

## DŮVODOVÁ ZPRÁVA

### 1. Název problému a jeho charakteristika

Projednáni žádosti společnosti Developprojekt s.r.o. o nájem a budoucí prodej pozemků za účelem výstavby a provozování bytového domu v Plzni, Komenského ulici včetně související technické a dopravní infrastruktury.

### 2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Společnost Developprojekt s.r.o., se sídlem v Plzni, Mohylová 1060/105, IČ 291 18 425 požádala dne 21. 10. 2011 o pronájem a budoucí prodej části pozemku p.č. 1137/115 a p.č. 11319/174 v k.ú. Bolevec za účelem výstavby bytového domu. V žádosti nebyl přesně specifikován předmět nájmu a budoucího prodeje. Na základě požadavku k jeho upřesnění dodal žadatel dne 13. 4. 2012 studii včetně vyjádření STAV MMP, ve kterém je konstatováno, že vyjádření je společným stanoviskem STAV MMP a ÚKRmP a že s předloženou studií souhlasí.

K této žádosti vydal ORP MMP dne 25. 6. 2012 souhrnné stanovisko, kterým nesouhlasil s pronájmem a budoucím prodejem požadovaných pozemků, zejména s ohledem na likvidaci zeleně a skutečnosti, že objekt domu by byl umístěn na dešťové kanalizaci DN 1000 a parkovací stání na části pozemku, kde je kanalizační stoka DN 1000 v majetku města Plzně ve správě OSI MMP. Vzhledem k tomuto vyjádření žadatel dopisem ze dne 17. 7. 2012 pozastavil do odvolání projednávání své žádosti a dne 5. 9. 2012 byla žádost telefonicky zrušena s tím, že bude podána žádost nová (příloha č. 1).

Společnost Developprojekt s.r.o., podala dne 6. 9. 2012 novou žádost a požádala o pronájem a budoucí prodej částí pozemků p.č. 11319/298, p.č. 11319/174, k.ú. Plzeň a p.č. 1137/115, p.č. 1137/16, k.ú. Bolevec o celkové výměře 3455 m<sup>2</sup> za účelem výstavby a provozování bytového domu včetně související technické a dopravní infrastruktury s tím, že byl projekt upraven tak, aby vyhovoval podmínkám stanoveným ORP MMP (příloha č. 2).

Stanoviska:

Odbor rozvoje a plánování MMP stanoviskem zn. MMP/209212/12 ze dne 17. 1. 2013, vydaným k nové žádosti, souhlasí s pronájmem předmětných částí pozemků p.č. 1137/115, p.č. 1137/16 v k.ú. Bolevec a pozemků p.č. 11319/174, p.č. 11319/298 v k.ú. Plzeň za účelem výstavby bytového domu a parkovacích stání za předpokladu, že budou respektovány vodohospodářské sítě včetně jejich ochranných pásem v majetku města Plzně ve správě OSI MMP a bytový dům bude umístěn tak, aby vzdálenost od vnějšího líce kanalizačního potrubí k patě bytového domu byla minimálně 2,5 m a stavba bytového domu nezasahovala do ochranného pásma kanalizační stoky DN 1000. ORP MMP dále upozorňuje, že předmětné části pozemků v místě dotčeném vodohospodářskými sítěmi, resp. jejich ochranným pásmem musí zůstat veřejně přístupné. O této skutečnosti musí být žadatel prokazatelně informován ve smluvním vztahu.

Z územního hlediska se jedná o plochy pro bydlení městského typu (BM) a je tedy vhodné pro stavbu bytového domu a parkovacích stání.

- Předmětná část pozemku p.č. 11319/174 v k.ú. Plzeň je dotčena rozváděcím vodovodním řadem DN 400 a DN 200 v majetku města Plzně ve správě OSI MMP.

- Předmětná část pozemku p.č. 11319/298 v k.ú. Plzeň je dotčena rozváděcím vodovodním řadem DN 400 v majetku města Plzně ve správě OSI MMP.
- Předmětná část pozemku p.č. 1137/115 v k.ú. Bolevec je dotčena dešťovou kanalizací DN 1000 v majetku města Plzně ve správě OSI MMP.

