

Ladislava Ľupová
Střibského 685/10
149 00 Praha 4

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Mgr. Jan Sachl

MHMP 1137830/2022

236 005 905

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: 6/0

S-MHMP 1040177/2022

Datum:

01.07.2022

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 písm. e) 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 ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona žádost ze dne 8.6.2022, kterou podala Ladislava Ľupová, IČ: 69807256, se sídlem Střibského 685/10, 149 00 Praha 4, která na základě plné moci 11.1.2017 společnost ABA – AUTOSKLO, s. r. o., IČ: 27125203, se sídlem Mrštíkova 2449/3, 100 00 Praha 10, a ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci nazvané:

"Stavba autoservisu, obchodního a skladového prostoru ČD, jako součást hromadných garáží" na pozemcích parc. č. 2074, 2075, 2793, 2796/3, 2798/1, 3059/2, 3107/43, 31,7/43, 3100/6, 3107/44, 3100/1, 2071, 3054/1, 2987/2, 2089/1, 2083/7, 2083/1, 2082/1, 3100/104, 2090/2, 2090/5 v k. ú. Braník (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 - 4, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4, 6, 7 a 9, platným ÚPn 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, toto

souhlasné závazné stanovisko.

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

Odůvodnění:

Ladislava Ťupová, IČ: 69807256, se sídlem Stříbrského 685/10, 149 00 Praha 4, která na základě plné moci ze dne 11.1.2017 zastupuje společnost ABA – AUTOSKLO, s. r. o., IČ: 27125203, se sídlem Mrštíkova 2449/3, 100 00 Praha 10, podáním ze dne 8.6.2022 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 k územnímu řízení s datem 7/2017, revize 3/2020, kterou zpracoval pan Ing. Pavel Bejček, č. autorizace ČKAIT 0007341 (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá ve stavbě čtyřpodlažního objektu při ul. Vrbova s částí hromadných garáží. Samotný hlavní objekt je obdélníkového půdorysu o max. rozměrech cca 38 × 26 m. Zastavěná plocha činí cca 963 m². Zastřešení je plochou střechou s výškou atiky + 13,900 m (222,050 m n. m. Bpv). Na střeše 4. NP je umístěna technologie objektu s výškou atiky + 17,200 m (225,350 m n. m. Bpv). V 1. NP objektu se bude nacházet autoservis – výměna autoskel. Od 2. do 4. NP je objekt rozdělen do dvou sekcí, a to sekci skladově administrativní autoservisu (náhradní díly vč. zázemí) a sekci určenou pro administrativní a skladové účely vázané na železniční dopravu. Mezi těmito sekcemi je umístěna chodba, osobní výtah, velkokapacitní výtah a dvě centrální schodiště. Každé podlaží je poté doplněno o sociální zázemí a provozní prostory (kuchyňka, denní místnost, atd.). Hrubá podlažní plocha tohoto objektu činí cca 3 854 m².

Na hlavní objekt navazuje jednopodlažní objekt hromadných garáží o max. rozměrech cca 178 × 13 m. Zastavěná a hrubá podlažní plocha činí 1 800 m². V hromadných garážích i s částí v hlavním objektu je navrženo celkem 56 parkovacích stání, z toho 20 stání je pro zajištění objektu a 36 stání je pro hromadné garáže. Hromadné garáže jsou zastřešeny plochou střechou s výškou atiky + 4,200 – 3,000 m.

Celkové parametry záměru jsou: celková zastavěná plocha cca 2 763 m², hrubá podlažní plocha cca 5 654 m², zpevněná plocha (chodníky) cca 131 m², zeleň 218 m².

Napojení objektu na inženýrské sítě je následující: kabelové vedení NN v délce cca 255 m bude napojeno z trafostanice na pozemku parc. č. 2083/7 v k. ú. Braník. Napojení garáží bude z pozemku parc. č. 2987/2 v k. ú. Braník. Plynovodní přípojka v délce cca 6,4 m, jednotná kanalizační přípojka v délce cca 17,6 m a vodovodní přípojka v délce cca 16,3 m bude napojena z ul. Vrbova. Sdělovací optický kabel SEK CETIN v délce cca 157 m bude napojen z pozemku parc. č. 3100/104 v k. ú. Braník. V rámci areálu bude umístěna dešťová kanalizace DN 125 – 160.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 4 ani Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 4, 6, 7 a 9 (dále jen „ZÚR“) nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu stavebního 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 09. 09. 1999, který nabyl účinnosti dne 01. 01. 2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/88 dne 06. 09. 2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018 se předložený záměr nachází v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití **DGP – garáže a parkoviště, DZ - tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály, S4 - ostatní dopravně významné komunikace a OB - čistě obytné**, v území stabilizovaném.

