

635
Správa veřejného statku města Plzně
Klatovská 10 a 12
306 32 Plzeň

MMP KŘTÚ
Škroupova 5
306 00 Plzeň

SVSMP

Doručeno: 22.05.2013

C.J.: SVSMP/11524/13

listy: 1

prilohy: 1



svspes13514764

Věc: námitka k záměru pronájmu pozemků p.č. 11319/298 a další v k.ú. Bolevec pro bytový dům v Komenského ulici – žádost k ZMP

Vážený zastupitelé,

611
dovoluji si Vás požádat, abyste neschválili pronájem (a následný prodej) pozemků p.č. 11319/298 a dalších v k.ú. Bolevec pro výstavbu bytového domu v Komenského ulici. Lokalita je součástí panelového sídliště Lochotín, které je poškozeno monofunkčností bydlení a má být podrobena dle plánu rozvoje města revitalizačnímu procesu. Již dříve jsem Vás opakovaně žádal, abyste do doby zpracování revitalizačního či regulačního plánu na sídliště Košutka, neschvalovali žádné zcizování pozemků ve vlastnictví města. Totéž by se mělo týkat i sídliště Lochotín, kde je rovněž nedostatek parkovacích míst a tento deficit se zatím řeší pouze nouzovými opatřeními na místech zeleně. Přikládám studii „ Možnosti rozvoje bydlení na území MO Plzeň 1“, kterou si vedení obvodu nechalo vypracovat v roce 2003, aby mělo podklad k vytunelování pozemku pro Bytový dům Krašovská na Košutce. Na sídliště Vinice, Lochotín a Bolevec si ještě tehdy pracovníci ÚKRU ponechali vlastní názor, že další zahušťování sídlišť bytovými domy je nevhodné. Postupně ho však mění, zřejmě v závislosti na potřebách vedení obvodu, i přesto, že nárůst individuální dopravy pokračuje a problémy sídlišť se prohlubují. Na Vinicích již byl na místě plánované občanské vybavenosti schválen Bytový dům „B“. Ještě se vedení obvodu nepodařilo tento záměr zprofitovat a již došlo i na „zbytečný“ parčík na Lochotíně.

Obracím pozornost zastupitelů na důsledky prodloužení nájemní smlouvy pozemků pro výstavbu Bytového domu Krašovská, které bylo schváleno v lednu 2011 v ZMP koaličními zastupiteli. Vedení obvodu nechalo obratem „zmodernizovat“ velkokapacitní parkoviště v Krašovské a to takovým způsobem, že nechalo pokácet „překážející“ stromy a parkoviště bylo rozšířeno na jedné straně až pod okna paneláků a na druhé straně byl zrušen chodník podél Krašovské ulice. V rozporu se závazným pokynem města není v ploše parkoviště ani jeden strom. Takové zvěrstvo by nešlo udělat ani při zakládání sídliště, protože tenkrát platil předpis, že parkoviště musí být vzdáleno nejméně 15 m od bytového domu. Reálně přibýlo asi 25 legálních parkovacích míst, které po dvou letech již zase nestačí. Na kritiku vznesenou v médiích, že maminky s kočárky jezdí přes parkoviště, když byl zrušen chodník, odpověděl místostarosta obvodu Ing. Tichý, že nebylo jiné řešení. Nemusím snad ani připomínat, že při hlasování o prodloužení smlouvy na pozemky pro Bytový dům Krašovská byl Ing. Tichý, společně se starostou obvodu Mgr. Brabcem a místostarostou Uhlíkem, pro.

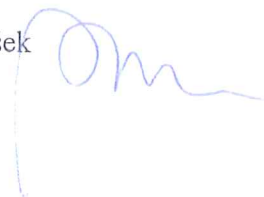
Nyní jsme si mohli přečíst v dubnové Plzeňské jedničce, v příspěvku zastupitele Tomáše Trnky ohledně problémů s parkováním na sídlištích, že dle slov Ing. Tichého, není v místě záměru Bytového domu v Komenského ulici s parkováním problém.

Dle Generelu dopravy v klidu z roku 2006 chybí na sídlišti Lochotín 1882 parkovacích míst. Na úkor zeleně se budují značným nákladem nouzová parkovací stání. Vedení obvodu nechalo zadláždít plochu s parkovou zelení i u obvodního úřadu. Na Severním předměstí je často překračován limit polétavých prachových částic ve vzduchu (za loňský rok 49x), evidentně z automobilové dopravy. Je opravdu tak naléhavá potřeba další komerční bytové výstavby na Lochotíně? A nebo je potřebnější kvalitní životní prostředí 50 tisíc obyvatel? A nebo to je tak, hele kamaráde, založ s.r.o. na developing a my tě dohodíme zasít'ovaný pozemek ? Úředníky máme pod kontrolou. A to pokácené dřevo si můžeš vzít na stavbu.

Plzeň město kultury 2015. Týká se to i kultury bydlení na sídlištích Severního předměstí?

za OS PRSKINK

Ing. Václav Ženíšek
Toužimská 16
323 34 Plzeň



V Plzni 21.5.2013

Příloha: dle textu

Možnosti rozvoje bydlení na území MO Plzeň 1

Zpracovatel: ÚTVAR KONCEPCE A ROZVOJE MĚSTA PLZNĚ

Ředitel organizace:	RNDr. Milan Svoboda
Náměstek ředitele pro dopravní a technické koncepce:	Ing. František Zídek
Náměstek ředitele pro urbanistické koncepce a rozvoj:	Ing. Irena Vostracká
Vedoucí úkolu:	Ing. arch. Irena Králová

Autorský kolektiv:

Ing. arch. Irena Králová, RNDr. Miroslav Kopecký, Vladimíra Seerová.

