

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

objednatel	Plzeň, územně členěné, statutární město Magistrát města Plzně Odbor řízení technických úřadů Škroupova 5, 306 32 Plzeň IČ 075370, DIČ CZ 00075370 zastoupené Mgr. Vlastimilem Fiedlerem Ing. Josefem Čihákem, ÚKRMP
zhotovitel	Architektonické studio Hysek, spol. s r.o. Jiráskovo náměstí 18, 326 00 Plzeň IČ 25201255, DIČ CZ 25201255 zapsána v OR Krajským soudem v Plzni, oddíl C, vložka 7924 zast. Ing.arch. Oldřichem Hyskem Ing.arch. Blankou Hyskovou tel. 377 455 722, fax 377 455 831 e-mail: arch@studiohysek.cz část financování projektu, rizika, SWOT analýza Ing.arch. Vladimír Soukeník projekty, posudky, konzultace IČ 10188223, DIČ CZ10188223 130 00 PRAHA 3, V Kapslovně 9/2770
stupeň	studie proveditelnosti
datum zpracování	leden 2006

ZPRACOVATELSKÝ KOLEKTIV

Ing.arch. Vladimír Soukeník	celkové řešení studie proveditelnosti financování projektu rizika a SWOT analýza strategie rozvoje
Ing.arch. Oldřich Hysek	celková koordinace projektu vývoj, organizace a řízení projektu
Ing. Martin Dobrý	tabulková část projektu výkazy, výměry
Ing. Zdeňka Kubištová	stavební rozpočty
Ing. Lucie Soukeníková	provádění a organizace výstavby náklady a výnosy projektu

OBSAH

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE	2
2. DOSAVADNÍ VÝVOJ PROJEKTU	2
3. ORGANIZACE A ŘÍZENÍ PROJEKTU	3
3.1. Řízení přípravné fáze projektu	3
4. STRUČNÝ POPIS PODSTATY PROJEKTU A JEHO ETAP	4
4.1. Hlavní charakteristika projektu	4
4.2. Lokalita umístění projektu	4
4.3. Územní plán města Plzně	4
4.4. Územní vymezení projektu	4
4.5. Členění území a ploch	4
4.6. Technická a dopravní infrastruktura	5
4.7. Dopad projektu na životní prostředí	5
4.8. Etapizace	5
5. HARMONOGRAM PROJEKTU	6
5.1. Popis jednotlivých fází realizace projektu	6
5.2. Návrh harmonogramu	6
6. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY	7
6.1. Členění pozemků podle majetkových vztahů	7
6.2. Návrh konsolidace majetkové držby města	7
7. NÁKLADY PROJEKTU	7
7.1. Investiční náklady	7
7.2. Provozní náklady	9
8. PŘEDPOKLÁDANÉ VÝNOSY PROJEKTU	10
8.1. Zdroje a struktura výnosů	10
8.2. Dosažitelné výnosy	10
8.3. Odhad výnosů	11
9. FINANCOVÁNÍ ZAJIŠTĚNÍ INVESTIČNÍHO MAJETKU	12
9.1. Potřeba finančních zdrojů v čase	12
9.2. Návrh návratnosti investice	12
9.3. Struktura finančních zdrojů	12
10. RIZIKA PROJEKTU A SWOT ANALÝZA	13
10.1. Rizika	13
10.2. SWOT analýza	13
11. STRATEGIE ROZVOJE	14
11.1. Základní strategie projektu	14
11.2. Město jako investor projektu	14
11.3. Majetkoprávní řešení projektu	14
11.4. Výnosy a náklady projektu	15
12. ZÁVĚR	15

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Předmětem projektu je komplexní rozvoj rekreační oblasti Bolevecké rybníky v Plzni. Vymezení území rekreační oblasti a její členění je patrné z výkresové textové části Studie využitelnosti.

Hlavním cílem projektu s názvem „Rozvoj rekreační oblasti Bolevecké rybníky v Plzni“ je komplexně navrhnout, postupně realizovat a trvale udržitelně provozovat nejdůležitější rekreační oblast města Plzně s cílem uchování kvalitního přírodního prostředí a přiměřené dokompletování rekreační infrastruktury.

Tato **Studie proveditelnosti** je součástí projektu „Rozvoj rekreační oblasti Bolevecké rybníky v Plzni“. Studie je tvořena dvěma, vzájemně se doplňujícími částmi. Rozhodující částí práce je Studie využitelnosti, která vytváří základní rámec funkčního a prostorového uspořádání území, tedy komplexní návrh řešení rozvoje rekreační oblasti, který bude sloužit jako podklad pro navazující územně plánovací a projektovou dokumentaci. Stejně významným cílem je pořízení dokumentu pro usměrnění nakládání s majetkem města Plzně, pro výkon péče o rekreační území a pro investiční činnost v celé rekreační oblasti.

Na Studii využitelnosti pak navazuje Studie proveditelnosti, jejíž součástí je také nástin strategie rozvoje rekreační oblasti.

Projekt je v současné době rozpracován pouze ve fázi podrobnější urbanistické studie a proto by bylo z terminologického hlediska správné hovořit o tzv. Pre-feasibility study, tedy o předběžné studii proveditelnosti. Standardní plnohodnotná studie proveditelnosti pro projekty s významným podílem výstavby, užívaná zejména v souvislosti se zajištěním financování projektu, se zpracovává zpravidla v úrovni projektu pro územní rozhodnutí, nebo až v úrovni projektu pro stavební povolení.

Konkrétními výchozími podklady této studie proveditelnosti jsou, kromě textové, tabulkové a grafické dokumentace (zejména výkresy Urbanistické ekonomie č. 5.1 a 5.2) Studie využitelnosti rekreační oblasti, zejména údaje o cenách stavebních prací a dodávek v cenové úrovni počátku roku 2006 a dále šetření o příslušném segmentu (pozemků) místního i širšího realitního trhu.

2. DOSAVADNÍ VÝVOJ PROJEKTU

Současná etapa prací na projektu „Rozvoj rekreační oblasti Bolevecké rybníky v Plzni“ přímo navazuje na Program Rozvoje města Plzně, který byl schválen usnesením ZMP č. 686 ze dne 11.12.2003, a plní požadavek zajištění strategického dokumentu pro rozvoj oblasti.

Předmětným územím se územně zabývaly 2 celkové studie, územní plán města Plzně, řada dílčích studií zpracovaných na ÚKRMP nebo pro ÚKRMP a řada samostatných prací zejména v oblasti přírody a krajiny, přírodních rezervací, čistoty a kvality vody, zpracovaných pro SVSMP, MMP, Krajský úřad Plzeňského kraje. Žádná z dosud zpracovaných studií nebyla komplexním materiálem, jako je tato předmětná studie, která je zpracována komplexně jako jeden celek společně koordinovaně v části urbanistické, přírodní a ekonomické.

Vývoj projektu měl v roce 2004 charakter přípravných prací vedoucí k formulaci zadání studie. Jednalo se zejména odborné akce jako byl workshop za účasti šesti vyzvaných týmů architektů, krajinářů a ekologů nebo konference s účastníky z řad politiků, odborníků a zástupců neziskových organizací.

Současně byly v roce 2004 podniknuty první kroky k prezentaci záměru města s rozvojem rekreační oblasti Boleveckých rybníků. Provedena byla Veřejná anketa v Radničních listech na niž reagovalo přes 200 občanů. Uskutečněn byl výzkum veřejného mínění zpracovaný katedrou antropologie fakulty humanistických studií ZČU (osloveno 510 respondentů, sebráno 452 vyplněných dotazníků). Informací ze všech setkání pak byly formulovány v materiálu „Vize rozvoje rekreační oblasti“, který je přílohou Studie využitelnosti.

3. ORGANIZACE A ŘÍZENÍ PROJEKTU

3.1. Řízení přípravné fáze projektu

Projekt „Rozvoj rekreační oblasti Bolevecké rybníky v Plzni“ je v této přípravné etapě plně řízen Magistrátem města Plzně. Zadavatelem je odbor řízení technických úřadů Magistrátu města Plzně (OŘTÚ MMP).

Na základě zkušeností řešitele studie se doporučuje, aby koncepční práce (regulační plány, ověřovací studie) zadával ÚKRMP a koordinaci mezi útvary tj. řízením přípravné fáze projektu byl nadále pověřen OŘTÚ nebo byl již nyní vytvořen zvláštní útvar jako nositel celého projektu se všemi pravomocemi i odpovědností.

- Na **Útvaru koncepce a rozvoje města Plzně (ÚKRMP)** byly zpracovány obě komplexní urbanistické studie zabývající se urbanistickým a územní řešením celého rekreačního území a řada dílčích ověřovacích studií jednotlivých lokalit a veškerá dokumentace Územního plánu. Pod vedením Útvaru koncepce a rozvoje města Plzně probíhaly veškeré dosavadní přípravné práce na projektu. ÚKRMP organizoval workshop architektů a krajinářů i zmíněnou konferenci a byl iniciátorem a odborným garantem provedených sociologických průzkumů. ÚKRMP byl dosud nositelem celého projektu, ačkoliv je personálně zaměřen na koncepční část.
- **Správa veřejného statku města Plzně (SVSMP)** je správcem městského majetku. Jako pověřený správce hospodaří se svěřeným městským majetkem. Oddělení městských lesů, oddělení krajinné zeleně a oddělení vodního hospodářství jsou složky úseku městských lesů, zeleně a vodního hospodářství SVSMP, sídlí v budově bývalé Rybárny na hrázi Velkého rybníka přímo v rekreační oblasti a hospodaří v městských lesích a na rybnících v rekreační oblasti.

