OCA Plzeň, s.r.o.

KEŘOVÁ 7, 301 00 PLZEŇ

ÚTVAR KONCEPCE A ROZVOJE

Města Plzně

příspěvková organizace

Škroupova 58, 305 84 Plzeň

Naše zn. 038/OCA/CH/2019
Plzeň, 05.04.2019

Vyřizuje :

Název akce:	AMESIDE
Obec:	Plzeň
Dotčené území:	Americká - Sirková - Denisovo nábřeží
Žadatel:	Ameside a.s., IČ: 24193232
	Dlouhá 13, 110 00 Praha 1
Koncepční architekt:	Chapman Taylor s.r.o.
Generální projektant:	AGE project s.r.o,
Účel dokumentace:	prokázání souladu s územní studií

Předkládáme Vám k posouzení studii stavebního záměru nové zástavby včetně související dopravní a technické infrastruktury na uceleném území vymezeném ulicemi Americká - Sirková - Denisovou nábřeží v souladu s podmínkami stanovenými schválenou územní studií „Plzeň, Americká - Sirková, územní studie 06/2017"

Předem Vám děkujeme za vstřícný přístup k naší žádosti

na základě plné moci za AMESIDE a.s.

Kontaktní osoba:

Korespondenční adresa: AGE project, s.r.o., Plzeňská 2761/313, Praha 5, 155 00

Přílohy:

1. A177 AMESIDE, soulad s územní studií, 04/2019
2. Plná moc k zastupování žadatele ze dne 08.01.2019
3. Reakce na dopis s připomínkami Útvaru koncepce a rozvoje města Plzně ze dne 14.1.2019 na předložený pracovní koncept souladu s územní studií.

Název akce:	AMESIDE
Obec:	Plzeň
Dotčené území:	Americká - Sirková - Denisovo nábřeží
Žadatel o vyjádření:	Ameside a.s.
Koncepční architekt:	Chapman Taylor s.r.o.
Generální projektant	AGE project s.r.o.
Účel dokumentace:	prokázání souladu s územní studií

Reakce k jednotlivým bodům dopisu s připomínkami Útvaru koncepce a rozvoje města Plzně ze dne 14. 1. 2019 na předložený pracovní koncept souladu s územní studií.

1) Průběh nové pěší ulice (V1) a její napojení na Sirkovou ulici (V6b)

   - Došlo k úpravě návrhu pro zajištění průběhu ulice V1 v celé souběžné ose s ulicí Americká a její napojení na Sirkovou ulici prostřednictvím prostoru V6b.

2) Řešení navazujícího prostoru V7b

   - Návrh mimoúrovňového schodiště/amfiteátru byl upraven ve prospěch preference povrchových pěších tras s cílem nevytvářet v území nevhodné bariéry a zajistit komfortní pohyb vysokého počtu pěších uživatelů.

3) Prostranství vzniklé při ulici V1 na styku bloků B1, B2 a B

   - Návrh počítá v prostoru mezi bloky B1 a B2 s plnohodnotnou integrací objektu společnosti BI DN6 pro vytvoření uceleného veřejného prostranství.

4) Ulice vzniklá mezi bloky B1 a B

   - Prostor vznikající mezí bloky B1 a B bude sloužit pro dopravní obslužnost dotčených stávajících objektů a navrhovaného bytového domu. Výškové usazení tohoto prostoru navazuje na Denisovo nábřeží a je tedy cca 6,5m pod navrhovanou úrovní nového veřejného prostranství V1.
   - Nové řešení prostoru bude dosahovat standardu a charakteru ostatních veřejných prostranství.
   - V prostoru mezi bloky B1 a B bylo doplněno veřejné schodiště pro možné propojení tohoto prostoru s navrhovaným veřejným prostranstvím V1.
   - Konkrétní návrh prostoru mezi bloky B1 a B bude představen a projednán v rámci další fáze projektové dokumentace (DÚR).