Odborná spolupráce:

Ing. Petr Bílek, Ing. Josef Čihák, Pavla Holubová, Ing. Luděk Jelínek, Jindřiška Komorousová, Ing. Jarmila Lešnerová, Ing. Jitka Loffelmannová, Ing. Alena Medunová, Ing. Petr Raška.

Obsah textové části

1. Úvod 1	
1.1 Důvody pro zpracování dokumentace a hlavní cíle řešení	1
1.2 Použité podklady	1
2. Řešené území – základní charakteristika stávajícího stavu	1
2.1 Vymezení území.....	1
2.2 Funkční využití ploch dle Územního plánu města Plzně	1
2.3 Majetkové vztahy.....	2
2.4 Urbanistická charakteristika území	2
3. Členění území a rozbor možností jeho další dostavby	2
3.1 Základní členění území.....	2
3.2 Rozbor jednotlivých částí území s návrhem ploch vhodných pro výstavbu	3
4. Závěrečné vyhodnocení.....	12
5. Projednání.....	13

Seznam grafických příloh v textu

1. Letecký snímek – sídliště Lochotín	měř. 1: 5 000
2. Letecký snímek – sídliště Bolevec	měř. 1: 5 000
3. Letecký snímek – sídliště Košutka	měř. 1: 5 000
4. Letecký snímek – sídliště Vinice	měř. 1: 5 000
5. Urbanistická studie Plzeň – obytná zóna Sylván	situace
6. Urbanistická studie/ koncept regulačního plánu Plzeň – Vinice – sever	situace
7. Urbanistická studie Plzeň – Zavadilka	situace
8. Návrh regulačního plánu Plzeň – Bílá Hora	situace
9. Návrh regulačního plánu Plzeň – Košutka – Studentská	situace

Seznam tabulek v textu

1. Vybrané údaje o obyvatelstvu a bytech
2. Vývoj obyvatelstva, bytů a domácností 1991 - 2001

Výkresová část

1. Možnosti rozvoje bydlení na území městského obvodu Plzeň 1 měř. 1 : 10 000

1. Úvod

1.1 Důvody pro zpracování dokumentace a hlavní cíle řešení

Dokumentace byla zpracována na základě požadavku Městského obvodu Plzeň 1.

Hlavním cílem této dokumentace je na základě komplexního prověření všech prostorových a technických podmínek vytvoření přehledného dokumentu o možnostech bytové výstavby na území městského obvodu Plzeň 1 a vytipování vhodných ploch pro bydlení, a to jak v rodinných domech tak především v bytových domech. Ve vytipovaných vhodných polohách budou stanoveny základní regulační podmínky pro výstavbu včetně podmínek pro dopravní a technickou infrastrukturu. V rámci zpracované dokumentace byly vytipovány i některé vhodné plochy pro naplnění požadavků dopravy v klidu v halových garážích. Tato problematika byla řešena pouze v rámci sídlištních obytných celků, především sídliště Košutka a sídliště Bolevec.

Dokumentace je zpracována jako územně plánovací podklad formou prověřovací studie s tomu odpovídajícím projednáním a bude sloužit jako odborný podklad při rozhodování o vhodném využití pozemků.

1.2 Použité podklady

Pro zpracování byly použity následující podklady:

1. Územní plán města Plzně (ÚKRMP, 10/1995, aktuální verze 01/2003).
2. Vyhláška města Plzně č. 9/1995 o závazných částech ÚPMP ve znění pozdějších vyhlášek.
3. Návrh regulačního plánu Plzeň – Košutka – Studentská (ÚKRMP, 2002).
4. Návrh regulačního plánu Plzeň – Bílá Hora (ÚKRMP, 2002).
5. Urbanistická studie – koncept regulačního plánu Plzeň – Vinice sever (ÚKRMP, 1998).
6. Urbanistická studie Plzeň – koncept územního plánu zóny Zavadilka (ÚKRMP, 1996).
7. Urbanistická studie Plzeň – Sylván.
8. Základní regulační podmínky a územně plánovací regulativy (ÚKRMP, 1995 – 2004).
9. Projekt regenerace panelového sídliště Plzeň – Košutka (ÚKRMP, 2002).
10. Projekt regenerace panelového sídliště Plzeň – Vinice (ÚKRMP, 2002, 2004).
11. Podmínky pro rozvojová území, aktualizovaná verze (ÚKRMP, 2002).
12. Ekonomické vyhodnocení rozvojových ploch pro bydlení (ÚKRMP, 2002).
13. Průzkumy a rozborů na místě včetně průzkumů technických a ověření limit rozvoje.
14. Projednání dokumentace v rozpracovanosti.
15. Kolmé letecké snímky v měřítku 1 : 5 000, 1 : 2000.
16. Mapové podklady v měřítku 1 : 2 000 a 1 : 10 000.
17. Výpis údajů z katastru nemovitostí.

2. Řešené území – základní charakteristika stávajícího stavu

2.1 Vymezení území

Zpracovaná dokumentace se zabývá řešením celého správního území Městského obvodu Plzeň 1, které se skládá ze dvou katastrálních území: k.ú. Plzeň 1 a k.ú. Bolevec.

Vymezení území je vyznačeno v grafické části ve výkresu č. 1.

