

PODMÍNKY PRO PRODEJ NEMOVITOSTI

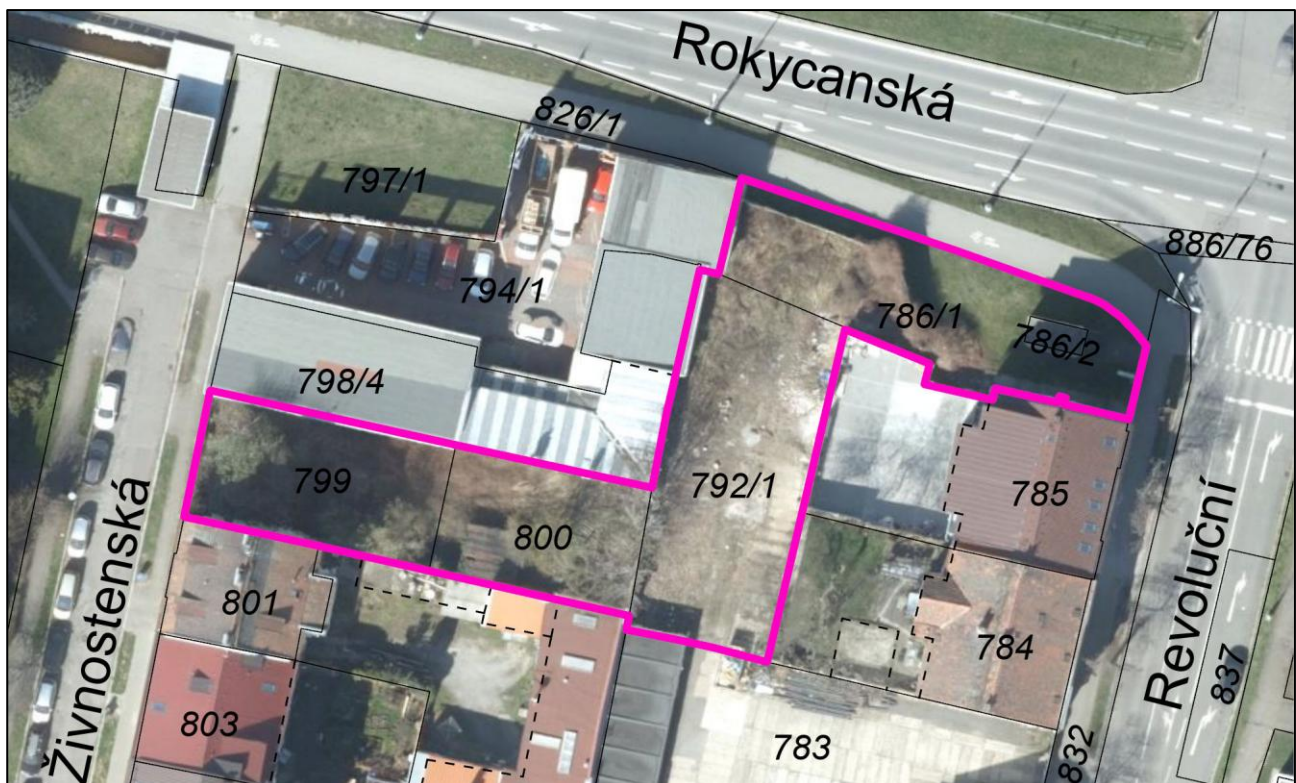
Živnostenská – Rokycanská – Revoluční

Parcely č. 786/1, 786/2, 792/1, 799 a 800, vše v k. ú. Lobzy

1 VYMEZENÍ PLOCHY K PRODEJI

Plocha k prodeji se nalézá v Plzni, v Městském obvodu Plzeň 4 mezi ulicemi Živnostenská a Revoluční s nárožní parcelou na křížení ulic Rokycanská a Revoluční.

Předmětem prodeje jsou pozemky parc. č. 786/1, 786/2, 792/1, 799 a 800 vše v k. ú. Lobzy (dále jen řešené pozemky) o celkové výměře 1 376 m² v rozsahu dle obrázku č. 1.



