

■
IDDS: tu7yifq
DELTAPLAN, spol. s r. o.
[REDACTED]
Jankovcova 1522/53
170 00 Praha 7
■

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:
Mgr. Martina Bydžovská
236 004 764
Počet listů/příloh: 5/0
Datum:
07.05.2024

Č. j.:
MHMP 913673/2024
Sp. zn.:
S-MHMP 732619/2024

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, ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, 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 10.04.2024 podala společnost STK Divišov, s. r. o., IČO: 25057251, se sídlem Ruská 2495/69, 100 00 Praha 10, kterou na základě plné moci ze dne 05.01.2022 zastupuje společnost DELTAPLAN, spol. s r. o., IČO: 15889866, se sídlem Jankovcova 938/18a, 170 00 Praha 7 (zastupená [REDACTED] a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„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 - 7, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4, 6, 7, 9 a 11, 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.

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

Odůvodnění:

Společnost STK Divišov, s. r. o., IČO: 25057251, se sídlem Ruská 2495/69, 100 00 Praha 10, kterou na základě plné moci ze dne 05.01.2022 zastupuje společnost DELTAPLAN, spol. s r. o., IČO: 15889866, se sídlem Jankovcova 938/18a, 170 00 Praha 7, kterou na základě substituční plné moci zastupuje [REDAKCE] trvale bytem [REDAKCE] požádala dne 10.04.2024 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 z 01/2022, kterou zpracovala výše uvedená společnost DELTAPLAN, spol. s r. o., odpovědným projektantem byl [REDAKCE] (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v umístění stavby 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. Výměra plochy společně řešeného celku/plocha záměru je 6668 m² (včetně části pozemku parc. č. 222/13 v k. ú. Slivenec o výměře 791 m²). Na pozemcích záměru se nacházejí stávající stavby skladového areálu, které budou odstraněny, plocha areálu je většinou z betonových panelů. Areál je dopravně napojen na vjezdem na ulici K Lochkovu a izolován od okolní zástavby rodinných domů. Stavební záměr zahrnuje dvě stavby, které mohou, ale nutně nemusí být provozně provázané. Proto jsou navrhovány jako dvě samostatně fungující stavby – areál stanice technické kontroly (STK) a univerzální administrativní budova.

Areál STK obsahuje objekty STK, které jsou spojeny do jedné, byť značně členité hmoty, a zahrnuje halu STK pro 2 kontrolní linky STK pro osobní auta (11 x 33 m), halu pro měření emisí pro osobní auta (10 x 10 m), halu STK pro kontrolní linku STK pro užitková vozidla (43 x 7 m), halu měření emisí pro užitková vozidla (21 x 6,5 m) a dále společnou provozní budovu s nezbytným zázemím STK (šatny, kanceláře, vedení, příjem zakázek). Všechny haly areálu STK jsou jednopodlažní a zaujímají celkovou zastavěnou plochu 1207 m². Haly STK jsou navrženy zděné z cihelných bloků, se sedlovými střechami s max. výškou + 9,0. Provozní budova a budova měření emisí pro osobní vozidla bude také zděná z cihelných bloků, ale zastřešení bude řešeno plochými střechami s ozeleněním a výškou atiky + 5,8 m.

Dále je součástí stavebního záměru administrativní budova o 3 NP (poslední podlaží je směrem do ulice k Lochkovu ustupující) a 1 PP, situovaným nad otevřeným polozapuštěným parkovacím prostorem. Zastavěná plocha objektem bude 484 m². Jeho hrubá podlažní plocha bude 1428 m². Budova bude tvořena železobetonovým skeletem s vyzdívaným obvodovým pláštěm. Zastřešení bude řešeno plochou střechou s ozeleněním a max. výškou stavby (atika posledního ustoupeného podlaží) + 16,1 m, výška atiky posledního plnohodnotného podlaží bude + 11,5 m.

Součástí záměru je rozšíření stávajícího vjezdu z ulice K Lochkovu, areálové komunikace, oplocení areálu, nezbytné inženýrské sítě a povrchové vsakovací zařízení (o rozměrech přibližně 38 m x 49 m). Z důvodu bezpečnosti bude toto vsakovací zařízení (objekt) rovněž oploceno.

Úřad územního plánování posoudil záměr z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 7 a z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 4, 6, 7, 9 a 11 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 rozdílným způsobem využití ZVO – ostatní, se stanovenou mírou využití plochy D. Část záměru na pozemku parc. č. 222/13 v k. ú. Slivenec (zasakovací zařízení) se nachází v nezastavitelném

území v ploše s využitím OP/SP – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny/v územní rezervě sportu.

Severní část pozemku záměru je dotčena ochranným pásmem stávajícího VTL plynovodu a jižní část pak vedením stávajícího venkovního vedení 110 kV včetně jeho ochranného pásma (obojí) 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 plošného využití je areál STK (služby) a administrativní budova (stavba pro administrativu) v souladu s hlavním a přípustným využitím plochy ZVO, neboť se jedná o areál specifických funkcí. Komunikace a liniové vedení technické infrastruktury je přípustným využitím plochy ZVO. Parkovací stání jsou podmíněně přípustným využitím plochy ZVO, vzhledem k tomu, že slouží pro potřeby souvisejících s hlavním a přípustným využitím a zároveň jimi nedojde ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, je i tato část záměru posouzena jako přípustná.

Části předloženého záměru (otevřená akumulace vsakovací nádrž s přípojkou a bezpečnostním oplocením) leží v nezastavitelném území v ploše OP, kde odpovídají podmíněně přípustnému využití, jelikož se jedná o plošné zařízení technické infrastruktury a využití nejmenované (odstavec (9), pododíl 3c), Oddílu 3 platných Regulativů plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy). Nádrž bude sloužit k hospodaření s vodou formou otevřeného zemního vsakovacího objektu, kdy břehy nádrže budou svažovány a společně se dnem budou ohumusovány a opatřeny vhodnou vegetační vrstvou. Do nádrže bude svedena kanalizační přípojka. Celý prostor nádrže bude oplocen z důvodu zabezpečení. Umístěním těchto částí záměru nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčeného pozemku. Tyto části záměru lze v ploše OP posoudit jako přípustné. Na základě výše uvedeného úřad územního plánování předložený stavební záměr z hlediska plošného využití posoudil jako přípustný.

Dle předloženého výpočtu stavební záměr splňuje kód míry využití plochy D pro plochu posuzovaného záměru ležící v ploše ZVO-D o výměře 6668 m² na pozemcích ve vlastnictví investora, kde **KPP = 0,40 ≤ 0,8** (areál STK HPP = 1207 m², administrativní budova HPP = 1428 m²) a **KZ = 0,36 ≥ 0,35** (zeleň celkem - 2372 m²; z toho zeleň na rostlém terénu 1835 m², ostatní zeleň 537 m², 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, společné 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 společné 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.

Ing. arch. Filip Foglar

ředitel odboru

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát
2. Na vědomí
MHMP, UZR archiv + dokumentace
Mgr. Martina Bydžovská, UZR
IPR Praha