENÍ

- upřednostněna je plochá střecha,
- u nízkopodlažních částí objektů (do 3 NP včetně) bude realizována vegetační střecha.

5.1.8 MIN. PODÍL ZELENĚ

- 20 % na rostlém terénu.

5.1.9 INTEGRACE TECHNICKÝCH OBJEKTŮ DO ZÁSTAVBY

- technické objekty a opatření (např. nově navržené trafostanice, opatření ke splnění hygienických limitů – viz kap. 4.5.3) musí být součástí zástavby, tj. integrovány do zástavby nebo opticky působit jako její součást.

6 DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

6.1 DOPRAVNÍ OBSLUHA

- závazné napojení pozemků je ze severovýchodu, a to dle projektové dokumentace I/27 Plzeň, Okružní křižovatka Sukova – Folmavská, DÚR (06/2021).

6.2 DOPRAVA V KLIDU

- kapacity dopravy v klidu (odstavná i parkovací stání) budou řešeny na pozemku, přednostně jako součást stavby;
- počty parkovacích a odstavných míst budou vycházet z koncepčních dokumentů města Plzně a z platných právních předpisů a budou naplňovat rozhodnutí stavebního úřadu.

6.3 INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

6.3.1 NAPOJENÍ NA SÍTĚ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- kanalizace
napojení na kanalizaci ve výstavbě v rámci Obytného souboru zelený trojúhelník, stávající jednotná kanalizace ve směru k Sukově ulici je dle informací Vodárny Plzeň a.s. přetížená;
- vodovod
napojení přípojkou na vodovod DN 100 napojený na zásobní řad DN 400 z VDJ Bory (2.tl. pásmo);
umístění stavby bude samostatně posouzeno z hlediska tlakových poměrů a potřeb zásobování vodou, v případě potřeby bude nutné řešit v rámci budovy automatickou tlakovou stanici;

- elektrická energie
pro nový objekt je navržena nová distribuční transformační stanice, která bude připojena smyčkou ze stávajícího (popř. z přeloženého) kabelu VN; trafostanice bude vestavěná do objektu;
- sítě elektronických komunikací
v dosahu pozemku je vedena trasa optického kabelu, který umožní rozšíření stávající přístupové sítě;
- zásobování teplem
řešené území je navrženo k připojení do soustavy CZT (centrální zásobování teplem), což je v souladu s preferovaným způsobem vytápění (ÚP Plzeň, Schéma B);
doporučeno je napojení na stávající horkovod DN 80 v ulici Goldscheiderova, v případě požadavku na dodávku vyššího tepelného příkonu je možné napojení ze stávajícího horkovodu ve Folmavské ulici (DN 150);
v souladu s Územní energetickou koncepcí města Plzně lze rovněž uvažovat s využitím obnovitelných zdrojů energie, např. s využitím energie prostředí (tepelná čerpadla);
- plynovod
napojení na plynovod se nepředpokládá.

6.3.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA V ÚZEMÍ

- pozemkem parc. č. 8459/8 k. ú. Plzeň vedou trasy vodovodních řadů DN 600, DN 600 a DN 400 a odpadní potrubí z vodojemu DN 800 (kap. 3.4 – Základní limity zástavby);
- pozemek na severu sousedí s areálem vodojemu Bory, návrh zástavby bude respektovat stávající vodojem a bude projednán s Vodárnou Plzeň a.s.;
- pozemkem je vedena trasa podzemního vedení VN, jehož ochranné pásmo činí 1 m od krajních kabelů; v případě potřeby bude kabel VN stranově nebo výškově přeložen;
- dle informací správců sítí elektronických komunikací není z hlediska ochranného pásma radioreléových tras omezena výšková zástavba; v dalším stupni projektové dokumentace bude možnost konfliktu nového objektu na pozemku parc. č. 8459/8 k. ú. Plzeň s trasou radioreléových spojů znovu prověřena; radioreléový spoj mezi úpravnou vody Homolka a vodojemem Bory musí být dle požadavku Vodárny a.s. zachován.

