

## LOKALITA RYCHTÁŘKA – BLOK A2, A3, A4 PODMÍNKY PRO PRODEJ NEMOVITOSTI

poz. p. č. 5283/1, 5283/41, 5283/71, 5283/24, 5283/38, 554 a 560 k. ú. Plzeň

### 1 OBECNÉ

Řešená lokalita se nachází v centru města Plzně severně od náměstí Republiky. Lokalita je z jihu ohraničena Tyršovou ulicí, z východu ulicí Pallova a sportovním areálem Štruncovo sady, sever lokality uzavírá řeka Mže.

Nové bloky A2, A3 se nacházejí ve střední až východní části lokality. Konkrétně se jedná o části pozemků p. č. 5283/1, 5283/41, 5283/71, 554 a 560 k. ú. Plzeň, které jsou v majetku města Plzně. Na pozemek p. č. 5283/1 k. ú. Plzeň je uzavřena smlouva o výpůjčce se společností Viktoria Plzeň – fotbal, z. s.

Blok A4 je nový blok, nachází se u východních hranic lokality na pozemcích p. č. 5283/24, 5283/38 k. ú. Plzeň. Pozemky jsou v majetku města. Část zastavitelné plochy se nachází v prostoru stávajícího parkoviště autobusů, které je nutné zástavbou bloku respektovat. Jedná se o blok nový. Na pozemek p. č. 5283/24 k. ú. Plzeň je uzavřena Dohoda o technických podmínkách se společností FC Viktoria Plzeň a. s. za účelem vyblokování 15 parkovacích stání.

Blok A2 má výměru 2 100 m<sup>2</sup>, blok A3 1 800 m<sup>2</sup>, blok A4 1 100 m<sup>2</sup>.



Obrázek č. 1: Výřez z územní studie „Plzeň, Rychtářka“

## 2 ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE A PODKLADY

### 2.1 ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA PLZNĚ

- Funkční využití – plochy smíšené obytné
- VPS – těsná návaznost VPS S-20 „Rychtářka - Na Roudné - alej Svobody, silniční systém města Plzně v oblasti Roudné“, detailněji řešeno v projednávané PD „Silniční systém města Plzně v oblasti Roudné“ (04/2022, objednatel OI MMP, zhotovitel Valbek, spol. s r. o.), s kterou je nutno záměr koordinovat
- Na blok A4 zasahuje vymezená část plochy určená pro dopravní infrastrukturu – konkrétně část označená jako DI-36 Pallova - parkoviště autobusů – stav, která slouží pro turistický ruch jako odstavné parkoviště pro 7 autobusů.
- Ochrana přírody – ze severní strany, podél řeky Mže
  - VKP 0313 Mže
  - Plochy ÚSES – NRBK funkční
- Záplavová území – na pozemky částečně zasahuje pasivní zóna záplavového území (bydlení musí být od 2.NP výše, stavby a zařízení pro sociální účely nejsou přípustné)
- Lokalita 3\_34 Rychtářka (výtah požadavků)
  - rozvíjet polyfunkční charakter lokality;
  - rozvíjet městský charakter zástavby;
  - chránit a rozvíjet prostupnost podél řeky Mže;
  - reagovat na negativní vlivy dopravy vyplývající z provozu na ulici Tyršova a navrženém silničním systému v oblasti Roudné a funkčně a prostorově nebo technicky řešit zástavbu tak, aby nevznikly nároky na vybudování dodatečných pasivních protihlukových opatření.

### 2.2 ÚZEMNÍ STUDIE „PLZEŇ, RYCHTÁŘKA“ (SUNCAD S. R. O., 2020)

- schválena usnesením RMP č. 24 ze dne 25. 1. 2021 a vložena do Evidence územně plánovací činnosti při MMR.