2.2 Funkční využití ploch dle Územního plánu města Plzně

Vzhledem k tomu, že hlavním cílem dokumentace bylo vyhledání vhodných pozemků pro bydlení, byla prověřována pouze ta území, která jsou územním plánem pro tuto funkci vymezena. Jedná se o následující funkční kategorie: území bydlení venkovského (BV), území bydlení čistého (BČ) a území bydlení městského (BM). Vhodné plochy pro bydlení byly hle-

dány i v území smíšeného území městského (SM), ve kterém jsou bytové domy zařazeny jako stavby dominantní a rodinné domy jako stavby doplňkové.

2.3 Majetkové vztahy

V území jsou zastoupeny tyto základní typy vlastnictví:

- pozemky ve vlastnictví státu;
- pozemky ve vlastnictví statutárního města Plzně;
- pozemky ve vlastnictví fyzických osob;
- pozemky ve vlastnictví právnických osob;
- kombinované vlastnictví.

Lze konstatovat, že pozemky v jednotlivých sídlištích jsou v zásadě téměř vždy ve vlastnictví statutárního města Plzně, naopak pozemky ve čtvrtích rodinných domů patří v drtivé většině soukromým vlastníkům. Ostatní druhy vlastnických vztahů se objevují poměrně zřídka.

2.4 Urbanistická charakteristika území

Území městského obvodu Plzeň 1 představuje největší obytný komplex města. Jsou zde situovány rozsáhlé a velmi lidnaté obytné celky, panelová sídliště Lochotín, Bolevec, Košutka a Vinice. Zanedbatelný není ani podíl obyvatel, kteří obývají rodinné domy ve čtvrtích Lochotín, Bolevec, Košutka a Bílá Hora, hustě obydlena je i čtvrť Roudná.

Toto rozložení funkcí vede ke značné nerovnováze mezi místem bydliště a pracovištěm a v praxi přináší značné nároky především na dopravu. Pro sídlištní celky je příznačná poměrně nízká kvalita obytného prostředí s vysokou hustotou obyvatelstva, nedostatkem parkovacích míst a špatně udržovanými plochami zeleně.

Naopak jako urbanisticky velmi hodnotné celky lze jmenovat především rezidenční vilovou čtvrť původního Lochotína, vyhlášenou městskou památkovou zónu, dále historický satelit centrální oblasti – dnes živou čtvrť s množstvím podnikatelských aktivit Roudnou. Svou nespornou urbanistickou hodnotu má zástavba Pod Záhorskem, stejně tak čtvrti rodinných domů na Bílé Hoře a „staré“ Košutce.

Součástí obvodu jsou i zóny vybavenosti regionálního významu, např. Fakultní nemocnice, Zoologická a botanická zahrada.

Jedinečné zázemí nejen pro obvod a jeho obyvatele, ale pro celé město představuje soustava boleveckých rybníků a rozsáhlý masiv příměstských lesů, přecházející do jedinečného krajinného zázemí Plzně.

3. Členění území a rozbor možností jeho další dostavby

3.1 Základní členění území

Pro přehlednost posouzení možností dostavby je území rozděleno do několika základních částí:

A. Současně zastavěná území

- obytné sídlištní celky Lochotín, Bolevec, Košutka, Vinice
- čtvrti rodinných domů Bolevec, Košutka, Bílá Hora a další plošně malé obytné části
- vilová čtvrť Lochotín včetně části území mezi Karlovarskou a Kotíkovskou
- městská obytná čtvrť s podnikatelskými aktivitami Roudná včetně území Lochotínská a Pod Záhorskem

B. Rozvojová území a ostatní návrhové plochy pro bydlení

- B1 -- Vinice – jih

- B2 – Vinice – sever
- B3 – Pod Mikulkou
- B4 – Bílá Hora
- M1 – Košutka -- cihelna

C. Potenciální území dalšího rozvoje

- Zavadilka

3.2 Rozbor jednotlivých částí území s návrhem ploch vhodných pro výstavbu

Jednotlivá území byla posouzena ze všech urbanisticko architektonických aspektů, zohledněny byly zejména požadavky na plochy zeleně, řešení dopravy v klidu a obyvatelnost prostředí. V úvahu byly vzaty jednotlivé limity v území a možnosti zásobení inženýrskými sítěmi.

A. Současně zastavěná území

A.1. Obytné sídlištní celky

Sídliště Lochotín

Současný stav

Sídliště Lochotín bylo realizováno jako první z rozsáhlého komplexu obytných souborů Severního předměstí. Přes skutečnost, že se jedná o nejstarší obytný celek, je sídliště Lochotín nejpříjemnější z hlediska obyvatelnosti.

Sídliště Lochotín je vymezeno komunikacemi Alej Svobody (na jihu), Karlovarská, resp. Gerská (na západě), Lidická (na východě) a Studentská (na severu). Dopravně je dobře napojeno na základní komunikační síť, má tedy velmi dobrou přístupnost jak pro individuální automobilovou dopravu, tak pro městskou hromadnou dopravu.

Sídliště je vybaveno velmi dobře z hlediska nákupních možností, základního školství a zdravotnictví, v dosahu je další vybavenost nadřazeného významu (Fakultní nemocnice, nemocnice Privamed, domov důchodců). Občanská vybavenost je soustředěna především v nárožních polohách a rovněž ve středu obytného celku. K příjemnému dojmu přispívá tzv. „centrální park“ i poměrně slušně udržované plochy zeleně.

Deficit ploch pro parkování a garážování je oproti ostatním sídlištním celkům menší a je spíše lokálního charakteru, daný neochotou obyvatel k sebemenší docházce na parkoviště nebo do garáže. Objekty halových garáží byly po roce 1989 realizovány a problémem není nedostatečná kapacita, ale cena a docházková vzdálenost.