Obrázek č. 1: Řešené pozemky (fialový obtah) - letecký snímek

2 ZASTAVITELNOST ŘEŠENÝCH POZEMKŮ

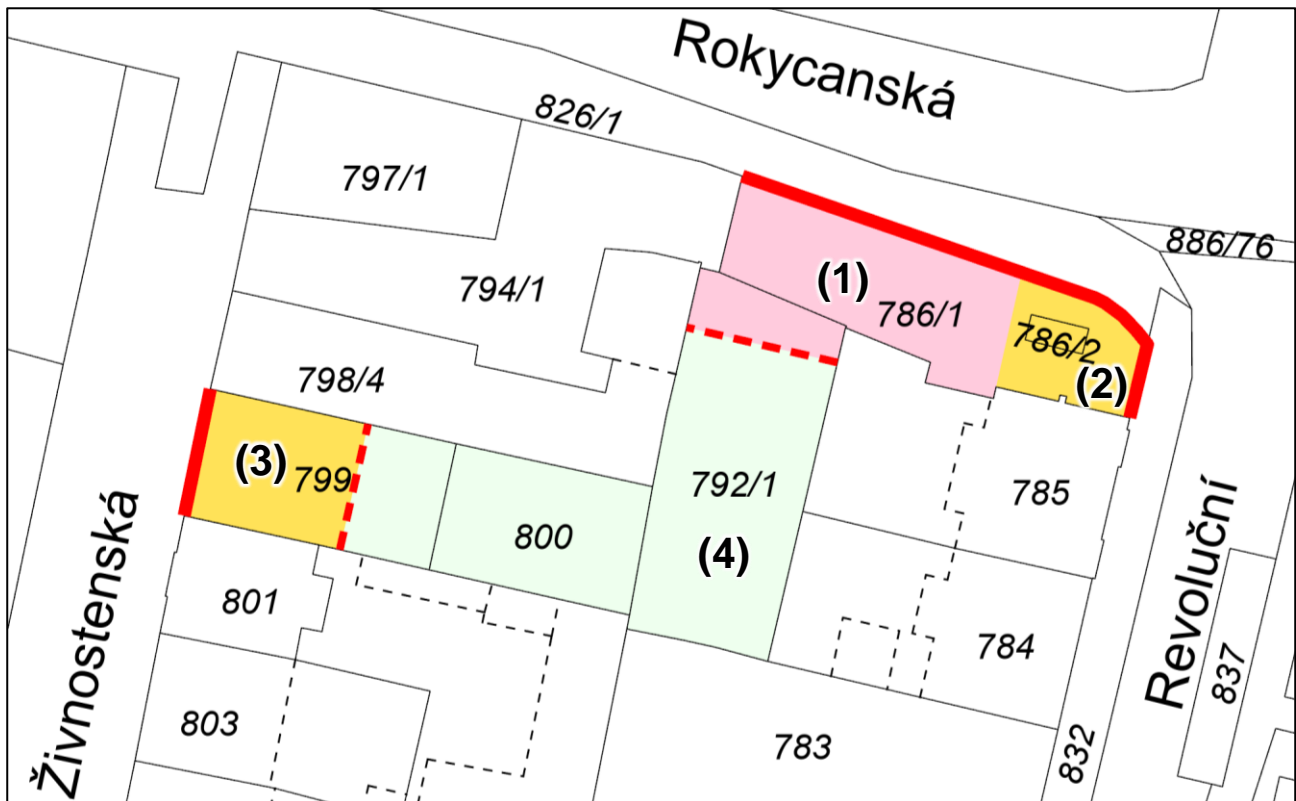
Podrobná pravidla zastavitelnosti řešených pozemků viz kap. 6 – Prostorová regulace.

2.1 PRINCIP VÝSTAVBY NA ŘEŠENÝCH POZEMCÍCH

Regulační podmínky jsou zpracované pro řešené pozemky jako pro kompaktní majetkový celek s jedním stavebním záměrem. Samotný stavební záměr bude realizován ve dvou částech pozemků (viz schéma ploch na obr. 2):

- v nároží ulic Rokycanská x Revoluční: plochy (1) a (2);
- v ulici Živnostenská: plocha (3).

Řešené pozemky budou dopravně napojené z ulice Živnostenská.