Záměr se nachází v ochranném pásmu památkových rezervací, ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášeném rozhodnutím bývalého Odboru kultury NVP č. j. Kul/5-932/81 ze dne 19. 05. 1981, o určení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze a jeho doplňkem ze dne 09. 07. 1981, kterým se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm.

Část záměru v ploše DZ se nachází v území vymezeném pro veřejně prospěšnou stavbu 31/DZ/4 Praha 4 výstavba nového železničního koridoru III. Praha – Beroun včetně souvisejících staveb (nerealizováno).

Záměr se dále nachází v ochranném pásmu drah celostátních a regionálních ve smyslu zákona č. 266/1994 Sb., o drahách).

Záměr je rovněž dotčen stávající trasou kanalizační stoky DN 3 600.

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:

DGP - garáže a parkoviště

Hlavní využití:

Plochy a zařízení pro dopravu v klidu.

Přípustné využití:

Garáže, parkoviště a odstavné plochy, parkoviště P+R, stavby a zařízení související s hlavním využitím.

Zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením souvisejícím s hlavním využitím, technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

Komunikace vozidlové. Služby a čerpací stanice pohonných hmot jako součást hromadných garáží.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude omezeno hlavní a přípustné využití.

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.

DZ - tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály

Hlavní využití:

Plochy a zařízení pro provoz železniční dopravy a terminály nákladní dopravy ve vazbě na železniční dopravu.

Přípustné využití:

Plochy, stavby a zařízení sloužící železničnímu provozu včetně provozně-technologického zázemí, zařízení sloužící vlečkovému provozu mimo areály.

Stavby, zařízení a plochy pro provoz PID včetně parkovišť P + R.

Stavby, plochy a zařízení pro skladování a deponování zboží a materiálu, území sloužící k překládání nákladů mezi různými druhy dopravy ve vazbě na železniční dopravu.

Služební byty, klubová zařízení, obchodní zařízení, administrativní zařízení a služby, související s hlavním využitím.

Zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy vymezené daným způsobem využití, technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: kulturní zařízení.

Dále lze umístit: komunikace vozidlové, cyklistické stezky, garáže a parkovací a odstavné plochy, malé sběrné dvory. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude omezeno hlavní a přípustné využití.

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.

S4 - ostatní dopravně významné komunikace

Hlavní využití:

Provoz automobilové dopravy a PID.

Přípustné využití:

Ostatní komunikace funkčních skupin B¹ a C⁵ zařazené do vybrané komunikační sítě.

Parkovací a odstavné plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

Není stanoveno.

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.

OB - čistě obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.

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: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému 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 podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Z hlediska využití je záměr v ploše DGP podmíněně přípustný. Jako podmíněně přípustné je možné umístit služby jako součást hromadných garáží za předpokladu, že nebude omezeno hlavní a přípustné využití. Jedná se o umístění služby – autosklo s nezbytnými skladovými prostory a administrativou. Skladové prostory jsou pro provoz navrhovaného prostoru nezbytné pro řádné fungování podnikání za účelem dostupnosti zboží a materiálu. Administrativní prostory jsou v rámci celku a fungování rovněž nezbytné, jelikož dochází k přesunu a naskladňování materiálu a zboží. Administrativní prostory budou rovněž sloužit jako místo výdeje zmíněného zboží a

¹ Dle ČSN 736110 projektování místních komunikací.

materiálu. Plocha DGP slouží primárně pro dopravu v klidu, tj. pro garáže, parkovací stání a zachytá parkoviště. Stávající plocha DGP je tvořena souvislou zástavbou jednopodlažních garáží. Navrhovaná služba může zmíněným garážím, potažmo osobním automobilům a jejich uživatelům sloužit pro neodkladnou opravu jejich vozu, která je v jejich těsné blízkosti. Na základě výše uvedených skutečností, je umístění služby spojené se skladovými a administrativními prostory v ploše DGP přípustné. Garáže jsou v ploše DGP přípustným využitím.

Z hlediska využití je záměr v souladu s přípustným využitím plochy DZ, protože se jedná o prostory v rámci záměru sloužící železniční dopravě, jako administrativně skladové prostory, což bylo doloženo prohlášením společnosti ČD, a.s. ze dne 21.5.2020. Garáže jsou podmíněně přípustným využitím plochy DZ za předpokladu, že nebude omezeno hlavní a přípustné využití. Vzhledem k tomu, že garáž budou sloužit pro potřeby parkování zaměstnanců pro část, která slouží administrativě vázané na železniční dopravu, je umístění garáží v ploše DZ přípustné.