5) Ulice vzniklá mezi bloky B2 a B

- Prostor vznikající mezí bloky B2 a B je navržen jako polosoukromý a bude sloužit pro dopravní obslužnost a zásobování dotčených stávajících a navrhovaných objektů, Výškové usazení tohoto prostoru navazuje na ulici U Lázní a je tedy cca *6m pod* navrhovanou úrovní nového veřejného prostranství V1.
- Nové řešení prostoru bude dosahovat standardu a charakteru ostatních veřejných prostranství.
- Konkrétní návrh prostoru mezi bloky B2 a B bude představen a projednán v rámci další fáze projektové dokumentace [DÚR).

6) Prostory V3 až V6c

- Pro přesnější popis navrhovaného řešení byly do dokumentace souladu s územní studií doplněny potřebné výkresy.

7) Prostor P1 v prodloužení Pařížské ulice

- Pro přesnější popis navrhovaného řešení byly do dokumentace souladu s územní studií doplněny potřebné výkresy.

8) Naplnění podmínky umístění stromořadí v ulicích V1 a V2

- Pro přesnější popis navrhovaného řešení byly do dokumentace souladu s územní studií doplněny potřebné výkresy.

9) Naplnění podmínky zelených střech a případně zelených fasád

- Pro přesnější popis navrhovaného řešení byly do dokumentace souladu s územní studií doplněny potřebné výkresy.

10) Řešení fasád

- Pro přesnější popis navrhovaného řešení byly do dokumentace souladu s územní studií doplněny potřebné výkresy.

11) Řešení parteru

- Pro přesnější popis navrhovaného řešení byly do dokumentace souladu s územní studií doplněny potřebné výkresy.

12) Konstrukce umisťované nad veřejným prostranstvím

- Připomínky byly zapracovány do dokumentace souladu s územní studií.
- Propojovací můstky mezi bloky B a B2 ani můstky nad veřejnými prostranstvími V1 a V2 nejsou v předkládané dokumentací navrženy.
- S možností umístění konstrukce nad prostorem V6b, která tvoří součást bloku A1, prezentovaný návrh počítá včetně akceptace požadovaných podmínek umístění.

13) Doplnění řadícího pruhu na křižovatce Americká - Sirková

- Dokumentace souladu s územní studií byla upravena dle požadavků.

14) Návrh způsobu doložení požadavků.

- Pro přesnější popis navrhovaného řešení byly do dokumentace souladu s územní studií doplněny potřebné výkresy.

15) Ostatní požadavky - Kongresový sál

- Vyjadřujete zájem města v řešeném území umístit víceúčelový sál s kapacitou nad 1000 osob, který by mohl sloužit jak pro kongresové využití, tak pro kulturní produkci. Jak sami uvádíte, jedná se o požadavek nad rámec regulačních prvků územní studie, a proto by jeho řešení nemělo mít vliv na potvrzení souladu záměru s územním plánem a s územní studií.
- Informaci o zájmu města umístit v území víceúčelový sál jsme předali investorovi. Předpokládáme, že mezi investorem a městem dojde k jednání o podmínkách provozování takového sálu. Pokud dojde k dohodě, můžeme na základě konkretizace požadavků provozovatele sálu hledat řešení pro umístění takového zařízení v řešeném území. Studie, kterou předkládáme k posouzení souladu s územní studií, umístění multifunkčního sálu nevylučuje.

V Praze 4.4.2019

Za AGE project, s.r.o.

Plná moc

Firma: **AMESIDE a.s.**
IČO: 241 93 232
Sídlo: Praha 1, Dlouhá tř. 13, PSČ 116 78
Za kterou jedná; pan .... , statutární ředitel

(dále jako „Příkazce“)

tímto zmocňuje
Firma: **OCA Plzeň s.r.o.**
IČO: 252 40 404 \
Sídlo: Keřová 7, 301 00 Plzeň
Za kterou jedná: , jednatel společnosti
(dále jako „Příkazník“)

v souvislosti s příkazní smlouvou mezi nimi uzavřenou k tomu, aby jej zastupoval při těchto právních a dalších úkonech:

k zastupování zmocnitele při jednáních, ve věcech správních řízení vedených před správními orgány k zajištění povolení a rozhodnutí, včetně vzdání se práva odvolání, podávání žádostí, návrhů, ohlášení a přijímání písemností za zmocnitele.