Stejně jako v ostatních, i v tomto sídlišti je minimum pracovních příležitostí (nabídka pouze v obchodu a službách), obyvatelé dojíždějí za prací mimo své bydliště, což vede ke zvýšení dopravních zátěží na komunikaci i značným nárokům na dopravu.

Obytný celek Lochotín má plochu území cca 79,8 ha a žije zde přibližně 12 500 obyvatel (dle sčítání lidu, domů a bytů k 1.3.2001 to bylo 12 325 obyvatel). Průměrná hustota je 154,4 obyvatel na 1 ha plochy.

Z hlediska urbanistické struktury jde o velmi zdařilý charakter zástavby s použitím „pilotních“ objektů, které dobře tvarují prostor v kombinaci s deskovými objekty. Zástavba je doplněna čtyřpodlažními bodovými domy, charakteru dnes nově realizovaných „viladomů“. Příznivě působí rovněž kontakt se zástavbou rodinných domů v severovýchodní části lokality.

V uplynulém období byla realizována nástavba na jednom z bytových domů při Aleji Svobody. Vlastní realizaci lze sice považovat za velmi zdařilou, přesto však další nástavby nejsou doporučeny ze dvou zásadních důvodů: jednak porušení urbanistické struktury (různé výšky, tvary střech) a dále nárůst na plochy dopravy v klidu.

Návrh ploch vhodných pro výstavbu

V rámci sídliště byly vytipovány následující vhodné plochy pro výstavbu:

bytové domy: nebyly vytipovány žádné plochy, zástavbu je třeba chápat jako ukončenou, chránit plochy zeleně jako nezastavitelné.

halové garáže: případný potenciál pro realizaci halových nadzemních garáží představuje plocha parkoviště při Lidické. Potřeby dopravy v klidu v této části jsou však v zásadě saturovány.

Závěr:

Další zahušťování sídliště formou výstavby bytových domů je nevhodné, akceptovatelná je realizace halových garáží polozapuštěných do terénu, případně podzemních na základě individuálního posouzení konkrétního záměru.

Naprosto nevhodné jsou rovněž jakékoli nástavby na stávající bytové domy.

Sídliště Bolevec

Současný stav

Sídliště Bolevec bylo realizováno jako druhé z rozsáhlého komplexu obytných souborů Severního předměstí. Je vymezeno komunikacemi Studentská (na jihu), Gerská (na západě) a Plaská (na východě). V severní části přechází obytná zástavba do rekreačního zázemí města, i když poměrně necitlivě vysokými deskovými objekty. Dopravně je sídliště dobře napojeno na základní komunikační síť, má tedy velmi dobrou přístupnost jak pro individuální automobilovou dopravu, tak pro městskou hromadnou dopravu.

Vybavení z hlediska nákupních možností, základního školství a zdravotnictví je poměrně pestré. Občanská vybavenost je soustředěna především při Gerské, v menší míře při Plaské.

Deficit ploch pro parkování a garážování je menší než u sídliště Košutka a Vinice a je – stejně jako u sídliště Lochotín – spíše lokálního charakteru, daný neochotou obyvatel k sebemenší docházce na parkoviště nebo do garáže.

Stejně jako v ostatních, i v tomto sídlišti je minimum pracovních příležitostí (nabídka pouze v obchodu a službách), obyvatelé dojíždějí za prací mimo své bydliště, což vede ke zvýšení dopravních zátěží na komunikaci i značným nárokům na dopravu.

Obytný celek Bolevec má plochu území cca 122,6 ha a žije zde přibližně 11 200 obyvatel (dle sčítání lidu, domů a bytů k 1.3.2001 to bylo 11 184 obyvatel). Průměrná hustota je 91,2 obyvatel na 1 ha plochy.

Z hlediska urbanistické struktury jde o poměrně rozvolněný způsob zástavby formou dlouhých deskových domů, kombinovaných s vysokými objekty o dvou sekcích. V blízkosti konečné stanice tramvaje číslo 4 je situována obytná skupina čtyř bodových čtyřpodlažních domů, které citlivě reagují na stávající zástavbu rodinných domů. Zástavba vytváří příjemné dobře obyvatelné prostory, dobře působí jakýsi centrální podélný zelený prostor přístupu k základní škole v severovýchodní části území. Nepříliš citlivě je vyřešen kontakt mezi našťestí zachovanou zástavbou starého Bolevce a panelovými domy, zejména při Nýřanské ulici.

Celkově lze hodnotit sídliště jako poměrně zdařilé, s dobrým zázemím a ukončenou bytovou zástavbou.

Návrh ploch vhodných pro výstavbu

V rámci sídliště byly vytipovány následující vhodné plochy pro výstavbu:

bytové domy: nebyly vytipovány žádné plochy, zástavbu je třeba chápat jako ukončenou, plochy zeleně chránit jako nezastavitelné.

halové garáže: plocha stávajícího parkoviště při Tachovské, v blízkosti konečné stanice tramvaje číslo 1

lokalita Plaská

další výstavba: objekt obchodu a služeb při Plaské (dostavba původního čtverového centra)
Pro výše vytipované lokality již byly zpracovány „Základní regulační podmínky pro výstavbu“ (viz letecký snímek s vyznačením).

Závěr:

Další zahušťování sídliště formou výstavby bytových domů je nevhodné, akceptovatelná je realizace halových garáží polozapuštěných do terénu, případně podzemních na základě individuálního posouzení konkrétního záměru.

Naprosto nevhodné jsou rovněž jakékoli nástavby na stávající bytové domy.