Vzhledem ke specifickému charakteru prací (měkké stavebnictví) a k odbornému obsazení (lesáči, rybáři, zeleň) lze doporučit, aby veškeré přípravné (projektové) i realizační práce v rekreační oblasti týkající se přírody, krajiny, lesa, lesních cest, rybníků, vodních nádrží, revitalizace vodotečí, odstranění půdní eroze byly organizovány a zadávány tímto útvarem.

- **Útvar investic města Plzně (ÚIMP)** zajišťuje investiční akce města velkého stavebního rozsahu. V řešeném území je zadavatelem retenční nádrže na kanalizaci. Jeho koncepční práce a koordinace s ostatními útvary města je nedostatečná (viz retenční nádrž). Vzhledem k charakteru přípravných prací („měkké“ stavební práce v rekreační oblasti, koncepční práce v oblasti lesoparku), vzhledem k zaměření ÚIMP a k personálnímu obsazení není jeho účast v přípravné fázi nezbytná, jeho úloha přijde při zadávání realizace „tvrdých“ stavebních prací (zainvestování území komunikacemi a inženýrskými sítěmi).

Koordinátoři projektu:

Krajský úřad Plzeňského kraje

- odbor životního prostředí
- odbor zemědělství
- odbor regionálního rozvoje

Magistrát města Plzně, jeho útvary, jejich role v čase (příprava, realizace a následný provoz)

Odbor stavebně správní Magistrátu města Plzně (OSS MMP)
pořizovatelská a projednávací činnost změn ÚP, projednávání regulačních plánů, vedení územních řízení a vydávání územních rozhodnutí

Odbor řízení technických úřadů Magistrátu města Plzně (OŘTÚ MMP)
koordinace mezi jednotlivými odbory MMP a SVSMP

Útvar koncepce a rozvoje (ÚKRMP)
koncepční práce, změny územního plánu, zadání regulačních plánů,

Správa veřejného statku města Plzně (SVSMP)
správa a údržba majetku, vzhledem k druhu prací a personálnímu obsazení by měl úsek městských lesů, zeleně a vodního hospodářství zajišťovat veškerou přípravnou a realizační činnost v rekreačním území (lesy, cesty, cyklotrasy, rybníky, zeleň)

Útvar investic města Plzně (ÚIMP)
investorská činnost při přípravě a realizaci inženýrských sítí, komunikací, zainvestování ploch

Městský obvod Plzeň 1
stavební řízení, povolování jednotlivých staveb

Partneři projektu:

Další dotčené obce – jejich současný přístup a budoucí role:

Chotíkov – má na svém k.ú. další část rekreační oblasti, studie s nimi byla projednávána, ohledně rekreační oblasti chtějí postupovat s Plzní společně. V současné fázi bude partnerem projektu dále **obce Třemošná**. V etapě plné realizace by se k partnerům projektu měly připojit další obce a to později **Zruč – Senec, Záluží a Ledce**.

Poradenské společnosti:

Regionální rozvojová agentura Plzeňského kraje
(Hospodářská komora Plzeň, Sdružení měst a obcí Plzeňského kraje, Útvar koncepce a rozvoje města Plzně, Podnikatelské a inovační centrum BIC Plzeň, Západočeská univerzita)

Regionální instituce:

Sdružení obcí: Sdružení měst a obcí Plzeňského kraje
Mikroregion Horní Berounka Chrást, Kyšice, Dýšiná, Klabava, Ejpovice
(nejbližší mikroregion, ale přímo do řešeného území přímo nezasahuje)
Místní akční skupina Partnerství Plzeň Chrást, Dýšiná, Kyšice, Plzeň
(příprava na strukturální fondy EU 2007 – 2012)

Konzultanti:

Západočeská univerzita v Plzni
Západočeské muzeum v Plzni
Agentura CzechInvest
Regionální rozvojová agentura Plzeňského kraje
Povodí Vltavy, s.p.
Výzkumný ústav lesního hospodářství, pracoviště arboretum Sofronka

4. STRUČNÝ POPIS PODSTATY PROJEKTU A JEHO ETAP

Údaje uvedené v této kapitole jsou jen velmi stručným výtahem těch částí ze Studie využitelnosti, které jsou nezbytné pro povšechnou informaci o projektu z hlediska jeho realizovatelnosti a dále navržené strategie rozvoje.

4.1. Hlavní charakteristika projektu

Hlavním cílem projektu „Rozvoj rekreační oblasti Bolevecké rybníky v Plzni“ je zajistit optimální funkci nejdůležitější rekreační oblasti města. Podmínkou je přitom uchování kvalitního přírodního prostředí a citlivé doplňování rekreační vybavenosti, které umožní návštěvníkům užívat hodnoty území na potřebné úrovni.

Území je nejvýznamnější plzeňskou rekreační oblastí. Navazuje na obytné sídlištní soubory s vysokou hustotou obyvatel a nedostatečnými podmínkami pro každodenní rekreaci ve vlastním obytném území. Poskytuje širokou nabídku rekreačních možností, mezi nimiž vyniká koupání v rybnících s mimořádně kvalitní vodou. Celoročně jsou užívány lesy k procházkám, cykloturistice i k jiným sportovním a rekreačním aktivitám. Navštěvovány jsou i kvůli sběru lesních plodin. Hodnotnému přírodnímu prostředí a vysoké návštěvnosti, kumulované zejména v letním období, neodpovídá rekreační vybavenost a plochy pro parkování.

Cílem rozvoje oblasti je uchování kvalitního přírodního prostředí a citlivý rozvoj rekreační vybavenosti, která umožní návštěvníkům užívat hodnoty území na potřebné úrovni.

4.2. Lokalita umístění projektu

Většinu území tvoří souvislý lesní komplex členěný komunikacemi ve směru na Ledce, na Záluží, I/20 na Třemošnou a Most, železniční tratí Plzeň – Žatec. Při jižním okraji jsou na Boleveckém potoce a jeho přítocích hlavní rybníky bolevecké rybníční soustavy (Velký, Košinář, Senecký, Kamenný, Třemošenský, Nováček a Šídlovský) s převažující rekreační funkcí. V oblasti jsou i další menší rybníky spíše okrasného významu. U Košináře, Seneckého rybníka a v okolí Malého Bolevce se zachovaly zemědělské pozemky s ornou půdou. Pod Bílou Horou a severně od sídliště Košutka jsou porosty charakteru ostatní krajinné zeleně.

V rekreační oblasti Bolevecké rybníky na území města Plzně i na části ležící na k.ú. Chotíkov jsou všechny plochy určené k plnění funkce lesa, ve smyslu zákona č. 289/1995 Sb. (lesní zákon), vyhlášeny v kategorii lesy zvláštního určení.

4.3. Územní plán města Plzně

Zpracovaná Studie využitelnosti vychází z Územního plánu města Plzně, kde je řešené území z větší části vymezeno pro lesy, dále pro vodní plochy, zemědělsky využívanou půdu, travní porosty, ostatní krajinnou zeleň, zahrady (ZH), zahrádky (ZK), rekreaci hromadnou (RH), rekreaci individuální (RI), parky se sportovním zařízením (PS), sportovní areály (SA) a smíšené území rekreace a služeb (SR).

Využití vymezené ÚPMP studie respektuje a zpřesňuje ho do podrobnosti jednotlivých bloků. Větší rozdíly jsou ve využití břehů Velkého rybníka, kde studie vzájemně mění využití severního a jižního břehu, hlavní rekreační využití je směřováno na jižní břeh dobře přístupný ze sídliště i města, severní břeh včetně území Ostende a okolí Košináře zůstává přírodního charakteru. Výrazně se mění využití ploch v okolí Malého Bolevce, Košináře a Seneckého návrhem zalučnění orných ploch.

Návrh Studie využitelnosti předpokládá, že bude-li kladně projednána, bude nutné navrhnout celkem 18 dílčích (celoměstsky zcela nepodstatných) změn Územního plánu města Plzně.

4.4. Požadavky na zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace

komerční využitelnosti a soukromého vlastnictví pozemků s velmi omezeným podílem Města Plzně a z něho vyplývajícím nedostatečným vlivem příslušných odborů města (MMP OSS, stavební úřad Plzeň1) doporučuje městské správě zajistit zpracování regulačního plánu lokality pro stanovení funkčních a prostorových regulativů budoucí výstavby s cílem umožnit orgánům města ovlivňovat předpokládanou budoucí výstavbu pro město a veřejné využití žádoucím směrem.

Ze stejných důvodů se v lokalitě park Košutka navrhuje též zpracování regulačního plánu lokality až po projednání se stávajícími vlastníky pozemků a jasnou vizí města na vlastnictví některé ucelené části pozemků.

4.5. Územní vymezení projektu

Území se nachází v severní části města a zahrnuje povodí Boleveckého potoka s rybníční soustavou a boleveckým lesním komplexem. Je vymezeno hranicí rekreační oblasti Bolevecké rybníky, zakreslenou v příloze vyhlášky města Plzně č. 33/1997 o rekreačních oblastech města.