V majetkoprávních a jiných smluvních věcech je zmocněnec oprávněn připravovat návrhy smluv a dodatků a vést jednání za účelem uzavření smlouvy, ale bez práva tyto uzavírat. Zplnomocnění je vystaveno za účelem výkonu inženýrsko-investorské činnosti v rámci schvalovacích procesů stavby:

„AMESIDE Plzeň“

Tato plná moc platí do zajištění vydání pravomocného rozhodnutí o povolení předmětné stavby, pokud nebude odvolána.

V Praze, dne 8. 1. 2019

Statutární ředitel

Prohlašuji, že takto sjednanou plnou moc v celém rozsahu přijímám:
-jednatel

Útvar koncepce a rozvoje města Plzně

Váš dopis zn.:
Ze dne: 05. 04. 2019
Naše zn.: ÚKRMP/0237/2019
Vyřizuje:
Tel:
E-mail:
Datum: 2019-04-18

OCA Plzeň s.r.o.

jednatel
Keřová 7
301 00, Plzeň

Žádost o zaslání připomínek k prezentovanému podkladu

Vážený pane inženýre ,

na základě Vašeho dopisu a Vámi poskytnutých podkladů ze dne 5. dubna 2018, Vám sdělujeme následující:

Předložená studie stavebního záměru nazvaná „soulad s územní studií“ je obecně v souladu s územní studií Plzeň, Americká - Sirková (dále ÚS). Vzhledem k tomu, že tento soulad je nutné prokázat v rámci územního řízení v odpovídající podrobnosti a vzhledem k tomu, že dokumentace ve stupni studie této podrobnosti nedosahuje, dovolujeme si upozornit na podmínky, které bude nezbytné naplnit pro zachování souladu v dalších stupních dokumentace Vašeho stavebního záměru. Dále upozorňujeme na rozpory mezi textovou částí a některými grafickými přílohami, případně grafickými přílohami vzájemně, které vzhledem k rozsahu a obecnosti dokumentace nejsou překážkou pro posouzení souladu. Dále dle jednotlivých bodů:

1) Průběh nové pěší ulice (V1) a její napojení na Sirkovou ulici (V6b)
Dle předloženého výkresu č. 1 - Situace a výkresu č. 26 - Situace parteru je prokázán soulad s ÚS.

2) Řešení navazujícího prostoru V7b
Dle předloženého výkresu č. 1 - Situace a výkresu č. 26 - Situace parteru je prokázán soulad s ÚS.
- Řešení mimoúrovňového prvku schodiště/amfiteátru není v rozporu s požadavkem na celkové úrovňové řešení území, neboť je prokázáno naplnění účelu a podmínky preference povrchových pěších tras a je prokázáno, že předložené řešení nevytváří v území nevhodné bariéry a zajišťuje komfortní pohyb a orientaci vysokého počtu pěších uživatelů.
Upozorňujeme na nutnost kvalitního architektonického a krajinářského řešení a zejména stálého režimu zvýšené údržby a dohledu takto řešeného prostoru. Při běžné údržbě bude předložené řešení dle aktuálních zkušeností tvořit zdroj hygienických a sociálních problémů.

3) Prostranství vzniklé při ulici V1 na styku bloků B1, B2 a B
Dle předloženého výkresu č. 1 - Situace a výkresu č. 26 - Situace parteru je prokázán soulad s ÚS. Upozorňujeme na nesoulad mezi výkresy a vizualizacemi (např. Výkresy č. 49 a 50 - Generel hmotového řešení), vyjádření se tedy váže k řešení dle výkresů č. 1 a č. 26.

4) Ulice vzniklá mezi bloky B1 a B
Prostor vznikající mezi bloky B1 a B bude sloužit pro dopravní obslužnost dotčených stávajících objektů a navrhovaného bytového domu. Výškové usazení tohoto prostoru navazuje na Denisovo nábřeží a je tedy cca 6,5 m pod navrhovanou úrovní nového veřejného prostranství V1.