Sídliště Košutka

Současný stav

Sídliště Košutka je vymezeno komunikacemi Studentská (na jihu), Gerská (na východě), na západě průmyslovým územím Košutka a na severu přechází obytná zástavba do krajinného zázemí města. Dopravně je dobře napojeno na základní komunikační síť, má tedy velmi dobrou přístupnost jak pro individuální automobilovou dopravu, tak pro městskou hromadnou dopravu.

Sídliště je vybaveno poměrně velmi dobře z hlediska nákupních možností, základního školství a zdravotnictví, v dosahu je další vybavenost nadřazeného významu (Fakultní nemocnice, nemocnice Privamed, domov důchodců). Naopak citelně chybí plochy pro parkování, objekty halových garáží, nedostatečné je vybavení pro každodenní rekreaci obyvatel. Plochy zeleně jsou v nepříliš dobrém stavu.

V sídlišti je minimum pracovních příležitostí (nabídka pouze v obchodu a službách), obyvatelé dojíždějí za prací mimo své bydliště, což vede ke zvýšení dopravních zátěží na komunikaci i značným nárokům na dopravu.

Obytný celek Košutka má plochu území cca 82,9 ha a žije zde v současnosti přibližně 14 400 obyvatel (dle sčítání lidu, domů a bytů k 1.3.2001 to bylo 13 953 obyvatel). Průměrná hustota je 168,3 obyvatele na 1 ha plochy. Sídliště má z hlediska věkové struktury obdobnou skladbu, což vede k logickým problémům.

Z hlediska urbanistické struktury jde o měřítkově rozlehlé tvary jakýchsi plástů či voštin, následně realizovaná část „Košutka B“ je realizována v celkem fádňi podobě navazujících deskových domů. Bytové domy jsou převážně osmipodlažní, částečně dvanáctipodlažní. Z hlediska stavebně – technického jsou objekty v relativně dobrém stavu, neboť realizace sídliště proběhla od konce 70. do konce 80. let.

Návrh ploch vhodných pro výstavbu

V rámci sídliště byly vytipovány následující vhodné plochy pro výstavbu:

bytové domy: území při Studentské, západně od polyfunkčního centra „Remus“

halové garáže: území přiléhající ke Studentské, západně od polyfunkčního centra „Remus“,
území přiléhající ke Studentské, západně od objektu „výměníku“
území proti konečné tramvaje č.4

Pro výše vytipované lokality již byly zpracovány „Základní regulační podmínky pro výstavbu“ (viz letecký snímek s vyznačením).

Závěr:

Další zahušťování sídliště formou výstavby bytových domů je zcela nevhodné, akceptovatelná je realizace halových garáží polozapuštěných do terénu, případně podzemních na základě individuálního posouzení konkrétního záměru.

Naprosto nepřijatelné jsou rovněž jakékoli nástavby na stávající bytové domy.

Sídliště Vinice

Současný stav

Sídliště Vinice bylo realizováno jako poslední z obytných celků Severního předměstí v rámci tzv. „komplexní bytové výstavby – KBV“. Realizovaná výstavba představuje zhruba poloviční část území, pro které byla zpracována projektová dokumentace.

Vlastní sídliště má zhruba trojúhelníkovitý tvar, na severu je vymezeno komunikací Na Chmelnicích, na západě souvisí s postupně realizovanou výstavbou obytné zóny Sylván (dle územního plánu rozvojové území B1 – Vinice jih) a jižní okraj území tvoří areál Zoologické a botanické zahrady. Vlastní kontakt těchto dvou území představují plochy budoucího parku.

Dopravní napojení na základní komunikační síť se odehrává prostřednictvím komunikace Na Chmelnicích a následně do křižovatky s Karlovarskou. Tato křižovatka vykazuje kapacitní problémy (zejména levé odbočení z centra města). Nedostačující je i jeden vjezd do vlastního sídliště z komunikace Na Chmelnicích.

Sídliště má pouze nejnutnější občanskou vybavenost a většinu potřeb je třeba realizovat mimo obytný sektor. Zásadním problémem zůstává otázka parkování a garážování, plochy pro dopravu v klidu vycházejí z jiného stupně automobilizace a jsou zcela nedostačující pro stávající bytovou zástavbu. Deficit je alespoň částečně řešen v rámci regenerace sídliště.

V sídlišti je minimum pracovních příležitostí (nabídka pouze v obchodu a službách), obyvatelé dojíždějí za prací mimo své bydliště, což vede ke zvýšení dopravních zátěží na komunikaci i značným nárokům na dopravu.

Obytný celek Vinice má plochu území cca 28,5 ha a žije zde v současnosti přibližně 7000 obyvatel (dle sčítání lidu, domů a bytů k 1.3.2001 to bylo 6817 obyvatel). Sídliště má z hlediska věkové struktury obdobnou skladbu, což vede k logickým problémům.

Z hlediska urbanistické struktury jde o poloblokovou zástavbu s výškovými bodovými domy uprostřed ve střední části lokality, k jihu otočené objekty na kontaktu s parkem a téměř souvislou „hradbu“ deskových domů při komunikaci Na Chmelnicích. Bytové domy jsou převážně 6, 8 a 12podlažní. Z hlediska stavebně – technického jsou objekty v relativně velmi dobrém stavu.

Zástavba je velmi zahuštěná, zbývají zde skutečně minimální plochy zeleně, které čekají na úpravu tak, aby mohly alespoň v omezené míře plnit funkci každodenního zeleného a odpočinkového zázemí pro obyvatele.

Návrh ploch vhodných pro výstavbu

V rámci sídliště byly vytipovány následující vhodné plochy pro výstavbu:

bytové domy: nebyly vytipovány žádné plochy

halové garáže: v rámci sídliště nebyly vytipovány žádné vhodné plochy, případné záměry budou posouzeny individuálně, viz. Závěr.

