

FABIONN, s.r.o.,
Jirsíkova 19/2
186 00 Praha 8

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 947366/2022

Sp. zn.:

S-MHMP 787261/2022

Vyřizuje/tel.:

Ing. Martina Váňová

236 004 688

Počet listů/příloh: **6/2**

Datum:

03.06.2022

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 06.05.2022, kterou podala společnost FABIONN, s.r.o., Jirsíkova 19/2, Praha 8, IČ: 26148293, a ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Skladové, administrativní a servisní zařízení Praha - Ďáblice“, na pozemku parc.č. 1608/17 v k.ú. Ďáblice
(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 – 5, 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

s podmínkou trvání dočasné stavby do 31.1.2027.

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

Odůvodnění:

Společnost FABIONN, s.r.o., Jirsíkova 19/2, Praha 8, IČ: 26148293, podáním ze dne 06.05.2022 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 z 05/2022, kterou zpracovala společnost FABIONN, s.r.o., Jirsíkova 19/2, Praha 8 (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že se jedná o dočasnou novostavbu skladové, administrativní a servisní haly v rozvojové ploše mezi ulicemi Cínovecká a Ďáblická. Jedná se o přízemní halový objekt s administrativním a sociálním vestavkem (vložené 2.NP v části haly). Zastavěná plocha objektu je 1 316 m², výška 10,2 m + VZT a zařízení umístěná na střeše. Navržena je přípojovací a areálová komunikace, chodníky a parkovací stání. Areál bude sloužit jako servis a prodejna zemědělských a stavebních strojů, autobusů a obslužných vozidel. Část objektu bude využita pro administrativu.

Dopravně bude objekt napojen na komunikaci v ulici Ďáblická. Dále je navrženo připojení objektu na technickou infrastrukturu, která je vedena v ulicích Ďáblická, Na Hlavní a K Březiněvsi.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 5, není vzhledem k charakteru a rozsahu stavebního záměru dotčena.

Dle Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 4, 6, 7 a 9 se záměr nachází v blízkosti trasy Pražského okruhu a dále ho protíná zelená osa (významné propojení zeleně). V územním plánu je dále trasa Pražského okruhu zpřesněna a je zde vymezena plocha pro veřejně prospěšnou stavbu, do které již záměr zasahuje. Zelená osa výstavbě nebrání.

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 záměr nachází v zastavitelném území v ploše ZVO – D – ostatní se stanoveným kódem míry využití plochy D. Část areálové komunikace, příjezdové komunikace, technické infrastruktury a parkovacích stání je navržena v nezastavitelném území v ploše s využitím IZ – izolační zeleně. Část technické infrastruktury se nachází v nezastavitelném území v ploše s využitím DU – urbanisticky významné plochy a dopravní spojení.

Záměr se nachází v ploše veřejně prospěšné stavby 3/DK/24 - Pražský (Silniční) okruh Ruzyně - Březiněves v hranicích hl. m. Prahy včetně Rybářky, která nebyla doposud realizovaná.

Přes plochu záměru (přes část parkoviště) dále vede trasa veřejně prospěšné stavby 12/TP/24 – přeložka VTL plynovodu Březiněves – Ďáblice, která nebyla doposud realizovaná.

Část záměru umístěvaná v ploše IZ se nachází v silničním ochranném pásmu dálnice.

Záměr se nachází v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu.

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.

DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství

Hlavní využití:

Plochy zahrnující vybraná náměstí, shromažďovací prostory, lávky a další plochy plnící funkci veřejných prostranství.

Přípustné využití:

Náměstí, shromažďovací a pěší prostory.

Obslužné a nemotoristické komunikace funkční skupiny C⁵ a D⁵, cyklistické stezky, pěší komunikace, lávky.

