

ATIRA CZ, spol. s r.o.  
U Zlaté stoky 576  
Litvínovice  
370 01

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 618142/2021

Sp. zn.:

S-MHMP 470834/2021

Vyřizuje/tel.:

**Ing. Denisa Trávníčková**

**236 004 845**

Počet listů/příloh: 5/0

Datum:

**10.05.2021**

## 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, kterou dne 13. 04. 2021 podala společnost ATIRA CZ, spol. s r.o., IČ: 28116208, se sídlem U Zlaté stoky 576, 370 01 Litvínovice, která na základě plné moci zastupuje společnost AREÁL DOBRONICKÁ s.r.o., IČ: 01441957, se sídlem Chemická 951, 148 00 Praha 4, zastoupenou administrátorem panem Vojtěchem Smolkou, a ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

**„RETAIL PARK DOBRONICKÁ, novostavba obchodního centra“** na pozemcích parc. č. 801/2, 802/1, 802/2, 804/17, 804/25, 804/87, 804/88, 804/122 v k. ú. Kunratice (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 – 3 a 5, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4, 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 ATIRA CZ, spol. s r.o., IČ: 28116208, se sídlem U Zlaté stoky 576, 370 01 Litvínovice, která na základě plné moci zastupuje společnost AREÁL DOBRONICKÁ s.r.o., IČ: 01441957, se sídlem Chemická 951, 148 00 Praha 4, podáním ze dne 13. 04. 2021 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 řízení z 01/2021, kterou zpracovala společnost ATIRA CZ, spol. s r.o., IČ: 28116208, hlavní projektant Ing. arch. Radovan Vacík, ČKA 04520 (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v novostavbě obchodního centra, které obsahuje prodejnu potravin, retail, veřejné stravování, čerpací stanici pohonných hmot a samoobslužnou myčku. Součástí jsou areálové rozvody inženýrských sítí, přípojky, reklamní pylon, nabíjecí stanice pro automobily a elektrokola, opěrné stěny, zpevněné plochy a sadové úpravy. Retail park je situován v místech stávajících staveb, které budou odstraněny. Prodejna potravin ve východní části pozemku je převážně jednopodlažní objekt (nad částí je 2. NP s hygienickým zázemím) o zastavěné ploše 1991 m<sup>2</sup>, zastřešená pultovou střechou (+7,958). Retail objekt v severní části pozemku (obchodní centrum) je dvoupodlažní objekt o zastavěné ploše 4156 m<sup>2</sup>, zastřešený sedlovou střechou (+10,843), kde ve 2. NP se nachází kancelářské prostory (administrativa). V 1. NP je situováno 8 samostatných jednotek, které budou mít každá svůj vlastní vstup ze strany parkoviště. 7 jednotek je určených pro obchod a služby, poslední jednotka je vymezena jako kancelářské pracoviště. K prodejně potravin a retail objektu bude přiléhat plocha pro parkování zákazníků. Zpevněná plocha pro zásobování prodejen je umístěna severně za prodejnu potravin – vjezd z ul. Obrataňská. Objekt veřejného stravování je jednopodlažní o zastavěné ploše 307 m<sup>2</sup>, zastřešený plochou střechou (+5,500). Objekty samoobslužné čerpací stanice (kontejner obdélníkového půdorysu 4,24x2,12 m) a samoobslužné myčky (3 x mycí box) jsou o celkové zastavěné ploše 199 m<sup>2</sup>. Na venkovním parkovišti pro retail a prodejnu potravin je situováno 167 parkovacích stání. Součástí parkovacích stání jsou 2 stání pro nabíjení elektromobilů. Pro zařízení veřejného stravování je vymezeno 18 venkovních parkovacích stání. Dopravně bude retail park napojen na přilehlou komunikaci, ul. Dobronická. Stávající komunikace, ul. Dobronická bude rozšířena tak, aby zde vznikly dva odbočovací pruhy průsečné křižovatky. Napojení nového ramene je navrženo dvěma samostatnými jízdními pruhy, vjezd do areálu je jednopruhový s rezervou pro budoucí umístění levého odbočovacího pruhu. Mezi vjezdem a výjezdem je v trase chodníku navržen dělicí ostrůvek s přechody pro chodce. V ul. Dobronická i Obrataňská jsou také vedeny veřejné řady technické infrastruktury, na které bude navrhovaný areál napojen přípojkami a ze kterých budou dále realizovány areálové rozvody. Dešťové vody z areálu budou akumulovány v retenční nádrži na dešťové vody a dále budou gravitačně vypouštěny z retence do přípojky. Nově je navržen areálový NTL plynovod z důvodu napojení plánovaného technického zázemí pro myčku automobilů. Areálový plynovod bude napojen na stávající přípojku, která je vysazena v ul. Dobronická. Na hraně pozemku u ul. Obrataňská bude vybudována nová velkoodběrová bloková transformační stanice. Na pozemku stavebníka bude realizováno nové areálové osvětlení – 35 ks stožárových lamp a dále lampy nástěnné na fasádě obchodu potravin a retailu. V rámci úpravy komunikace (ul. Dobronická) dojde k přemístění 3 ks stožárů veřejného osvětlení. V rámci záměru budou provedeny vegetační úpravy – výsadba trávníku a dále bude provedeno vysazení stromů a drobné terénní úpravy – svahování. Sadovými úpravami vznikne na pozemku větší podíl zelených ploch, než je stávající (původní) stav. Travnaté plochy budou lokálně doplněny plochami nízké keřové zeleně. V rámci areálu jsou navrženy pěší chodníky v optimálních trasách. Chodník podél ul. Dobronická a vjezdy do stávajících areálů autoopraven budou kompletně zrekonstruovány. Navrženy jsou opěrné stěny – opěrná stěna za objektem Retailu bude výšky cca 1,3 m. Opěrná stěna bude vybudována pro vyrovnání terénu pro novostavbu objektu Retail se stávajícím terénem. Na západní straně objektu Retail je navržena opěrná stěna u rampy pro zásobování. Max. výška opěrné stěny je cca 1,25 m. Opěrná stěna bude opatřena zábradlím. Na pozemku stavebníka je navržen ŽB základ pro reklamní pylon. Předpokládaná výška pylonu je 22 m. Všechna loga budou provedena jako

