

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 69044/2020

Sp. zn.:

S-MHMP 2158337/2019

Vyřizuje/tel.:

Ing. Jaromír Klihavec

236004768

Počet listů/příloh: **3 / 0**

Datum:

21.01.2020

Vyjádření ke studii využití plochy parc.č. 1330/50 v k.ú. Dolní Počernice

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel dne 18.10.2019 žádost, kterou podal stavebník společnost ESPRIT s.r.o., Litožnická 400, 190 11 Praha – Běchovice. IČ: 65279042, kterou na základě plné moci zastupuje [redacted] ve které žádá o vyjádření k výše uvedenému záměru.

Jako podklad pro vydání vyjádření byla předložena Studie „Hala – Dolní Počernice“, pozemek parc.č. 1330/50 v k.ú. Dolní Počernice z 6/2019 kterou zpracoval [redacted]

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že se jedná o využití pozemku pro novostavbu dvou halových objektů s využitím jako administrativa, obchod a skladování spojené s obchodní plochou. Objekty jsou hmotově i funkčně shodné, mají rozměry 16 x 53,5 m a výšku ploché střechy 7,0 m. Část administrativní v hloubce 15,5 m je dvoupodlažní, ostatní částí jednopodlažní. Pod částí hal v podzemním podlaží jsou parkovací stání pro pokrytí potřeb všech prostor s vjezdy po obvodu hal. Areál je oplocen po obvodu pozemku. Napojení na síť technického vybavení není ve studii řešeno. Dopravní napojení není předmětem žádosti, příjezdová komunikace již byla navržena a povolena.

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, jako úřad územního plánování, vydává k záměru dle § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, 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 předmětný pozemek nachází v zastavitelném území na ploše s využitím ZVO-C zvláštní ostatní se stanoveným kódem míry využití plochy C a v nezastavitelném území v plochách s využitím IZ – izolační zeleň a DU – urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství. Zastavitelná plocha ZVO nenavazuje na žádnou zastavitelnou plochu.

Jihozápadní cíp pozemku v plochách IZ a DU zasahuje do území celoměstského systému zeleně.

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, pro které platí:

ZVO - ostatní

Hlavní využití:

Plochy pro umístění areálů a komplexy specifických funkcí nebo jejich kombinace a koncentrované aktivity neuvedené v jiných plochách pro zvláštní komplexy občanského vybavení.

Přípustné využití:

Obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², stavby a zařízení pro veřejnou správu, stavby a zařízení pro administrativu, služby, zařízení veřejného stravování, hotelová a ubytovací zařízení, víceúčelové stavby a zařízení pro kulturu a sport, stavby a zařízení pro výstavy a kongresy, velké sportovní a rekreační areály, vysoké školy a vysokoškolská zařízení, kulturní stavby a zařízení, muzea, galerie, divadla, koncertní sítě, multifunkční kulturní a zábavní zařízení, archivy a depozitáře, církevní zařízení, vědecké a technologické parky, inovační centra, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, veterinární zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení záchranného bezpečnostního systému.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: plochy a zařízení pro skladování, služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže.

Dále lze umístit: zvláštní komplexy obchodní, vysokoškolské a pro kulturu a církev za podmínky, že jejich umístění bude součástí celkové urbanistické koncepce.

Drobnou nerušící výrobu, sběrný surovin a malé sběrné dvory, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a s podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

IZ - izolační zeleň

Hlavní využití:

Zeleň s ochrannou funkcí, oddělující plochy technické a dopravní infrastruktury od jiných ploch.

Přípustné využití:

Výsadby dřevin a travní porosty.

Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Komunikace vozidlové, parkovací a odstavné plochy se zelení, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, plošná zařízení technické infrastruktury, při zachování dominantního plošného podílu zeleně.

Stavby pro provoz a údržbu, související s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy, sady, zahrady a vinice za podmínky, že s nimi posuzovaná plocha bezprostředně sousedí.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Z hlediska plošných regulativů

Halové objekty jsou navrženy v ploše ZVO-C. Umístění plochy pro administrativu a obchod je přípustným využitím. Umístění skladů je podmíněně přípustné za podmínky, že skladová plocha bude sloužit potřebám navazující obchodní plochy. Umístění areálových komunikací je přípustným využitím.

V ploše IZ jsou navrženy zeleň a příjezdová komunikace. Umístění komunikace je podmíněně přípustné s podmínkou zachování dominantního plošného podílu zeleně. Vzhledem k rozsahu ploch zeleně a komunikace lze umístění této komunikace připustit. Umístění komunikace lze rovněž připustit z důvodu, že se jedná o jediné reálné napojení areálu na uliční síť.

Z hlediska míry využití území C

Plocha pozemku v ploše ZVO-C je 4427 m².

Celkové hrubé podlažní plochy objektu jsou 1104+1104 = 2208 m², KPP = 0,499 ≤ 0,5.

Plocha zeleně je 1328 m², z toho na rostlém terénu 1328 m², podlažnost 1, KZ = 0,300 ≥ 0,3.

Stanovený kód míry využití plochy C pro posuzovanou plochu ZVO-C je splněn.

Z hlediska celoměstského systému zeleně

V celoměstském systému zeleně je podmíněně přípustné umístění staveb v souladu s podmínkami dané plochy s rozdílným způsobem využití včetně staveb dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že funkčnost CSZ nebude narušena, zejména že nedojde k významnému úbytku veřejně přístupných ploch zeleně v posuzované lokalitě.

V textové části ani situačním výkrese není zmiňováno nebo zobrazeno případné oplocení areálu. Ve vizualizacích (kde není zobrazena vazba na katastrální mapu nebo hranice funkčních ploch) je oplocení naznačeno. V celoměstském systému zeleně je třeba zachovat veřejnou přístupnost ploch zeleně v CSZ a nelze tuto část pozemku oplotit.

Závěr:

Vzhledem k výše uvedenému bude možné konstatovat, že je záměr v souladu s využitím platného územního plánu, při splnění podmínek:

- 1) Plochy pro skladování budou prokazatelně sloužit potřebám navazující obchodní plochy.
- 2) Případné oplocení areálu nebude zasahovat do ploch celoměstského systému zeleně.

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. Martin Čemus

ředitel odboru územního rozvoje

Rozdělovník:

1. Adresát
2. MHMP, UZR/V-KL