

Podmínky pro zástavbu západní části bývalých kasáren Zátíší pozemky p. č. 1496/3, 1496/186, ..., k. ú. Skvrňany

Řešená část areálu bývalých kasáren Zátíší se nachází severně od průmyslové zóny Borská pole, jižní hranici území tvoří ulice Folmavská, severní hranici vymezuje ulice Ke Karlovu, jejíž profil je nutno nově stanovit a případně posunout uliční čáru. Západní hranice areálu je dána stávajícím oplocením areálu, východní hranici řešeného území představuje plánované prodloužení ulice U Panasonicu. Celková rozloha řešeného území je cca 6,5 ha. V areálu se nachází původní objekty a vedení inženýrských sítí.

Územní plán Plzeň

Předmětné pozemky jsou dle platného Územního plánu Plzeň součástí lokality 3_38 Škoda - jižní terasy. Jedná se o přestavbové plochy s rozdílným způsobem využití „Plochy výroby a skladování“, kde hlavním využitím jsou stavby a zařízení pro výrobu a služby, sklady a skladovací areály. Podstatně širší škála možností využití je dána jako přípustná: stavby a zařízení pro administrativu, školství, vědu a výzkum, obchodní účely, ubytovny, rovněž stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury.

Vzhledem k exponované poloze u důležité městské a dopravní trasy i z hlediska potřeb rozvoje města je preferováno využití pro vědu a výzkum, výrobu s přidanou hodnotou a pro inovativní, znalostně intenzivní firmy (vědeckotechnické parky, inkubátory, inovační firmy), které vytváří vysoce kvalifikovaná pracovní místa a zaměstnají především pracovníky s vyšším a odborným vzděláním. Vyloučeny jsou samostatné logistické areály a samostatné ubytovny.

Prostorové a kompoziční požadavky na rozvoj lokality, uvedené ve výrokové části Územního plánu Plzeň v kapitole 6.3.3. „Koncepce rozvoje lokalit a ochrany a rozvoje hodnot lokalit“, zde požadují rozvíjet areálovou kompaktní strukturu zástavby tzn., že možné jsou halové i vícepodlažní objekty.

Základní limity zástavby:

- realizace prodloužení ulice U Panasonicu (VPS S-42 U Panasonicu, propojení Ke Karlovu) na základě ÚR č. 6522 ze dne 3. 4. 2020 „Plzeň – komunikace U Panasonicu, úsek Folmavská – Ke Karlovu“ (zpracovatel Zítek – IP projekt s. r. o., 2019, zadavatel SVSMP);
- trasa primárního horkovodu včetně jeho ochranného pásma při západní hranici území;
- limity kapacitní propustnosti křižovatek na příjezdových trasách (zejména křižovatka Folmavská – U Panasonicu a okružní křižovatka Folmavská – Domažlická – Regensburská).

Prostorová regulace

Kompozice navržené struktury:

- Směrem do ulice Folmavská je nutno zajistit vyšší architektonickou a pohledovou kvalitu staveb (např. umístěním administrativní části areálu, zvýrazněním nárožní polohy.) a jejich předprostorů.

Uliční čára

vymezuje veřejné prostranství:

- Na jižní straně je určena uličním koridorem ulice Folmavská.
- Na severní straně není v současné době definitivně stanovena. Poloha uliční čáry bude upřesněna návrhem, resp. předpokládaným rozšířením, ul. Ke Karlovu, který zpracuje investor v celé délce severní hranice pozemku.

- Ve východní části řešeného území je stanovena nově navrženým uličním koridorem v prodloužení ulice U Panasonicu.
- Uliční čára musí respektovat ochranná pásma nově navržených vodohospodářských sítí v souladu s §23 zákona č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích ve znění pozdějších předpisů.

Stavební čáry nepřekročitelné

vymezují maximální plochu, ve které je možno umístit objekt:

- Při jižní hranici řešeného území respektuje stavební čára nepřekročitelná stavební čáru stávající halý na pozemku p. č. 1500/35 k. ú. Skvrňany tzn., že je umístěna cca 8 m od čáry uliční.
- Při severní hranici území (stanovené dle nově navrženého profilu ul. Ke Karlovu) a při prodloužení ulice U Panasonicu je umístěna ve vzdálenosti 5 m od uliční čáry.
- Při západní straně řešeného území je stavební čára definována ochranným pásmem horkovodu, tj. vzdáleností 2,5 m od přilehlé trubní stěny (resp. cca 3 m od osy vedení).
- Stavební čára musí respektovat ochranná pásma nově navržených vodohospodářských sítí v souladu s §23 zákona č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích ve znění pozdějších předpisů.