### 2.3 SILNIČNÍ SYSTÉM MĚSTA PLZNĚ V OBLASTI ROUDNÉ (DÚR, 04/2022)

- objednatel OI MMP, zhotovitel Valbek, spol. s r. o. – rozpracováno, nutná koordinace

## 3 PROSTOROVÁ REGULACE A POŽADAVKY NA REALIZACI OBJEKTU BLOK A2

### 3.1 SPECIFIKACE VYUŽITÍ

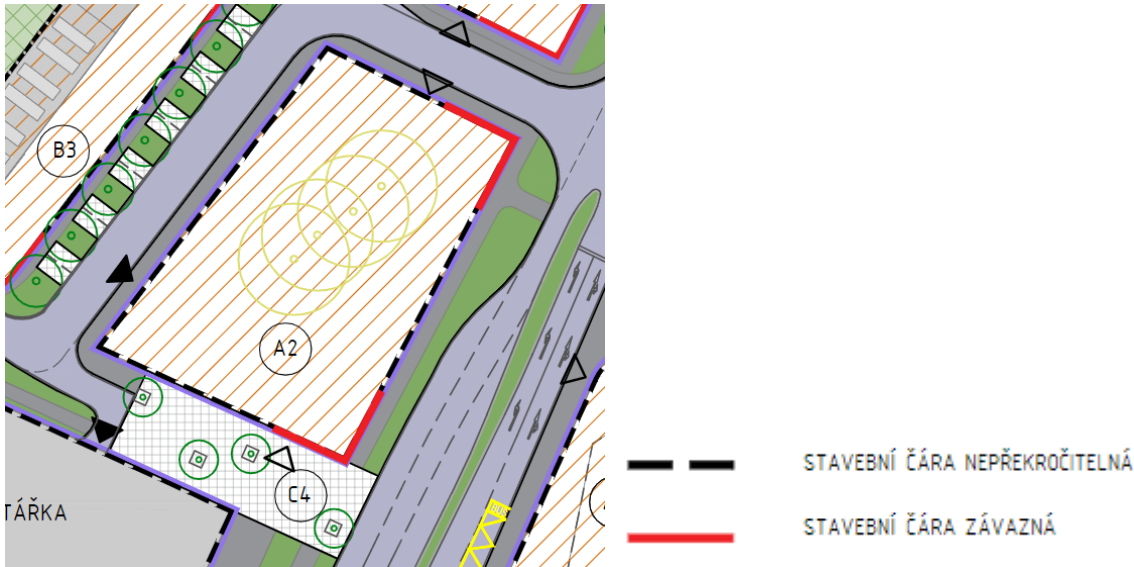
- Funkce smíšená, bydlení, administrativa, služby, ubytování, stravování, veřejná vybavenost, živnostenské provozy, drobný obchod, 1. NP určeno pro parkování a komerční plochy.

### 3.2 TYP ZÁSTAVBY

- vícepodlažní solitérní objekt či uzavřená skupina domů

### 3.3 STAVEBNÍ ČÁRA

- nepřekročitelná - rozhraní vymežující zastavění na regulovaných pozemcích, jež nemusí zástavba dodržet v celém svém průběhu
- závazná - rozhraní vymežující zastavění na regulovaných pozemcích, jež musí zástavba dodržet v celém svém průběhu alespoň z 80 %



Pozn. Stavební čáry jsou vyznačeny v Územní studii „Plzeň, Rychtářka“, výkres č. 6.

### 3.4 MAX. PODLAŽNOST / VÝŠKA

- 6 NP, 2 PP, 21 m, severo - západní část objektu v případě přisazení až na nepřekročitelnou st. čáru vhodné o patro snížit vzhledem k nízkému objektu B3

### 3.5 MAX. MÍRA ZASTAVĚNÍ BLOKU

- 100 %

### 3.6 MIN. PODÍL ZELENĚ

- 30 % (možno nahradit formou zelené střechy)

### 3.7 MAX. PODÍL ZPEVNĚNÝCH PLOCH

- 20 %

### 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
- odstavná stání uvnitř objektu
- parkovací stání jako veřejně přístupná
- 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

- dočasné, do vybudování Silničního systému Roudná
- příjezd z Truhlářské ulice
- dopravní napojení objektu z nové komunikace mezi bloky A2 a B3

Pozn. Finální dopravní napojení je vyznačeno v Územní studii „Plzeň, Rychtářka“, výkres č. 7.