Obrázek č. 2: Zastavitelnost řešených pozemků – schéma ploch

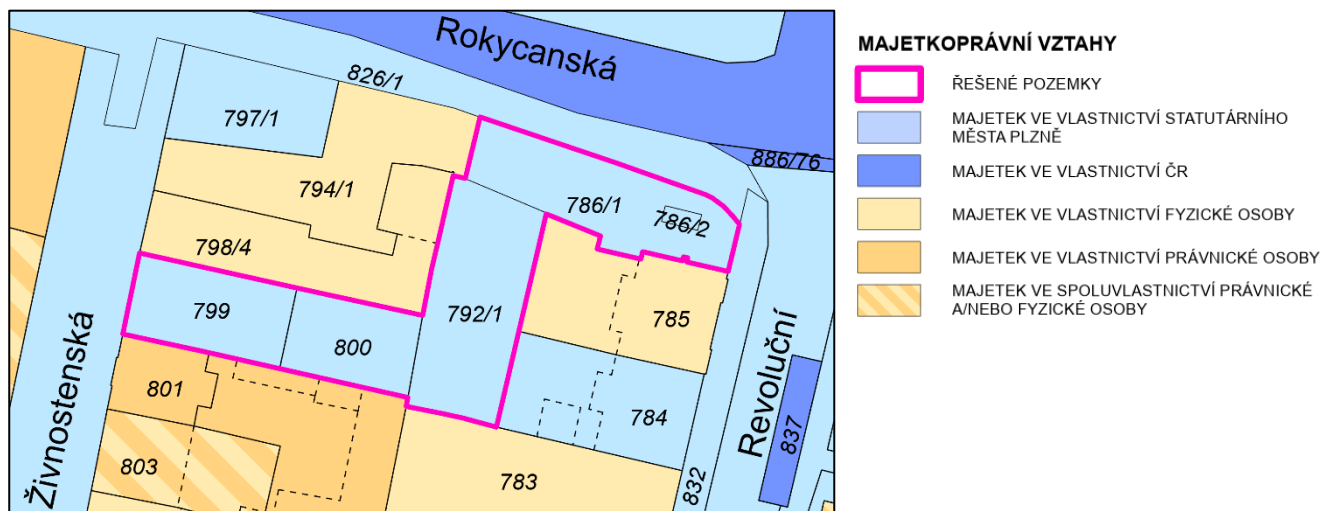
ozn. plochy	parcely, vše v k. ú. Lobzy	výměra cca
(1)	786/1 část, 792/1 část	354 m ²
(2)	786/1 část, 789/2	124 m ²
(3)	799 část	177 m ²
(4)	799 část, 800, 792/1 část	721 m ²
Celková výměra cca:		1 376 m²

2.2 CHARAKTERISTIKA PLOCH

- (1) Zastavitelná plocha. Nutno vyřešit návaznost na sousední objekt (viz kap. 5.2.1).
- (2) Plocha (2) je zastavitelná po přemístění objektu technické infrastruktury a dalších inženýrských sítí (viz kap. 5.1 a 7.3.1).
- (3) Zastavitelná plocha. Nutno vyřešit návaznost na sousední objekty (viz kap. 5.2.2 a 5.2.3).
- (4) Vnitroblok. V ploše (4), tj. do vnitrobloku je možné umístit přízemní části objektů z ploch (1) a (3), při zachování minimální požadované plochy zeleně. (viz kap. 6.1.8).

3 MAJETKOVÉ POMĚRY

Řešené pozemky jsou v majetku Statutárního města Plzně.



Obrázek č. 4: Majetkoprávní vztahy

4 ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE A PODKLADY

4.1 ÚZEMNÍ PLÁN PLZEŇ

Řešené pozemky jsou dle platného Územního plánu Plzeň po Změně č. 4 součástí lokality L.4_15 Letná. Jsou součástí plochy s rozdílným způsobem využití plochy městské obytné (MO) – stabilizované, s urbanistickou strukturou heterogenní – stabilizovanou. Heterogenní struktura se odvíjí od zástavby v navazujícím území a je zpřesněna v kapitole č. 6.1.1.

Část pozemků leží při Rokycanské ulici, která je kompoziční osou.

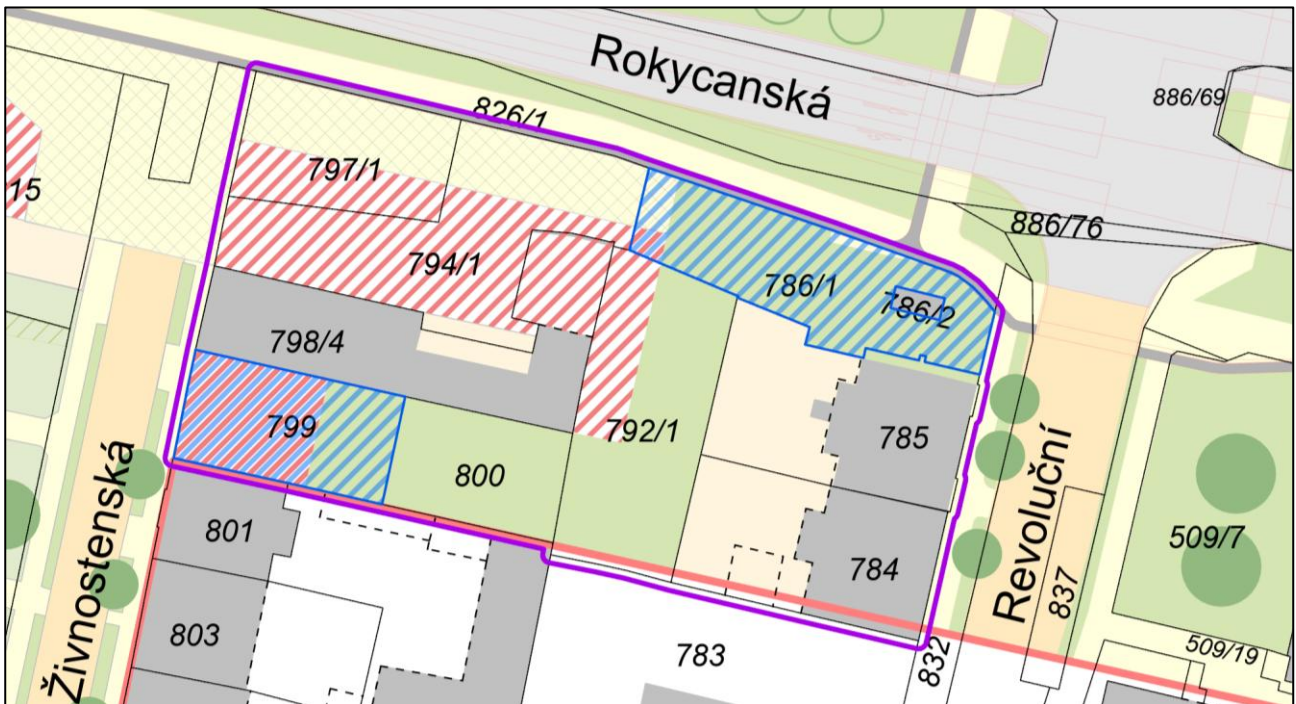
4.2 ÚZEMNÍ STUDIE PLZEŇ, ROKYCANSKÁ – SPOLKOVÁ, (UKRMP, 2014)