Závěr:

Další zahušťování sídliště formou výstavby nových bytových domů je zcela nevhodné, akceptovatelná je realizace halových garáží polozapuštěných do terénu, případně podzemních na základě individuálního posouzení konkrétního záměru. Určitý územní potenciál pro tuto funkci je v prostoru protihlukového valu při komunikaci Na

Chmelnicích. Naprosto nepřijatelné jsou rovněž jakékoli nástavby na stávající bytové domy.

TABULKA 1

Vybrané údaje o obyvatelstvu a bytech (Sčítání lidu, domů a bytů k 1. 3. 2001)					
		Sídliš- tě Lo- chotín	Bole- vec	Sídliš- tě Ko- šutka	Vinice- jih
Urbanistické obvody (čísla)		018, 095	015	080	019
Plocha území v ha		79,8	122,6	82,9	69,2
Počet obyvatel		12325	11184	13953	6817
Počet obyvatel na 1 ha plochy		154,4	91,2	168,3	98,5
Podíl obyvatelstva ve věku : (v %)	0-14 let	9,8	11,3	17,5	28,9
	15-59 let	74,1	78,0	75,3	64,9
	60 a více let	16,1	10,7	7,1	6,2
Počet bytů celkem		5167	4295	5091	2697
z toho: trvale obydlené byty		4982	4118	4913	2479
neobydlené byty (včetně bytů obydlených přechodně)		185	177	178	218
Podíl neobydlených bytů (v %)		3,6	4,1	3,5	8,1
Průměrný počet osob na byt		2,5	2,7	2,8	2,7
Trvale obydlené byty podle období výstavby:	do r. 1970	190	83	1	-
	1971- 1980	4754	3188	806	7
	1981- 1990	33	778	4106	1198
	1991- 2001	5	69	-	1274
Trvale obydlené byty podle období výstavby: (v %)	do r. 1970	3,8	2,0	0,0	-
	1971- 1980	95,4	77,4	16,4	0,3
	1981- 1990	0,7	18,9	83,6	48,3
	1991- 2001	0,1	1,7	-	51,4

TABULKA 2

Vývoj obyvatelstva, bytů a domácností 1991-2001 (Sčítání lidu, domů a bytů k 3. 3. 1991 a 1. 3. 2001)			
Sídliště Lochotín (urbanistické obvody 018 a 095)			
	1991	2001	vývoj 1991-2001
Počet obyvatel	14272	12325	-1947
Počet obyvatel na 1 ha plochy	178,8	154,4	-24,4
Podíl obyvatelstva ve věku 0-14 let v %	22,5	9,8	-12,7
Počet trvale obydlených bytů	5092	4982	-110
Průměrný počet osob na byt	2,8	2,5	-0,3
Počet cenзовých domácností (CD)	5444	5568	+124
Bytové domácnosti s 1 osobou	1063	1280	+217
Bolevec (urbanistický obvod 015)			
	1991	2001	vývoj 1991-2001
Počet obyvatel	12404	11184	-1220
Počet obyvatel na 1 ha plochy	101,4	91,2	-10,2
Podíl obyvatelstva ve věku 0-14 let v %	30,1	11,3	-18,8
Počet trvale obydlených bytů	4188	4118	-70
Průměrný počet osob na byt	3,0	2,7	-0,3
Počet cenзовých domácností (CD)	4446	4611	+165
Bytové domácnosti s 1 osobou	877	974	+97
Sídliště Košutka (urbanistický obvod 080)			
	1991	2001	vývoj 1991-2001
Počet obyvatel	15007	13953	-1054
Počet obyvatel na 1 ha plochy	181,0	168,3	-12,7
Podíl obyvatelstva ve věku 0-14 let v %	35,0	17,5	-17,5
Počet trvale obydlených bytů	4985	4913	-72
Průměrný počet osob na byt	3,0	2,8	-0,2
Počet cenзовých domácností (CD)	5203	5311	+108
Bytové domácnosti s 1 osobou	1023	1119	+96
Vinice-jih (urbanistický obvod 019)			
	1991	2001	vývoj 1991-2001

Počet obyvatel	3810	6817	+3007
Počet obyvatel na 1 ha plochy	55,1	98,5	+43,4
Podíl obyvatelstva ve věku 0-14 let v %	31,3	28,9	-2,4
Počet trvale obydlených bytů	1232	2479	+1247
Průměrný počet osob na byt	3,1	2,7	-0,4
Počet cenзовých domácností (CD)	1257	2690	+1433
Bytové domácnosti s 1 osobou	256	663	+407

A.2. Čtvrti rodinných domů

Posouzení možnosti dostavby je vyhodnoceno obdobným způsobem pro jednotlivé čtvrti rodinných domů a jak popis stávajícího stavu, tak návrh je vztažen generelně ke všem posuzovaným lokalitám.

Jedná se o následující současně zastavěná území:

Košutka – tzv. "stará" Košutka po obou stranách Karlovarské

blok rodinných domů jižně od Studentské

řadové rodinné domy mezi Karlovarskou a Kotíkovskou, tzv. „Berlín“

Bolevec – rozsáhlé území východně od Lidické, resp. Plaské

plošně malé části zachované zástavby rodinných domů původního Bolevce, dnes obklopené sídlištní zástavbou

zachované jádro původní vsi Bolevce, dnes vyhlášená památková zóna

zachovaná vesnická zástavba tzv. "Malý Bolevec"

dvě malé plochy rodinných domů při jižním okraji Velkého boleveckého rybníka

Bílá Hora – samostatná čtvrť rodinných domů

Roudná – tři malé plochy rodinných domů

Současný stav:

V zásadě ve všech případech se jedná o téměř 100% prostavěné území se zcela výjimečnými nezastavěnými parcelami, resp. s parcelami, které je možné rozdělit a následně zastavět. Ve většině případů jde o zástavbu izolovanými rodinnými domy, někdy dvojdomy, v části jižně od navrhované komunikace I/20 je soustředěná výstavba řadových domů. Prostavění pozemků je relativně nízké (i když ne všude) a čtvrti působí příjemným dojmem.