### 3.11 INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

- přes pozemky vede kanalizační jednotná stoka DN 950/500, stoku je nutno přeložit do nových uličních profilů, detailnější informace podá Vodárna a.s., do doby přeložení je nutno zřídit služebnost ve prospěch společnosti Vodárna Plzeň a.s.
- napojovací body pro vodovod, splaškovou kanalizaci a plynovod jsou v Truhlářské ul.
- napojovací bod na horkovod se nachází před východní fasádou parkovacího domu
- napojení na VN je v ul. Pallova nebo Truhlářská
- v případě potřeby transformace VN/NN bude objekt nové trafostanice situován do bloku formou vestavby
- dešťová kanalizace odvádějící vody z veřejných prostranství bude odvedena mezi bloky B3 a A3 do řeky s limitem odtoku dešťových vod 4 l/s/ha dle Koncepce odtokových poměrů města Plzně
- nutno realizovat inženýrské sítě v potřebném rozsahu

Pozn.: Inženýrské sítě jsou vyznačeny v Územní studii „Plzeň, Rychtářka“, výkres č. 7.  
Možné napojovací body inženýrských sítí jsou znázorněny v příloze č. 2.

### 3.12 VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

- součástí realizace zástavby musí být realizace veřejných prostorů tj.
  - přiléhající chodník a jízdní pruhy mezi bloky A2 a B3
  - přiléhající chodník mezi bloky A2 a A3 ve správné niveletě
  - chodník při jihovýchodní straně ve správné niveletě
  - pás mezi chodníkem při jihovýchodní straně a stávající komunikací je nutno provizorně upravit, součástí úprav bude demolice stávajícího objektu na poz. p. č. 5283/45 k. ú. Plzeň
- z východní strany nutno respektovat zvýšenou niveletu budoucího nájezdu mostu
- materiál: kamenná dlažba, voděpropustné povrchy, příp. stromy v rostech
- na stavební záměr navazuje veřejný prostor s městským charakterem C 4 - jedná se o transformaci na plochy pro pěší a cyklistickou dopravu a zásobování, prostor pro nástupy do parteru Parkovacího domu Rychtářka a nových objektů bloku A2 – nebude součástí realizace záměru, časově bude vybudován po Silničním systému Roudná

Pozn. Veřejná prostranství jsou vyznačena v Územní studii „Plzeň, Rychtářka“, výkres č. 6.  
Plochy určené pro realizaci v rámci konkrétního stavebního záměru jsou v příloze č. 1 „Realizace veřejného prostranství“

## 4 PROSTOROVÁ REGULACE A POŽADAVKY NA REALIZACI OBJEKTU BLOK A3

Pozn. Vzhledem k časovému horizontu realizace přemostění přes řeku Mži je k realizaci, dle územní studie „Plzeň, Rychtářka“, určena var. A – blok A3 odsunut od mostu

### 4.1 SPECIFIKACE VYUŽITÍ

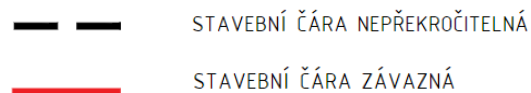
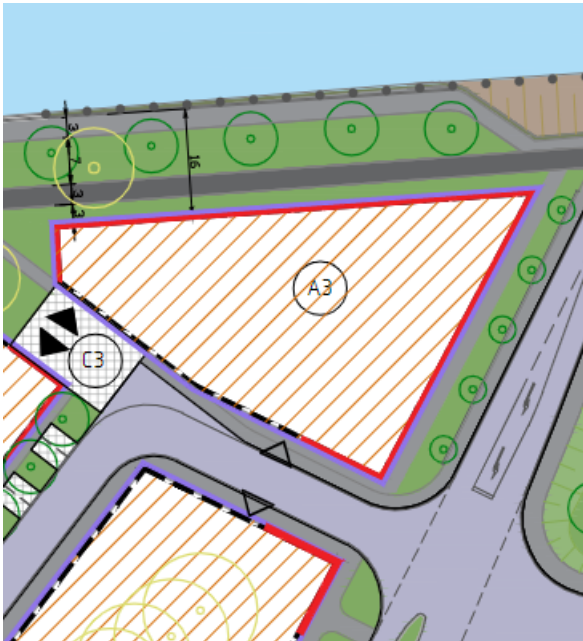
- Smíšená funkce, bydlení, administrativa, služby, veřejná vybavenost, živnostenské provozy, drobný obchod, 1. NP určeno pro parkování a komerční plochy

### 4.2 TYP ZÁSTAVBY

- vícepodlažní solitérní objekt či uzavřená skupina domů

### 4.3 STAVEBNÍ ČÁRA

- nepřekročitelná - rozhraní vymežující zastavění na regulovaných pozemcích, jež nemusí zástavba dodržet v celém svém průběhu
- závazná - rozhraní vymežující zastavění na regulovaných pozemcích, jež musí zástavba dodržet v celém svém průběhu alespoň z 80 %
- odsazení od budoucí mostní konstrukce musí být min. 6 m (dočasný zábor + rezerva pro manipulační prostor)



Pozn. Stavební čáry jsou vyznačeny v Územní studii „Plzeň, Rychtářka“, výkres č. 6.