4.2.1 AKTUÁLNÍ PODMÍNKY ZÁSTAVBY DLE ÚS PLZEŇ, ROKYCANSKÁ – SPOLKOVÁ

Řešené pozemky se nacházejí v území, pro které je zpracována územní studie Plzeň, Rokycanská – Spolková (ÚKRMP 2014). K územní studii byla Usnesením č. 1132/2021 Rady města Plzně odsouhlasena odchylka, která umožňuje zástavbu pozemků parc. č. 786/1 a 799, oba v k. ú. Lobzy.

4.2.2 NÁVRH ODCHYLKY OD ÚS PLZEŇ, ROKYCANSKÁ – SPOLKOVÁ

Ulice Rokycanská je Územním plánem Plzeň definována jako kompoziční osa s požadavkem kompaktní obestavby. Z tohoto pohledu je nutno na hranu stavebního bloku Revoluční – Rokycanská – Živnostenská směrem k ulici Rokycanská pohlížet jako na území přestavbové s potřebou uzavření stavebního bloku. Mimo dostavby na řešených pozemcích lze například v dlouhodobém výhledu předpokládat, že areál firmy GALAXY servis s.r.o. (objekt na pozemku parc. č. 798/4 v k. ú. Lobzy) může být v budoucnu nahrazen tradiční městskou zástavbou.




ÚS PLZEŇ, ROKYCANSKÁ – SPOLKOVÁ

 NAVRŽENÁ DOSTAVBA


 ZELEŇ V ULICI

 VEŘEJNÝ PROSTOR

 STRUKTURA ZÁSTAVBY

 ZÁZEMÍ DOMU

 ODCHYLKA OD ÚS DLE USNESENÍ RMP 1132/2021
(UMOŽNĚNÍ ZÁSTAVĚNÍ POZEMKŮ)

 BLOK ŽIVNOSTENSKÁ - ROKYCANSKÁ - REVOLUČNÍ

Obrázek č. 5: ÚS Plzeň, Rokycanská – Spolková (ÚKRMP 2014) v aktuálním znění, výřez výkresu Návrhu řešení

