



Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Ing. Martina Váňová

MHMP 434756/2018

236 004 688

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: 6/0

S-MHMP 232093/2018

Datum:

19.03.2018

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 7.2.2018, kterou podala společnost [REDACTED], se sídlem [REDACTED] [REDACTED] kterou na základě plné moci ze dne [REDACTED] zastupuje [REDACTED], se sídlem [REDACTED], a ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

"DOCK 04 – 1. etapa novostavby administrativního areálu DOCK JIH B – objekt J2.2, J4, J5" včetně zpevněných ploch a napojení na technickou infrastrukturu, na pozemcích parc.č. 4004/1, 4004/73, 4005/40 v k.ú. Libeň (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, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1, 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:

Společnost [REDAKCE], se sídlem [REDAKCE], kterou na základě plné moci ze dne [REDAKCE] zastupuje společnost [REDAKCE], se sídlem [REDAKCE] podáním ze dne 7.2.2018 požádala úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla předložena žadatelem dokumentace pro územní a stavební řízení z 2/2018, kterou zpracovala společnost [REDAKCE], [REDAKCE] zodpovědný projektant [REDAKCE] (dále jen „Dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v novostavbě souboru administrativních budov Dock JIH B - J2.2, J4 a J5 včetně zpevněných ploch kolem budov a napojení na technickou infrastrukturu. Součástí projektu jsou i vodní díla potřebná pro jeho provoz (lapák tuků, čistička odpadních vod, retenční nádrže a studna pro odběr vody pro závlahu).

Administrativní komplex tří budov má společnou třípodlažní podzemní podnož, určenou pro garáže a technické vybavení. V přízemí objektů se počítá s prostory pro služby a obchod. Další nadzemní podlaží budou čistě administrativní. Část J2.2 má sedm nadzemních podlaží, části J4 a J5 šest nadzemních podlaží. Podzemní garáže budou sloužit pouze pro zaměstnance pracující v objektu a jejich návštěvy. Nebudou mít tedy charakter veřejného parkingu.

Budova má dva vstupy do administrativních částí, které jsou napojené na přízemní vstupní haly, které vždy procházejí skrz celou hmotu budovy a umožňují tak vstup z vnější i vnitřní části areálu, z prostoru parteru.

Pro nájemní jednotky ve 4. a 7. NP budovy J2.2 jsou k dispozici vnější terasy. Budovy J4 a J5 mají terasy na severní skloněné fasádě v každém podlaží, kromě přízemí, kde je před prosklenou fasádou na severní straně navržena zpevněná plocha, která bude mít charakter polosoukromé, ale neohrazené terasy.

Vstup do garáže v podzemních podlažích je přes rampu, která je umístěná zhruba uprostřed jižní fasády budovy J2.2.

Řešené území vč. navržených komunikací a zpevněných ploch je bezprostředně napojeno na přilehlé komunikace řešené v rámci etapy DOCK 3, resp. na komunikace stávajícího stavu. Jedná se zde o návaznost na pěší komunikace v parku, chodník podél komunikace – větve B a větve C. Rampa do 1.PP je pomocí stykového napojení napojena na komunikaci „větev B“. Nejbližšími významnějšími komunikacemi v okolí jsou ulice Voctářova a Libeňský most.

Bylo navrženo celkem 245 parkovacích stání, která jsou umístěna v hromadných garážích ve společném podzemí budov.

Posuzované objekty budou zásobeny jednou vodovodní přípojkou, ta bude zaústěna do objektu J2.2 a vedena z jižně umístěného nového vodovodního řadu V12 LT DN 150 mm. V rámci tohoto projektu bude realizována pouze domovní část přípojky o délce 1,2 m, která bude napojena na veřejnou část realizovanou v rámci technické infrastruktury spojené s projektem DOCK 3. Vodoměrná sestava bude umístěna v objektu bezprostředně za obvodovou stěnou ve vodoměrné místnosti.

