



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor územního rozvoje
Oddělení informací o území



■
IDDS: bzi4tav
STIS stavební a inženýrská společnost s.r.o.
Jinonická 1327/76a
150 00 Praha 5 - Košíře
■

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje(tel):

Č. j.:

MHMP 2095926/2023

Sp. zn.:

S-MHMP 1943187/2023

Počet listů/příloh: 7/0

Datum:

17.10.2023

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 podala dne 18.9.2023 společnost Logentya a.s., IČ: 02332116, se sídlem Přípotoční 1519/10c, 100 00 Praha 10, kterou na základě plné moci ze dne 4.5.2023 zastupuje společnost STIS stavební a inženýrská společnost s.r.o., IČ: 62582933, se sídlem Jinonická 1327/76a, 150 00 Praha 5 - Košíře, a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Obchodní centrum Strakonická“

na pozemcích parc. č. 709, 1206/11, 708, 1206/1, 1206/12, 1171, 1206/16, 670/29 a 670/3 v k. ú. Velká Chuchle a na pozemcích parc. č. 214/1 a 107/1 v k. ú. Malá Chuchle

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

souhlasné závazné stanovisko.

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

Odůvodnění:

Společnost Logentyda a.s., IČ: 02332116, se sídlem Přípotoční 1519/10c, 10000 Praha 10, kterou na základě plné moci ze dne 4.5.2023 zastupuje společnost STIS stavební a inženýrská společnost s.r.o., IČ: 62582933, se sídlem Jinonická 1327/76a, 150 00 Praha 5 - Kočiče, podáním ze dne 18.9.2023 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 společné posouzení s datem 11.2.2018, na revizi s datem 09/2023, kterou zpracoval zodpovědný projektant [redacted] dále jen „dokumentace“).

Předmětem dokumentace je umístění novostavby obchodního centra podél komunikace Strakonická. Jedná se o objekt obdélníkového půdorysného tvaru, o zastavěné ploše 3356,15 m². Objekt je podsklepený, má 1 nadzemní podlaží, 2. nadzemní podlaží (mezipatro) a technické podlaží v úrovni 3. nadzemního podlaží, a je zastřešen plochou ozeleněnou střechou s celkovou výškou +11,050 m, měřeno od +/-0,000 m.

Objekt je členěn celkem na 12 obchodních jednotek, které jsou zpřístupněny vlastními vchody. V 1. podzemním podlaží se nachází předručené skladovací prostory, jejichž zásobování je zpřístupněno z východní strany objektu, a parkovací stání pro zaměstnance v podobě 4 parkovacích zakládků typu Wohr Parklift 450. V nadzemní části objektu je objekt vizuálně členěn na dvě hmoty. V těchto hmotách se v 1. nadzemním podlaží nachází celkem 12 obchodních jednotek. V mezipatře se vždy nachází zázemí prodejny (kancelář, chodba, sklad kancelářských potřeb, technická místnost, denní místnost a sociální zázemí). V úrovni 3. nadzemního podlaží jsou navrženy strojovny výtahu a technické zázemí).

Součástí stavebního záměru jsou venkovní zpevněné plochy v podobě vozidlové komunikace, která zpřístupňuje západní část objektu, dále pak úprava pěších komunikací v lokalitě, terénní a sadové úpravy. V rámci návrhu zeleně se umísťuje 6 stromů s malou korunou a 1 strom s velkou korunou do zpevněných ploch, 57,98 m² popínavé zeleň podél zdi a další sadové úpravy. Stavební záměr bude nově napojen novými přípojkami technické infrastruktury na splaškovou kanalizaci, dešťovou kanalizaci, vodovod, slaboproud, elektro NN. Na pozemku se navrhuje rovněž celkem 113 nových parkovacích stání, z nichž 6 je určeno pro invalidy, a 16 parkovacích stání je vyhrazeno pro zaměstnance.

Úřad územního plánování posoudil záměr z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 6 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 záměr nachází v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití VN – nerušící výroby a služeb se stanoveným kódem míry využití C a SV – všeobecně smíšené se stanoveným kódem míry využití B, v území rozvojovém, SV – všeobecně smíšené, v území stabilizovaném, SI – nadřazené sběrné komunikace celoměstského významu, a v nezastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití IZ – izolační zeleň.

Stavební záměr se nachází okrajově v území bez zvýšené ochrany zeleně, které vymezuje zastavěné pásmo s ochrancou zeleně v doplňkové funkci (drobné veřejně přístupné parkové upravené plochy, zelené (parkové) pásy, systémová stromová řadí, přírodní plochy zeleně, sady, zahrady, soukromá a vyhrazená zeleně).

Stavební záměr se nachází v ploše ochranné zóny nadregionálního biokoridoru, kde je účelem podpora koridorového efektu. To znamená, že všechny prvky regionálních a místních ÚSES, významné krajinné prvky a společenstva s vyšším stupněm ekologické stability („kostra ekologické stability“) nacházející se v zóně jsou chápány jako součást nadregionálního biokoridoru.

Stavební záměr protíná stávající optický kabel úložný nebo uložený v kolektoru 3. řádu.

Stavební záměr je dle oddílu 9 přílohy č. 1 opatření obecné povahy součástí záplavového území kategorie A – určená k ochraně – zajišťovaná městem.

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 m², 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 m², 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 neuhlčitelné 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.

