

Magistrát města Plzně, Odbor stavebně správní
Škroupova 246/4, Plzeň

Sp. zn.: SZ MMP/153529/22/KON
Č. j.: MMP/189428/22
Vyřizuje: Bc. Lucie Konvičková
Telefon: 378 034 114
E-mail: konvickoval@plzen.eu
IDDS: 6iybfxn

Plzeň, dne: 2.6.2022

Vypraveno dne:

VYJÁDŘENÍ

Adresát: Ateliér SAL s.r.o., IČO 05651221, Sladová č.p. 2794/7, Východní Předměstí, 326 00
Plzeň 26

**Vyjádření k výstavbě rodinných domů Plzeň – Litice na pozemku parc. č. 618/149 v
katastrálním území Lhota u Dobřan**

Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní, jako stavební úřad příslušný podle § 10 a § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, v aktuálním znění (dále jen správní řád) a § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a v souladu s § 154 správního řádu vydává k výše uvedené věci následující vyjádření:

Statutární město Plzeň má územní plán vydaný Zastupitelstvem města Plzně dne 8. 9. 2016 pod usnesením č. 434. Územní plán Plzeň je účinný od 1. 10. 2016. Dne 29. 3. 2021 vydalo Zastupitelstvo města Plzně pod usnesením č. 85 Změnu č. 1 Územního plánu Plzeň. Změna č. 1 je účinná od 30. 4. 2021.

Žadatelem byla předložena žádost o stanovisko k architektonické studii z hlediska územně plánovací dokumentace pro výstavbu rodinných domů a žádost o schválení odchylky od zpracované územní studie.

Předložená žádost:

Žádáme o Vaše stanovisko k předloženému záměru v návaznosti na drobné odchýlení od zpracované územní studie. Naše dlouhodobé úsilí najít pro řešené území zájemce vybudovat zde občanskou vybavenost se nám dlouhodobě nedaří. Námi navrženým řešením by došlo k využití rozvojových ploch a otevřela by se možnost k zástavbě celého území. Předkládáme Vám tedy k posouzení dvě varianty zástavby rodinnými domy.

Pozemek parc. č. 618/149 v k. ú. Lhota u Dobřan se nachází v zastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití „**Plochy smíšené obytné**“. V této ploše je hlavním využitím umístění staveb a zařízení pro bydlení (např. rodinné domy). Přípustným využitím jsou, mimo jiné, stavby a zařízení pro obchodní účely a služby svým rozsahem odpovídající charakteru lokality a urbanistické struktury zástavby a stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury.

Pozemek je součástí lokality 10_1a Lhota. V lokalitě jsou stanoveny tyto požadavky:

Prostorové a kompoziční požadavky na rozvoj lokality a ochranu a rozvoj jejích hodnot:

- rozvíjet rezidenční charakter lokality na její části 10_1a,b,c,d formami nízkopodlažní zástavby – rodinnými domy;
- chránit plochu a do budoucna rozvíjet její rezidenční charakter na části lokality 10_1e (plocha územní rezervy);
- chránit a rozvíjet strukturu zástavby:
 - blokovou izolovanou a blokovou souvislou na části lokality 10_1a,b,c,d;

- dostavět volné proluky ve stávající části lokality, zástavba doplní svým měřítkem a uspořádáním stávající okolní strukturu a naváže na převládající výškovou hladinu zástavby;
- rozvíjet strukturu veřejných prostranství a jejich prostupnost v celé lokalitě.

Požadavky dopravní a technické infrastruktury a koncepce krajiny na rozvoj lokality a na ochranu a rozvoj jejích hodnot:

- při umístění staveb v místech se sníženými hygienickými parametry reagovat na kvalitu hygieny životního prostředí;
- reagovat na negativní vlivy dopravy vyplývající z provozu na ulici K Sinoru a Novoveská a funkčně nebo technicky a prostorově řešit zástavbu tak, aby nevznikly nároky na vybudování dodatečných pasivních protihlukových opatření;
- chránit navrženou trasu kanalizace Lhota (TK-6);
- chránit navrženou trasu posílení vodovodu Lhota (TV-9);
- respektovat ochranné podmínky KR pro MKR a5;
- dodržovat ochranná opatření KR pro Pásmo II.

Pozemky jsou součástí lokality, pro kterou je zpracovaná územní studie „Plzeň - Lhota“ schválena usnesením RMP č. 606 dne 3. 6. 2019.

Pořízení územní studie pro zastavitelné plochy, vymezené v Územním plánu Plzeň, vychází z potřeby existence územně plánovacího podkladu, který bude sloužit pro rozhodování v území. Smyslem této studie je stanovit rozvoj rezidenčního charakteru formami nízkopodlažní zástavby, umístění veřejného prostranství a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu včetně stanovení podmínek pro připojování staveb.

