

■
DELTAPLAN, spol. s.r.o.

■
Jankovcova 938/18a
170 00 Praha 7

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 886925/2021

Sp. zn.:

S-MHMP 886925/2021

Vyřizuje/tel.:

■
Mgr. Martina Bydžovská

236 004 764

Počet listů/příloh: **5/0**

Datum:

07.07.2021

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje, jako orgán územního plánování (dále jen „úřad územního plánování“) podle § 6 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a zároveň jako dotčený orgán ve smyslu ustanovení § 136 odst. (1) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, posoudil podle ust. § 96b odst. 3 stavebního zákona podání, které dne 24.05.2021 podala společnost STK Divišov, s. r. o., IČO: 25057251, Ruská 2495/69, 100 00 Praha 10, kterou na základě plné moci zastupuje společnost DELTAPLAN, spol. s.r.o., IČO: 15889866, Jankovcova 938/18a, 170 00 Praha 7, ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci nazvané:

„SLIVENEC – STANICE TECHNICKÉ KONTROLY A ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA“

na pozemcích parc. č. 232/1, 233/1, 233/2, 233/3, 233/4 a 233/5 v k. ú. Slivenec, s realizací povrchového vsakovacího zařízení na pozemku parc. č. 222/13 v k. ú. Slivenec (dále jen „stavební záměr“).

Úřad územního plánování na základě posouzení přípustnosti stavebního záměru z hlediska jeho souladu s platnou Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 3 a 5, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4, platným ÚP SÚ hl. m. Prahy a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování vydává ke stavebnímu záměru dle ustanovení § 4 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, ustanovení § 6 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, ustanovení § 96b odst. 1 stavebního zákona a § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění,

souhlasné závazné stanovisko.

Závazné stanovisko má dle § 96b odst. 5 stavebního zákona platnost dva roky ode dne vydání.

Odůvodnění:

Společnost STK Divišov, s. r. o., IČO: 25057251, Ruská 2495/69, 100 00 Praha 10, kterou na základě plné moci zastupuje společnost DELTAPLAN, spol. s.r.o., IČO: 15889866, Jankovcova 938/18a, 170 00 Praha 7, podáním ze dne 24.05.2021 požádala úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla žadatelem předložena dokumentace pro územní řízení s datem 04/2021, generální projektant DELTAPLAN, spol. s.r.o., IČO: 15889866, Jankovcova 938/18a, 170 00 Praha 7, [REDAKCE] dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavebním záměrem je stavba nové provozovny stanice technické kontroly a měření emisí pro osobní a užitkové automobily (STK) a administrativní budovy při křižovatce ulic K Lochkovu a Frančíkova v Praze 5 - Slivenec.

Jedná se o pozemek o výměře 6668 m² v poloze izolované od okolní zástavby RD. Na pozemku záměru se nacházejí stávající stavby skladového areálu, které budou odstraněny, zbytek plochy areálu je většinou betonový panelový. Areál je dopravně napojen na vjezdem na ulici K Lochkovu.

Záměr bezprostředně za vjezdem areál rozděluje provozně a funkčně na dvě části – STK a administrativní budovu. Obě části mohou fungovat zcela samostatně nebo ve vzájemné provázanosti.

Objekt STK zahrnuje halu pro 2 kontrolní linky STK pro osobní automobily, halu pro kontrolní linku STK pro užitková vozidla, halu pro měření emisí pro osobní automobily, halu pro měření emisí užitkových vozidel a jednopodlažní administrativní budovu pro provoz stanice STK, které jsou spojeny do jedné, byť značně členité, jednopodlažní hmoty o max. rozměrech 49,45 m x 33,53 m. Zastavěná plocha objektu STK je 1207 m². Haly STK jsou navrženy zděné z cihelných bloků, se sedlovými střechami se sklonem cca 15%, s výškou hřebene 9,00 m od přilehlého terénu. Provozní budova a měření emisí pro osobní vozidla budou také zděné z cihelných bloků, ale střecha je plochá, ozeleněná, s výškou atiky 5,80 m.

Administrativní budova je situována v jihovýchodní části pozemku podél ulice K Lochkovu s orientací sever/jih. Je navrhována jako pětipodlažní se zvýšeným přízemím, situovaným nad otevřeným polozapuštěným parkovacím prostorem. Zastavěná plocha stavby je 272 m². Budova bude tvořena železobetonovým skeletem s vyzdívaným obvodovým pláštěm. Střecha bude plochá, ozeleněná, s výškou atiky 21,23 m od přilehlého terénu od ulice K Lochkovu. V 1. PP se nachází vstup do budovy a technická místnost, zbylý prostor pod budovou je otevřený a určený pro parkování. V ostatních NP jsou administrativní prostory. Vnitřní uspořádání je možné navrhnout ve variantách dle obsazenosti a provozu více subjektů s oddělenými provozy.

