

OBJEKT PAŘÍŽSKÁ 10 - PODMÍNKY PRO PRODEJ NEMOVITOSTI

poz. p. č. 981/3 k. ú. Plzeň

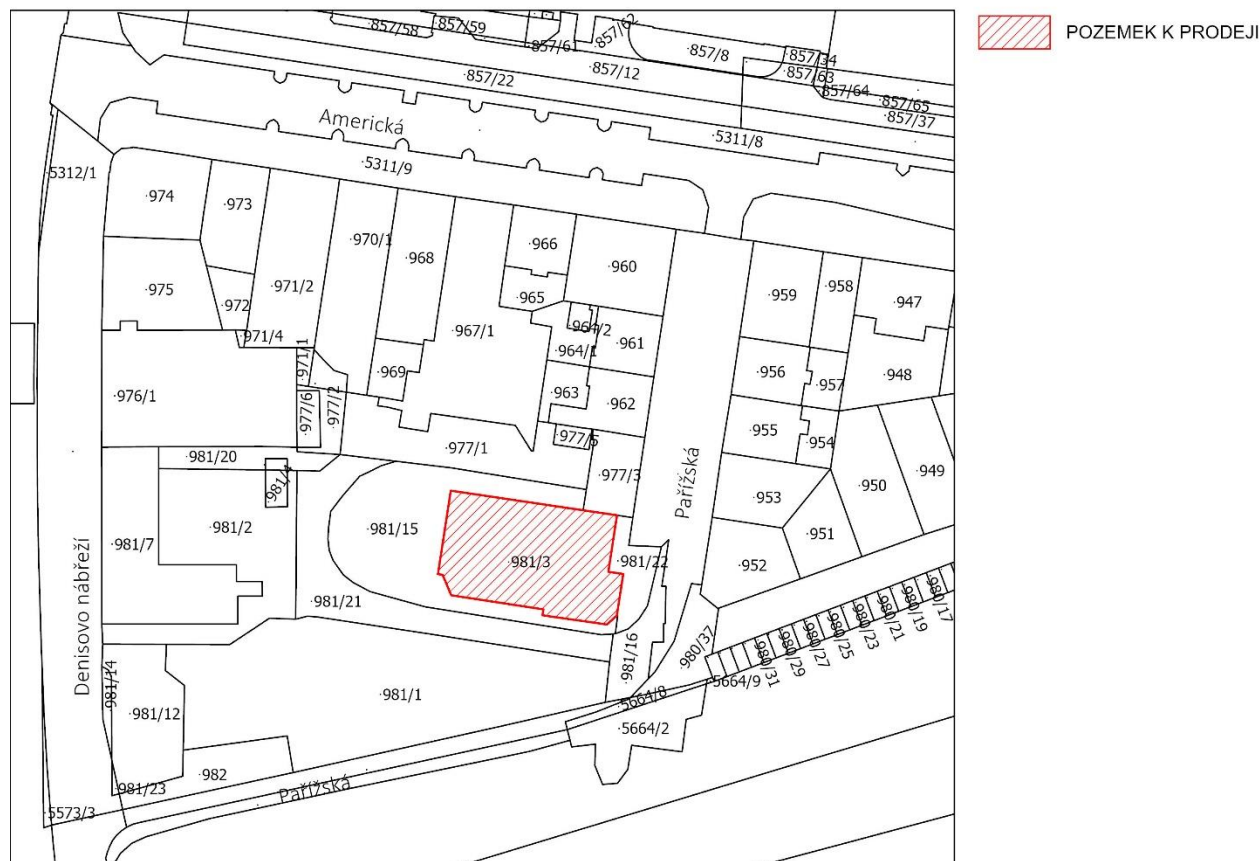
1 OBECNĚ

Řešená lokalita se nachází v blízkosti centra města Plzně.

Pozemek p. č. 981/3 k. ú. Plzeň se stávajícím objektem hromadných garáží je součástí bloku vymezeného ulicemi Pařížská, Denisovo nábřeží, Americká a dále z jihu tělesem železnice (obr. 1, 2). Objekt je z úrovně Pařížské jednopodlažní, z úrovně vnitrobloku dosahuje pohledově 3 NP. Směrem do Pařížské a částečně k trati má výrazné prosklené výlohy, ostatní fasády jsou osazeny okny. Předmětný pozemek má 955 m².

Budoucí případná dostavba by měla ctít stavební čáru stávajících objektů v Pařížské ul., tzn., že pak bude zasažena i část pozemku p. č. 981/22 k. ú. Plzeň, cca v ploše 46 m².

Tyto podmínky pro prodej nemovitosti jsou stanoveny tak, že zůstane zachován stávající objekt garáží a případně je umožněna nástavba nad tímto objektem. Není tedy zvažována úplná demolice objektu a jeho nahrazení jiným objektem.