V případě, že budoucí prodej pozemků je žadatelem požadován ve stejném rozsahu jako je rozsah pronájmu, TÚ MMP s budoucím prodejem předmětných částí pozemků p.č. 1137/16, 1137/115 v k.ú. Bolevec a p.č. 11319/174, 11319/298 v k.ú. Plzeň dotčených vodohospodářskými sítěmi a jejich ochranným pásmem s ohledem na výše uvedené a charakter využití pozemků nesouhlasí. Předmět prodeje požaduje upravit tak, aby části pozemků, které budou předmětem prodeje, vodohospodářskými sítěmi a jejich ochranným pásmem v majetku města Plzně správě OSI MMP dotčeny nebyly. Doporučuje ponechat průchod pro pěší dle současného stavu a neomezovat veřejný prostor. (*Pozn. prodej je požadován v rozsahu trvalého záboru.*)

V případě, že budoucí prodej pozemků je žadatelem požadován pouze v rozsahu trvalého záboru, tj. 471 m<sup>2</sup> plocha bytového domu na pozemku p.č. 1137/115 v k.ú. Bolevec, 268 m<sup>2</sup> plocha parkovišť a komunikací na pozemku p.č. 1137/115 v k.ú. Bolevec a 19 m<sup>2</sup> plocha vjezdu na pozemku p.č. 1137/16 v k.ú. Bolevec, ORP MMP s budoucím prodejem souhlasí za předpokladu, že budou dodrženy požadavky OSI MMP uvedené k pronájmu předmětných částí pozemků viz výše.

Prodej pozemků bude možný po geometrickém zaměření a kolaudaci stavby (příloha č. 3).

Městský obvod Plzeň 1 usnesením RMO P1 č. 88 ze dne 12. 3. 2013 souhlasí:

- a) s uzavřením nájemní smlouvy na pronájem částí pozemků p.č. 1137/115, p.č. 1137/16 v k.ú. Bolevec a částí pozemků p.č. 11319/174, p.č. 11319/298 v k.ú. Plzeň za účelem výstavby bytového domu a parkovacích stání za předpokladu, že bude v plném rozsahu respektováno stanovisko TÚ MMP.
- b) s budoucím prodejem částí pozemků v rozsahu trvalého záboru, tj. 471 m<sup>2</sup> plocha bytového domu na pozemku p.č. 1137/115 v k.ú. Bolevec, 268 m<sup>2</sup> plocha parkovišť a komunikací na pozemku p.č. 1137/115 v k.ú. Bolevec a 19 m<sup>2</sup> plocha vjezdu na pozemku p.č. 1137/16 v k.ú. Bolevec za předpokladu dodržení požadavků OSI MMP uvedených k nájmu předmětných částí pozemků – viz stanovisko TÚ MMP.

Silniční správní úřad ÚMO Plzeň 1 nemá k uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní na prodej části pozemku p.č. 1137/16 – ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 19 m<sup>2</sup> z celkové výměry 18 358 m<sup>2</sup>, k.ú. Bolevec, zásadních připomínek (příloha č. 4).

Odbor životního prostředí MMP vydal dne 25. 10. 2012 stanovisko, ve kterém souhlasí s realizací investiční akce při dodržení platných právních předpisů v oblasti životního prostředí. V případě změny investiční akce doporučuje investorovi zažádat o nové sdělení. Toto sdělení nenahrazuje závazná stanoviska, souhlasy, povolení ani rozhodnutí orgánů v oblasti životního prostředí (příloha č. 5).

Dle informace STAV MMP nebylo zatím požádáno o vydání územního rozhodnutí na stavbu bytového domu v Komenského ulici.

Podle vyjádření projekční kanceláře, která zpracovává projekt na stavbu bytového domu v Plzni, Komenského ulici, nebudou do majetku města převáděny žádné inženýrské sítě, ani

snad komunikační sjezd do podzemních garáží a ani snad přístupový chodník pro BD napojený na chodník při Komenského ulici (příloha č. 6).

Dané území se nachází na území městského obvodu Plzeň 1 mezi ulicemi Plaská a Komenského v těsné blízkosti obchodní zařízení Gera. Pozemek je užíván jako park a je osázen vzrostlými stromy. Jedná se o pozemky zařazené do ploch veřejného prostranství - návrh.

Dle platného územního plánu spadají pozemky p.č. 11319/174, p.č. 11319/298, oba k.ú. Plzeň, p.č. 1137/16 a p.č. 1137/115, oba k.ú. Bolevec, do ploch pro bydlení městského typu.

Výše nájemného u nájemních smluv pro výstavbu a provoz bytového domu schválených RMP:

NS č. 2012/001263 Ondřej Zapoměl 16,-Kč/m<sup>2</sup>/rok do kolaudace, 134,- Kč/m<sup>2</sup>/rok po kolaudaci – výstavba bytového domu Plzeň – Křimice,

NS č. 2010/004304 Roman Kreuziger 15,-Kč/m<sup>2</sup>/rok do kolaudace, 123,- Kč/m<sup>2</sup>/rok po kolaudaci – výstavba bytového domu Plzeň – Doubravka.