Vymezení řešeného území je patrné z přílohy č. 1. Studie využitelnosti

4.6. Členění území a ploch

V rámci návrhu řešení využití území za účelem vystihujícího a srozumitelného popisu řešení a následného ekonomického vyjádření nutných investic bylo řešené území rozděleno na devět ucelených územně logicky vymezených územních částí – lokalit – bloků, z nichž prvních pět leží na obvodu města v území navrženého lesoparku, další čtyři ve vzdálenějším rekreačním území.

Navrženy jsou tyto lokality – územní části – bloky:

- 1 – Velký a Malý Bolevecký rybník
- 2 – Košinář a Senecký rybník
- 3 – Kamenný, Nováček, Třemošenský a Šídlovský rybník
- 4 – Park Košutka
- 5 – Údolí Merán
- 6 – rekreační území Bílá Hora, Senec, Třemošná
- 7 – rekreační území Plzeň – Třemošná – Záluží
- 8 – rekreační území Plzeň – Záluží – Ledce
- 9 – rekreační území Chotíkov

4.7. Technická a dopravní infrastruktura

Silniční síť

Z hlediska nadřazených prvků komunikační a silniční sítě se předpokládá rozšíření komunikace I/27 na čtyřpruhové uspořádání a přeložení komunikace I/27 mimo zastavěné území Třemošné.

Dále se předpokládá převedení městské dopravy z ulice U Velkého rybníka na novou trasu I/20 podél stávající železniční trati. V současné době se buduje okružní křižovatka na komunikaci I/20 na západním okraji města Plzeň (napojení Globusu). Pro komunikaci II/231 – Bílá Hora – Senec je zpracována projektová dokumentace na úpravu trasování komunikace a vybudování okružní křižovatky s komunikací III/18012 – Senec – Druztová. Na komunikacích III/1805 a III/1808 se navrhuje místní úpravy a úroňové přechody pro chodce a cyklisty v místě křížení komunikací a cyklotras. Ostatní komunikace zůstávají beze změny.

Parkování

Řešené území je v návrhu studie plně saturován z hlediska parkovacích kapacit. V lokalitě 1 – Velký a Malý Bolevecký rybník se navrhuje zřízení 3 záchytných parkovišť navazujících na sjezdy z navrhované I/20 (215 + 300 + 215 parkovacích míst). Dále je navrženo parkoviště u ulice U Velkého rybníka (65 parkovacích míst). Po vybudování navrhované I/20 a zklidnění ulice U Velkého rybníka zde vzniknou další parkovací stání (cca 180 parkovacích míst).

V Lokalitě 2 – Senecký a Košinář se nenavrhuje žádné nové parkoviště. V Lokalitě 3 – Kamenný, Nováček, Třemošenský, Šídlovský rybník se navrhuje zřízení záchytného parkoviště (102 park. míst). Další parkoviště se navrhuje vybudovat v Tachovské ulici (40 podélných parkovacích stání). Stávající parkoviště Tachovská bude rekonstruováno (větší podíl zeleně, úprava organizace parkování).

V Lokalitě 4 – Park Košutka se navrhuje se zřízením záchytného parkoviště (145 park. míst). Dále se navrhuje rozšíření ulice Rabštejnská o kolmá parkovací stání (56 park. míst) a vybudování nového parkoviště v ulici Gerská (24 park. Míst)

Obsluha území MHD

Zásadní změny v trasování městské hromadné dopravy se nepředpokládají. Páteří MHD budou obě tramvajové linky ukončené točnami na dotyku sídliště a navrhovaného lesoparku.

Autobusové linky MHD budou zřejmě využívat navrhované trasy I/20 i stávající místní komunikace.

Pěší a cyklistická doprava

Vzhledem k rekreačnímu charakteru celé oblasti Boleveckých rybníků má pěší a cyklistická doprava zvláštní význam. Z tohoto důvodu je dbáno na udržení stávající úrovně dopravního zklidnění oblasti Boleveckých rybníků.

V území je navrženo množství cyklistických tras místního i rekreačního významu po upravených lesních cestách. Nejdůležitějšími trasami jsou obě hlavní páteřní obvodové cesty – vnitřní okolo rybníků a vnější po obvodu rekreačního území k.ú. Bolevec navazující na obvodovou městskou cyklotrasu.

Technická vybavenost

Komplexní řešení veškeré technické vybavenosti obsahuje Studie využitelnosti jak v textové, tak grafické dokumentaci. Z hlediska Studie proveditelnosti se jedná o běžný rozsah, bez významných dopadů z hlediska rizik realizovatelnosti studie.

4.8. Dopad projektu na životní prostředí

Význam rekreačních území v dochovaném kvalitním přírodním prostředí je pro město Plzeň zcela mimořádný. Proto v rekreační oblasti převažuje **nezastavitelné** území, které tvoří lesy, ostatní krajinná zeleň, louky s travními porosty, parky a parkové lesy se sportovním zařízením, rybníky.

Plochy pro stavby (rekreační zařízení, bydlení a ubytování) jsou uvažovány v omezené míře (viz výčet). Ostatní plochy v zastavitelném území jsou ponechány rekreačním plochám (pláže, pobytové plochy), zeleni a též komunikacím.

V rámci Rekreační oblasti Bolevecké rybníky bude obecná **ochrana přírody a krajiny** zajištěna ochranou a vytvářením územního systému ekologické stability (ÚSES), obecnou ochranou volně žijících druhů rostlin a živočichů (významné botanické a zoologické lokality), ochranou dřevin rostoucích mimo les (staré aleje a jednotlivé stromy), případně i vytvářením nových přírodně hodnotných ekosystémů (nové rybníky a lesní tůně) a také ochranou krajiny pro ekologicky vhodné formy turistiky a rekreace.

Stabilizace lokalit na přechodu sídliště–rekreační oblast, které budou nejintenzivněji vystaveny antropickému tlaku ze vzrůstající návštěvnosti. Vymezení zóny parkových lesů a vytvoření relativně souvislé kontaktní zóny lesoparků (pohledová vegetační clona), která by zabezpečila účinnou ochranu rekreačních lesů proti antropickým zátěžím (antropický tlak, hluk a prašnost z dopravy, světelný smog, celkový nárůst znečištění prostředí, obecně i rušné pozadí velkého města).

Největším **ekologickým rizikem** pro Rekreační oblast Bolevecké rybníky jsou vlivy spojené se zesilujícím antropickým tlakem jako důsledku vzrůstající návštěvnosti méně stabilních lesních ekosystémů (převažují kulturní lesní porosty). Další zvyšování počtu obyvatel na okraji rekreační oblasti a nárůst její atraktivity v rámci celého města logicky vyvolá zintenzivnění antropických aktivit v území. Zásadním vlivem je extrémní sešlap, vedoucí k destrukci biotopů, čímž se snižuje jejich biodiverzita a ekologická stabilita. Z toho vyplývá aktuální neudržitelnost málo stabilních lesních a vodních ekosystémů pro jejich rekreační využívání.

4.9. Etapizace

Projekt není navržen formou klasických etap realizace. Předpokládá se mix různých opatření a úprav charakteru údržby a rekonstrukcí stávajících zařízení s péčí o přírodní prostředí a s realizací jednotlivými investic. Ty by měly být realizovány jak paralelně, tak v časových a věcných posloupnostech.

Se samostatnou a relativně nezávislou realizací se počítá u investic privátního sektoru.

Časovou koordinaci bude vyžadovat také vazba na investice z jiných veřejných zdrojů (silniční dopravní stavby) a úspěšnost postupu majetkoprávního zclení držby pozemků městem.

5. HARMONOGRAM PROJEKTU

Realizaci projektu je uvažována jako postupná v členění jednak na výstavbu konkrétních akcí v území v režii města, tak na průběžné činnosti směřující ke kultivaci celého řešeného území. Průběžné činnosti, které nepodmiňují či nenavazují na jiné činnosti v řešeném území, jsou zejména úpravy lesoparků, revitalizace rybníků a vodních toků včetně jejich povodí, likvidace invazních rostlin, likvidace stávajících deponií odpadů (černých skládek), rekultivace pobytových luk a údržba stávajících rekreačních tras a jejich drobného vybavení. Realizace investičních příležitostí privátního sektoru bude probíhat paralelně a podmíněna bude pouze postupem výstavby dopravní a technické infrastruktury.

5.1. Popis jednotlivých fází realizace projektu

Přípravné práce v tomto projektu reprezentují zejména majetkoprávní řešení pozemků nezbytných pro realizaci navržených veřejných zařízení a dopravní a technické infrastruktury, zajištění souladu záměru s platnou územně plánovací dokumentací, vyhotovení stavební dokumentace v úrovni dokumentace pro územní rozhodnutí, dokumentace pro stavební povolení, obstarání všech potřebných povolení, správních rozhodnutí a jiných aktů státní správy a samosprávy a výběr dodavatelů.

Vlastní **výstavba** v rámci rekreační zóny Bolevecké rybníky obsahuje jednak vybudování podmiňujících či otevíracích investic v dopravní a technické infrastruktuře a dále výstavbu této infrastruktury pro připojení jednotlivých investičních příležitostí a částí zóny. Na základě projednání úvodní etapy přípravných prací bude pravděpodobně možné rozhodnout o realizaci I. etapy s cílem rozložit potřebu finančních prostředků v čase a současně připravit podmínky pro případné příjmové toky projektu.

Realizace investičních příležitostí na trhu bude v tomto projektu se předpokládá standardní. Až na výjimky pronájmu některých vybraných pozemků se bude jednat o jejich prodej.