Výška zástavby:

- Maximální výška zástavby je 15 m, vyšší zástavba – vícepodlažní administrativní budovy či technologie (nikoliv reklamní totemy) – je možná po prověření daného řešení zákresy do fotografií.

Prostavěnost:

- Max. 50 % z celkové plochy areálu je možné zastavět objekty.

Zeleň:

- Z celkové plochy areálu je nutno zajistit min. 20 % zeleně na rostlém terénu (zelené střechy a zatravněvací dlažba nejsou započítány).
- Je nutno vytvořit ucelené plochy s dostatečným množstvím zeleně (využitelné např. i pro oddech a rekreaci zaměstnanců)
- Min 80 % z celkové plochy střech je nutno realizovat jako vegetační.

Oplocení pozemku:

- Případné oplocení bude řešeno obdobně jako oplocení na protější straně ulice Folmavské, vyloučeno je plné neprůhledné oplocení.

Reklamní zařízení a stavby:

- Akceptován je jeden reklamní totem pro celé řešené území do max. výšky 15 m a reklamní plochy na oplocení v odstupu 100 m, které budou umístěny v souladu s tektonikou plotu.
- Vyloučeny jsou reklamní nosiče pro reklamy nesouvisející s provozovnou.
- Umístění, velikost a provedení reklamních zařízení či staveb bude posouzeno jako součást dokumentace pro územní příp. pro společné řízení.

Doprava v klidu:

- Parkování bude řešeno uvnitř areálu, počty parkovacích míst budou odpovídat požadavkům ČSN 73 61 10 a „Pravidlům pro aplikaci normy ČSN 73 61 10 v městě Plzni“.
- Dle Generelu dopravy v klidu bude řešeno ozelenění parkovišť, a to vysazením 1 stromu na 5 parkovacích stání. Cílem je dosáhnout významného stínění parkovacích ploch. Proto je

nezbytné vytvořit stromům kvalitní stanovištní podmínky, vybrat vhodné taxony a nastavit adekvátní povýsadbovou péči.

Dopravní napojení:

- Bude zajištěno z ulice Ke Karlovu – doporučená poloha dopravního napojení je v křižovatce ulic Ke Karlovu – Emilova.
- Vstupní bránu (závorový systém apod.) je nutné odsadit od uliční čáry tak, aby ve vlastním areálu byl zajištěn dostatečný prostor pro vzduší vozidel při odbavení na vjezdu.
- Dotčený úsek ul. Ke Karlovu je nutno nově prostorově definovat a následně stavebně upravit (navázat na již připravenou DUR „Plzeň – komunikace U Panasonicu, úsek Folmavská – Ke Karlovu“) až k budoucímu vjezdu do areálu, včetně případných přeložek inženýrských sítí.
- Z prodloužení ul. U Panasonicu vjezdy umístit nelze. Prodloužená ulice U Panasonicu je poměrně krátká a slouží pro ukončení linek MHD. Zastávky a malý odstup od křižovatek s ulicemi Folmavská a Ke Karlovu neumožňuje umístění vjezdů na přilehlé pozemky (není možné zajistit rozhledové poměry a místo pro levý odbočovací pruh).
- Kromě automobilové dopravy je nutné řešit napojení areálu na ostatní dopravní infrastrukturu, (MHD, pěší a cyklistická doprava) včetně například zařízení pro odstavování kol. Nutné je mimo jiné vybudovat chodník a cyklostezku včetně doplňujícího stromořadí podél Folmavské ulice.

Intenzita dopravy:

- Z důvodu nízké kapacity křižovatek jsou upřednostněny funkce s nižší dopravní zátěží zejména z hlediska těžké nákladní dopravy.
- Ze stejného důvodu je nutné, aby budoucí investor zpracoval a předložil dopravně inženýrské posouzení, které vyhodnotí jeho záměr z hlediska vlivu na komunikační síť města (dopravní režim je nutno doplnit výpočty včetně rozdělení intenzity v průběhu dne a týdne – sedla x špičky) a provede taková inženýrská a stavebně technická opatření, aby negativní vliv areálu na dopravní situaci ve městě byl minimalizován, respektive prokáže kapacitu okružní křižovatky Folmavská x Domažlická s ohledem na předložený záměr.

Hospodaření s dešťovou vodou:

- Srážkové vody přednostně akumulovat a využívat pro potřeby areálu (zelené střechy, vertikální zahrady, kvalitní areálová zeleň se závlahou, splachování apod.).
- Srážkové vody, které nebudou jinak využívány, přednostně vsakovat. Pokud vsakování nebude možné, odvádět s limitem odtoku 4 l/s/ha do stávající jednotné kanalizace (při odvodu vody do kanalizace nutno prokázat, že s vodou nelze naložit jinak).