Návrh ploch vhodných pro výstavbu:

Pro výstavbu bytových domů byla vytipována plocha západně od „Berlína“ při Kotíkovské ulici.

Pro výše vytipovanou plochu již byly zpracovány „Základní regulační podmínky pro výstavbu“

Závěr:

V daných lokalitách je možná výstavba rodinných domů na volných parcelách na základě individuálního posouzení za předpokladu dodržení následujících parametrů:

Maximální procento zastavění pevným objektem: 20 %

Minimální procento zeleně: 60 %

Výška objektu: 1 – 2 NP a podkroví dle kontextu okolní zástavby

Tvar střechy: dle kontextu okolní zástavby, nedoporučuje se mansardová střecha

Pro jakékoliv stavební zásahy v původním Bolevci – vyhlášené památkové zóně – je rozhodující stanovisko Odboru památkové péče MMP. Zvýšenou pozornost se stanoví individuálních podmínek je třeba věnovat stavebním zásahům v Malém Bolevci.

A.3. Vilová čtvrť Lochotín

Současný stav:

Jedná se o architektonicko urbanisticky nejhodnotnější rezidenční čtvrť v Plzni, vyhlášenou památkovou zónu. Pro jakékoliv stavební zásahy je rozhodující stanovisko Odboru památkové péče MMP.

Závěr:

Čtvrť je plně prostavěna, pro eventuální dostavby v části území západně od Karlovarské (je v tomto členění zahrnuto pod vilovou čtvrtí) budou regulační podmínky pro případnou dostavbu zpracovány individuálně.

A.4. Městská část Roudná včetně území Lochotínská a Pod Záhorskem

Současný stav:

Čtvrť Roudná představuje ojedinělé území ve městě, vytváří jakýsi satelit historického jádra, obytnou část s bohatou živnostenskou činností. Roudná je značně zatížená dopravou, a to jak průjezdnou, tak dopravou v klidu. Urbanistická struktura je tvořena hustě prostavěnými uzavřenými bloky. Stavební stav objektů je různý, některé jsou ve značně zchátralém stavu, jiné naopak prošly celkovou rekonstrukcí. Celé území (a to i lokalita Lochotínská) leží v záplavovém území, v jeho pasivní části.

Návrh ploch vhodných pro výstavbu:

V lokalitě jsou některé části, vhodné pro dostavbu, především bytových objektů, kombinovaných s obchodem a službami. Jedná se především o pás území při ulici Otýlie Beníškové a dále o východní část území. Dále jsou zde některé jednotlivé proluky. Pro některé z nich byly zpracovány základní regulační podmínky, stejně tak pro území vlastní Roudné.

Závěr:

Vzhledem k urbanisticko architektonickému významu území Roudné, složitým dopravním podmínkám a skutečnosti, že se jedná o záplavové území a také vzhledem k tomu, že poslední zpracovaná dokumentace již není zcela aktuální, je třeba zpracovat pro toto území novou, aktuální dokumentaci. Její forma a obsah bude upřesněn později.

B. Rozvojová území a ostatní návrhové plochy pro bydlení

Rozvojová území představují hlavní potenciál pro bytovou výstavbu. V souladu s vyhláškou k územnímu plánu je pro jednotlivá území zpracována podrobnější územně plánovací dokumentace, která stanovuje pro území základní funkční a prostorové regulace včetně podmínek dopravní a technické infrastruktury.

V textu jsou pro orientaci vloženy situace z příslušných dokumentací, které jsou uvedeny v části „Použité podklady“.

B.1. Rozvojové území B1 – Vinice – jih

Jedná se o území o velikosti cca 27,1 ha, celková předpokládaná kapacita cca 1240 – 1440 bytů. V současné době je území využíváno pro zemědělskou výrobu která je postupně vytlačována výstavbou rodinných a bytových domů.

Cena za zainvestování pozemku je cca 350,- Kč/m². Plocha reálně zastavitelného pozemku je 17,6 ha, cena jeho zainvestování je cca 550,- Kč/m². Pozemky v lokalitě jsou většinou ve vlastnictví statutárního města Plzně.

Vnější náklady: 0 Kč

Doporučení: pozemky v majetku města ponechat jako rezervu pro další bytovou výstavbu

B.2. Rozvojové území B2 -- Vinice – sever

Jedná se o území o velikosti cca 37,0 ha, celková předpokládaná kapacita cca 740 – 940 bytů. V současné době je území využíváno pro zemědělskou výrobu, zahrady a zahrádky. V severovýchodní části území probíhá realizace bytové výstavby, kterou provádí firma Prestol. Jde o výstavbu jak rodinných, tak bytových domů.

Cena za zainvestování pozemku je cca 450,- Kč/m². Pro jihovýchodní část území je nutné provést odkanalizování přes společnou retenci do Roudenského sběrače, čímž se podstatně zvyšují náklady. Dále zde budou poměrně vysoké vstupní náklady na dopravní napojení (nová páteřní komunikace s ostatními obslužnými komunikacemi). Plocha reálně zastavitelného pozemku je 29,6 ha, cena jeho zainvestování je cca 550,- Kč/m². V jihovýchodní části by náklady dosahovaly hodnot vyšších – cca 750 Kč/m². V území platí podpora výstavby rodinných a bytových domů. Pozemky jsou většinou ve vlastnictví fyzických osob (60 %) a statutárního města Plzně (26 %).