### 4.4 MAX. PODLAŽNOST / VÝŠKA

- 6 NP, 2 PP, 21 m
- možnost akcentovat severovýchodní nároží bloku

### 4.5 MAX. MÍRA ZASTAVĚNÍ BLOKU

- 100 %

### 4.6 MIN. PODÍL ZELENĚ

- 30 % (možno nahradit formou zelené střechy)

### 4.7 MAX. PODÍL ZPEVNĚNÝCH PLOCH

- 20 %

### 4.8 ZPŮSOB ZASTŘEŠENÍ

- Ploché či pultové střechy, vegetační střechy

### 4.9 PARKOVÁNÍ

- kapacity dopravy v klidu (odstavná a parkovací stání) řešit jako součást stavby
- odstavná stání uvnitř objektu
- parkovací stání jako veřejně přístupná

- Počty parkovacích a odstavných míst budou odpovídat požadavkům ČSN 73 61 10 a „Pravidlům pro aplikaci normy ČSN 73 61 10 v městě Plzni“.

#### 4.10 DOPRAVNÍ NAPOJENÍ

- dopravní napojení v dočasné úpravě ze stávající komunikace (cílové řešení bude realizováno v rámci stavby Silniční systém města Plzně v oblasti Roudné)
- ze stávající Pallovy ulice odbočením mezi bloky A2 a A3, trasa respektující návrh ÚS Plzeň, Rychtářka,
- vjezdy do objektů z jihozápadu prostřednictvím komunikace vybudované mezi bloky A2 a A3

*Pozn. Finální dopravní napojení je vyznačeno v Územní studii „Plzeň, Rychtářka“, výkres č. 7.*

#### 4.11 INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

- přes pozemky vede kanalizační jednotná stoka DN 950/500, stoku je nutno přeložit do nových uličních profilů, detailnější informace podá Vodárna a.s., do doby přeložení je nutno zřídit služebnost ve prospěch společnosti Vodárna Plzeň a.s.
- napojovací body pro vodovod, splaškovou kanalizaci a plynovod jsou v Truhlářské ul.
- napojovací bod na horkovod se nachází před východní fasádou parkovacího domu
- napojení na VN je v ul. Pallova
- v případě potřeby transformace VN/NN bude objekt nové trafostanice situován do bloku formou vestavby
- dešťová kanalizace odvádějící vody z veřejných prostranství bude odvedena mezi bloky B3 a A3 do řeky s limitem odtoku dešťových vod 4 l/s/ha dle Koncepce odtokových poměrů města Plzně
- nutno realizovat inženýrské sítě v potřebném rozsahu

*Pozn.: Inženýrské sítě jsou vyznačeny v Územní studii „Plzeň, Rychtářka“, výkres č. 7.  
Možné napojovací body inženýrských sítí jsou znázorněny v příloze č. 2.*

#### 4.12 VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

- součástí realizace zástavby musí být realizace veřejných prostorů tj.
  - přiléhající chodník a jízdní pruhy mezi bloky A2 a A3
  - veřejné prostranství C3
  - vyrovnávací provizorní úsek v křižovatce Truhlářská x Pallova v příslušné niveletě, včetně respektování napojení domu dětí Radovánek
  - pochozí plochy podél jihovýchodní, severní a jihozápadní fasády bloku A3
- z jihovýchodní strany nutno při řešení fasády a uspořádání objektu počítat se zvýšenou niveletou budoucího nájezdu mostu v odstupu cca 6 m od objektu
- podél mostní konstrukce nelze realizovat alej stromů z důvodu potřebné plochy pro údržbu mostní konstrukce
- veřejný prostor s městským charakterem C 3 - jedná se o sdílenou pěší a dopravní plochu, důraz kladen na dopravní obsluhu a nástupy do nové zástavby, jedná se o přechod mezi komunikací a zelení v prostoru nábřeží
- materiál: kamenná dlažba, voděpropustné povrchy, příp. stromy v rostech