Obr. 1: Vyznačení pozemku v katastrální mapě



Obr. 2: Pohled na předmětné území z jihovýchodu

2 ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE A PODKLADY

2.1 ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA PLZNĚ

Předmětné území je v platném Územním plánu Plzeň (dále jen ÚP) definováno jako zastavitelné, konkrétně jako stabilizovaná plocha s rozdílným způsobem využití „Plochy obytné smíšené“ a je součástí lokality 3_2 Americká – Sirková.

Lokalita 3_2 Americká – Sirková (výtah požadavků)

- rozvíjet polyfunkční charakter lokality návrhem pestrého způsobu využití s důrazem na zachování a částečný rozvoj obytné funkce;
- chránit, intenzifikovat a dále rozvíjet kompaktní blokovou strukturu respektující měřítko struktury centrální části Plzně návrhem nové zástavby členěné do samostatných dílčích hmot, odpovídajících svým měřítkem maximálně hmotám stávajících objektů v dané lokalitě;
- nástavby a dostavby stávajících objektů doplní svým měřítkem a uspořádáním stávající strukturu okolní zástavby dané lokality a naváže na převládající výškovou hladinu zástavby;
- reagovat na negativní vlivy dopravy vyplývající z provozu na železniční trati a funkčně a prostorově nebo technicky řešit zástavbu tak, aby nevznikly nároky na vybudování dodatečných pasivních protihlukových opatření.

2.2 DOKUMENT „REVITALIZACE CENTRÁLNÍ OBLASTI“ (ÚKRMP, 2021)

Řešený objekt původních garáží je vyhodnocen jako součást přestavbové plochy a je uvedeno, že jsou na něj zpracovány regulační podmínky.

2.3 REGULAČNÍ PODMÍNKY „PAŘÍŽSKÁ – DENISOVO NÁBŘEŽÍ – AMERICKÁ“ (ÚKRMP, 03/2017)

- Podmínky byly vypracovány ve třech variantách. Nyní je reagováno pouze na variantu č. 2, která předpokládá zachování garážového objektu a umožňuje jeho nástavbu zhruba v hloubce a výšce sousedních objektů. Není tedy zvažována úplná demolice objektu a jeho nahrazení jiným objektem.
- Regulační podmínky byly projednány s dotčenými subjekty MMP, ale nebyly schváleny usnesením RMP.