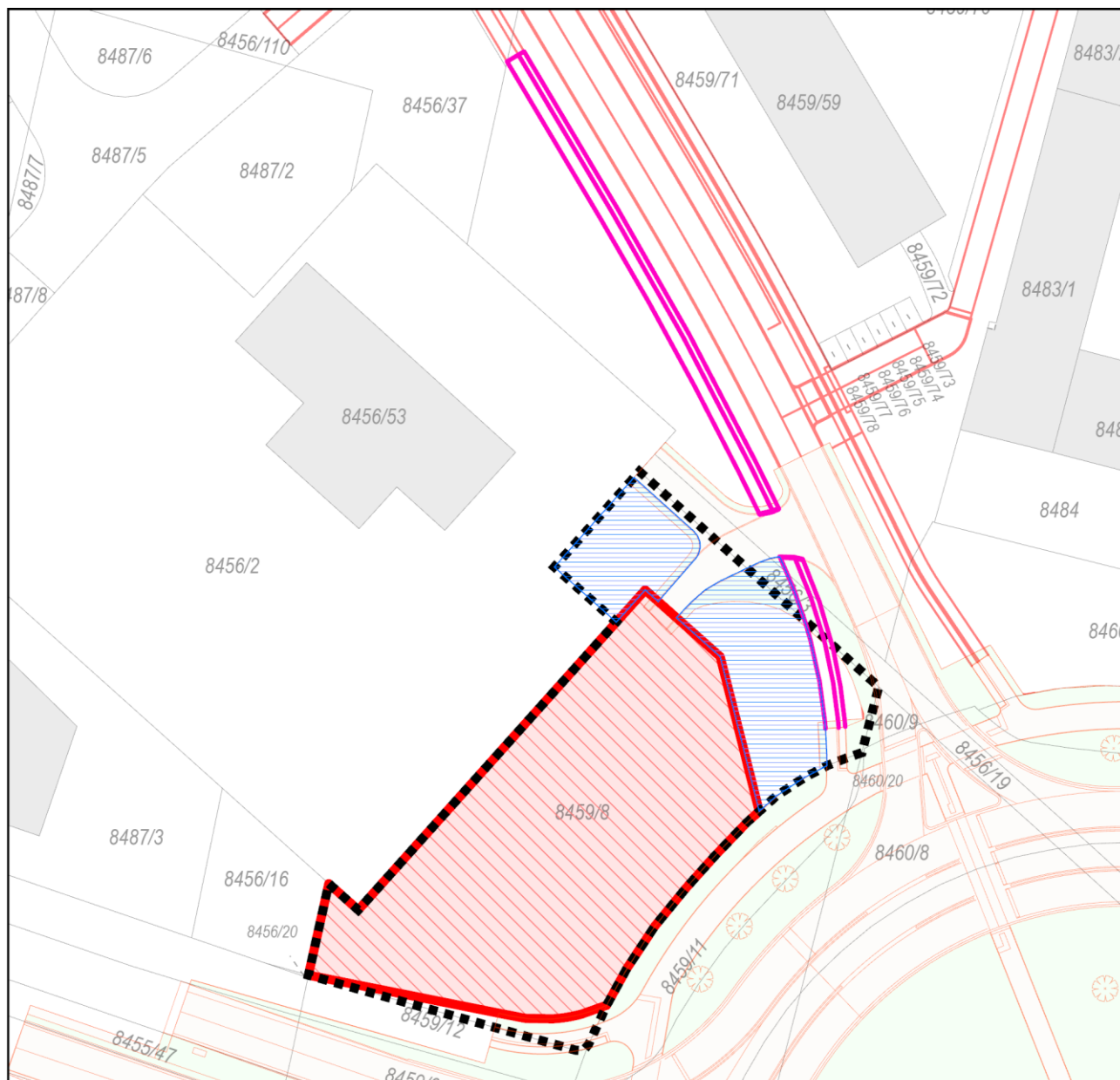
6.4 HOSPODAŘENÍ S DEŠŤOVOU VODOU

- hospodaření se srážkovou vodou musí být řešeno v souladu se strategickým dokumentem Koncepce odtokových poměrů města Plzně (KOP) a s Plzeňským standardem hospodaření s dešťovými vodami;
- srážkové vody přednostně využívat, popřípadě vsakovat;
- srážkové vody, které nebude možné vsakovat, odvádět do vhodného recipientu s maximálním limitem odtoku 4 l/s/ha.

6.5 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

- odpadové nádoby budou řešeny na pozemku mimo veřejná prostranství a mimo veřejně přístupné části pozemku.

7 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ



-  VEŘEJNÝ PROSTOR ZAJIŠŤUJÍCÍ PŘÍSTUP K SÍTĚM VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY
-  CHODNÍK A CYKLOSTEZKA PODÉL NOVÉ KOMUNIKACE DLE DSP OBYTNÝ SOUBOR ZELENÝ TROJÚHELNÍK
-  PARCELA Č. 8459/8, K.Ú. PLZEŇ (3 273 m²)
-  PLOCHA K PRODEJI - ČÁST PARCELY Č. 8459/8, K.Ú. PLZEŇ (cca 2 290 m²)
-  DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ: PD I/27 PLZEŇ, OKRUŽNÍ KŘÍŽOVATKA SUKOVA – FOLMAVSKÁ, DÚR (06/2021)
-  DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ OBYTNÝ SOUBOR ZELENÝ TROJÚHELNÍK, DSP
-  BUDOVY DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ
-  KATASTRÁLNÍ MAPA

Obrázek č. 5: Chodník podél nové komunikace

7.1 VEŘEJNÝ PROSTOR ZAJIŠŤUJÍCÍ PŘÍSTUP K SÍTÍM TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Součástí návrhu i realizace výstavby na pozemku parc. č. 8459/8 k. ú. Plzeň budou plochy, které zajišťují přístup k sítím technické infrastruktury (kap. 5.1.5), rozsah viz obrázek č. 5. Konkrétní řešení bude detailněji prověřeno v navazující dokumentaci.

7.2 CHODNÍK A CYKLOSTEZKA PODÉL NOVÉ KOMUNIKACE

Součástí návrhu i realizace výstavby na pozemku parc. č. 8459/8 k. ú. Plzeň bude chodník a cyklostezka vedoucí od okružní křižovatky Sukova – Folmavská, který přetíná parcelu č. 8459/8 k.ú. Plzeň a pokračuje dále severním směrem k následující plánované křižovatce. Chodník s cyklostezkou bude realizován včetně úpravy související zelené plochy mezi cyklostezkou a nově zbudovanou komunikací. Rozsah uveden v obrázku č. 5. Konkrétní řešení bude detailněji prověřeno v navazující dokumentaci.

7.3 KVALITA ŘEŠENÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Související veřejně přístupné plochy a budovaná veřejná prostranství budou mít kvalitní architektonické zpracování vycházející z principů definovaných v Manuálu tvorby veřejných prostranství (MCA atelier s.r.o. pro ÚKRMP 2023). Kvalitativní požadavky budou vzneseny zejména na nástupní prostor do budoucího objektu.

ÚKRMP, 11 / 2024

Příloha:

Regulační podmínky pro zástavbu parc. č. 8459/8 k. ú. Plzeň