

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

1. Název problému a jeho charakteristika

Architektonicko urbanistická soutěž na řešení bloku „Americká – Denisovo nábřeží – Sirková“.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Uspořádání veřejné ideové architektonicko urbanistické soutěže na řešení bloku „Americká – Denisovo nábřeží – Sirková“ v Plzni bylo schváleno usnesením ZMP č. 387 ze dne 17. 6. 2010. Návrh byl předložen zejména z důvodu otevření diskuse ve věci nejvhodnějšího územního řešení bloku, který patří k urbanisticky nejvýznamnějším ve městě a jeho zástavba či přestavba může ovlivnit celkový vzhled centra města.

Blok je vymezen komunikacemi Americká – Denisovo nábřeží – Sirková ulice. Jedná se o pozemky ve vlastnictví soukromých subjektů, městu náleží komunikace, chodníky a pozemky pod stávajícím parkovištěm u OD Tesco u Sirkové ulice.

Z hlediska **funkčního využití dle ÚPMP** se blok nachází v **území smíšeném centrálním (SC)**, tedy území s vyšší koncentrací obslužných činností městského až nadměstského významu včetně určitého podílu bydlení. Prostor podél Sirkové ulice před OD Tesco je dle ÚPMP **plochou parkoviště (PG)**. Z hlediska funkčního využití lze vnímat celé území jako jeden celek, protože i v PG je umožněno vybudovat polyfunkční objekt převážně pro administrativu, služby, obchod apod. doplňující hlavní funkci parkování a garážování.

Z hlediska prostorové regulace v současné době **nejsou stanoveny jednoznačné celkové regulační podmínky** pro toto území. Bez podrobnějšího prověření a rozsáhlejší diskuse nelze, resp. není žádoucí jednoznačné regulační podmínky stanovit, protože území umožňuje **více řešení** (blokovou zástavbu, solitérní výškové domy apod.). Jednoznačně předem stanovenými podmínkami nelze zaručit, že řešení, které je naplní, bude pro toto území optimální nebo že nebudou v rozporu s jakýmkoliv dalším možným a kvalitním řešením.

Proto tedy bylo navrženo a schváleno **uspořádání ideové architektonicko urbanistické soutěže** jako odborné nezávislé diskuse, jejímž smyslem má být:

- navržení soudobého moderního území s občanskou vybaveností celoměstského významu odpovídající svým urbanisticko-architektonickým řešením 21. století;
- vytvoření nové tváře výjimečného urbanistického prostoru městského centra se zakomponováním kvalitních stávajících objektů – lázně, poliklinika případně další;
- navržení podmínek pro krátkodobý pobyt obyvatel a kladení důrazu na vytvoření doprovodných veřejných prostranství;
- v rámci širších vztahů zapojení řešeného bloku do urbanistické struktury centra města;
- respektování blízkosti řeky a z toho vyplývající specifika území (lávka přes řeku Radbuzu);
- řešení dopravních vazeb a navržení vhodného způsobu napojení území;
- podpora celkové prostupnosti území pro pěší.

Výše uvedené usnesení ZMP č. 387 ze dne 17. 6. 2010 uložilo před sestavením soutěžních podmínek oslovit vlastníky nemovitostí za účelem precizace jejich budoucích záměrů a zajistit dopravně inženýrské posouzení kapacity komunikačního systému centrální oblasti a z toho vyplývající možné parkovací kapacity jednotlivých bloků.

Posouzení dopravních vztahů

V uplynulých letech bylo prezentováno několik záměrů v centrální části města, které by významně ovlivnily zatížení dopravní sítě. Zpracování zadávacích podmínek pro architektonickou soutěž bloku Denisovo nábřeží – Sirková bylo impulsem pro zadání matematického posouzení propustnosti komunikací v centru po případné realizaci těchto záměrů. Posouzení bylo zpracováno v následujících krocích:

1. aktualizace a zpodrobnění matematického modelu komunikační sítě v centru města
2. výpočet špičkového dopravního zatížení od uvažovaných objektů
3. přetížení stávající komunikační sítě novou dopravou
4. posouzení kapacity křižovatek a formulace závěrů.

Do posouzení byly zahrnuty následující objekty:

- A. Lázně (zpracovaná DÚR)
- B. Aréna (Dům kultury, zpracovaná DÚR)
- C. Mlýny Prokopova (záměr prezentovaný před rokem 2008)
- D. Bytové domy Mlýnská strouha (záměr zpracovaný firmou AVE architekt)
- E. Business centrum Bohemia (hypotetický, dříve prezentovaný záměr)
- F. Tesco Americká (hypotetický záměr rekonstrukce a dostavby objektu).

Pokud by byly výše uvedené objekty realizovány v plném rozsahu, znamenalo by to navýšení počtu cest ve špičkové odpolední hodině zhruba o 1340 (přetížení k dnešnímu stavu). To na profilech hlavních komunikací centra představuje řádově 200 – 300 vozidel za hodinu navíc, což je přetížení řádově o desítky procent.

Těmito nově vzniklými objemy dopravy byla zatížena komunikační síť centra ve třech variantách:

- a) dnešní síť bez podstatných úprav organizace dopravy
- b) varianta s Americkou tř. uzavřenou pro individuální automobilovou dopravu v úseku Jungmannova – Resslerova,
- c) varianta s uzavřením Wilsonova mostu pro individuální automobilovou dopravu.