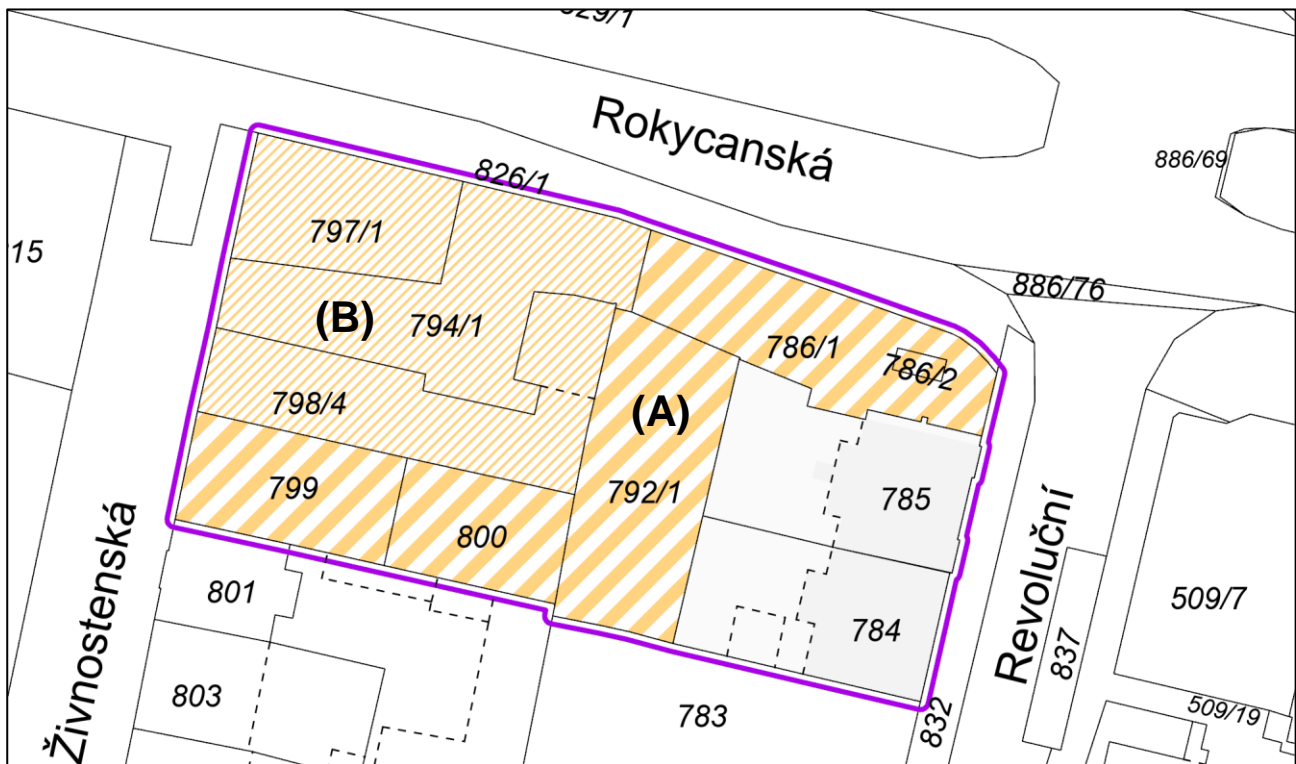
Odchylka od územní studie Plzeň, Rokycanská – Spolková:

Vymezení přestavbových ploch:

PŘESTAVBOVÁ PLOCHA (A): zahrnuje parcely č. 786/1, 786/2, 792/1, 799 a 800, vše v k. ú. Lobzy.

PŘESTAVBOVÁ PLOCHA (B): zahrnuje parcely č. 794/1, 797/1 a 798/4 vše v k. ú. Lobzy.

Podmínkou pro zástavbu je komplexní návrh blokové zástavby pro každou plochu jako pro celek.



- BLOK ŽIVNOSTENSKÁ - ROKYCANSKÁ - REVOLUČNÍ
VYMEZENÍ PLOCHY PRO ODCHYLKU OD ÚZEMNÍ STUDIE PLZEŇ, ROKYCANSKÁ – SPOLKOVÁ
- PŘESTAVBOVÁ PLOCHA (A)
- PŘESTAVBOVÁ PLOCHA (B)
- STABILIZOVANÉ ÚZEMÍ

Obrázek č. 6: odchylka od ÚS Plzeň, Rokycanská – Spolková (ÚKRMP 2014), průmět odchylky do grafiky

5 SPECIFIKA ÚZEMÍ A ZÁKLADNÍ LIMITY ZÁSTAVBY

5.1 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA V ÚZEMÍ

Na řešených pozemcích se nacházejí sítě a objekty technické infrastruktury – viz kap. 7.3.1. Jejich přeložení nebo integrace do budoucí zástavby je podmínkou výstavby na pozemcích v nároží ulic Rokycanská x Revoluční.

5.2 SOUSEDNÍ OBJEKTY NA HRANICI ŘEŠENÝCH POZEMKŮ

Na hranici řešených pozemků se nalézají sousední objekty, které mají ve štítových zdech okenní otvory a jejichž střešních konstrukce jsou vykonzolovány nad řešené pozemky. Budoucí zástavbu je nutné koordinovat s vlastníky sousedních objektů.

5.2.1 OBJEKT AUTOSERVISU Č. P. 1169 NA PARC. Č. 798/4 A 794/1 V K. Ú. LOBZY V ULICI ROKYCANSKÁ

Objekt firmy GALAXY servis s.r.o. (dále jen autoservis) má v části při ulici Rokycanská ve štítové zdi okenní otvory s pevným zasklením, část střešní konstrukce s okapovým žlabem je vykonzolovaná nad parc. č. 786/1 a 792/1 v k. ú. Lobzy.