Neméně důležitou činností v průběhu celého projektu je zajištění pozitivního vnímání projektu veřejností a orgány státní správy a samosprávy. K tomu by měl být vypracován podrobný plán „**public relations**“. Územně je třeba počítat s tím, že se nelze omezit jen na vlastní město Plzeň, ale bude nutné se zaměřit minimálně na dotčené obce v regionu.

5.2. Návrh harmonogramu

Realizaci projektu je uvažována jako postupná v členění jednak na výstavbu konkrétních akcí v území v režii města, tak na průběžné činnosti směřující ke kultivaci celého řešeného území. Průběžné činnosti, které nepodmiňují či nenavazují na jiné činnosti v řešeném území, jsou zejména úpravy lesoparků, revitalizace rybníků a vodních toků včetně jejich povodí, likvidace invazních rostlin, likvidace stávajících deponií odpadů (černých skládek), rekultivace pobytových luk a údržba stávajících rekreačních tras a jejich drobného vybavení. Tyto „průběžné či kultivační“ činnosti u nejsou všech bloků samostatně v harmonogramech uváděny.

Realizace investičních příležitostí privátního sektoru je soustředěna zejména do bloku „1B“ a je podmíněna pouze postupem výstavby dopravní a technické infrastruktury.

Harmonogram představuje názor řešitele studie a podává popis základního návrhu postupu přípravných a realizačních činností v čase jednak pro projekt jako celek a dále pak samostatně, jako ilustraci, tří vybraných částí: Velký Bolevecký rybník, vnitřní a vnější okružní trasa a Park Košutka.

Část lokality Velký Bolevecký rybník je ještě členěna na etapy. Pro I. Etapu to je revitalizace rybníka, opevnění břehů, zřízení a obnova pláží a hřišť, všechna zařízení typu „OZ“ a vybraná zařízení „OV“ a dále jen dvě parkoviště a to 1PG 1 a PG4. Obdobně realizace základních okružních tras je navržena k etapové realizaci.

Harmonogram celého projektu je datově navázán na dokončení studie „Rozvoj rekreační oblasti Bolevecké rybníky v Plzni“. Navazující části harmonogramů vybraných dílčích částí jsou provázány s navrženým časovým postupem projektu jako celku. Navazující dvě strany obsahují harmonogram, který je zpracován ve specializovaném programu Microsoft Project.

6. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

6.1. Členění pozemků podle majetkových vztahů

V této kapitole je posouzena struktura vlastnických vztahů k pozemkům, případně stavbám na nich umístěných. Majetkové vztahy jsou zkoumány v první řadě na plochách, které jsou nezbytné (podmiňují) pro realizaci projektu. Jedná se o pozemky pro existující či navrhované veřejně prospěšné stavby, zejména pro vyvolané a podmiňující investice do dopravní a technické infrastruktury a pro realizaci navržených veřejných zařízení v řešeném území.

Orientačně jsou zkoumány rovněž majetkové vztahy k pozemkům na ostatních plochách, u kterých urbanistická studie navrhuje změnu funkčního využití tak, aby byla z tohoto hlediska o řešeném území komplexní informace. Jedná se o ty pozemky, na nichž se předpokládá realizace aktivit privátním sektorem a do jejich majetkových vztahů nebude město vstupovat.

Většina pozemků v celé rekreační oblasti je ve vlastnictví Statutárního města Plzně. Ve vlastnictví fyzických osob je většina pozemků tvořící souvislý pás při jižním okraji území po obvodu zástavby sídliště, zejména v okolí Velkého a Seneckého rybníka, mezi Kamenným a Šídlenským rybníkem a severně podél sídliště Košutka.

Malá část pozemků patří právnickým osobám, kraji a státu. V jednotlivých řešených lokalitách je navrhováno získání některých soukromých pozemků do majetku města jako nezbytný předpoklad investic města.

Ve výkresové části dokumentace Studie využitelnosti jsou pozemky ve vlastnictví města Plzně zobrazeny na výkrese č. 2.6. a jednotlivé dotčené pozemky (parc. č.), včetně výměr potřebných výkupů, obsahují tzv. Záborové tabulky.

6.2. Návrh konsolidace majetkové držby města

Rozsah výkupů

Celková výměra pozemků, které jsou navrhované k získání do majetku města Plzeň z důvodu komunikačního propojení a realizace hlavních záměrů, tedy pozemků nezbytných pro realizaci projektu je **7,5371 ha**. Jedná se o pozemky v pořadí důležitosti 1. uvedené ve Studii využitelnosti.

Výměra pozemků v plochách, u kterých urbanistická studie navrhuje změnu funkčního využití a které jsou rovněž navrhované k získání do majetku města Plzeň „Z důvodu realizace navrhovaného záměru“ je celkem **4,0671 ha**. Jedná se o pozemky v pořadí důležitosti 2. uvedené ve Studii využitelnosti.

Návrh jednotkových cen výkupů

Cena výkupu pozemků ležících v zóně je navržena ve výši **480 Kč/m²** pro realizaci podmiňujících investic a dopravní a technické infrastruktury. Pozemky pro realizaci parků a lesoparků je navržena ve výši **56 Kč/m²** v pořadí důležitosti 1. a 2. Obě ceny vycházejí z aktuálního znění předpisů pro úřední oceňování nemovitostí – zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a vyhl. č. 640 ze dne 13. prosince 2004, kterou se mění vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění vyhlášky č. 452/2003 Sb. Je to proto, že v určitých případech při využití veřejných zdrojů pro financování výkupů je tato úřední cena limitující.

V případě výkupu pro realizaci parků a lesoparků a dalších opatření v území v pořadí důležitosti 3. až 5. uvedené ve Studii využitelnosti, je možné předpokládat určitou úsporu a to i s přihlédnutím k cenám lesů na realitním trhu, které se prakticky v celé republice pohybují v průměru kolem 15 až 30 Kč/m² a běžné zemědělské půdy v cenách do 10 Kč/m². V těchto případech je navržena výkupní cena ve výši **20 Kč/m²**.

7. NÁKLADY PROJEKTU

V této kapitole je nastíněna skladba a výše předpokládaných **investičních a provozních nákladů** (v době přípravy a realizace projektu). Město nese v první řadě náklady spojené s přípravou projektu. Jedná se především o náklady na právní a technické zajištění projektu, na průzkumné, přípravné a projektové práce. V realizační fázi to jsou pak kompletní stavební náklady. Rovněž mezi ně patří náklady na výkup pozemků. Další položkou nákladů jsou podmiňující náklady na dopravní a technickou infrastrukturu umožňující napojení zóny.

Investiční náklady jsou stanoveny formou statického finančního modelu, pracujícím v celém čase realizace projektu s hodnotami odpovídajícími **cenové úrovni počátku roku 2006**. Veškeré ceny, není-li uvedeno jinak, jsou uváděny **bez DPH**.

7.1. Investiční náklady

Majetkové náklady

Majetkové náklady představují náklady na výkup pozemků. Nabídkové ceny pro pozemky určené pro obytnou či komerční funkci se, podle průzkumu realitního trhu uvedeného v následující kapitole, pohybují ve značném rozmezí. Pro komerci a to v závislosti na atraktivitě polohy a vybavenosti technickou infrastrukturou je to cca od 300 do 1 500 Kč/m². Obdobné pozemky v bezprostředně navazující části území okresu Plzeň – sever to pak je jen cca od 100 do 400 Kč/m².

Cena výkupu pozemků ležících v zóně je navržena ve výši 480 Kč/m² pro realizaci podmiňujících investic a dopravní a technické infrastruktury. Pozemky pro realizaci parků a lesoparků je navržena ve výši 56 Kč/m² v pořadí důležitosti 1. a 2. uvedené ve Studii využitelnosti. Obě ceny vycházejí z aktuálního znění předpisů pro úřední oceňování nemovitostí. Je to proto, že v určitých případech při využití veřejných zdrojů pro financování výkupů je tato úřední cena limitující.

V případě výkupu pro realizaci parků a lesoparků a dalších opatření v území v pořadí důležitosti 3. až 5. uvedené ve Studii využitelnosti, je možné předpokládat určitou úsporu a to i s přihlédnutím k cenám lesů na realitním trhu, které se prakticky v celé republice pohybují v průměru kolem 15 až 30 Kč/m² a běžné zemědělské půdy v cenách do 10 Kč/m². V těchto případech je navržena výkupní cena ve výši 20 Kč/m².

Ceny pro pozemky pro vyšší vybavenost a realizaci investičních příležitostí, pokud je bude město vykupovat v rámci zcelení majetkové držby je obtížnější stanovit. Tyto pozemky by měly být vykupovány ve výši 600 Kč/m² s ohledem na to, že je město po zhodnocení jak realizací dopravní a technické infrastruktury, tak také aktem schválení jejich funkčního využití prostřednictvím územního plánu města a nebo regulačního plánu lokality bude prodávat za cenu cca 1 200 až 1 500 Kč/m².

Propočet celkových nákladů na výkup pozemků do majetku města Plzně v členění podle budoucího využití je uveden v následujících tabulkách.