ÚTVAR KONCEPCE A ROZVOJE MĚSTA PLZNĚ, příspěvková organizace
Škroupova 5
Plzeň
T +420 378 035 001
F +420 378 035 002
E ukrrnp@plzen.eu
W www.ukr.plzen.eu

Organizace je zapsána v OR vedeném KS v Plzni
oddíl Pr, vložka 724
IČ 227277

Bankovní spojení
KB, Plzeň-město
ČÚ
IDDS 2j8ifzw

Nové řešení prostoru bude dosahovat standardu a charakteru ostatních veřejných prostranství.
V prostoru mezi bloky B1 a B je umístěno veřejné schodiště pro možné propojení tohoto prostoru s navrhovaným veřejným prostranstvím V1.
Souhlasíme s řešením návaznosti Vašeho záměru na sousední parcelu společnosti Bl DN6 s.r.o., které spočívá v dostavbě souvislé uliční fronty a vytvoření vjezdu na Vašich pozemcích, s možností rozšíření tohoto vjezdu na pozemky společnosti Bl DN6 s.r.o. v rámci samostatného záměru tohoto sousedního vlastníka. Upozorňujeme, že budeme požadovat dodrženi souvislé uliční čáry (např. dle výkresu č. 1 - Situace).
Konkrétní návrh prostoru mezi bloky B1 a B bude představen a projednán v rámci další fáze projektové dokumentace (DÚR).

5) **Ulice vzniklá mezi bloky B2 a B**
Prostor vznikající mezi bloky B2 a B je navržen jako polosoukromý a bude sloužit pro dopravní obslužnost a zásobování dotčených stávajících a navrhovaných objektů. Výškové usazení tohoto prostoru navazuje na ulicí U Lázní a je tedy cca 6m pod navrhovanou úrovní nového veřejného prostranství V1.
Nové řešení prostoru bude dosahovat standardu a charakteru ostatních veřejných prostranství. Nad tímto prostorem je možné umístit propojení bloků B2 a B prostřednictvím krytého můstku.
Konkrétní návrh prostoru mezi bloky B2 a B bude představen a projednán v rámci další fáze projektové dokumentace (DÚR).

6) **Prostory V3 až V6c**
Dle předloženého výkresu č. 1 - Situace a výkresu č. 26 - Situace parteru je prokázán soulad s ÚS. Upozorňujeme na nesoulad mezí grafickou a textovou částí kdy v textové části na str. 13 je uvedeno, že veřejná prostranství V6a a V6b se vzájemně překrývají. K textové části nepřihlížíme.
Konkrétní návrh veřejných prostranství bude představen a projednán v rámci další fáze projektové dokumentace (DÚR).

7) **Prostor P1 v prodloužení Pařížské ulice**
Dle předloženého výkresu č. 36 - Řezopohled P1 - Výška zastřešení 12 m je prokázán soulad s ÚS z hlediska prostorové regulace. V případě předloženého výkresu č. 35 - Řezopohled P1 - Výška zastřešení 18 m by bylo možné akceptovat odchylku od ÚS za podmínky odstranění svislých konstrukcí zajišťujících kontrolu klimatu, tj. odstranění fyzického oddělení od navazujících veřejných prostranství tak, aby byl dodržena a naplněna podmínka dostatečného prostorového oddělení bloků C a D.
Taktéž dle předložených výkresů č. 27 Mobiliář v parteru a č. 28 materiály v parteru je prokázán soulad s ÚS z hlediska charakteru prostoru.
Fasády bloků C a D směrem do prostoru P1 musí být řešeny stejným způsobem jako do Americké ulice. Obecně převýšený parter v prostoru P1, tj. výkladce v 2. NP nepovažujeme za vhodné a v souladu s požadovaným měřítkem zástavby. Konkrétní návrh fasád bude představen a projednán v rámci další fáze projektové dokumentace (DÚR).

8) **Naplnění podmínky umístění stromořadí v ulicích V1 a V2**
Dle předloženého výkresu č. 26 - Situace parteru je prokázán soulad s ÚS.
Konkrétní návrh veřejných prostranství a řešení zeleně bude představen a projednán v rámci další fáze projektové dokumentace (DÚR).

9) **Naplnění podmínky zelených střech a případně zelených fasád**
Dle předloženého výkresu č. 32 - Situace střešní krajiny je prokázán soulad s ÚS. Konkrétní návrh řešení střešní krajiny bude představen a projednán v rámci další fáze projektové dokumentace (DÚR).