Objekt J2.2 bude odkanalizován do dvou přípojek napojených do jednotné stoky S11 DN 300 mm. U obou těchto přípojek bude v rámci tohoto projektu realizována pouze domovní část, která bude napojena na veřejnou část realizovanou v rámci technické infrastruktury spojené s projektem DOCK3. Objekty J4 a J5 budou odkanalizovány každý do jedné přípojky, které budou součástí areálové splaškové kanalizace, která je ukončena revizní šachtou za hranici pozemku. Areálová kanalizace je zaústěna do jednotné stoky S1 DN 400 mm.

Objekty budou odkanalizovány třemi dešťovými přípojkami, dvě budou pro objekt J2.2 a jedna pro objekty J4 a J5. Dešťové přípojky budou zaústěny do navrhované dešťové stoky DN 300. Odtok dešťových vod bude zpomalen umístěním dešťových nádrží. Pro každou přípojku bude realizována jedna.

Objekt bude plynofikován jednou STL přípojkou LPE 40x3,7 mm délky 3 m, která bude napojena na nově budovaný STL řad PE 110 mm. Na hranici pozemku bude umístěn uzávěr se zemní soupravou – HUP.

Napojení objektů na elektrickou energii bude řešeno z rozvodů 22 kV PRE distribuce, a.s., které jsou zpracovány v rámci projektové dokumentace infrastruktury celé oblasti. Objektová trafostanice bude připojena na stávající distribuční rozvody 22 kV, které budou vyvedeny z nové rozpínací stanice 22 kV, která je osazena u Libeňského mostu.

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1 a konstatuje, že záměr je v souladu s uvedeným dokumentem. Záměr plně respektuje umístění v metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1, je v souladu s kritérii a podmínkami uvedenými v bodu 38 politiky územního rozvoje a splňuje podmínky a úkoly náležející této oblasti, a to zejména využití stávající veřejné infrastruktury a novým využitím nevyužívaných průmyslových, skladových, dopravních a jiných ploch.

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1. a konstatuje, že záměr je v souladu s touto územně plánovací dokumentací, protože respektuje stanovené priority územního plánování. Záměr se nachází v nadmístní transformační oblasti T/2 – Maniny, Dolní Libeň, Invalidovna. Území je určeno k funkční a prostorové transformaci včetně nové technické a dopravní infrastruktury. Oblast T/2 představuje významný potenciál pro vytvoření plnohodnotné městské čtvrti s umístěním některých významných celoměstských funkcí a pro vybudování rozsáhlého přírodního území s rekreační a ekologickou funkcí. Předložený záměr tuto představu naplňuje.

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 1000/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 30/86 dne

22.10.2009 formou opatření obecné povahy č.6/2009 s účinností od 12.11.2009, se předložený záměr nachází v zastavitelném území v ploše s funkčním využitím ZVO - H- ostatní se stanoveným kódem míry využití území H. Část přípojek inženýrských sítí se nachází v nezastavitelném území na ploše s funkčním využitím ZMK – zeleň městská a krajinná.

Záměr se nachází v záplavovém území kategorie A₁ – určené k ochraně, pro Q₂₀₀₂ zajišťované městem, v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace a v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru.

Využití pozemků musí být v souladu s obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 32/1999 Sb. IIMP, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ze dne 26.10.1999, ve znění všech pozdějších předpisů, tj. s Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy dle opatření obecné povahy č. 6/2009, přílohy č. 1, v platném znění, pro které platí:

ZVO – ostatní

Území sloužící pro areály a komplexy specifických funkcí nebo jejich kombinace a pro koncentrované aktivity neuvedené v jiných zvláštních územích.

Funkční využití:

Obchodní zařízení s plochou nepřevyšující 15 000 m² prodejní plochy, stavby a zařízení pro veřejnou správu, stavby a zařízení pro administrativu, 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, sportovní zařízení, vysoké školy a vysokoškolská zařízení, kulturní stavby a zařízení, muzea, galerie, divadla, koncertní sítě, multifunkční kulturní a zábavní zařízení, archivy a depozitáře, církevní zařízení, technologické a vědecké parky, inovační centra, školská zařízení, zdravotnická zařízení, veterinární zařízení, zařízení sociální péče, zařízení záchranného bezpečnostního systému.