Tabulka č.1 Pozemky pro komunikace a realizaci hlavních záměrů

poř. č.	BLOK	Výměra (m ²)	Účel výkupu	Cena výkupu (Kč/m ²)	Náklady na výkup v tis.Kč
1	1A,B - Velký a Malý Bol.	5.238	komunikace	480	2.514
2	2 - Senecký, Košinář	1.671	komunikace	480	802
3	2 - Senecký, Košinář	3.150	park, lesopark	56	176
4	3 - Kamenný, Třemošenský. ...	5.103	komunikace	480	2.449
5	3 - Kamenný, Třemošenský. ...	10.314	park, lesopark	56	578
6	4 - Park Košutka	10.890	komunikace	480	5.227
7	4 - Park Košutka	39.005	park, lesopark	56	2.184
Náklady na výkup celkem					13.930

Tabulka č.2 Pozemky pro realizaci navrhovaných ploch ostatních parků a lesoparků a rekreace a vyšší vybavenosti

poř. č.	BLOK	Výměra (m ²)	Účel výkupu	Cena výkupu (Kč/m ²)	Náklady na výkup v tis.Kč
1	1A,B - Velký a Malý Bolevecký	5.922	park, lesopark	56	332
2	1A,B – Velký a Malý Bolevecký	19.607	rekreace, vyšší vybavenost	600	11.764
3	2 - Senecký, Košinář	682	park, lesopark	56	38
	2 - Senecký, Košinář	11.318	rekreace, vyšší vybavenost	600	6.791
5	3 - Kamenný, Třemošenský. ...	3.142	park, lesopark	56	176
7	4 - Park Košutka	74.828	park, lesopark	56	4.190
Náklady na výkup celkem					23.291

Náklady na výkup pozemků byly stanoveny ve výši **37.221 tis.Kč**.

Do celkové bilance a tabulky finanční potřeby v čase jsou tyto náklady rozloženy do let 2007 až 2009 a zvýšeny o částky potřebné na identifikaci dotčených vlastníků, vyhotovení technických (geometrické plány apod.) a právních podkladů a kroků ve výši **1.100 tis. Kč**.

Projektové práce

Náklady na doposud provedené přípravné projektové práce a náklady spojené s předpokládanou změnou územního plánu města nejsou do bilance projektu započteny. Naopak náklady na další přípravné projektové práce, které představují zejména doplňující průzkumy a podrobnější řešení vybraných lokalit formou regulačních plánů představují cca **2.300 tis. Kč**

Náklady na projektové práce v souvislosti s výstavbou dopravní a technické infrastruktury a dalších staveb a zařízení v území jsou zahrnuty ve stavebních nákladech.

Stavební náklady

V rámci této podkapitoly byla odhadnuta výše nákladů na výstavbu navržených veřejných zařízení, opatření v území, na rozsah podmiňujících či vyvolaných investic a na realizace dopravní a technické vybavenosti.

Odhad stavebních nákladů byl proveden na základě objemových a plošných ukazatelů v současné cenové úrovni tj. leden 2006. Základní parametry (*bm, liniových staveb, m² různých úprav nebo kusů či souborů*) byly vynásobeny jednotkovými cenami vycházejícími ze čtyřech základních zdrojů:

- z ukazatelů vydávaných společnostmi PORINGS, s.r.o. Pecharova 10, 146 00 Praha 4, a společností ÚRS PRAHA, a.s.,
- z ukazatelů vycházejících z výsledků závěrečného vyúčtování již realizovaných rozvojových zón obdobného charakteru,
- z ukazatelů archivovaných zpracovatelem na základě vypracovaných odbytových rozpočtů srovnatelných projektů,
- z nabídkových cen specializovaných firem.

V tabulkách propočetů stavebních nákladů jsou uváděny jen přímé stavební náklady. V tabulce „Rekapitulace celkových investičních nákladů“ je, ke stavebním nákladům, započtena průměrná hodnota položky ORN (*ostatní rozpočtové náklady*), vyjadřující náklady například na vybudování zařízení staveniště, provozní vlivy, ztížené podmínky staveniště či náklady na nutné dočasné zábory a obdobné položky s výstavbou spojené. Dále jsou do investičních nákladů připočteny náklady na projektovou dokumentaci (*PD*) a inženýrská činnost (*IČ*) odpovídající předmětným úpravám území a rozsahu a charakteru navržených stavebních prací.

Naopak nejsou do těchto nákladů dopočteny běžně uváděné rezervy, ty jsou dle současných zvyklostí uváděny v samostatném druhu investičních nákladů.

Celkové stavební náklady, chápané včetně ostatních rozpočtových nákladů a nákladů na projektovou dokumentaci a inženýrskou činnost, celého projektu pro část týkající se vlastních **investic města** byly stanoveny **ve výši 509.739 tis.Kč bez DPH**.

Celkové stavební náklady, chápané ve stejném rozsahu celého projektu, ale pro část týkající se jak vlastních investic města, tak investic jiných investorů včetně privátního sektoru, byly stanoveny **ve výši 821.004 tis.Kč bez DPH**.

Propočty stavebních nákladů a jejich rekapitulace uvádí dále uvedené tabulky.

Rezervy

Rezervy jsou bilancovány pouze v rozsahu akcí financovaných městem Plzní. Do položky rezervy jsou, vedle běžné rezervy na celkové náklady na vlastní stavební práce, zahrnuty dále především rezervy na přípravné práce a zejména na výkup pozemků a s tím spojené náklady na právní služby. Celková výše těchto nákladů byla odhadnuta na **27.300 tis. Kč**.

Z hlediska časového rozlišení je výše rezerv, zejména v prvních letech závislá především na objemu výkupu pozemků.

Finanční náklady

V následující rekapitulaci investičních nákladů uvažovány dvě varianty zajištění finančních prostředků na realizaci projektu. I. Varianta předpokládá přímé financování projektu z rozpočtu města spolu s využitím v té době dostupných zdrojů z různých fondů, dotačních programů včetně zdrojů v EU. V této variantě nejsou finanční zdroje zatíženy úroky.

II. Varianta předpokládá částečně přímé financování jako v I. Variantě ale v kombinaci s úvěrovými zdroji. Ty by byly užity jen pro financování realizační fáze projektu. Pro následný finanční model je uvažován poměr přímého financování k úvěrovým zdrojům cca 30 : 70 pro stavební práce – úvěr ve výši celkem 360.000 tis.Kč. Finanční náklady představující náklady pořízení cizího kapitálu jsou ve výpočtu modelovány s vyšší úrokové sazby 5,5% a lhůtou splatnosti úvěru 5 let.

Rekapitulace investičních nákladů**Tabulka č.3** Rekapitulace investičních nákladů – Varianta I. bez úvěru

Druh investičních nákladů	Náklady (v tis.Kč)
majetkoprávní náklady	38.321
projektové práce v etapě přípravy	2.300
stavební náklady	509.739
rezervy	27.300
finanční náklady	0
Celkem investiční náklady	577.660

Tabulka č.4 Rekapitulace investičních nákladů – Varianta II. s úvěrem

Druh investičních nákladů	Náklady (v tis.Kč)
majetkoprávní náklady	38.321
projektové práce v etapě přípravy	2.300
stavební náklady	509.739
rezervy	27.300
finanční náklady	59.400
Celkem investiční náklady	637.060

7.2. Provozní náklady

Projekt rozvoje rekreační oblasti Boleveckých rybníků v Plzni se nachází v počátku přípravných prací, prakticky ve fázi zpracování urbanistické studie. Proto je v této fázi možné uvádět pouze předpokládanou strukturu provozních nákladů a nebo jednotkové ceny vybraných reprezentantů budoucí nákladů projektu.

V **přípravné fázi** projektu tvoří provozní náklady zejména na výkony koordinátora projektu, bude-li pracovat mimo rámec Magistrátu města Plzně a dále:

- **Náklady na veřejnou prezentaci a podporu projektu**
- **Nakupované služby průběžného charakteru**

Běžné **provozní náklady** by bylo vhodné bilancovat již počínaje letošním rokem a to pro stanovení ověřené výchozí základny. Ve fázi po stavební realizaci jednotlivých částí a etap projektu budou na vyšší provozních nákladů působit protichůdně dvě tendence a to zlevňování nákladů na údržbu v důsledku nových a nebo rekonstruovaných zařízení. Proti tomu půjde zvýšení těchto nákladů v důsledku postupně se zvětšujícího absolutního rozsahu úprav a zařízení. Vlastní provozní náklady by měly být sledovány v této struktuře:

- **Údržba účelových komunikací a cest**
- **Údržba veřejných rekreačních zařízení**
- **Údržba krajiny a zeleně a péče o přírodní prostředí**

V následující tabulce je uveden příklad bilance nákladů na péči o dílčí složky přírodního prostředí rekreační lesy, lesoparky a louky. Druhým příkladem jsou náklady na pronájem mobilních WC.

8. PŘEDPOKLÁDANÉ VÝNOSY PROJEKTU

8.1. Zdroje a struktura výnosů

Při posuzování dosažitelných výnosů je třeba obecně vycházet z faktu, že projekt „Rozvoj rekreační oblasti Bolevecké rybníky“ je založen na myšlence zlepšení rekreačních možností obyvatel města a to v dostupné vzdálenosti od soustředěných obytných zón. Výnosy tedy nejsou tou charakteristikou, která by ovlivňovala realizovatelnost projektu. Přesto lze v tomto projektu s určitými výnosy počítat. Kapitola je zpracována z pohledu nositele projektu, to je města Plzně. Výnosy privátních subjektů, které budou v území působit se projeví v příjmech města pouze zprostředkovaně a v současnosti není možné ani účelné je nějak podrobněji zkoumat.