Upravené zpevněné plochy podél vodních ploch, náplavky a tělesa hrází, snížená nábřeží. Drobné vodní plochy, drobná obchodní zařízení a služby sloužící pro provoz a obsluhu veřejných prostranství, technická infrastruktura, nezbytná zařízení související s provozováním vodních ploch, zařízení přístavišť osobní lodní dopravy.

Stavby, zařízení a plochy pro provoz PID.

Zeleň související s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, podzemní parkoviště.

Přesah hlavního a přípustného využití ze sousedící plochy do navrhované plochy veřejného prostranství v rozsahu nezbytně nutném k uskutečnění záměru za podmínky, že bude plocha veřejného prostranství ve stejném rozsahu nahrazena plošně souvisejícím, kompozičně zdůvodněným veřejným prostranstvím v rámci navazující zastavitelné plochy a že se jedná výhradně o vlastnický sjednocené rozvojové nebo transformační plochy nebo že budou dotčené pozemky přerozděleny doloženou dohodou o parcelaci.

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 charakterem lokality a s podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Z hlediska plošných regulativů je umístění administrativní, obchodní a servisní (služby) haly v ploše ZVO přípustné. Umístění funkce skladování je v ploše ZVO podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu že sklady slouží pro přípustnému využití (administrativa, služby, obchodní zařízení), je jejich umístění přípustné. Umístění související technické a dopravní infrastruktury a parkovacích stání je rovněž přípustné. Umístění části parkovacích stání a komunikací v ploše IZ je podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že stání a komunikace do plochy IZ zasahují v minimálním rozsahu a v ploše IZ je zachován dominantní podíl zeleně, je toto řešení přípustné. Umístění technické infrastruktury v plochách IZ a DU je přípustné.

Posouzení míry využití plochy je v dokumentaci obsaženo. Uvedený rozsah posuzované plochy - 12 832 m² neodporuje stanovené metodice a je možné jej akceptovat. Podle předloženého výpočtu jsou celkové hrubé podlažní plochy objektu 1 678 m², **KPP = 0,13 ≤ 0,8**, plocha zeleně je celkem 6 010 m² (vše rostlý terén), koeficient zeleně **KZ = 0,46 ≥ 0,35** (pro podlažnost do 2). Stanovený kód míry využití plochy D pro posuzovanou plochu ZVO - D je **splněn**.

Vzhledem k tomu, že stavba se nachází v ploše veřejně prospěšné stavby 3/DK/24 - Pražský (Silniční) okruh Ruzyně - Březiněves v hranicích hl. m. Prahy včetně Rybářky, požadoval odbor UZR souhlas investora této VPS, což je ŘSD. K žádosti bylo přiloženo stanovisko ŘSD k posuzovanému záměru, které souhlasí pouze se stavbou dočasnou. V předmětném vyjádření byly stanoveny podmínky pro koordinaci, stanovisko ŘSD je přílohou tohoto stanoviska. Žadatel dále přiložil čestné prohlášení stavebníka (AUTO HELUS, s.r.o.), že se zavazuje k technickému řešení případné kolize navrhované stavby s plánovanou stavbou VPS DO 519 Suchdol – Březiněves, a to v podobě případných opěrných či zárubních zdí, nebo jiných obdobných technických opatření – dle budoucí dohody s ŘSD. Vzniklé kolize navrhované stavby se stavbou VPS DO 519 Suchdol – Březiněves budou řešeny na náklady vlastníka navrhované stavby – společnost AUTO HELUS, s.r.o.

Výstavba VPS 12/TP/24 – přeložka VTL plynovodu Březiněves – Ďáblice nebude stavbou znemožněna.

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.

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. Marie Jindrová

pověřená řízením odboru územního rozvoje

Přílohy:

1. Stanovisko ŘSD ze dne 30.3.2022 zn.: RSD – 19656/2022-2
2. Čestné prohlášení stavebníka (AUTO HELUS, s.r.o.)

Rozdělovník:

1. Adresát
2. Na vědomí
MHMP, UZR/S archiv + dokumentace
IPR