Koncepce řešení území vychází především z jeho polohy, z charakteru jak lokality jako celku, tak z charakteru jejích jednotlivých částí. Cílem urbanistické koncepce širší lokality, tedy řešeného území definovaného v této územní studii, je optimální harmonický návrh, který zohlední všechny danosti v území. Způsob využití vychází z platného Územního plánu Plzeň, územní studie jej v jeho intencích dále specifikuje a precizuje. Většina území je definována jako „plochy smíšené obytné“, zástavba musí mít charakter odpovídající rezidenčnímu území, které je určeno výhradně pro bydlení v rodinných domech a uspořádáno v blocích úměrné velikosti. Bloky jsou navrženy tak, aby v nich bylo možno umístit jednotlivé typy rodinných domů bez nutnosti vkládání dalších „vnitřních“ komunikací. Současně jsou navrženy tak, aby byla zajištěna odpovídající prostupnost územím.

V řešeném území je v rámci zastavitelných ploch smíšených obytných uvažováno s dostatkem volných ploch pro výstavbu zařízení občanské vybavenosti. V lokalitě K Remízku je vymezena na pozemku ve vlastnictví statutárního města Plzně plocha pro rozšíření stávající MŠ, severně od této plochy je na stejném pozemku vymezena další plocha pro umístění občanského vybavení obdobného typu (školství, sociální účely, polyfunkční objekt kombinující využití). Jedná se o plochu cca 6 000 m² (ve studii blok 18 b). Zhruba stejně velký blok (ve studii 19) je vymezen pro umístění venkovního hřiště (tréninkové fotbalové hřiště). I v tomto bloku je podstatná část pozemků ve vlastnictví statutárního města Plzně.

Blok 13b o rozloze cca 13 000 m² při ulici K Sinoru je vymezen pro možné umístění obchodu a služeb, případně kultury. Pozemky jsou v tomto případě v soukromém vlastnictví a právě tento **blok 13b** je předmětem žádosti o odchylku/změnu od zpracované územní studie. Regulace pro blok 13b:

1. Způsob využití:

smíšené obytné – občanské vybavení, obchod, služby, kultura

2. Urbanistická struktura/typ zástavby:

areálová volná/areálová kompaktní – účelové objekty pro konkrétní způsob využití, vhodný polyfunkční objekt

3. Stavební čáry:

nepřekročitelné s. č. uliční odsazené 6 m od čáry uliční nepřekročitelné při ulici K Sinoru, při Větví 13 Na Planinách, Větví 14 Na Planinách a dále 6 m od hranice bloku 13a. Poloha s. č. je patrná z grafické přílohy.

4. Výška zástavby, tvar střech:

max. 8 m nebo 2 NP, tvar střech není předepsán, vyloučena střecha mansardová

5. Procento zastavění:

max. 40 %

6. Procento zeleně:

min. 30 %

7. Maximální plocha zastavitelná jednotlivými objekty:1 500 m²**8. Další podmínky a poznámky:**

- blok musí být řešen jako celek;
- každý konkrétní záměr musí být posouzen individuálně;
- doprava v klidu bude řešena v rámci pozemku;
- součástí bloku je vymezená plocha TI. Tato plocha je chráněna v zakresleném rozsahu do doby konkretizace záměru území jako celku.

Záměr byl projednán s Útvarem koncepce a rozvoje města Plzně, příspěvková organizace, která je zpracovatelem výše zmíněné územní studie „Plzeň – Lhota“ a k záměru mají následující:

Navržené řešení se od územní studie Plzeň – Lhota (ÚKRMP, 2019) zásadně odchyluje ve způsobu specifického využití pozemku, který je zde vymezen pro obchod, služby a kulturu. Dle územního plánu se však jedná o plochy smíšené obytné, a proto považujeme odchylku obecně za možnou. Je otázkou, zda akceptovat změnu v celém rozsahu pozemku nebo pouze v jeho části. Požadujeme projednání záměru s vedením obvodu, které při zpracování územní studie kladlo důraz na občanskou vybavenost.

Co se týká samotného návrhu zástavby předesíláme (po kladném projednání na obvodu), že vložení vnitřní komunikace do bloku 13b je možné za určitých podmínek. Objekty v jižní části řešeného pozemku budou dopravně napojeny z VĚTVE 13 Na Planinách a nová vnitřní komunikace bude propojovat VĚTEV 13 a VĚTEV 14. Pokračovat dále v tomto řešení u navazujících bloků zejména 16a považujeme za nevhodné. Vložení další komunikace by narušilo koncepci blokové zástavby, zbytečně by vedla komunikace po obou stranách pozemků.