Jako kritérium pro kapacitní dostatečnost křižovatek bylo zvoleno dosažení úrovně kvality dopravy na všech ramenech křižovatky nejhůře na stupni C, což pro řízené křižovatky představuje průměrné zdržení každého vozidla nejvýše 50 sekund. Toto kritérium je přísnější než požaduje norma (úroveň D, průměrné zdržení do 70 sekund), a to z důvodu omezení zdržení MHD a omezení vzniku zácp v centru města.

Závěry:

- Pokud bude organizace dopravy v centru ponechána v dnešním stavu, způsobila by plná realizace všech posuzovaných objektů zahlcení komunikací a kolaps dopravy. Pro dosažení uspokojivého stavu by bylo nutné uvažovat s redukcí připravovaných záměrů (resp. nově vyvolané dopravy) zhruba na 50%.

- Pokud dojde k omezení dopravy na Americké tř. např. uzavřením úseku Jungmannova – Resslova nebo na Wilsonově mostě, odstraní se část tranzitní dopravy a vznikne prostor pro nově vzniklou dopravu. Za těchto podmínek by celková redukce objemu připravovaných záměrů byla do 5%.
- V každém případě bude vytvořen tlak na výkonnost křižovatkového uzlu U Jána (křižovatky Pražská, Anglické a Denisova nábř., Sirková). To je dáno napojením velkých záměrů do Denisova nábřeží. Již dnes se zde vyskytují kongesce, které ovlivňují propustnost sousedních křižovatek vzájemně. Bude nutná úprava celého uzlu směřující ke zvýšení jeho propustnosti.

Podrobnější výstup z dopravního posouzení viz přílohu č.3.

Dům kultury Inwest – Obchodní centrum Aréna

Součástí území je i stávající Dům kultury (DK). V minulých letech bylo předloženo několik privátních záměrů na dostavbu proluky mezi stávajícím DK a OD Tesco. Jednalo se jak o samostatné stavby, tak o stavby navazující na DK nebo OD Tesco. Žádný z těchto záměrů nedospěl do fáze realizace. I z toho vyplývá, že variabilita a zároveň komplikovanost řešení je v tomto přestavbovém území poměrně velká a potvrzuje to fakt, že regulační podmínky lze při tomto stupni poznání pak stanovit jen velmi obecně, což na druhé straně nevyloučí předložení kontroverzních návrhů.

V souvislosti s uloženým oslovením jednotlivých vlastníků předložila společnost Amádeus, vlastníci v současné době DK i navazující proluku, konkrétní záměr na novou zástavbu obou pozemků, který nazývá „Obchodní centrum ARÉNA“. Toto centrum se skládá ze dvou objektů – vlastního objektu obchodního centra a administrativního křídla. Informace o tomto záměru již existovaly a vyjádření se k nim byla právě v kontextu výše uvedených důvodů pro vyhlášení architektonické soutěže.

Během doby zpracovávání dopravní studie však investor postoupil v krocích vedoucích k realizaci záměru a dostal se do fáze procesu hodnocení vlivu stavby na životní prostředí - EIA. V rámci tohoto řízení město vydalo své stanovisko, ve kterém podalo připomínku k posouzení dopravního řešení a požaduje dopracování dokumentace zejména z pohledu posouzení kapacit komunikací a křižovatek a zohlednění spolupůsobení ostatních záměrů v území.

Podle informací od investora bude dokumentace dopracována dle požadavků města, o které v současné době investor požádal formou žádosti o závazné podmínky k dokumentaci pro územní řízení. Organizace architektonické soutěže je tedy v tomto časovém okamžiku na zvážení, neboť území, na které by bylo vydáno územní rozhodnutí zaujímá velmi rozsáhlou část bloku. Jsou-li brána v úvahu další fakta o existujících stavbách a vydaných ÚR (městské lázně), pak soutěž na blok jako celek pozbývá smyslu, který měla ve chvíli schválení jejího uspořádání.

Zrušení soutěže však neznamená, že by se město k budoucí zástavbě nevyjadřovalo. Již dochází k jednáním s investorem k tomuto konkrétnímu záměru, jejichž cílem je nalézt co nejpříznivější řešení. Navrhuje se sestavení poradní skupiny technického náměstka primátora, která by stanovila podmínky a před vydáním stanoviska k územnímu rozhodnutí by jednala s investorem záměru „Obchodní centrum Aréna“ v otázkách požadavků na funkční náplň objektu, dopravní řešení a architektonické ztvárnění objektu z pozice účastníka územního řízení.

Návrh na zrušení soutěže byl projednán v Radě města Plzně a ta jej usnesením č. 337 ze dne 24. 3. 2011 odsouhlasila.

3. Předpokládaný cílový stav

Schválení zrušení uspořádání veřejné ideové architektonicko urbanistické soutěže na řešení bloku „Americká – Denisovo nábřeží – Sirková“ v Plzni.

4. Navrhované varianty řešení

Nejsou.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

V případě pořádání soutěže se jedná o vynaložení nákladů ve výši cca 800 tis. Přibližně 300 tis. Kč představují náklady na zajištění zasedání poroty, odměny porotcům, organizace výstavy, vydání katalogu, cca 500 tis. Kč je určeno na ceny vítězům.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení – ukládací část.

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města nebo městských obvodů, která s tímto návrhem souvisejí

RMP č. 788 ze dne 3. 6. 2010

ZMP č. 387 ze dne 17. 6. 2010

RMP č. 337 ze dne 24. 3. 2011

9. Závazky či pohledávky vůči městu

Nezjišťují se.

Příloha:

1. mapa
2. Makroskopický model dopravy města Plzeň – centrum - závěrečná zpráva
3. usnesení dle bodu 8. důvodové zprávy