Předpokládané výnosy projektu jsou:

- prodej pozemků v plochách rozvojových ploch rekreace a sportu,
- pronájem pozemků,
- pronájem zařízení vyšší a případně i základní vybavenosti přímým provozovatelům,
- ostatní výnosy.

8.2. Dosažitelné výnosy

Analýza trhu – prodejní ceny srovnatelných pozemků

Pro stanovení objektivních cen byla provedena dílčí analýza nemovitostního trhu v oblasti pozemků. Nejen v rámci města Plzně, ale i v bezprostředně navazující části území okresu Plzeň sever.

Následující tabulka představuje výsledky průzkumu prodejních cen pozemků buď v obdobných lokalitách a nebo jednotlivých pozemků se zkoumanou funkcí.

Tabulka č.5 Prodejní ceny pozemků

Poř. číslo	Lokalita	Výměra celkem v m ²	Cena celkem Kč	Cena 1m ² v Kč	Popis
OKOLÍ PLZNĚ – bydlení					
1.	Třemošná, Plzeň – Sever	1 486		1 165	pro výstavbu RD, sítě v červnu 2006
8.	Chotíkov, Plzeň – Sever	901 913		1 050	2 pozemky pro RD v nové zástavbě, sítě kompletní
10.	Chotíkov, Plzeň – Sever	925	1 290 000	1 395	pro výstavbu RD, kompletní sítě
2.	Kyšice, Plzeň - Sever	550 – 700		950	pro výstavbu RD, sítě na hranici
15.	Vejprnice, Plzeň - Sever	2 000		680	pro výstavbu RD, sítě kompletní
OKOLÍ PLZNĚ – komerce, výroba					
17.	Plzeň - Sever			250	ke komerční výstavbě
5.	Druztová, Plzeň - Sever			400	orná půda, požádáno o změnu na stavební pozemek, plyn a elektro na okraji
6.	Touškov, Plzeň - Sever	19 682	6 888 700	350	orná půda v blízkosti průmyslové zóny
7.	Chotíkov, Plzeň – Sever	10 109		363	pro lehkou průmyslovou výrobu, při komunikaci směr na Karlovy Vary
12.	Litice, Plzeň - Jih	19 340		100	žádáno o změnu na stavební pozemky pro stavby charakteru služeb
OKOLÍ PLZNĚ – lesy					
11.	Plešnice, Plzeň - Sever	7 375	140 000	19	habrový les, stáří 77 let
9.	Plzeň - Jih	5 300	150 000	28	jehličnatý les (55% borovice, 30% smrk, 15% modřín), stáří 79 let
PLZEŇ – rekreace					
1.	Plzeň, Na Výsluní	1 300	360 000	277	pro rekreační účely

4.	Plzeň 6 – Litice	38 145		100	pozemky navazují na zástavbu RD a chatovou oblast, orná půda, požádáno o změnu, sítě v dosahu
13.	Plzeň – Roudná	2 969		1 590	možnost pouze rekreačního objektu, sítě na hranici, nedaleko FN
15.	Plzeň – Skvrňany	600		585	zahrada
PLZEŇ – komerce, smíšené území					
2.	Plzeň – Košutka	1 528 2 794		850	smíšené území městské mezi ulicemi Studentskou a Páleníčkou
17.	Plzeň – Košutka	20 000		1 500	ke komerční zástavbě, na křižovatce Karlovarské a Kotíkovské
9.	Plzeň – Roudná	4 331	1 350 000	312	pro komerční výstavbu, sítě na dosah
12.	Plzeň – Doubravka	5 981		600	lehká výroba, služby, na hranici plyn, ostatní 150 m od hranice
18.	Plzeň, u dálničního přivaděče Praha - Plzeň	1 920	1 550 000	807	u benzínové stanice, pro smíšenou zástavbu (komerce a bydlení), bez sítí
11.	Plzeň, u D5	25 000		1 200	pro komerční výstavbu, sítě na hranici
PLZEŇ – bydlení (RD)					
3.	Plzeň 1, U Velkého Rybníka	2 945		850	pro výstavbu RD, sítě v ulici podél jedné strany pozemku
16.	Plzeň – Bílá Hora	1 801		1 500	pro výstavbu 1 – 2 RD, ulice Nad Feronou
8.	Plzeň – Červený Hrádek	573		1 300	pro výstavbu RD, kompletní sítě
6.	Plzeň, Na Doubravce	1 108		777	pro výstavbu RD, sítě 20 m od pozemku
5.	Plzeň 11 – Lhota, ul. Pod Dubovkou	501	495 000	988	pro výstavbu RD, ze sítí pouze plyn a elektro

Prodejní ceny pozemků se pro komerční funkci pohybují v intervalu od 312 do 1.500 Kč/m² v závislosti na vybavenosti území sítěmi infrastruktury, na atraktivitě lokality, velikosti pozemku a konkrétní investiční příležitosti. Průměrná hodnota vzorku s vyloučením zcela vybočující hodnoty 312 Kč/m² je cca 991 Kč/m². Největší váhu z hlediska výměry mají ceny 1.200 a 1.500 Kč/m². Oproti tomu v bezprostředně navazující části území okresu Plzeň – sever to pak je jen od 100 do 400 Kč/m² s průměrnou hodnotou 293 Kč/m².

Pronájem pozemků a komerčních prostor

Nájemní ceny pozemků jsou zpravidla odvozovány z jejich prodejních cen. Závisí zejména na atraktivitě lokality a konkrétní investiční příležitosti, tedy přípustné funkci využití. Částečně také na vybavenosti území sítěmi infrastruktury a celkové velikosti pozemku.

Pro mimořádně atraktivní pozemky lze dosáhnout roční ceny pronájmu pozemku ve výši 1/10 ceny pozemku. U běžných komerčních zařízení, jako jsou předpokládána v tomto projektu v rámci tzv. základní a vyšší rekreační vybavenosti, je možné předpokládat ceny pronájmu pozemků ve výši 1/15 až 1/20 prodejní ceny pozemku a to zejména s přihlédnutím určité sezónnosti navržených zařízení.

Výnosy z pronájmu komerčně využitelných nemovitostí, které budou v majetku města a toto je nebude mít zájem provozovat lze opět, s přihlédnutím určité sezónnosti těchto zařízení, odhadovat ve výši 1.200 až 1.800 Kč/m² užitkové plochy v objektu/rok.

8.3. Odhad výnosů

Výnosy z prodeje pozemků

Na základě výše uvedené analýzy trhu jsou modelovány následující výnosy z prodeje pozemků určených k realizaci rozvojových ploch rekreace a sportu v Bloku 1B – Velký a Malý Bolevecký rybník.

Jedná se o celkovou výměru 19.607 m². Celkový výnos z **prodeje pozemků** byl stanoven v rozmezí **23.500 tis. Kč** až maximálně **29.400 tis. Kč** při prodejních cenách 1.200 až 1.500 Kč/m².

Výnosy z pronájmu

Za určitých podmínek by mohl projekt generovat průběžné výnosy z pronájmu. Po úplném dokončení projektu je odhadován roční výnos z pronájmu parkovišť na cca **85 tis. Kč**.

Z pronájmu všech objektů základní a vyšší rekreační vybavenosti v rozmezí cca **800 až 1.200 tis. Kč**.

Ostatní výnosy

Ostatní výnosy zahrnují např. možné výnosy z umístění reklam v území, výnosy z poskytování služeb třetím osobám, a jiné či nahodilé výnosy projektu. Výše těchto výnosů je ovšem v současnosti neodhadnutelná, do obdobných prací jsou zpravidla odhadovány ve výši 0,5 až 1 % z ročního obrátu projektu.

9. FINANCOVÁNÍ - ZAJIŠTĚNÍ INVESTIČNÍHO MAJETKU

Celková potřeba investičních prostředků (bez investic ze soukromých zdrojů) se pohybuje podle varianty zapojení úvěru v rozmezí **576.660 tis. Kč až 636.060 tis. Kč**. Investiční majetek představují především v rámci projektu pořízené stavby a stavební úpravy, vykupované pozemky pro realizaci navržených veřejných zařízení technické a dopravní infrastruktury, která bude na těchto pozemcích vybudována. Proto jsou do investičních nákladů zahrnuty i náklady vynaložené v souvislosti s výkupem pozemků, náklady na projektové práce, finanční náklady a rezerva. Konkrétní vyčíslení jednotlivých položek investičních nákladů je uvedeno v kapitole č.7.

9.1. Potřeba finančních zdrojů v čase

Tabulka č.6 Časové rozlišení potřeby finančních zdrojů – Varianta I.

Náklady (v tis.Kč)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Celkem etapa přípravy a výstavby
Náklady na:								
majetkoprávní náklady		2.321	24.000					38.321
projektové práce		1.450	850					2.300
stavební náklady	7.210	73.529	98.000	98.500	97.000	91.000	44.500	509.739
rezervy	3.200	4.400	4.800	4.800	4.800	4.800	500	27.300
finanční náklady								0
Celkem investiční náklady/rok	10.410	81.700	127.650	115.300	101.800	95.8100	45.000	577.660

Varianta I. předpokládá přímé financování projektu z rozpočtu města spolu s využitím v té době dostupných zdrojů z různých fondů, dotačních programů včetně zdrojů v EU. V této variantě nejsou finanční zdroje zatíženy úroky.

Tabulka č.7 Časové rozlišení potřeby finančních zdrojů – Varianta II.

