

Technoprojekt, a.s.

Havlíčkovo nábřeží 38
702 00 Ostrava
ID DS: pccm48a

Váš dopis zn./ze dne:

2023/

Č. j.:

MHMP 288023/2024

Sp. zn.:

S-MHMP 2685265/2023

Vyřizuje/tel.:

Ing. Tomáš Kusý

236 005 809

Počet stran/příloh: 4/0

Datum:

19.02.2024

Vyjádření k záměru "Nord Park IV - výstavba komunikace a inženýrských sítí, výstavba areálů 15-19, k.ú. Horní Počernice", umístěném na dotčených pozemcích s parc. č. 4037/169, 4037/51, 4037/2, 4037/255, 4037/181, 4037/27, 4037/26, 4037/179 v k.ú. Horní Počernice.

Dne 20. 12. 2023 obdržel Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy od společnosti Technoprojekt, a.s., se sídlem Havlíčkovo nábřeží 38, 702 00 Ostrava, IČ: 27810054, žádost o vyjádření k plánovanému záměru. Vyjádření bude použito pro potřeby procesu EIA ve zpracovaném oznámení, dle zák. č. 100/2001 Sb., jako povinná příloha. Jelikož žádost nespĺňovala náležitosti pro potřeby vydání vyjádření, vyzval dne 11. 01. 2024 odbor územního rozvoje žadatele k doplnění žádosti ve lhůtě 30 dní, č. j.: MHMP 39756/2024. Žadatel doplnil žádost o zákres všech stavebních objektů, uvedených v technické zprávě (včetně jejich označení), v celém jejich rozsahu do situačního výkresu na podkladu výkresu ÚP č. 4 – Plán využití ploch platného Územního plánu SÚ hl. m. Prahy a podrobnější popis všech stavebních objektů, včetně jejich rozměrů, ploch, výšek apod. dne 26. 01. 2024, č. j.: MHMP 147482/2024, a to ve stanovené lhůtě.

Předmětem záměru je pokračování výstavby komerční zóny s 5 objekty, které jsou určeny k pronájmu jednotlivým uživatelům. Záměr leží v městské části Horní Počernice jižně od rychlostní komunikace R10. V každém areálu bude hala s administrativní vestavbou, vnitroareálové parkoviště, komunikace a oplocení. Areály jsou uvažovány většinou pro firmy, které kromě skladování zajišťují u svých výrobků servis, montáž, drobnou výrobu, atd. Jedná se o komerční halové objekty obdélníkového tvaru o jednotné šířce 38,5 m, různých délek v rozmezí od 45 do 90 m a jednotné výšky atiky 12 m. Objekty se sestávají z několika typů sekcí, označených A, B, C, které se u jednotlivých hal v různých počtech opakují. Ve dvou polích hal D-F jsou objekty řešeny jako třípodlažní. Vlastní komerční plochy A-D jsou dvoupodlažní s úrovní podlahy ±0,000 a +7,480 m a jsou doplněny o komerční plochu (vestavbu) v úrovni podlahy +3,740 m. Hlavní vstupy do jednotlivých hal se nacházejí z jihozápadní až severozápadní strany, dle natočení těchto hal. Halové objekty představují hmotově jednoduchý geometrický tvarkvádrů o výšce 12,0 m. Tato hmota bude oživena pásy oken. Návrh počítá s oživením celého řešeného území jednak zvýrazněním barevnosti jednotlivých objektů s použitím firemní grafiky nájemců,

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1

Pracoviště: Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1

Kontaktní centrum: 800 100 000, fax: 236 007 157

E-mail: posta@praha.eu, ID DS: 48ia97h

jednak s doplněním ploch kompozicí veřejné i areálové zeleně a využitím prvků prostorového orientačního systému. Stavební objekty hal 15-19 jsou řešeny modulově a osazeny v areálech tak, aby byly splněny koeficienty míry využití území. Rovněž úprava venkovních ploch, plochy pro dopravu v klidu a technické vybavení areálu jsou navrženy jednotně jako v ostatních částech areálu průmyslové zóny. Fasádní plášť objektů je navržen ze sendvičových panelů s PIR izolací montovaných na svislo, v administrativní části je ŽB provětrávaná fasáda s finálním povrchem z trapézového plechu. Barevnost fasády bude dle výběru investora s barevnými prvky, umožňujícími snadnou orientaci mezi jednotlivými areály a členící hmoty na menší celky. Součástí výstavby halových objektů jsou i nezbytné inženýrské sítě, zejména areálové rozvody vodovodů, požárního vodovodu, splaškové kanalizace, dešťové kanalizace, plynovodu, slaboproudých rozvodů, venkovního osvětlení a rozvodů NN a VN.

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, jako orgán územního plánování (dále jen „úřad územního plánování“) podle ustanovení § 6 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), vydává ve smyslu přílohy č. 3 části H zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, a podle § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, toto vyjádření:

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 6. 9. 2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018, se předložený záměr předběžně nachází v území zastavitelném, v plochách s rozdílným způsobem využití VN - nerušící výroby a služeb s kódem míry využití plochy D a ZVO – ostatní s kódem míry využití plochy D.

Dále se záměr nachází v těchto závazných prvcích územního plánu, které musí být respektovány:

- stávající radioreléová trasa (výkres ÚP č. 11 – Přenos informací a kolektory)
- zábor ZPF zastavitelné plochy I. a II. tř. ochrany (výkres ÚP č. 20 – Vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL LPFy).