*Pozn. Veřejná prostranství jsou vyznačena v Územní studii „Plzeň, Rychtářka“, výkres č. 6.  
Plochy určené pro realizaci v rámci konkrétního stavebního záměru jsou v příloze č. 1 „Realizace veřejného prostranství“*

## 5 PROSTOROVÁ REGULACE A POŽADAVKY NA REALIZACI OBJEKTU BLOK A4

### 5.1 SPECIFIKACE VYUŽITÍ

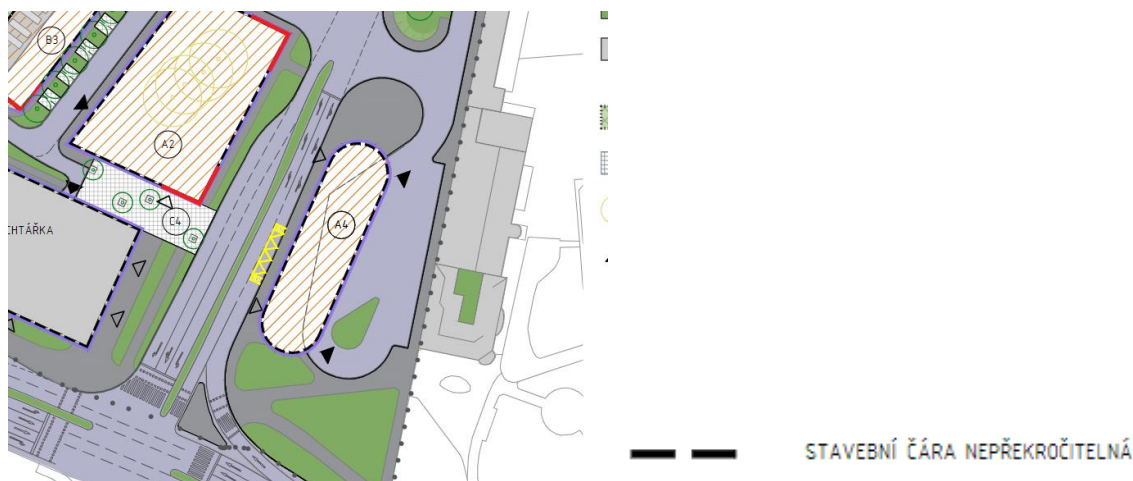
- Funkce smíšená, bydlení, administrativa, služby, stravování, veřejná vybavenost, živnostenské provozy, drobný obchod, 1. NP určeno pro parkování a komerční plochy
- je nutné zachovat funkci parkoviště pro autobusy sloužící pro turistický ruch se zajištěním odpočinkové plochy s lavičkami a doplněním veřejně přístupného sociálního zařízení (WC muži, ženy v kapacitě odpovídající velikosti parkoviště pro autobusy).
- Dle PD „Silniční systém města Plzně v oblasti Roudné“ je nutno na západní straně u bloku A4 zajistit podmínky pro realizaci autobusového zálivu (místo zastávky v jízdním pruhu navržené územní studií Plzeň, Rychtářka), včetně nástupiště pro cestující

### 5.2 TYP ZÁSTAVBY

- vícepodlažní soliterní objekt či uzavřená skupina domů

### 5.3 STAVEBNÍ ČÁRA

- nepřekročitelná - rozhraní vymežující zastavění na regulovaných pozemcích, jež nemusí zástavba dodržet v celém svém průběhu
- závazná - rozhraní vymežující zastavění na regulovaných pozemcích, jež musí zástavba dodržet v celém svém průběhu alespoň z 80 %
- Dle PD „Silniční systém města Plzně v oblasti Roudné“ je nutno na západní straně u bloku A4 zajistit podmínky pro realizaci autobusového zálivu (místo zastávky v jízdním pruhu navržené územní studií Plzeň, Rychtářka), včetně nástupiště pro cestující



Pozn. Stavební čáry jsou vyznačeny v Územní studii „Plzeň, Rychtářka“, výkres č. 6.