Náklady (v tis.Kč)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Celkem etapa přípravy a výstavby
Náklady na:								
majetkoprávní náklady		2.321	24.000					38.321
projektové práce		1.450	850					2.300
stavební náklady	7.210	73.529	98.000	98.500	97.000	91.000	44.500	509.739
rezervy	3.200	4.400	4.800	4.800	4.800	4.800	500	27.300
finanční náklady			19.800	15.840	11.880	7.920	3.960	59.400
Celkem investiční náklady/rok	10.410	81.700	127.650	115.300	101.800	95.8100	45.000	637.060

II. Varianta předpokládá částečně přímé financování jako v I. Variantě ale v kombinaci s úvěrovými zdroji. Ty by byly užity jen pro financování realizační fáze projektu – stavební práce. Pro následný finanční model je uvažován poměr přímého financování k úvěrovým zdrojům cca 30 : 70, to je úvěr ve výši 360.000 tis.Kč. Finanční náklady představující náklady pořízení cizího kapitálu jsou ve výpočtech modelovány s výší úrokové sazby 5,5% s postupným čerpáním v ročních maržích a lhůtou splatnosti úvěru 5 let. S ohledem na ilustrativní funkci tohoto finančního modelu je užito zjednodušení v tom smyslu, že úvěr je celý čerpán v roce 2007 a po dobu 5-ti let je rovnoměrně splácena jistina.

Formou tabulek je zpracována prognóza potřeby finančních prostředků města Plzně pro komplexní realizaci projektu. Uvažovány jsou dvě varianty zajištění finančních prostředků na realizaci projektu, které se liší zapojením úvěrových prostředků.

Tak jako v celé práci je i pro nástin financování projektu použit tzv. statický finanční model, pracující v celém čase realizace projektu s hodnotami odpovídajícími cenové úrovni počátku roku 2006.

9.2. Návrh investice

Projekt sám není ze své podstaty řešen jako návratný. Za účelem zjištění míry návratnosti investic byl ovšem modelován také průběh kladných finančních toků.

V případě, že se podaří vykoupit všechny pozemky určené k realizaci rozvojových ploch rekreace a sportu v Bloku 1B – Velký a Malý Bolevecký rybník, mohl by být v letech 2008 a 2009 realizován celkový výnos v rozmezí **23.500 tis. Kč až maximálně 29.400 tis. Kč**. Dále pak, přibližně od roku 2010 by bylo možné dosáhnout ročního průměrného výnosu ze všech pronájmů ve výši **850 tis. Kč**, později snad až **1.300 tis. Kč**.

Za předpokladu uvedených v předchozím odstavci je odhadován celkový kumulovaný výnos projektu do konce roku 2012 ve výši cca **29.600 tis. Kč**, což představuje přibližně **4,7 % celkových investičních nákladů projektu**.

9.3. Struktura finančních zdrojů

Financování, tedy náklady na pořízení investičního majetku budou pokryty z více zdrojů. V první řadě to bude z vlastních zdrojů realizátora projektu, to je města Plzně. Předpokládá se dále využití ostatních veřejných, v té době dostupných, zdrojů (včetně různých dotačních programů) jak v rámci České republiky, tak i ze zdrojů EU.

S ohledem na celkovou výši předpokládaných investičních nákladů a dlouhodobou realizaci projektu bude nutné vypracovat samostatný speciální projekt financování.

Ceny pro pozemky pro vyšší vybavenost a realizaci investičních příležitostí, pokud je bude město vykupovat v rámci zcelení majetkoprávní držby, je obtížnější stanovit. Tyto pozemky by měly být vykupovány maximálně ve výši **600 Kč/m²** s přihlédnutím k tomu, že by je město, po zhodnocení jak realizací dopravní a technické infrastruktury, tak také aktem schválení jejich funkčního využití prostřednictvím územního plánu města a nebo regulačního plánu lokality, mělo prodávat s určitým profitem.

10. RIZIKA PROJEKTU A SWOT ANALÝZA

10.1. Rizika

Celkové riziko projektu je součtem jednotlivých projektových rizik. Na projekt působí ve skutečnosti vždy více vlivů – možných zdrojů rizik. Rizika projektu dělíme dle jejich povahy do následujících skupin.

Právní realizovatelnost projektu

Majetkoprávní rizika:

- tomto projektu, který se týká velmi rozsáhlého území a s různorodým využitím, nelze za celý projekt sumárně hodnotit majetkoprávní rizika, je nutné je zkoumat podle jednotlivých bloků a nebo i jednotlivých funkčních ploch,
- prvořadá je konsolidace pozemkové držby města pro navržené investice do dopravní a technické infrastruktury,
- z hlediska závažnosti lze na druhém místě hodnotit potřebu výkupu chybějících pozemků pro realizaci navržených veřejných rekreačních zařízení,
- jako velmi riziková se jeví možnost konsolidace majetkové držby pro realizaci Parku Košutka.

Stavebně právní rizika:

- s ohledem na počáteční fázi projektu je nutné v první řadě kalkulovat s rizikem neprojednání studie, respektive se vzešlymi požadavky na různé změny a úpravy navrženého řešení
- navazuje obdobné riziko v etapě projednání a schválení změn územního plánu města,
- ve stavebně právním procesu územního řízení a stavebního řízení mohou vznikat standardní rizika v důsledku odvolání účastníků řízení, která se projeví v časovém posunu, navíc v etapě územního řízení lze předpokládat i komplikace vyvolané nedořešením majetkových vztahů k pozemkům.
- vydání potřebných vodohospodářských povolení k úpravám toků v řešeném území a rybníků – riziko je spíše teoretické, předpokládat lze spíše určité komplikace v průběhu řízení s dopadem na termíny,

Rizika technické realizovatelnosti projektu

- Navržené či předpokládané technické řešení jednotlivých staveb a opatření v území jsou technicky standardně realizovatelné, v realizaci se nepředpokládají žádné mimořádné problémy.

Rizika časové realizovatelnosti projektu

- dořešení majetkoprávních vztahů, zejména pro dopravní a technickou vybavenost a pro blok 1A – Velký a Malý Bolevecký rybník,
- včasné obstarání potřebné výše finančních prostředků ze zdrojů v České republice a případně EU

- neúměrně dlouhé projednávání studie a následných změn územního plánu města Plzně

Rizika finanční realizovatelnosti projektu

- zvýšení investičních nákladů vlivem zpřesňování či provádění změn projektových řešení, nebo z důvodu výskytu technických obtíží při realizaci výstavby,
- nezískání cizích finančních prostředků na realizaci projektu,
- z hlediska dlouhodobé povahy projektu jsou obecně rizikové pohyby úrokových sazeb, vliv přechodu na euro a zároveň politické dění na úrovni města vedoucí k určitým změnám priorit.

10.2. SWOT analýza

Celkové zhodnocení projektu „Rozvoj rekreační oblasti Bolevecké rybníky“, výčet jeho silných a slabých stránek, stanovení hrozeb a příležitostí, které projekt nabízí, bylo provedeno pomocí níže uvedené SWOT analýzy.

Silné stránky (Strengths)	S	Slabé stránky (Weaknesses)	W
<ul style="list-style-type: none"> ▪ všeobecně příznivé vnímání projektu veřejností ▪ řeší nejvýznamnější lokalitu příměstské rekreace v Plzni ▪ návrh předkládá vyvážený poměr ochrany přírodního prostředí s jeho rekreačním využitím ▪ soulad projektu jak s Programem rozvoje města Plzně, tak s Územním plánem města Plzně ▪ podstatné zvýšení rozsahu, různorodosti a standardu rekreačních možností obyvatel města 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ majetkově nekonsolidované území ▪ projekt má z pohledu města minimální potenciál ziskovosti ▪ realizace projektu zvýší náklady města na provozování rekreační zóny 	
Příležitosti (Opportunities)	O	Hrozby (Threats)	T
<ul style="list-style-type: none"> ▪ vytvoření příležitostí pro rozsáhlé investice privátního sektoru ▪ zvýšení standardu a atraktivnosti přilehlých obytných celků a celého obvodu Plzeň I. ▪ zapojení jiných veřejných zdrojů (investice do silnic) pro zlepšení infrastruktury území 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ vyšší finanční náročnost projektu pro rozpočet města ▪ potíže se zapojením jiných veřejných zdrojů (EU, krajské a republikové fondy a dotace) ▪ pouze dílčí nebo opožděná realizace projektu v důsledku neúspěšného výkupu pozemků pro klíčové investice v území 	

11. STRATEGIE ROZVOJE

11.1. Základní strategie projektu

Území je nejvýznamnější plzeňskou rekreační oblastí. Navazuje na obytné sídlištní soubory s vysokou hustotou obyvatel a nedostatečnými podmínkami pro každodenní rekreaci ve vlastním obytném území. Poskytuje širokou nabídku rekreačních možností, mezi nimiž vyniká koupání v rybnících s mimořádně kvalitní vodou. Celoročně jsou užívány lesy k procházkám, cykloturistice i k jiným sportovním a rekreačním aktivitám. Navštěvovány jsou i kvůli sběru lesních plodin. Hodnotnému přírodnímu prostředí a vysoké návštěvnosti, kumulované zejména v letním období, neodpovídá rekreační vybavenost a plochy pro parkování.

Cílem rozvoje oblasti je uchování kvalitního přírodního prostředí a citlivý rozvoj rekreační vybavenosti, která umožní návštěvníkům užívat hodnoty území na potřebné úrovni.