Podle limitů uvedených ve výkresech Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se záměr částečně nachází v:

- silničním ochranném pásmu dálnic, místních komunikací a silnic I. třídy (ve smyslu zákona č. 13/1997 Sb.).

Využití pozemků musí být v souladu s obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 32/1999 Sb. HMP, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ze dne 26. 10. 1999, ve znění všech pozdějších předpisů, tj. s přílohou č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018.

Do zastavitelné plochy VN-D zasahují v převážné části stavby jednotlivých objektů (zahrnující administrativu, skladování, servis, montáž a drobnou výrobu), které odpovídají hlavnímu využití, neboť se jedná o stavby sloužící pro umístění výroby a služeb všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch, a svými vlivy nenaruší provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhorší životní prostředí nad přípustnou míru.

Další části stavebního záměru (inženýrské sítě, komunikace, parkovací plochy) odpovídají v ploše VN-D přípustnému využití, neboť se jedná o prvky technické infrastruktury, vozidlové komunikace a parkovací a odstavné plochy.

Část areálového objektu NP15 zasahuje do další zastavitelné plochy ZVO-D, ve které odpovídá podmíněně přípustnému využití, neboť se jedná o objekt rovněž sloužící pro skladování, drobnou nerušící výrobu a servis. V navazujících stupních řízení musí být prokázáno, že stavba bude odpovídat charakteru okolní zástavby (tzn., že bude součástí celkové urbanistické koncepce) a jejím umístěním nesmí v ploše ZVO-D dojít k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Další části inženýrských sítí a komunikací odpovídají v ploše ZVO-D přípustnému využití, neboť jsou dle regulativů posuzovány jako vozidlové komunikace a prvky liniové technické infrastruktury.

Části parkovacích stání u objektu NP15 odpovídají v ploše ZVO-D podmíněně přípustnému využití, neboť se jedná o parkovací a odstavné plochy, sloužící potřebám hlavního či přípustného využití (zejména administrativním a obchodním aktivitám v rámci objektu NP15). Pro podmíněně přípustné využití ale platí, že stavby nesmí znehodnotit nebo ohrozit využitelnost dotčených pozemků.

Stavba oplocení jednotlivých areálů odpovídá v zastavitelných plochách VN-D a ZVO-D podmíněně přípustnému využití, jelikož se jedná o využití nejmenované, dle odstavce (9), pododdílu 3c), Oddílu 3 platných Regulativů plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy. Jedná se o stavbu liniového charakteru, která bude oddělovat areály objektů od okolních pozemků (zejména z důvodu bezpečnosti) a bude odpovídat charakteru hlavního či přípustného využití dotčených ploch. Stavbou oplocení nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, a tudíž je posuzováno v plochách VN-D a ZVO-D jako přípustné.

Stavební záměr se nachází v rozvojovém území, s kódy míry využití ploch D. Rozvojové území je dle oddílu 15 odst. 41 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018: „zastavitelné území, v němž se předpokládá významnější nový rozvoj, zpravidla se stanovenou mírou využití ploch“. Dle oddílu 7 pododdílu 7a odst. 1 dále platí: „V rozvojovém území je zpravidla stanovena nejvyšší přípustná míra využití pro plochy kategorie obytné (OB a OV), smíšené (SV a SMJ), ve vybraných případech u ploch výroby a služeb (VN a VS) a zvláštní komplexy občanského vybavení (ZOB a ZVO)“. A dle oddílu 7 pododdílu 7a odst. 5: „Kód míry využití území je uveden ve výkresu č. 4. Tomu odpovídající závazné hodnoty nejvyššího přípustného a podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch (KPP a KPPp) a koeficientu zeleně (KZ)“.

Pro posouzení míry využití území pro plochy VN-D a ZVO-D bude v navazujících stupních řízení nutné doložení výpočtu koeficientů zeleně a podlažních ploch (zejména pro všechny objekty pozemních staveb a parkovací plochy).

Jednotlivé charakteristiky ploch s rozdílným způsobem využití, základní regulativy funkčního a prostorového uspořádání a další informace o Územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy lze najít na webových stránkách <http://upn.praha.eu>.

Závěr:

Úřad územního plánování na základě výše uvedených důvodů konstatuje, že předložený stavební záměr bude v souladu s platným Územním plánem SÚ hl. m. Prahy, a to za podmínky doložení podmínek přípustnosti v dotčených plochách VN-D a ZVO-D a splnění - doložení výpočtů koeficientů zeleně a podlažních ploch v týchž dotčených plochách s rozdílným způsobem využití.

Úřad územního plánování dále musí upozornit, že na základě předložené dokumentace se jedná pouze o informativní vyjádření ohledně souladu daného záměru s platným Územním plánem hl. m. Prahy, které není závazným stanoviskem orgánu územního plánování podle §96b stavebního zákona, v platném znění.

Záměr byl posouzen výhradně z hledisek územního plánování. Jeho soulad s dalšími předpisy a nařízeními posoudí příslušné orgány státní správy a další subjekty, které se k záměru vyjadřují.

Ing. arch. Filip Foglar
ředitel odboru
podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát (ID DS: **pccm48a**)
2. Na vědomí
MHMP, UZR / V (Ing. Klihavec) + dokumentace