Vnější náklady: vybudování retenční štolý nebo nádrže (40 mil. Kč).

Doporučení: pozemky v majetku města ponechat jako rezervu pro další bytovou výstavbu

B.3. Rozvojové území B3 – Pod Mikulkou

Jedná se o území o velikosti cca 11,0 ha, celková předpokládaná kapacita cca 95 bytů. V současné době je území využíváno pro zemědělskou výrobu, zahrady a zahrádky, postupně je zastavováno rodinnými domy.

Pro území je nutno vybudovat retenční nádrž na kanalizačním sběrači, budou zde poměrně vysoké vstupní náklady na dopravní napojení.

Cena za zainvestování pozemku je cca 450,- Kč/m². Plocha reálně zastavitelného pozemku je 6,7 ha, cena jeho zainvestování je cca 650,- Kč/m². V území platí podpora výstavby rodinných a bytových domů. Pozemky v lokalitě jsou většinou ve vlastnictví fyzických osob (94 %), statutární město Plzeň zde vlastní pozemky pouze pod komunikacemi (3 %).

Vnější náklady: vybudování retenční nádrže (20 mil. Kč)

Doporučení: pozemky v majetku města ponechat pro směny na komunikace

B.4. Rozvojové území B4 -- Bílá Hora

Jedná se o území o velikosti cca 10,7 ha, celková předpokládaná kapacita cca 90 - 100 bytů. V současné době je území využíváno pro zemědělskou výrobu a zahrádky, postupně je zastavováno rodinnými domy.

Pro odkanalizování jižní části území je nutné nákladně přečerpávat odpadní vody, čímž podstatně vzroste náklady nutné na zainvestování území. Je výhodné rozdělit výstavbu do dvou etap, první – severní část a až následně druhou, nákladnější, jižní část území.

Cena za zainvestování pozemku je cca 450,- Kč/m². Plocha reálně zastavitelného pozemku je 7,6 ha, cena jeho zainvestování je cca 550,- Kč/m². V území platí podpora výstavby rodinných a bytových domů. Pozemky v lokalitě jsou většinou ve vlastnictví fyzických osob (94 %), statutární město Plzeň zde vlastní pozemky pouze pod komunikacemi (6 %).

Vnější náklady: vybudování čerpací stanice odpadních vod
dobudování Bělohorského sběrače

Doporučení: regulace výstavby

B.5. Rozvojové území M1-- Košutka – cihelna

Jedná se o území o velikosti cca 8,4 ha, celková předpokládaná kapacita cca 60 bytů.

Jde o území bývalé cihelny, na části pozemku se nachází jezírko s neudržovaným parkem, zbytek území s mocnými navážkami je zarostlý náletovou zelení. V současné době se v území připravuje kapacitní výstavba bytových domů (převážně na městských pozemcích).

Cena za zainvestování pozemku je cca 750,- Kč/m². Plocha reálně zastavitelného pozemku je 4,1 ha, cena jeho zainvestování je cca 840,- Kč/m².

Ostatní návrhové plochy pro bydlení, nezařazené mezi rozvojová území

Kromě rozvojových území jsou pro další výstavbu pro bydlení určeny i další, rozsahem méně významné plochy.

Jedná se například o území při ulici U Velkého rybníka, území bývalého autokempu na Bílé Hoře, území při Vinické ulici.

Pro tato území byly zpracovány rovněž „Základní regulační podmínky pro výstavbu“.

C. Potenciální území dalšího rozvoje

Potenciální území dalšího rozvoje Zavadilka představuje pro další rozvoj bydlení velice vhodné území pro výstavbu zejména rodinných domů. Celkový předpokládaný počet bytů je velmi zhruba až 500. Podmínkou pro otevření území je – samozřejmě po odblokování příslušnými orgány ochrany zemědělského půdního fondu – vybudování retenční nádrže na Boleveckém sběrači a realizace přístupových komunikací.

Rezervní plochy by měly být uvolňovány po jednotlivých navzájem navazujících etapách tak, aby výstavba byla realizována plynule.

Podmínkou je zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace.

4. Závěrečné vyhodnocení

Z výše zpracovaného podrobného rozboru vyplynuly následující skutečnosti:

- na území městského obvodu je dostatek ploch pro bydlení
- další posilování funkce bydlení nad rámec návrhových a výhledových ploch (území potenciálního rozvoje) není vhodné, vedlo by k dalšímu zvyšování disproporcí mezi jednotlivými městotvornými funkcemi se všemi negativními dopady, zejména v oblasti pracovních příležitostí a neúměrných nároků na dopravu (jak individuální automobilovou dopravu, tak MHD)
- zcela nevhodné jsou – až na výše vyjmenované výjimky – jakékoli dostavby ve stávajících sídlištích, které by vedly k nežádoucímu úbytku ploch zeleně a naopak k navyšování již tak značného deficitu ploch pro dopravu v klidu. Totéž platí pro nástavby na stávající objekty.
- zástavba jednotlivých volných parcel je možná dle individuálně stanovených podmínek
- výstavba v rozvojových územích a ostatních návrhových plochách bude realizována na základě podrobnější územně plánovací dokumentace, resp. územně plánovacích podkladů
- případné další záměry na výstavbu budou posouzeny individuálně