Dle znaleckého posudku č. 2341/036/13 ze dne 22. 4. 2013 činí cena obvyklá pozemku určeného k zastavění bytovým domem 2 800,- Kč/m<sup>2</sup> a cena pozemků určených k zastavění plochou pro kontejnery a odpad, plochou obslužné komunikace a příjezdu do garáží činí 1 800,- Kč/m<sup>2</sup>.

Na zástavbu pozemků není zatím vydáno územní rozhodnutí.

V majetku statutárního města Plzně jsou pozemky:

- p.č. 1137/115 – ostatní plocha, zeleň – o výměře 3079 m<sup>2</sup>, podle ustanovení § 5 odst. 1 zák. ČNR č. 172/1991 Sb., na základě rozhodnutí MF ČR č.j. 124/32 478/1993 o přechodu některých věcí z majetku ČR a práva hospodaření přísp. organizace Hospodářský dvůr města Plzně,

- p.č. 1137/16 ostatní plocha, ostatní komunikace – o výměře 18358 m<sup>2</sup> v k.ú. Bolevec, podle ustanovení § 1 odst. 1 zák. ČNR č. 172/1991 Sb. a částečně podle ust. § 5 odst. 1 písm. b) téhož zákona, na základě rozhodnutí MF ČR č.j. 124/32 478/1993 o přechodu některých věcí z majetku ČR a práva hospodaření přísp. organizace Hospodářský dvůr města Plzně,

- p.č. 11319/298 – ostatní plocha, ostatní komunikace – o výměře 3050 m<sup>2</sup> v k.ú. Plzeň, podle ust. § 5 odst. 1 písm. b) zákona ČNR č. 172/1991 Sb., na základě rozhodnutí MF ČR č.j. 124/64 703/1993 o přechodu některých věcí z majetku ČR a práva hospodaření přísp. organizace Plzeňské komunikace,

- p.č. 11319/174 – ostatní plocha, ostatní komunikace – o výměře 3517 m<sup>2</sup> v k.ú. Plzeň, podle ust. § 5 odst. 1 zák. ČNR č. 172/1991 Sb., a to částečně podle rozhodnutí MF ČR č.j. 124/64 703/1993 o přechodu některých věcí z majetku ČR a práva hospodaření přísp. organizace Plzeňské komunikace a částečně podle rozhodnutí MF ČR č.j. 124/32 478/1993 o přechodu některých věcí z majetku ČR a práva hospodaření přísp. organizace Hospodářský dvůr města Plzně.

Všechny pozemky jsou svěřeny do správy Správě veřejného statku města Plzně.

KNM RMP projednala materiál dne 14. 5. 2013 a doporučila uzavřít nájemní smlouvu a smlouvu o budoucí smlouvě kupní (příloha č. 8).

Předseda společenství vlastníků jednotek v domě Komenského 1086/20 v Plzni dopisem, doručeným na MMP dne 1. 5. 2013 se vyjádřil k usnesení RMO P1 č. 88 ze dne 12. 3. 2013, kterým byl doporučen developerský projekt výstavby obytného domu a parkoviště na pozemku se stávající městskou zelení za domem Komenského 20. Ve svém vyjádření konstatuje, že zatím jako vlastníci sousedního pozemku nebyli v této záležitosti kontaktováni a že plánovaná výstavba by se negativně dotkla každého majitele bytové jednotky nejenom v jejich domě, ale i dalších bytových domů v Komenského ulici.

Dále zástupci SV jednotek domu Komenského 20 dopisem doručeným SVSMP dne 22. 5. 2013 zaslali své připomínky k záměru města Plzně pronajmout části výše uvedených pozemků za účelem výstavby a provozu bytového domu včetně související infrastruktury. Jako občané města a zároveň majitelé bytů sdružení ve společenství vlastníků jednotek domu v Plzni, Komenského 1086/20, který přímo sousedí s pozemkem p.č. 1137/115, k.ú. Bolevec, nesouhlasí se záměrem pronajmout a následně prodat výše uvedené pozemky za účelem výstavby a provozu bytového domu včetně související infrastruktury. Ve svém dopise konstatují, že se jedná o ucelenou zeleň včetně desítek mnohaletých vzrostlých stromů, které mohou růst další desítky let. Jejich vykácením by došlo k nevratnému poškození této části sídliště z hlediska kvality životního prostředí pro obyvatele. Dále poukazují na skutečnost, že v případě výstavby vyššího domu v těsné blízkosti domu Komenského 20 by došlo ke zhoršení podmínek bydlení a vzhledem k plánovanému velkému rozsahu zemních prací by došlo k otřesům a vibracím a tím ke statickému ohrožení domu, kde již provozem tramvají dochází k praskání spár mezi panely. Ve vyjádření jsou uvedeny i další důvody, proč by nemělo v dané lokalitě dojít k výstavbě. Dopisem doručeným elektronickou poštou dne 30. 5. 2013 jsou znovu popsány negativní důsledky zamýšlené výstavby bytového domu. Své námitky zaslali zástupci SV jednotek domu Komenského 20 znovu dopisem ze dne 7. 6. 2013 a opětovně dne 22. 8. 2013 – viz příloha č. 7.