Obrázek č. 7: Objekt č. p. 1169, který je součástí pozemku parc. č. 798/4 v k. ú. Lobzy v ul. Rokycanská, okenní otvory

5.2.2 OBJEKT AUTOSERVISU Č. P. 1169 NA PARC. Č. 798/4 V K. Ú. LOBZY V ULICI ŽIVNOSTENSKÁ

Objekt autoservisu má v části při ulici Živnostenská ve štítové zdi okenní otvory, střešní konstrukce s okapovým žlabem je vykonzolována nad parc. č. 799 a 800 v k. ú. Lobzy.



Obrázek č. 8: Objekt č. p. 1169, který je součástí pozemku parc. č. 798/4 v k. ú. Lobzy v ul. Živnostenská, okenní otvory



Obrázek č. 9: Objekt č. p. 1169, který je součástí pozemku parc. č. 798/4 v k. ú. Lobzy v ul. Živnostenská, okenní otvory

5.2.3 OBJEKT BYTOVÉHO DOMU Č. P.132 NA PARC. Č. 801 V K. Ú. LOBZY

V objektu bytového domu je ve štítové zdi v úrovni 3 NP umístěný okenní otvor. Okenní otvor není (dle šetření ÚMO Plzeň 4 – odbor stavebně správní a dopravy) vybudován legálně.



Obrázek č. 10: Objekt č. p. 132 na parc. č. 801 v k. ú. Lobzy, okenní otvor ve štítové zdi

6 PROSTOROVÁ REGULACE

6.1 OBECNĚ ZÁVAZNĚ POŽADAVKY NA ZÁSTAVBU

6.1.1 STRUKTURA A TYP ZÁSTAVBY

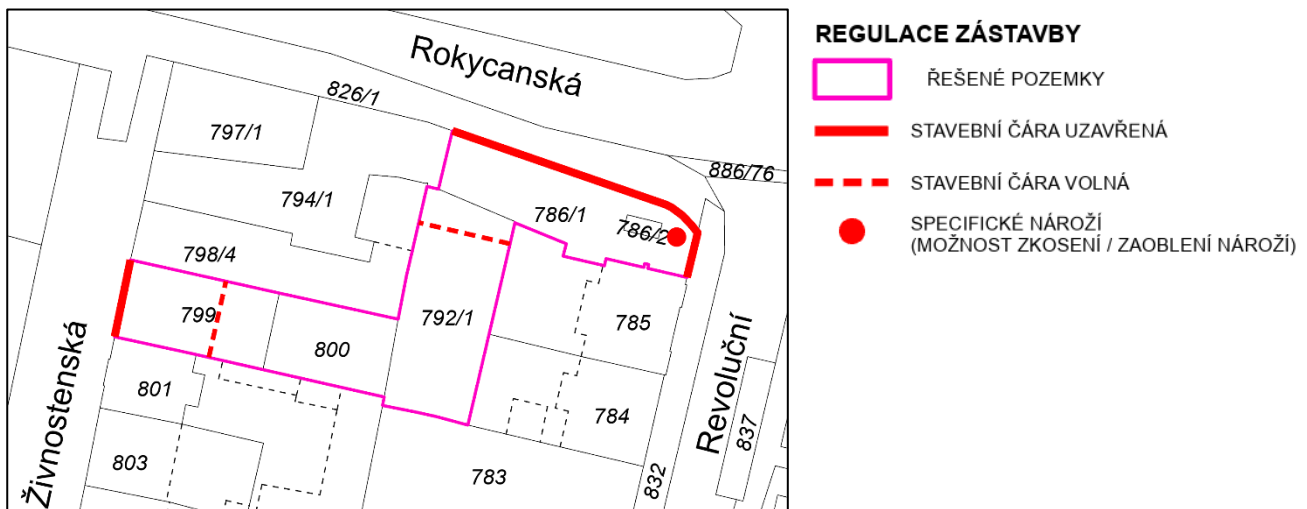
- v ul. Živnostenská
 - vícepodlažní řadový objekt;
 - bytový objekt, případně s další vhodnou funkcí v souladu s hlavním nebo přípustným využitím dle Územního plánu Plzeň.
- v ul. Rokycanská
 - vícepodlažní nárožní řadový objekt;
 - přednostní využití pro komerční nebo polyfunkční objekt;
 - funkce objektu bude v souladu s hlavním nebo přípustným využitím dle Územního plánu Plzeň;
 - nová zástavba bude vytvářet a posilovat uliční frontu orientovanou k ul. Rokycanská (kompoziční osa) s důrazem na kvalitní architektonické řešení.

