

MS architekti s.r.o.  
U Nikolajky 1085  
150 00 Praha 5

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

**Ing. Jaromír Klihavec**

**MHMP 129226/2022**

**236004768**

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **3 / 0**

**S-MHMP 19260/2022**

Datum:

**04.03.2022**

**Vyjádření k záměru „Datacentrum Běchovice“, na pozemcích č.parc. 1205/2, 1205/50, 1205/81 v k.ú. Běchovice**

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel dne 5.1.2022 žádost, kterou podala společnost Circle Logistic s.r.o., IČ 08082341, Londýnská 254/7, 120 00 Praha 2, kterou na základě plné moci z 21.12.2021 zastupuje společnost MS architekti s.r.o., IČ 62580426, U Nikolajky 1085/15, 150 00 Praha 5, a ve které žádá o vyjádření k výše uvedenému záměru.

Jako podklad pro vydání vyjádření byla předložena zastavovací studie z 07/2021, kterou vypracoval atelier RKD Architects, Belgie (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že předmětné pozemky o výměře 63743 m<sup>2</sup> se nachází jižně od ulice Českobrodská a východně od MÚK Pražský okruh – Českobrodská. Zastavitelná část pozemků s využitím VN-D má výměru 49222 m<sup>2</sup>. Areál datacentra vymezený oplocením je umístěn asi na dvou třetinách této zastavitelné plochy. Jen dopravní napojení na ulici Českobrodská je vedeno přes pás nezastavitelného území s využitím IZ.

Stavební záměr novostavby Datacentra Běchovice zahrnuje hlavní budovu datacentra, plochy a zařízení s náhradními zdroji energie, vedení a plošná zařízení technické infrastruktury, areálové komunikace a parkovací stání, manipulační a další zpevněné plochy, přírodní retenční nádrž, terénní úpravy a zeleň. Hlavní budova je umístěna ve vzdálenosti cca 65 m od komunikace Českobrodská, půdorys má tvar obdélníka, rozměry vzhledem k měřítku a druhu dokumentace nejsou uvedeny, zastavěná plocha je 6200 m<sup>2</sup>. Budova je dvoupodlažní s plochou střechou a úrovní atiky 15,8 m nad úrovní terénu, vystupující schodiště a výdechy vzduchotechniky dosahují výše 18 m nad úrovní terénu. V budově bude administrativně provozní část s kanceláři, zázemím pro zaměstnance, s prostory pro údržbu a opravy technologií včetně skladu dílů, a hlavní technologická část se serverovými sály. Na zpevněných plochách kolem hlavní budovy budou umístěny náhradní zdroje energie (diesel agregáty) pro zajištění nepřetržitého chodu provozu s výfuky s výškou min. 19 m. Obousměrná areálová komunikace uzavírá budovu a zpevněné plochy do tvaru obdélníka. Oplocení bude mít výšku 2,4 m bude z montované konstrukce a je zde kladen velký důraz na bezpečnost, a tedy neprostupnost oplocení.

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 předložený záměr umísťuje v zastavitelném území v ploše s využitím VN – nerušící výroby a služeb se stanoveným kódem míry využití D a v nezastavitelném území v ploše s využitím IZ – izolační zeleň.

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:

#### VN - nerušící výroby a služeb

##### Hlavní využití:

Plochy sloužící pro umístění výroby a služeb všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch, které nesmějí svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí nad přípustnou mírou.

##### Přípustné využití:

Dvory pro údržbu pozemních komunikací, veterinární zařízení, zařízení záchranného bezpečnostního systému, archivy a depozitáře, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m<sup>2</sup>, zařízení veřejného stravování, administrativní zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, sběrný surovin, sběrné dvory, manipulační plochy. Školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, zařízení pro výzkum (související s hlavním využitím).

Parkovací a odstavné plochy, garáže, drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, technická infrastruktura.

##### Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytovací zařízení pro zaměstnance, služební byty.

Dále lze umístit: lakovny, klempírny, truhlárny, stavby pro zpracování plodin, sklady hnojiv a chemických přípravků pro zemědělství, kompostárny a zařízení k recyklaci odpadů, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m<sup>2</sup>, sportovní zařízení. Pro podmíněně přípustné využití platí, že využití nebude svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení v okolí a zhoršovat životní prostředí nad přijatelnou mírou.

##### 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.

#### 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 je umístění datacentra, včetně oplocení, jako zařízení služeb v souladu s hlavním využitím plochy VN. Umístění náhradních zdrojů energie jako plošné zařízení technické infrastruktury je přípustným využitím plochy VN. Umístění sítí a zařízení technické infrastruktury je přípustným využitím plochy VN. Umístění areálových komunikací a parkovacích stání je přípustným využitím plochy VN. Umístění retenční nádrže jako drobné vodní plochy a areálové zeleně je přípustným využitím plochy VN.

Umístění příjezdové komunikace je v ploše IZ posuzováno jako podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že tato komunikace je vedena kolmým přechodem přes pás izolační zeleně, bude zachován dominantní plošný podíl zeleně a nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, je její umístění přípustné.

Posouzení míry využití plochy VN-D je ve studii obsaženo. Stavební záměr se nachází v ploše se stanoveným kódem míry využití D. Ačkoliv záměr je umístěn na přibližně dvou třetinách plochy, v posouzení se počítá s využitím celé plochy VN - D na předmětných pozemcích, tj. 49222 m<sup>2</sup>. Hrubých podlahových ploch je 16950 m<sup>2</sup>, KPP = 0,344 ≤ 0,8. Plocha zeleně na rostlém terénu je 21200 m<sup>2</sup>, podlažnost 2, koeficient zeleně KZ = 0,43 ≥ 0,35. Stanovený kód míry využití plochy D pro posuzovanou plochu VN-D je splněn.

**Závěr:**

**Vzhledem k výše uvedenému lze konstatovat, že záměr je z hlediska platného územního plánu SÚ hl. m. Prahy přípustný.**

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

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát
2. IPR Praha
3. MHMP, UZR/SV-KL