K záměru města Plzně pronajmout a následně prodat pozemky k výstavbě bytového domu v Komenského ulici zaslalo námitku i Občanské sdružení PRSKINK, které žádá zastupitele města Plzně, aby neschválili pronájem a následný prodej těchto pozemků. K dopisu je přiložena i studie „Možnosti rozvoje bydlení na území MO Plzeň 1“. Ve svém dopise OS poukazuje na zahušťování sídlišť bytovými domy, nárůst individuální dopravy, nedostačující kapacitu parkovacích míst – příloha č. 8.

RMP projednala uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní dne 30. 5. 2013 a usnesením č. 607 doporučila její uzavření dle návrhu usnesení (příloha č. 16).

Materiál byl předložen k projednání ZMP dne 20. 6. 2013. Uzavření SBSK nebylo schváleno.

Nájem pozemků p.č. 11319/174, p.č. 11319/298, oba k.ú. Plzeň, p.č. 1137/115, p.č. 1137/16, oba k.ú. Bolevec, byl schválen usnesením RMP č. 666 ze dne 20. 6. 2013. Nájemní smlouva a smlouva o budoucí smlouvě kupní budou uzavřeny současně.

OS PRSKINK a petiční výbor „za zachování veřejného prostranství v Komenského ulici“ podali PETICI „za zachování veřejného prostranství v Komenského ulici“. Petenti trvají na zachování veřejného zeleného prostranství, které vzniklo při zakládání sídliště. Místo bytového domu navrhují, v rámci aktivit Plzeň – město kultury 2015, umístit v parku na pozemku p.č. 1137/115, k.ú. Bolevec, památník myšlenkám J. A. Komenského. Petice byla předána k vyjádření Technickému úřadu MP a MO Plzeň 1.

### **3. Předpokládaný cílový stav**

Uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní na části pozemků p.č. 1137/16 a p.č. 1137/115, oba k.ú. Bolevec, se společností Developprojekt s.r.o., se sídlem Plzeň, Mohylová 1060/105, IČ 291 18 425, za účelem výstavby bytového domu.

### **4. Navrhované varianty řešení**

Viz návrh usnesení.

### **5. Doporučená varianta řešení**

Viz návrh usnesení.

### **6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí**

Nejsou.

### **7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků**

Termín: viz návrh usnesení.

Zodpovídá: Mgr. Bohuslava Kylarová, vedoucí PROP MMP.

### **8. Dříve přijatá usnesení orgánů města**

RMP č. 807 ze dne 30. 5. 2013

RMP č. 666 ze dne 20. 6. 2013

### **9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni**

Tento údaj je k dispozici u předkladatele materiálu.

### **10. Přílohy**

Příloha č. 1 – původní žádost

Příloha č. 2 – nová žádost

Příloha č. 3 – stanovisko ORP MMP

Příloha č. 4 – stanovisko MO P1

Příloha č. 5 – stanovisko OŽP

Příloha č. 6 – vyjádření k TDI

Příloha č. 7 – nesouhlas SV Komenského 20

Příloha č. 8 – námitka OS PRSKINK

Příloha č. 9 – zakres předmětu nájmu a budoucího prodeje

Příloha č. 10 – zápis z KNM RMP

Příloha č. 11 – fotodokumentace

Příloha č. 12 – mapa - územní plán

Příloha č. 13 – letecký snímek

Příloha č. 14 – orientační mapa

Příloha č. 15 – majetek města se zákresem

Příloha č. 16 – usnesení RMP č. 607/2013

Příloha č. 17 – zápis ZMP ze dne 20. 6. 2013

Přílohy k dispozici u předkladatele: ocenění, LV, usnesení RMP č. 666/2013, petice  
Zpracovala: Berková Marie, PROP MMP

Kopie z internetu