Je nutno zavést ekosystémová řešení pomocí modrozelené infrastruktury – adaptace na změnu klimatu, městský tepelný ostrov (snížení přehřívání parkovišť, zpevněných ploch a budov).

Technická infrastruktura

Území lze napojit na sítě technické infrastruktury v přilehlých ulicích.

Kanalizace:

- Přeš areál je vedena kanalizační stoka DN 600 mm v majetku Plzeňské teplárenské, a.s. Přeložka stoky (západně od navržené komunikace) je řešena v projektu „Komunikace U Panasonicu, úsek Folmavská – Ke Karlovu“ (DUR, Ing. Zítek, 2019).
- Stoka jednotné kanalizace DN 1400 v majetku Vodárny Plzeň, a.s. je uložena ve Folmavské ulici.
- Stávající kanalizační řady uvnitř areálu je nutno fyzicky zrušit.
- Území bude odkanalizováno do jednotné kanalizace dle spádových poměrů, přednostně do kanalizační sítě v majetku Vodárny, a.s. Podmínky napojení je nutno projednat se správci sítě (Vodárna Plzeň, a.s., Plzeňská teplárenská, a.s.), v případě napojení na stoku v majetku Plzeňské Teplárenské upozorňuje Vodárna na nutnost měření objemu vypouštěných odpadních vod z budoucí zástavby.
- Srážkové vody budou řešeny dle výše uvedené kapitoly HDV. Pokud bude prokázáno, že toto řešení není možné, do kanalizace lze vypouštět srážkové vody pouze s limitem 4 l/s/ha.

Vodovod:

- Vodovodní řady v majetku Vodárny Plzeň, a.s. jsou uloženy v ulici Folmavská (DN 500) a Ke Karlovu (DN 100).
- V části ulice Ke Karlovu je uložen řad DN 200 v majetku Plzeňské teplárenské, a.s.
- Uvnitř areálu jsou uloženy rozváděcí vodovodní řady, z nichž některé jsou mimo provoz. Stávající vodovodní řady musí být fyzicky zrušeny, respektive přeloženy. Přeložka stávajících vodovodních řadů a jejich zokruhování je řešena v projektu „Komunikace U Panasonicu, úsek Folmavská – Ke Karlovu“ (DUR, Ing. Zítek, 2019).

Elektrická energie:

- Při severní hranici pozemku, v ulici Ke Karlovu, vedou v zemní trase kabely VVN, VN a NN s OP 1 m od krajního kabelu. V prostoru u křižovatky ulic Ke Karlovu – Emilova přecházejí kabely VVN a VN v diagonální kolektorové trase ul. Ke Karlovu a pokračují severním směrem k transformačnímu uzlu HTR Škoda 110/22 kV.
- Na straně NN je na hranici pozemku umístěna rozpojovací skříň R3177.
- V současné době se ze strany ČEZ, a.s. zpracovává DÚR na přeložky stávajících kabelů VN a NN v ul. Ke Karlovu, které jsou koordinovány s dokumentací „Komunikace u Panasonicu, úsek Folmavská – Ke Karlovu“ (DÚR, Ing. Zítek).
- Elektrický příkon pro nová odběrná místa na řešených pozemcích bude zajištěn připojením do některého z kabelů VN v ul. Ke Karlovu a dále pomocí transformace VN/NN.

Teplo:

- Při hranici pozemku v západní části areálu vede zemní bezkanálová trasa horkovodu DN 80. Tuto trasu je nutné respektovat vč. ochranného pásma, jehož šíře je vymezena svislými rovinami vedenými po obou stranách tepelného zařízení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo k tomuto zařízení, která činí 2,5 m.
- Místem napojení areálu bude stávající odbočka DN 150, která je vysazena z bezkanálově uloženého potrubí DN 250 při Folmavské ulici.
- S ohledem na dostupnost inženýrských sítí a možnost napojení viz. výše, požadujeme napojení záměru na CZT.

Elektronické komunikace:

- V severovýchodní části území vede zemní souběžná trasa optického a metalického kabelu Cetin. Kabely budou demontovány. V případě požadavku na vybudování optické přístupové sítě FTTP bude optotrasa vedena v nové poloze.

Pozn. Existenci tras inženýrských sítí je třeba při konkrétním stavebním záměru ověřit, v grafické příloze jsou zakresleny pouze orientačně.

Výše jsou uvedeny základní obecné podmínky pro výstavbu, konkrétní záměr bude posouzen individuálně.

Příloha

01 Regulační výkres

02 Koordinační situace