SV - všeobecně smíšené

Hlavní využití:

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinací monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převládající funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativu v případě vertikálního funkčního členění s obchodním partérem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m²,

stavby pro administrativu, kulturní a zábravní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná neustáčí výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisu a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory.

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.

Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a územní definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábravu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovín, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neshoditelné 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.

S1 - nadřazené sběrné komunikace celoměstského významu

Hlavní využití:

Plochy pro provoz automobilové dopravy, sloužící pro provoz nadřazeného komunikačního systému a částečně pro provoz PID.

Přípustné využití:

Komunikace celoměstského významu funkční skupiny B⁵ (městský okruh, radiály, spojky), silnice I. třídy.

Zeleň, technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

Plochy pro provoz PID, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory.

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

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neshoditelné 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 neshoditelné 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 plochy s rozdílným způsobem využití VN – nerušící výroby a služeb je umístění skladů hlavním využitím. Umístění administrativy, parkovacích a odstavných ploch, garáží, zeleně, pěších komunikací a prostor, komunikací vozidlových a technické infrastruktury je přípustným využitím. Umístění 12 obchodních zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou 4652,61 m² je podmíněně přípustné z hlediska výše uvedené plochy. Vzhledem k charakteru okolní lokality, a vzhledem k umístění stavebního záměru při frekventované komunikaci Strakonická lze usuzovat, že záměr nebude svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení v okolí a nebude zhoršovat životní prostředí. Z tohoto důvodu lze konstatovat přípustnost záměru z hlediska plochy VN – nerušící výroby a služeb.

Do plochy s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené je navržena vozidlová komunikace, zeleň a liniová vedení technické infrastruktury, což je přípustné. V ploše S1 – nadřazené sběrné komunikace celoměstského významu se umísťuje technická infrastruktura, která je přípustným využitím. Do plochy IZ – izolační zeleň je umístěna zeleň, pěší komunikace a prostory a liniová vedení technické infrastruktury, což je přípustné. Dále se do plochy IZ umísťuje vozidlová komunikace (vjezd do areálu), která je podmíněně přípustná. Vzhledem k charakteru této části stavby lze konstatovat marginální zásah do plochy IZ, kde zůstane zeleň v dominantním plošném podílu, a proto je toto umístění přípustné.

Stavební záměr se nachází částečně v rozvojovém území. V rozvojovém území je, dle oddílů 7 odst. 1 přílohy č. 1, zpravidla stanovena nejvyšší přípustná míra využití pro plochy kategorie obytné (OB a OV), smíšené (SV a SMJ), a ve vybraných případech u ploch výroby a služeb (VN a VS) a zvláštní komplexy občanského vybavení (ZOĚ a ZVO).

Posouzení míry využití území je v dokumentaci obsaženo. Uvedený rozsah posuzované plochy VN – C (9250 m²) úřad územního plánování akceptuje. Podle předloženého výpočtu je celková hrubá podlažní plocha vč. mezipater, 4652,61 m²; vypočtený KPP je $0,50 \leq 0,50$. Plocha započítatelné zeleně na rostlém terénu (vč. 6 stromů s malou krouncou a 1 stromus velkou krouncou ve zpevněné ploše) je 1743,60 m², přičemž započítatelná plocha stromů ve zpevněné ploše nepřevyšuje 25% celkové započítatelné plochy zeleně na rostlém terénu. Plocha započítatelné ostatní zeleně (vč. zelené střechy s mocností vegetačního souvrství 0,3 m v rozsahu 2424,68 m², zelené střechy s mocností vegetačního souvrství 0,9 m v rozsahu 400 m², a popínavé zeleně podél zdi v rozsahu 57,98 m²) je 1032,82 m². Celková plocha započítatelné zeleně je 2776,42 m²; podlažnost 1; vypočtený KZ je $0,30 \geq 0,30$. Stanovený kód míry využití plochy C pro posuzovanou plochu je splněn. Do plochy SV – B se umísťuje pouze přípojka elektro NN, čímž nedochází ke změně koeficientu KPP ani KZ.

Stavební záměr se částečně nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno stávající zpravidla souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj. Plochy OB, OV, SV a SMJ bez uvedeného kódu míry využití území jsou vždy stabilizované.

Ve stabilizovaném území dále platí:

Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP).

Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Do plochy stabilizovaného území stavební záměr zasahuje primárně liniovým vedením technické infrastruktury a umístěním části vozidlové komunikace v jižní části záměru. Takovýto záměr nemá žádný negativní vliv na stabilizované území.

Stavební záměr je dle oddílu 9 přílohy č. 1 opatření obecné povahy součástí záplavového území kategorie A – určená k ochraně – zajišťovaná městem. Protipovodňové opatření je v dané lokalitě záplavového území již realizováno a na základě kolaudačního souhlasu č. j. MHMP-787577/2014/OZP-II/Sp. zn. S-MHMP-450204/2014 ze dne 26.6.2014, které vydal Odbor životního prostředí Magistrátu hl. m. Prahy, uvedeno do provozu. Stavební záměr tedy nebude tímto regulativem nikterak dotčen.

Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvažení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje soulad záměru s platným Územním plánem SU 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 námítky ke stavebnímu záměru uplatnit jako účastník řízení v rámci územního řízení prostřednictvím Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

vedoucí oddělení

podepsáno elektronicky

vedení odboru

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát DS
2. Na vědomí
IFR Praha
MHMP, UZR/Z (Žižka) archiv