Odbor stavebně správní sděluje, že na základě výše uvedeného je záměr obecně možný, avšak požadujeme projednání s vedením městského obvodu Plzeň 10 - Lhota a následně doložit jejich písemné stanovisko. Další podmínkou je změna dopravního napojení. Předložené dvě varianty je nutné přepracovat a nové návrhy předložit k opětovnému posouzení jak odboru stavebně správnímu Magistrátu města Plzně tak zpracovateli územní studie Útvaru koncepce a rozvoje města Plzně.

Platnost tohoto vyjádření je do účinnosti Změny č. 3 Územního plánu Plzeň.

Bc. Lucie Konvičková
referent odboru stavebně správního
Magistrátu města Plzně

"otisk úředního razítka"

Obdrží:

Ateliér SAL s.r.o., IDDS: ugf8sqw

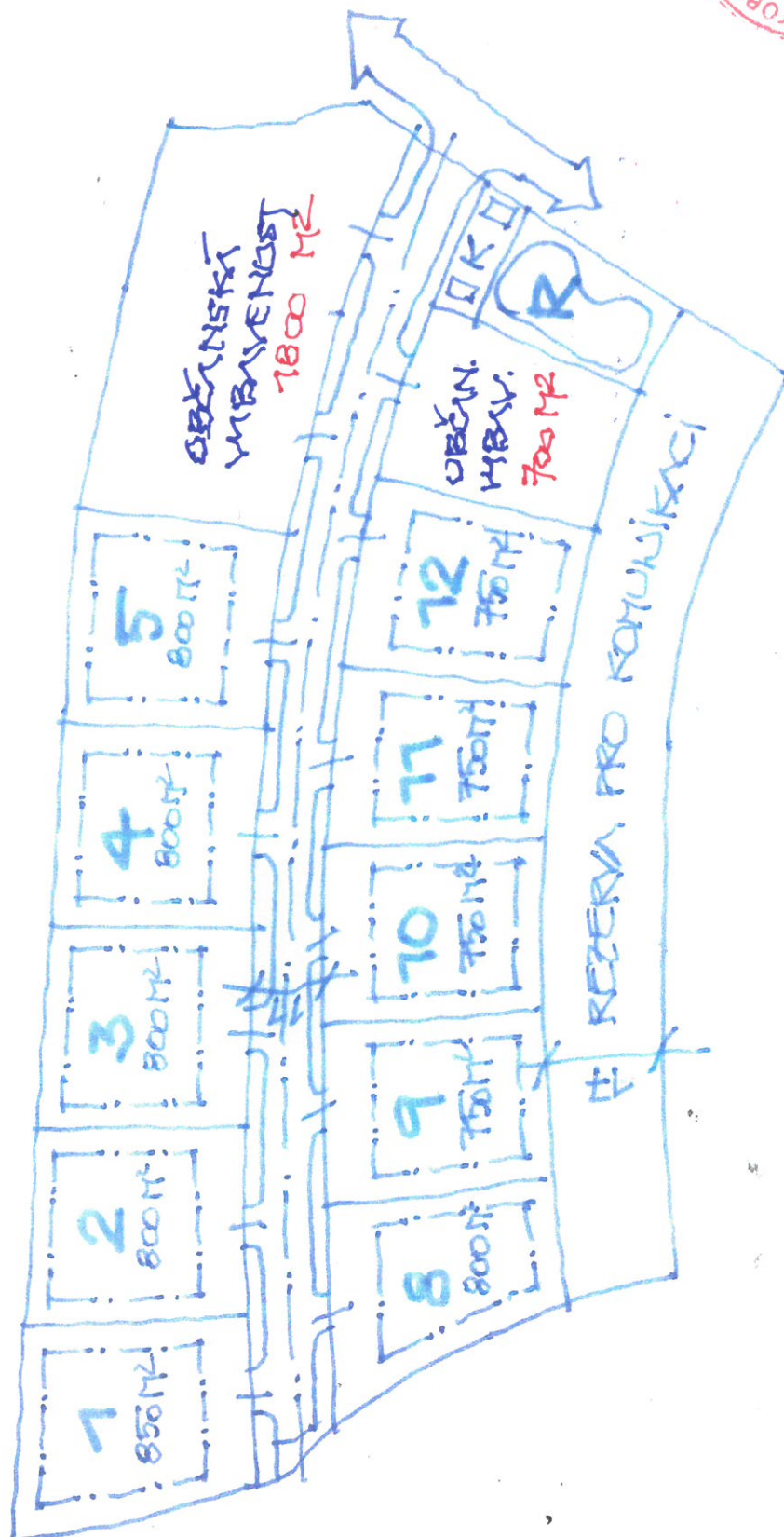
LÍNĚ

NOVÁ VES
U PLZNĚ

DOBŘANY

PLZEŇ · LHOTA · ÚP
R. 34. 04/2022

ŠLOVICE



PLZEŇ-LHOTA

VR "D" AT. 3L.