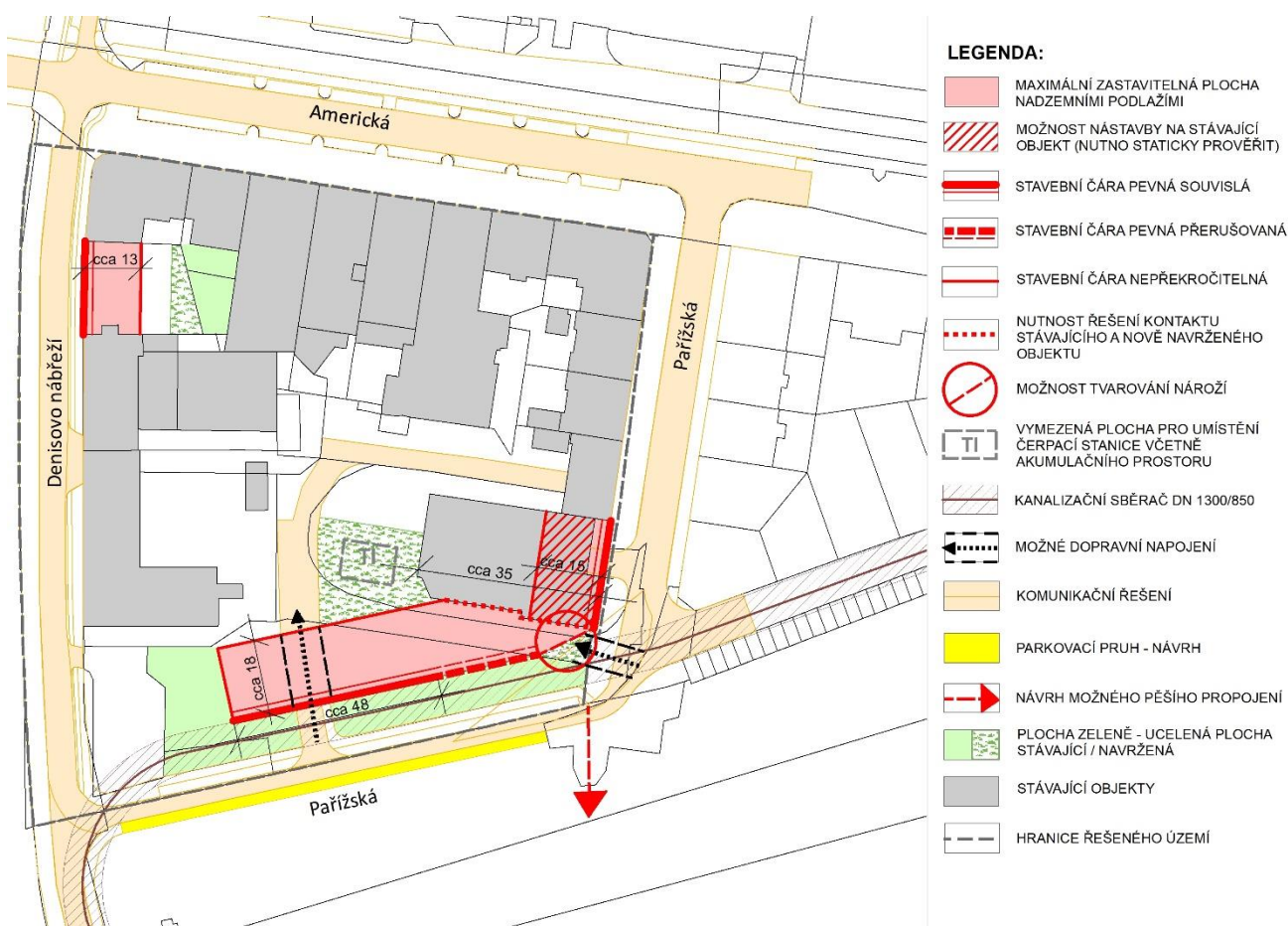
3 PROSTOROVÁ REGULACE A POŽADAVKY NA MOŽNOU REALIZACI OBJEKTU

3.1 SPECIFIKACE VYUŽITÍ

- Funkce smíšená, bydlení, administrativa, služby, ubytování, stravování, veřejná vybavenost, živnostenské provozy, drobný obchod, parkování a komerční plochy.

3.2 TYP ZÁSTAVBY

- V současné době stávající objekt hromadných garáží.
- Výhledově možná nástavba vícepodlažního objektu navazující na stávající zástavbu v ulici Pařížská č. p. 2159.



Obr. 3: Výřez z regulačních podmínek „PAŘÍŽSKÁ – DENISOVO NÁBŘEŽÍ – AMERICKÁ“

3.3 PODMÍNKY DOSTAVBY

- Statické posouzení stávajícího objektu hromadných garáží a prověření možné nástavby.
- Jižní štítová fasáda bude reagovat na dostavbu v území, kterou připravuje OZ Sylván, rozhodnutí, zda bude s okny nebo slepá, musí být učiněno následně.



Obr. 4: Schematický model možnosti nástavby 5NP + ustoupené podlaží

3.4 ODHAD HPP DOSTAVBY PRO FUNKCI BYDLENÍ

Odhad plochy dostavby	
Max. zastavěná plocha pro 1NP	cca 350 m ²
Max. počet podlaží nad stávajícím objektem	5NP + ustupující podlaží
HPP pro bydlení	cca 1900 m ²

Odhad hrubé podlahové plochy vychází tedy pro jedno podlaží cca 350 m². Pro celý objekt s předpokládanou výškou 5NP cca 1900 m² (zvažováno při konstrukční výšce podlaží vhodného pro bydlení).