Služební byty¹, služby (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

Parkovací a odstavné plochy, garáže (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:

Zvláštní komplexy obchodní, vysokoškolské a pro kulturu a církev, drobná nerušící výroba² plochy a zařízení pro skladování (související s vymezeným funkčním využitím), sběrný surovin a malé sběrné dvory.

Čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID.

¹ smyslu znění zákona č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č.509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje Občanský zákoník, ve znění pozdějších změn

² jako drobná nerušící výroba a služby nelze v tomto případě povolit autoservisy, klempírny, lakovny, truhlárny, betonárky a další provozy vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území a dále čerpací stanice pohonných hmot

ZMK - zeleň městská a krajinná

Zeleň s rekreačními aktivitami, které podstatně nenarušují přírodní charakter území.

Funkční využití:

Přírodní krajinná zeleň, skupiny porostů, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky.

Doplňkové funkční využití:

Veřejně přístupná hřiště přírodního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové. Nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:

Zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny.

Parkovací a odstavné plochy (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí). Komunikace vozidlové, nadřazená plošná zařízení a liniová vedení TV, stavby a zařízení pro provoz PID.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu (související s vymezeným funkčním využitím).

Využití záměru pro administrativu je posuzováno jako hlavní funkční využití plochy ZVO. Umístění přípojek inženýrských sítí jako liniového vedení TV je posuzováno jako výjimečně přípustné. Vzhledem k tomu, že nebude narušen přírodní charakter plochy ZMK a přípojky jsou v této umístěny ve velmi malém rozsahu, úřad územního plánování shledal tuto část záměru přípustnou.

Posouzení míry využití území je v dokumentaci obsaženo. Uvedený rozsah posuzované plochy (9188 m²) neodporuje stanovené metodice a je možné jej akceptovat. Podle předloženého výpočtu je celková hrubá podlažní plocha 670 m²; KPP je 0,07 ≤ 0,20. Celková plocha zeleně je 7350,4 m²; koeficient zeleně KZ je 0,80 ≥ 0,80. Stanovený kód míry využití území A pro posuzovanou plochu je splněn.

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 v dané lokalitě dle našeho posouzení nedojde realizací administrativních objektů k žádnému narušení potřeb a vazeb, které jsou sledovány z hlediska cílů a úkolů územního plánování dle stavebního zákona. Záměr respektuje stávající urbanistickou strukturu a charakter území. Na základě znalostí podmínek v území úřad územního plánování konstatuje, že předložený záměr v tomto rozsahu je možno z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, tj. dle ustanovení § 18 a 19 stavebního zákona akceptovat.

Dokumentaci si ponecháváme pro svoji potřebu.

Závazné stanovisko nepozbývá platnosti:

a) bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno územní rozhodnutí, společně 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 společně 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 a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti závazného stanoviska.

Dostane-li se toto závazné stanovisko do rozporu s politikou územního rozvoje nebo s územně plánovací dokumentací, která byla vydána po vydání závazného stanoviska, orgán územního plánování, který závazné stanovisko vydal, je nahrazen z moci úřední novým závazným stanoviskem.

Poučení o opravném prostředku:

Závazné stanovisko odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy je ve smyslu § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění, úkonem, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení, proto se proti němu nelze odvolat. Pokud toto závazné stanovisko znemožňuje vyhovět žádosti o vydání rozhodnutí správního orgánu podmíněného závazným stanoviskem, příslušný správní orgán (stavební úřad) v souladu s ustanovením § 149 odst. 4 správního řádu nebude provádět další dokazování a žádost zamítne. Až proti rozhodnutí příslušného správního orgánu (stavebního úřadu) je možno podat odvolání, které umožní, aby bylo v souladu s ustanovením § 149 odst. 5 správního řádu a ustanovením § 4 odst. 9 stavebního zákona přezkoumáno toto závazné stanovisko.

Ing. Martin Čemus
ředitel odboru

Rozdělovník:

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