### 5.4 MAX. PODLAŽNOST / VÝŠKA

- 6 NP, 2 PP, 24 m

## 5.5 MAX. MÍRA ZASTAVĚNÍ BLOKU

- 100 %
- podmínka pro I.NP - respektovat stávající parkoviště autobusů včetně zajištění souvisejících doplňkových funkcí - odpočinková plocha s lavičkami a veřejně přístupné sociální zařízení pro potřebu parkoviště autobusů a dle PD „Silniční systém města Plzně v oblasti Roudné“ na západní straně u bloku A4 zajistit podmínky pro realizaci autobusového zálivu (místo zastávky v jízdním pruhu navržené územní studií Plzeň, Rychtářka), včetně nástupiště pro cestující
- stavební čáry dle územní studie regulují rozsah zástavby nadzemních podlaží,
- rozsah podzemních podlaží není stavebními čarami omezen a může zasahovat pod zpevněné plochy parkoviště autobusů

## 5.6 MIN. PODÍL ZELENĚ

- 30 % (možno nahradit formou zelené střechy)

## 5.7 MAX. PODÍL ZPEVNĚNÝCH PLOCH

- 20 %

## 5.8 ZPŮSOB ZASTŘEŠENÍ

- Ploché či pultové střechy, vegetační střechy

## 5.9 PARKOVÁNÍ

- kapacity dopravy v klidu (odstavná a parkovací stání) řešit jako součást stavby
- odstavná stání uvnitř objektu
- parkovací stání jako veřejně přístupná
- Počty parkovacích a odstavných míst budou odpovídat požadavkům ČSN 73 61 10 a „Pravidlům pro aplikaci normy ČSN 73 61 10 v městě Plzni“.
- v 1. NP nutno zachovat stávající parkoviště pro autobusy (podjezdná výška min 5 m)

## 5.10 DOPRAVNÍ NAPOJENÍ

- z Pallovy ulice, resp. z plochy parkoviště autobusů
- vjezdy do objektů z východu
- vstupy do objektu ze západu

*Pozn. Dopravní napojení je vyznačeno v Územní studii „Plzeň, Rychtářka“, výkres č. 7.*

## 5.11 INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

- těsně vedle vymezeného bloku vede odlehčovací stoka DN 1200/1200, její trasu včetně ochranného pásma (3,5 m od vnějšího líce potrubí) je nutno respektovat
- v místě stávajícího parkoviště se nachází dešťová kanalizace zaústěná do odlehčovací stoky, kterou je nutno respektovat
- napojovací body pro vodovod plynovod a horkovod jsou v ul. Tyršova
- napojovací bod pro splaškovou kanalizaci je v ulici Pallova
- napojení na VN je v ul. Pallova
- v případě potřeby transformace VN/NN bude objekt nové trafostanice situován do bloku formou vestavby
- nutno realizovat inženýrské sítě v potřebném rozsahu

*Pozn. Inženýrské sítě jsou vyznačeny v Územní studii „Plzeň, Rychtářka“, výkres č. 7. Možné napojovací body inženýrských sítí jsou znázorněny v příloze č. 2.*



## 5.12 VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

- součástí realizace zástavby musí být realizace veřejných prostorů tj.
  - rekultivace přiléhajícího chodníku a zelených ploch
  - respektování odstavných stání pro autobusy
  - zachování nebo nové vymezení odpočinkové plochy pro turisty včetně vybudování veřejných WC
- materiál: kamenná dlažba, voděpropustné povrchy, stromy v roštech

Pozn. Veřejná prostranství jsou vyznačena v Územní studii „Plzeň, Rychtářka“, výkres č. 6. Plochy určené pro realizaci v rámci konkrétního stavebního záměru jsou v příloze č. 1 „Realizace veřejného prostranství“

## 6 DALŠÍ POŽADAVKY NA BLOKY A2, A3, A4

### 6.1 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

- na pozemky částečně zasahuje pasivní zóna záplavového území (bydlení musí být od 2.NP výše, stavby a zařízení pro sociální účely nejsou přípustné)

### 6.2 HOSPODAŘENÍ S DEŠŤOVÝMI VODAMI

- V souvislosti s novelou vodního zákona a Koncepcí 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.
- Odvedení vod z veřejných prostranství bude probíhat dešťovou kanalizací, která bude vybudována v souladu s požadavky územní studie „Plzeň Rychtářka“ a Koncepcí odtokových poměrů. Dešťové vody budou odvedeny mezi bloky A3 a B3 do řeky s limitem odtoku dešťových vod.

### 6.3 TECHNICKÉ PILÍŘKY A TS

- Veškeré prvky technické infrastruktury budou integrovány do objektů.

### 6.4 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

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

#### Příloha

- č. 1 Realizace veřejného prostranství
- č. 2 Možné napojovací body inženýrských sítí