10) **Řešení fasád**
Dle předložených výkresů č. 33, 34, 36 a 37 - (Pohledů a řezopohledů) je prokázán soulad s ÚS.
Obecně převýšený parter realizovaný jako převažující řešení parteru při Americké ulici, tj. výkladce v 2. NP nepovažujeme za vhodné a v souladu s požadovaným měřítkem zástavby.

ÚTVAR KONCEPCE A ROZVOJE MĚSTA PLZNĚ, příspěvková organizace
Škroupova 5
305 84 Plzeň
T +420 378 035 001
F +420 378 035 002
E ukrmp@plzen,eu
W www.ukr.plzen.eu

Organizace je zapsána v OR vedeném KS v Plzni oddíl Pr, vložka 724
IČ 227277

Bankovní spojení
KB, Plzeň-město
ČÚ :
IDDS 2j8ifzw

Konkrétní návrhy fasád budou představeny a projednány v rámci další fáze projektové dokumentace (DÚR).

11) **Řešení parteru**
Dle předloženého výkresu č. 26 - Situace parteru je prokázán soulad s ÚS zejména ohledně obecného doloženi umisťování podružných vstupů.
Konkrétní návrh veřejných prostranství a řešení zeleně bude představen a projednán v rámci další fáze projektové dokumentace (DÚR).

12) **Konstrukce umisťované nad veřejným prostranstvím**
Dle předložených výkresů č. 1 - Situace, č. 26 - Situace parteru a č. 32 - Situace střešní krajiny je prokázán soulad s ÚS.
Můstky nad veřejnými prostranstvími V1 a V2 nejsou v předkládané dokumentaci navrženy. Umístěni konstrukce nad prostorem V6b, která tvoři součást bloku A1 je v souladu s ÚS.

Ostatní připomínky a podmínky pro další stupně:

13) **Dopravní řešení**
Požadujeme, aby dopravní napojení a zejména organizace dopravy v klidu uvnitř Vašeho záměru umožňovala pro vjezd a výjezd využít libovolně jak napojení ze Sirkové ulice, tak z ulice U Lázní, tj. aby tyto vjezdy/výjezdy byly vzájemně propojeny a byla zajištěna přehlednost a snadná orientace řidičů.
Konkrétní řešeni prostranství mezi blokem A1 a Sirkovou ulicí bude podrobně řešeno v dalších stupních dokumentace (DÚR). V tomto prostoru požadujeme redukovat rozsah ploch pro obslužnou komunikaci, aby tento prostor primárně sloužil pro pěší a pobytovou funkci. Souhlasíme se záměrem zajistit obrat autobusu, nikoli ovšem jeho odstavení a souhlasíme s umístěním malého počtu parkovacích míst pro účely krátkodobého parkování, zejména taxi.

14) **Funkční regulace**
Obecně souhlasíme s formou prokázání polyfunkčního charakteru zástavby dle přiložené dokumentace. Konkrétní návrh využití a funkčního členění bude představen a projednán v rámci další fáze projektové dokumentace (DÚR), Naplnění regulačních podmínek kontrolou předložených tabulek a ploch bude posouzeno až na základě návrhu předložené DÚR v rámci územního řízení,

15) **Prostorová regulace**
Souhlasíme obecně s principy prostorového členění dle přiložené dokumentace. Konkrétní návrh bude představen a projednán v rámci další fáze projektové dokumentace (DÚR).

S pozdravem

Útvar koncepce a rozvoje města Plzně

305 05 PLZEŇ, Škroupova 5

ředitelka

Kopie
ÚKRMP-Ř, JH, Mík, P

ÚTVAR KONCEPCE A ROZVOJE MĚSTA PLZNĚ, příspěvková organizace
Škroupova 5
305 84 Plzeň

T +420 378 035 001
F +420 378 035 002
E ukrmp@plzen.eu
VV www.ukr.plzen.eu

Organizace je zapsána v OR vedeném KS v Plzni
oddíl Pr, vložka 724
IČ 227277

Bankovní spojeni
KB, Plzeň-město
ČÚ
IDDS 2j8ifzw