6.1.2 STAVEBNÍ ČÁRA UZAVŘENÁ

- zástavba nesmí od stavební čáry ustupovat;
- zástavba musí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěna.
- v ul. Živnostenská
 - na hranici parc. č. 799 v k. ú. Lobzy do ulice Živnostenská;
 - nový objekt může mít odstup od parc. č. 798/4 v případě nutnosti respektování okenních otvorů ve stávajícím objektu autoservisu.
- v ul. Rokycanská
 - na hranici řešených pozemků v ulicích Rokycanská a Revoluční;
 - je možné specifické řešení nároží ulic Rokycanská x Revoluční např. se zkosením nebo zaoblením nároží provedené ustoupením od stavební čáry s tím, že takto nezastavěná, veřejně přístupná část pozemku zůstane ve vlastnictví města Plzně.

6.1.3 STAVEBNÍ ČÁRA VOLNÁ

- zástavba nesmí tuto čáru směrem do vnitrobloku překročit, může ale od této čáry odstoupit;
 - akceptovatelné jsou drobné odchylky dle zvoleného konstrukčního systému;
 - překročení stavební čáry volné je možné jednopodlažními částmi objektů (např. parkovací část objektu, zastřešená parkovací stání apod.).
- v ul. Živnostenská
 - vymezuje vnitroblok v prodloužení vnitřní dvorní stavební čáry objektu na pozemku parc. č. 801 v k. ú. Lobzy.
 - v ul. Rokycanská
 - vymezuje vnitroblok na parc. č. 792/1 v prodloužení jižní hrany pozemku parc. č. 786/1 vše v k. ú. Lobzy.



Obrázek č. 11: Stanovení stavebních čar

6.1.4 AKTIVNÍ PARTER

- budoucí objekt na parc. č. 786/1 a 786/2 v k. ú. Lobzy bude v nároží ulic Rokycanská x Revoluční v 1 NP řešen formou aktivního parteru, tj.:
 - objekt svým parterem navazuje na přilehlé uliční prostranství tak, aby bylo možné tyto prostory z uličního prostranství zpřístupnit;
 - rozdíl výšky mezi přiléhajícím uličním prostranstvím a podlahou 1 NP může být maximálně +/- 0,5 m;
 - konstrukční výška podlaží přístupného z veřejného prostranství musí být min. 4 m;
 - zvýšený důraz na architektonické řešení a měřítko fasády objektu přiléhajícího k veřejnému prostranství, případně vizuální otevření budovy (výkladce - tzn. umožnit lidem zvenčí vidět činnosti odehrávající se uvnitř).

6.1.5 NÁVAZNOST NA OKOLNÍ ZÁSTAVBU

- nové objekty budou přímo napojeny na objekty sousední, jako pokračující řadová zástavba, případně se budou obracet k hranici pozemku štítovou zdí;
- štítové zdi nových objektů budou slepé, bez otvorů – musí umožnit výhledové napojení dalšího objektu;
- je nutné vyřešit návaznost na stávající objekty s okenními otvory na hranici pozemků (viz kap. 5.2), v ulici Živnostenská je možný případný odstup od budovy autoservisu (viz kap. 5.2.2 a 6.1.2).

6.1.6 PODLAŽNOST / VÝŠKA ZÁSTAVBY

- v ul. Živnostenská
 - o výška objektu 3 NP s podkrovím, přičemž výška římsy i hřebene naváže na sousední objekt na parc. č. 801 v k. ú. Lobzy nebo 4 NP s plochou střechou;
 - o akceptovatelné jsou drobné odchylky dle zvoleného konstrukčního systému.
- v ul. Rokycanská
 - o min. 3 NP, max. 5 NP;
- ve vnitrobloku jsou přípustné jednopodlažní objekty, které mohou přesáhnout stavební čáru volnou.

6.1.7 ZPŮSOB ZASTŘEŠENÍ

- střecha šikmá sedlová s možností vestavěného podkroví nebo střecha plochá;
- u jednopodlažních objektů (např. zastřešená parkovací stání) bude povinně realizována vegetační střecha.

6.1.8 MIN. PODÍL ZELENĚ

- min. 20 % z celkové plochy řešených pozemků bude tvořeno plochou zeleně na terénu.

6.1.9 INTEGRACE TECHNICKÝCH OBJEKTŮ DO ZÁSTAVBY

- technické objekty a opatření musí být součástí zástavby, tj. integrovány do zástavby nebo opticky působit jako její součást.

6.1.10 PROTIHLUKOVÁ OPATŘENÍ

- nová zástavba bude reagovat na negativní vlivy stávající i plánované dopravy vyplývající z provozu a funkčně a prostorově nebo technicky řešit zástavbu tak, aby nevznikly nároky na vybudování dodatečných pasivních protihlukových opatření.