Vedení inženýrských sítí v plochách DGP, S4, OB je v souladu s přípustným využitím, jelikož se jedná o technickou infrastrukturu.

Z hlediska umístění záměru do plochy vymezené pro veřejně prospěšnou stavbu bylo žadatelem doloženo stanovisko společnosti Správy železniční dopravní cesty (dále jen „SŽDC“) pod zn. S 7133/U-44371/2019-SŽDC-OR PHA-OPS ze dne 14. 10. 2019 jakožto investor a koordinátor zmíněné veřejně prospěšné stavby. Ve stanovisku SŽDC je uvedeno, že pozemky parc. č. 3107/43, 3107/44, 3100/1, 2171 v k. ú. Braník, na kterých bude záměr umístěn, nejsou výstavbou koridoru dotčeny, jak samotnou stavbou, tak dalšími souvisejícími/podmiňujícími stavbami. SŽDC uvádí, že „výše uvedené pozemky nebudou výstavbou koridoru nijak dotčeny a záměr ABA autosklo je možné realizovat a VPS neohrozí“.

Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru z hlediska výstavby v řešeném území konstatuje, že je možné navržený záměr v plochách DZ a DGP na výše uvedených pozemcích umístit. Předmětný záměr je umístěn v zástavbě stávajících jednopodlažních garáží při ul. Vrbova, v území, z jedné strany ohraničeném železničním tělesem a následně komunikací Jižní spojka, a z druhé strany zástavbou dvoupodlažních rodinných domů se šikmými střechami a bytovými domy o 4, respektive 5 NP s plochou střechou. Tyto bytové domy jsou o výšce cca 12,1 m (od 219,59 m n. m. Bpv po 221,10 m n. m. Bpv), respektive 14,9 m. Ul. Vrbova je relativně dlouhá komunikace se stoupajícím profilem směrem na Sídliště Novodvorská. V ploše DGP, ale výrazně výše podél ul. Vrbova se nachází dva výrazné objekty PB Centrum Praha. Jedná se o objekty o 5 – 6 NP a 5 NP. Jejich relativní výška od hrany terénu činí 15,1 m a 9,7 – 10 m v závislosti na typu zastřešení jednotlivých částí objektů. Hřeben/atika těchto objektů je zhruba 235,92 m n. m. Bpv. Před těmito objekty se nachází dvoupodlažní objekt Auto Dispo Renault, který má výšku cca 7,5 m s výškou střechy na 226,7 m n. m. Bpv. Navrhovaný záměr je o 4 NP s plochou střechou s výškou atiky +13,9 m (222,05 m n. m. Bpv) s celkovou výškou od upraveného terénu cca 14,7 m. Technologický objekt na střechě je + 17,2 m (225,35 m n. m. Bpv). Z hlediska Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (dále jen „ÚAP“) se záměr nachází v lokalitě 145 Ve Studeném, kde je stanovena průměrná podlažnost 4 NP s heterogenní strukturou. Výšková hladina v dotčeném území se vymezuje v řešené ploše, tj. v ploše DGP, odvíjející se od výšek obvodových linií střech uvedených v ÚAP při uliční/stavební čáře. V ploše DZ jsou jednopodlažní garáže ve výškové hladině I, ale rovněž objekty PB Centru Praha ve výškové hladině III, IV a V. Mezi těmito objekty se ale nachází i jiné objekty ve výškové hladině II. Zařazení záměru do výškové hladiny je z tohoto hlediska velice komplikované, jelikož jsou stavby v ploše DZ ve výškových hladinách I – V. Pokud bychom zařazovali do výškové hladiny protější bytové domy, dostáváme se do výškové hladiny IV a V, tj. do stejné výškové hladiny jako objekty PB Centrum Praha. Z výše posuzovaných hledisek, konstatujeme, že záměr svou výškou atiky + 13,9 m spadá do výškové hladiny IV, tj. do výškové hladiny vymezené v dotčeném území. Po pečlivém zvážení záměru, uvádíme, že je záměr v dotčeném území přípustný.

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.

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.

Dokumentaci si ponecháváme pro svoji potřebu.

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. Marie Jindrová

pověřená řízením odboru územního rozvoje

Rozdělovník:

- 1. Adresát
- 2. Na vědomí
MHMP UZR/J - Mgr. Sachl (archiv) + dokumentace
- 3. IPR