Projekt rozvoje rekreační oblasti Bolevecké rybníky v Plzni řeší komplexní rozvoj vymezeného rozsáhlého území města. Návrh vychází ze zásady koordinace požadavků péče o přírodní prostředí s potřebou zkvalitnit a částečně rozšířit rekreační funkci. Realizátorem projektu je v rozhodující míře město Plzeň, vedle toho jsou v rámci projektu vytvářeny též podmínky pro koordinaci jiných investic v území pořizovaných z veřejných zdrojů a v neposlední míře i pro zapojení soukromých investic komerčního charakteru. Z uvedené charakteristiky projektu vychází celková strategie rozvoje.

Město Plzeň bude mít ve všech fázích projektu jednoznačně vůdčí pozici ne jen koordinátora, ale i rozhodujícího investora.

Strategie komplexní realizace projektu, tak jak je dnes definován, bude rozložena do více skupin činností, které budou probíhat paralelně či následně v logických posloupnostech. Prvotní představa realizace projektu v čase a vzájemných souvislostech je podána v této studii v kapitole „Harmonogram projektu“.

Zásadní důležitost pro úspěšnou realizaci projektu hraje zajištění finančních prostředků městem v čase a potřebné výši. To bude vyžadovat vytvoření samostatné finanční strategie projektu, která je ovšem nad rámec této předběžné studie proveditelnosti.

Neméně důležitou stránkou podmiňující úspěšnost je zajištění veřejné podpory projektu. Ta by se měla zaměřit jednak na standardní „public relations“, tak na cílené oslovení některých skupin, které se mohou v průběhu přípravy a realizace projektu projevit. Jedná se jak o místní občanské či ekologické aktivity, tak i o skupiny podnikatelů, kterým budou v průběhu realizace projektu vytvořeny podmínky pro jejich privátní investice doplňující v území zejména vyšší, na komerční bázi provozovanou, vybavenost a služby.

11.2. Město jako investor projektu

V nejbližším, v zásadě přípravném, období tohoto projektu by měl být kladen největší důraz souběžně jak na jeho projektovou, respektive ještě územně plánovací, přípravu tak na co nejširší veřejnou prezentaci s cílem získání obecné podpory projektu veřejností. Bylo by žádoucí, co nejdříve přistoupit také k realizaci.

Předpokládá se, podle finančních možností města, zahájit prozatím jen realizace takových úprav, oprav či rozšíření údržby, které nebudou vyžadovat územní rozhodnutí a stavební či jiná povolení a to na pozemcích města nebo tam, kde bude možné získat souhlas vlastníků. Jedná se zejména o úpravy stávajících cestních sítí v území, úpravy a zásahy v lesním hospodářství vedoucí k postupné přeměně stávajících lesních porostů na lesopark, likvidace existujících deponií odpadů (černých skládek) či likvidace invazních rostlin jak na lesních, tak nelesních půdách. Patří sem také méně náročné protierozní opatření, revitalizace vodních ploch a toků.

Postupné budování a dotváření umožňuje také navržený informační systém v celé oblasti a nebo průběžné vybavování jednotlivých bloků území prvky tzv. drobné architektury.

V rámci koordinační funkce města je nutné včas, podle plánovaných termínů realizace prací na silnicích I/20 a I/27, uplatnit navržené související investice, jde například o lávky či přechody přes uvedené komunikace.

11.3. Majetkoprávní řešení projektu

Území, kterého se dotýká řešení rozvoje rekreační oblasti Boleveckých rybníků, je značně rozsáhlé. Proto se majetkoprávní řešení, respektive zcelení majetkové držby města Plzně v tomto řešeném území soustředí jen na bloky 1A, 1B, 2, 3 a 4 podle členění projektu.

V první řadě to jsou pozemky pro stavby dopravní a technické infrastruktury v dotčeném území a vybrané části parků a lesoparků. Jedná se převážně o stavby či území již dnes definované jako veřejně prospěšné v územním plánu města Plzně a nebo o stavby, které jako veřejně prospěšné budou schváleny v rámci předpokládané změny tohoto územního plánu. Jedná se o pozemky v pořadí důležitosti 1. uvedené v Záborovém elaborátu Studie využitelnosti.

Druhou skupinu pozemků tvoří pozemky přímo dotčené návrhem staveb a zařízení v území, které budou financovány buď přímo městem a nebo z jiných veřejných zdrojů. Příkladem může být nově navržená pláž na jižním břehu Velkého Boleveckého rybníka a nebo jednotlivá zařízení základního či vyššího vybavení (názvy OZ a OV). Jedná se převážně o pozemky v pořadí důležitosti 2. uvedené v Záborovém elaborátu Studie využitelnosti.

Pro obě skupiny pozemků je cena výkupu pozemků navržena v souladu s aktuálním zněním předpisů pro úřední oceňování nemovitostí. Je to proto, že v určitých případech, při využití veřejných zdrojů pro financování výkupů, je tato úřední cena limitující.

V případě výkupu pro realizaci parků a lesoparků a dalších opatření v území v pořadí důležitosti 3. až 5. uvedené ve Studii využitelnosti by měla být zcelována majetková držba města jen formou dobrovolných odkupů. Zde je možné předpokládat určitou úsporu a to s přihlédnutím k cenám lesů na reálném trhu, které se prakticky v celé republice pohybují v průměru kolem 15 až 30 Kč/m² a běžné zemědělské půdy v cenách do 10 Kč/m².

Třetí skupinu tvoří území „rozvojových ploch rekreace a sportu“, která lze z hlediska realizace označit za investiční příležitosti. Ty vzniknou v přímé souvislosti se schválením projektu a následnými změnami územního plánu města, tedy z podnětu a na náklady města Plzně. Proto by bylo výhodné se i pro tyto nově navržené funkční plochy pokusit o jejich majetkové scelení. Město by pak profitovalo na obvyklém zvýšení ceny těchto pozemků po jejich zainvestování. Utržené prostředky za prodej by výrazně navýšily příjmovou jinak minimální stránku projektu.

Ceny pro výkupy těchto pozemků ve výši **600 Kč/m²** s ohledem na to, že je město po zhodnocení jak realizací dopravní a technické infrastruktury, tak také aktem schválení jejich funkčního využití prostřednictvím územního plánu města a nebo regulačního plánu lokality bude prodávat za cenu cca 1 200 až 1 500 Kč/m². Lze předpokládat, že by město mělo na uvedené transakci po započtení vlastních nákladů, profitovat částkou cca 200 až 500 Kč/m².

Speciální strategie řešení majetkoprávního scelení držby pozemků by pak bylo možné aplikovat na území vymezeném pro budoucí Park Košutka. Je obecně známo, že vlastníci v tomto území požadují za své pozemky takové částky, které město pro zřízení parku nemůže vydat, zejména v případě, že by byla realizace parku hrazena z veřejných zdrojů (jedná se o zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. a jeho aktuálně platnou prováděcí vyhlášku). Zde by bylo určitým řešením nabídnout stávajícím vlastníkům náhradní pozemky, které město buď má a nebo je za tímto účelem (směny) záměrně pořídí.

11.4. Výnosy a náklady projektu

Nákladová stránka projektu je v této Studii proveditelnosti prozkoumána s větší podrobností, než by odpovídalo současnému stavu rozpracovanosti přípravných prací projektu. Oproti tomu pro výnosovou stránku je zásadní nedostatek podkladů. Navíc, jak je patrné z kapitoly „Návratnosti investice“, projekt sám není ze své podstaty řešen jako návratný. Za předpokladů uvedených v této studii je celkový kumulovaný výnos projektu do konce roku 2012 odhadován jen ve výši přibližně **4,7 %** celkových investičních nákladů projektu.

Za této situace by bylo ještě vhodné zvážit, jestli je rozumné, pouštět se do operací s výkupem pozemků pro investiční příležitosti a po jejich zhodnocení s následným prodejem, byť s určitým profitem.

12. ZÁVĚR

Cílem rozvoje rekreační oblasti Bolevecké rybníky je uchování kvalitního přírodního prostředí a citlivé doplňování rekreační vybavenosti, které umožní návštěvníkům užívat hodnoty území na potřebné úrovni.

Studie prokazuje, že projekt „Rozvoj rekreační oblasti Bolevecké rybníky v Plzni“, v koncepci a rozsahu podle Studie využitelnosti, je s vědomím existence definovaných rizik v zásadě **reálně proveditelný**.

Předkládaný dokument vytváří základní komplexní návrh řešení rozvoje rekreační oblasti, který bude sloužit jako podklad pro územně plánovací a projektovou dokumentaci, pro nakládání s majetkem města Plzně a pro výkon péče o rekreační území.

V **další etapě** přípravných prací by měl být kladen největší důraz na dále uvedené oblasti:

- zajištění pozitivního vnímání projektu veřejností a orgány státní správy a samosprávy. K tomu by měl být vypracován podrobný plán „public relations“,
- již v této fázi se nelze omezit jen na vlastní město Plzeň, ale je nutné se zaměřit také na podporu projektu v ostatních dotčených obcích,
- získat podporu projektu ze strany privátního sektoru a k tomu prezentovat vytvoření investičních příležitostí pro tento sektor,
- vzhledem k celkové výši předpokládaných investičních nákladů, dlouhodobé realizaci a vícezdrojovému financování projektu bude nutné vypracovat samostatnou studii financování,
- pro zajištění kvalitní územní přípravy vybraných částí projektu pořídít regulační plány pro stanovení funkčních a prostorových regulativů budoucí výstavby.