6.1.11 KOMPLEXNÍ NÁVRH ZÁSTAVBY

- zástavba na pozemcích bude navržena komplexně pro všechny plochy jako pro celek;
- při návrhu využití a hmotového / výškového řešení hlavních hmot bude zohledněno budoucí využití vnitrobloku s cílem vzájemné optimalizace požadovaných funkcí, kterými jsou zejména: požadavky na funkci pobytovou a ekologicko-stabilizační, řešení HDV, potřeby dopravy v klidu.

7 DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

7.1 DOPRAVNÍ OBSLUHA

- napojení pozemků a všech budoucích objektů na řešených pozemcích je z ulice Živnostenská, pozemky při ulici Rokycanská jsou samostatně neobslužitelné;
- doprání napojení musí být zkoordinováno s projektovou dokumentací na rekonstrukci ulice Živnostenská, jejímž pořizovatelem je SVSMP.

7.2 DOPRAVA V KLIDU

- parkování bude řešeno na vlastních pozemcích dle legislativy a požadavků Územního plánu Plzeň, platných v době schvalování záměru;
- dle Generelu dopravy v klidu bude řešeno ozelenění venkovních parkovišť, a to vysazením 1 stromu na 5 parkovacích stání; cílem je dosáhnout významného stínění parkovacích ploch;
- venkovní stání budou realizována v zasakovací / zatravnovací dlažbě.

7.3 INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

7.3.1 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

- na řešených pozemcích se nalézají stávající sítě a objekty TI (viz kap. 5.1)

7.3.1.1 *Technická infrastruktura na parc. č. 786/1 a 786/2 v k. ú. Lobzy*

Na pozemku parc. č. 786/2 v k. ú. Lobzy se nachází objekt technické infrastruktury, který je součástí pozemku:

- v objektu se nacházejí technologie zařízení veřejného osvětlení (VO) a světelného signalizačního zařízení (SSZ),
 - o VO: kombinace elektroměrového pilíře se zapínacím bodem, který zajišťuje provoz veřejného osvětlení v přilehlých ulicích;
 - o SSZ: elektroměrový rozvaděč, který zajišťuje napájení řadičů v okolí;
 - o dále se zde nachází kombinace elektroměrového pilíře se zapínacím bodem;
- objekt je ve správě SVSMP.

Při výstavbě na parc. č. 786/2 v k. ú. Lobzy bude nutné nejprve obě technologie zařízení VO a SSZ přeložit do nové veřejně přístupné pozice. Bude nezbytné nechat zpracovat detailní projektovou dokumentaci na tuto přeložku, kterou schválí SVSMP-VO a SVSMP-SSZ a rovněž musí být záležitost projednána s ČEZ Distribuce a.s., jakožto místním distributorem el. energie (přemístění měření).

Součástí řešení bude přepojení / přeložení stávajícího optického kabelu, do kterého je připojen kamerový systém. Přeložení optického kabelu musí být projednáno se SITMP, jakožto správcem sítě.

Veškeré práce na přeložce VO a SSZ musí být připravené a zrealizované tak, aby se stihly během jediného dne – za denního světla, aby po setmění již byl rozvaděč VO a SSZ v nové pozici opět plně funkční. Tyto práce bude provádět výhradně smluvní provozovatel VO – PMDP a.s. Veškeré náklady spojené s přeložkou i zhotovením projektové dokumentace ponese žadatel (zájemce o objekt na parc. č. 786/2 v k. ú. Lobzy).

V případě integrace zařízení do nového objektu je podmínkou veřejná přístupnost rozvaděče VO (např. na fasádě).

7.3.1.2 *Sítě technické infrastruktury na parc. č. 786/1 v k. ú. Lobzy*

Na pozemku parc. č. 786/1 v k. ú. Lobzy se přibližně v nárožní pozici ulic Rokycanská x Revoluční nacházejí rozvodné / spínací skříně (skříně budou v rámci výstavby přesunuty nebo integrovány do nové zástavby). Dále do pozemku v nárožní poloze zasahují trasy technické infrastruktury:

- související trasy VO a SSZ;
- trasa nízkotlakého plynovodu;
- trasa podzemního vedení NN;
- trasa optického kabelu.

7.3.2 NAPOJENÍ NA SÍTĚ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- technická infrastruktura se nachází v těsné blízkosti řešeného pozemku, napojení na inženýrské sítě musí investor projednat přímo s jejich správci.

7.4 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.

7.5 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

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

8 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

8.1 PŘILÉHAJÍCÍ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Součástí návrhu i realizace výstavby na řešených pozemcích bude úprava přiléhající plochy veřejného prostranství. Konkrétní řešení bude detailněji prověřeno v navazující dokumentaci.

9 PLATNOST DOKUMENTU

Část podmínek pro prodej nemovitosti nabyde platnosti po schválení odchylky od územní studie Plzeň, Rokycanská – Spolková (viz kap. 4.2.2).

ÚKRMP, 01 / 2026