Stávající vjezd na komunikaci K Lochkovu, který bude rozšířen tak, aby byly zachovány požadavky na dopravu pro rozšířený provoz - zajistí příjezd jak do STK, do parkovacích prostor administrativní budovy a také zůstane zachován vjezd do sousedního areálu. Součástí záměru jsou související komunikační a parkovací plochy, inženýrské sítě, plochy zeleně a oplocení.

Z důvodu velmi nepříznivých vsakovacích poměrů v území byla zvolena otevřená akumulace vsakovací nádrž, situovaná těsně vedle nejnížší části navrhovaného areálu na pozemku investora. Bude dotčena plocha 2833 m², která je z bezpečnostních důvodů oplocena.

Úřad územního plánování posoudil záměr z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 3 a 5 a z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4 a konstatuje, že tyto dokumenty nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu záměru dotčeny.

Úřad územního plánování dále posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s územním plánem. 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 stavební záměr nachází v zastavitelném území v ploše s využitím ZVO – ostatní, se stanovenou mírou využití plochy D. Pozemek parc. č. 222/13 v k. ú. Slivenec se nachází v nezastavitelném území v ploše s využitím OP/SP – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny/v územní rezervě sportu.

Záměr při severní hranici zasahuje bezpečnostní pásmo VTL plynovodu ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb. v jihozápadní části zasahuje ochranné pásmo venkovního vedení VVN - ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb. (výkres ÚP č. 10 – Energetika).

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.

OP - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny

Hlavní využití:

Plochy orné půdy pro zemědělské využití.

Přípustné využití:

Plochy pro intenzivní zelinářské a květinářské kultury.

Louky a pastviny.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové.

Liniová vedení technická infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Hnojiště a silážní jámy, kompostárny, stavby zemědělské prvovýroby.

Komunikace vozidlové, plošná zařízení dopravní a technické infrastruktury.

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 je umístění areálu STK (služby) a administrativní budovy (stavba pro administrativu) včetně souvisejícího oplocení v souladu s hlavním a přípustným využitím plochy ZVO. Komunikace a liniové vedení technické infrastruktury je přípustným využitím této plochy. Parkovací stání jsou podmíněně přípustným využitím plochy ZVO a vzhledem k tomu, že slouží pro potřeby souvisejících s hlavním a přípustným využitím a zároveň jimi nedojde ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, jedná se o její přípustné využití. Umístění otevřené akumulace-vsakovací nádrže (plošné zařízení technické infrastruktury) je podmíněně přípustným využitím plochy OP a vzhledem k tomu, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, jedná se o její přípustné využití.

Podle předloženého výpočtu záměr splňuje kód míry využití území D pro vymezenou plochu záměru (společně řešeného celku) o rozloze 6668 m², kde $KPP = 0,40 < 0,80$ (HPP STK 1207 m², HPP administrativní budovy 1428 m², celkem v ploše ZVO-D 2635 m²) a $KZ = 0,35 \geq 0,35$ (zeleň celkem 2345 m², z toho 1581 m² na rostlém terénu, při podlažnosti 2).

Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje soulad záměru s platným Územním plánem SÚ hl. m. Prahy.

Z hlediska sledování cílů a úkolů územního plánování konstatujeme, že předložený stavební záměr v tomto rozsahu je možno z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, tj. dle ust. § 18 a 19 stavebního zákona, akceptovat.

Dokumentaci si ponecháváme pro naši potřebu.

Závazné stanovisko nepozbývá platnosti:

- a) bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno územní rozhodnutí, společně povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle jiného zákona a toto rozhodnutí nabylo právní moci,
- b) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí nebo společně povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti, nebo
- c) nabyli-li právních účinků územní souhlas nebo společný územní souhlas anebo souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti závazného stanoviska.

Poučení:

Závazné stanovisko orgánu územního plánování vydané podle § 96b zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, je podle § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu ve znění pozdějších předpisů, úkonem, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení; nelze se proti němu odvolat. Pokud toto závazné stanovisko znemožňuje vyhovět žádosti o vydání rozhodnutí správního orgánu (stavebního úřadu) podmíněného závazným stanoviskem, příslušný správní orgán (stavební úřad) nebude, podle § 149 odst. 6 správního řádu, provádět další dokazování a žádost zamítne. Proti takovému rozhodnutí správního orgánu

(stavebního úřadu) lze, podle § 81 a násl. správního řádu, podat odvolání, ve kterém lze, podle § 149 odst. 7 správního řádu, napadnout i toto závazné stanovisko.

Upozornění:

Toto je závazné stanovisko dotčeného orgánu dle § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

Obec hlavní město Praha může případné námitky ke stavebnímu záměru uplatnit jako účastník řízení v rámci územního řízení prostřednictvím Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

v z. Ing. arch. Jan Cach

Ing. Martin Čemus

ředitel odboru

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát
2. Na vědomí
MHMP, UZR archiv + dokumentace
Ing. Jan Farný, UZR
IPR Praha