3.5 STAVEBNÍ ČÁRA

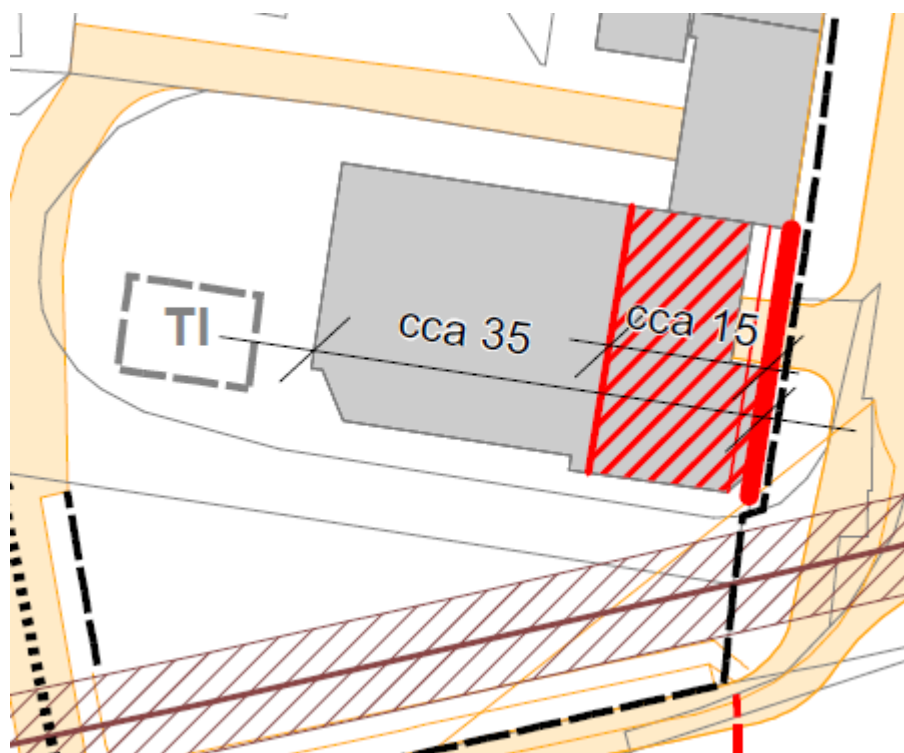
STAVEBNÍ ČÁRA PEVNÁ SOUVISLÁ

- stavební čára pevně stanovená znamená, že objekty jsou umístěny přesně v této čáře, nemohou před ní přestoupit, ani od ní ustoupit do hloubky území;

STAVEBNÍ ČÁRA NEPŘEKROČITELNÁ




- stavební čára nepřekročitelná znamená, že objekty nesmí před tuto čáru předstoupit, mohou od ní ale odstoupit do hloubky území.

Stavební čáry jsou vyznačeny v obr. č. 5.



Obr. 5: Detailní zobrazení stavebních čar

LEGENDA:

	MOŽNOST NÁSTAVBY NA STÁVAJÍCÍ OBJEKT (NUTNO STATICKY PROVĚŘIT)
	STAVEBNÍ ČÁRA PEVNÁ SOUVISLÁ
	STAVEBNÍ ČÁRA NEPŘEKROČITELNÁ

3.6 PODLAŽNOST / VÝŠKA DOSTAVBY

- Nad stávající objekt možno nastavět min. 5 NP – k římsce sousedního objektu č. p. 2159
- Max. výška ustupujícího podlaží nesmí překročit výšku hřebene střechy sousedního objektu č. p. 2159 (viz obr. 4).
- Vyloučena je nástavba nižší (např. pouze dvoupodlažní).

3.7 MAX. MÍRA ZASTAVĚNÍ

- 100 % ve stávající hmotě garážového objektu.
- Max. hloubka dostavované části cca 15 m – nutno doložit splnění podmínek pro oslunění a zastínění.

3.8 ZPŮSOB ZASTŘEŠENÍ

- Ploché či pultové střechy, vegetační střechy.

3.9 PARKOVÁNÍ

- Kapacity dopravy v klidu (odstavná i parkovací stání) řešit jako součást stavby.
- Počty parkovacích a odstavných míst budou odpovídat požadavkům ČSN 73 61 10 a „Pravidlům pro aplikaci normy ČSN 73 61 10 v městě Plzni“.

3.10 DOPRAVNÍ NAPOJENÍ

- Stávající, z Pařížské ulice, řešit přednostně chodníkovým přejezdem.

3.11 INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

- Napojení na vodovod v Pařížské ulici.
- Napojení splaškových vod do jednotné kanalizační stoky nebo sběrače v Pařížské ulici.
- Připojení do soustavy CZT v Pařížské ulici.
- Připojení na NTL plynovod v Pařížské ulici.

- Připojení odběrných míst nízkého napětí do stávajícího distribučního rozvodu NN v Pařížské ulici; v případě nedostatečného elektrického příkonu posílit z distribuční TS „Povodí Vltavy“ v Denisově nábřeží.

4 DALŠÍ POŽADAVKY

4.1 HOSPODAŘENÍ S DEŠŤOVÝMI VODAMI

- V souvislosti s novelou vodního zákona a Koncepce odtokových poměrů města Plzně je nutné přednostně srážkové vody akumulovat a následně využívat. Požadujeme do návrhu zapracovat možnost akumulace a využívání vody – zejména u vod bez potencionálního znečištění (např. ze střech).
- Srážkové vody, které nebudou jinak využívány, přednostně vsakovat.
- Pokud vsakování nebude možné, odvádět s limitem odtoku 4 l/s/ha (při odvodu vody nutno prokázat, že s vodou nelze naložit jinak).
- Žádoucími prvky v návrhu je využití zelených střech, dešťových zahrad, zelených fasád apod.

4.2 TECHNICKÉ PILÍŘKY A TS

- Veškeré prvky technické infrastruktury budou integrovány do objektů.

4.3 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

- Pozemky jsou zahrnuty do oblasti, kde je nutno umístit odpadové nádoby mimo veřejná prostranství.

ÚKRMP 07/2023