světelná o rozměrech 4,0x1,5 m a 4,0x4,0 m. V rámci zařízení veřejného stravování bude taktéž umístěn reklamní světelný pylon o předpokládané výšce 18 m. Světelné firemní logo je navrženo o rozměrech 3,7x4,05 m.

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1 – 3 a 5 a konstatuje, že záměr je v souladu uvedeným dokumentem. Záměr plně respektuje umístění v metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1 a splňuje podmínky a úkoly náležející této oblasti, a to zejména využití stávající veřejné infrastruktury.

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4 (dále jen „ZÚR“) a konstatuje, že záměr je v souladu s touto územně plánovací dokumentací. Záměr se nachází v území stávající zástavby – kompaktní město rozšířené, pro které nejsou stanoveny žádné podmínky ani úkoly vyplývající ze ZÚR.

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. 39/85 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 využitím **VN – nerušící výroby a služeb**, v území stabilizovaném.

Dále se záměr nachází v těchto informativních prvcích územního plánu, které musí být respektovány:

- území bez zvýšené ochrany zeleně (výkres ÚP č. 31 – Podrobné členění ploch zeleně).

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.

Z hlediska využití je záměr obchodního zařízení do 8000 m<sup>2</sup> HPP podmíněně přípustným využitím plochy VN. Obchodní zařízení bude situováno v místech stávajících skladových, či komerčních staveb ve stávajícím výrobním/skladovém/komerčním areálu. Stávající objekty vč. zpevněných ploch budou nahrazeny novým obchodním parkem v obdobném rozsahu, s doplněním zelených ploch, které jsou v současné době na dotčených pozemcích minimální. Navrhovaná obchodní zařízení nebudou svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení v okolí a zhoršovat životní prostředí nad přijatelnou míru. Jedná se o lokalitu s rozsáhlým výrobním areálem, kde je záměr situován na rozhraní rezidenční (bytové) oblasti, kdy dojde k umístěním obchodního zařízení ke zvýšení komfortu bydlení v této oblasti. Navrhovaným záměrem dojde k rozšíření vybavenosti přilehlé rezidenční oblasti, s ohledem na stávající stav dotčených pozemků, kdy dojde v rámci záměru k rozšíření zelených ploch. Administrativní zařízení, zařízení veřejného stravování, čerpací stanice pohonných hmot, samoobslužná myčka (služby), parkovací a odstavné plochy, technická infrastruktura, manipulační plochy, komunikace pěší a vozidlové jsou přípustným využitím plochy VN.

Dle oddílu 7 pododdílu 7a odst. (3) přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 platí, že ve stabilizovaném území není uvedena míra využití území 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). A dle oddílu 15 bodu (45) platí, že stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno stávající zpravidla souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. Plochy OB, OV, SV, a SMJ bez uvedeného kódu míry využití území jsou vždy stabilizované.

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. Tu v současné době tvoří převážně velkoplošné výrobní, skladové či komerční haly jednoduchých půdorysných tvarů, s plochými či šikmými střechami. V místě navrhovaného záměru se v současné době nachází velkoplošné haly a rozsáhlé zpevněné plochy. Dle přihlédnutí k ÚAP se jedná o strukturu areálu produkce, se stanoveným typickým počtem podlaží v lokalitě 2 podlaží. Navrhovaný záměr se přizpůsobuje charakteru území, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce. Navrhovaný záměr svým rozsahem nepřekračuje míru využití stávajícího území.

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 námítky ke stavebnímu záměru uplatnit jako účastník řízení v rámci územního řízení prostřednictvím Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

**Ing. Martin Čemus**

ředitel odboru územního rozvoje

**Rozdělovník:**

1. Adresát / ID DS wnaizj4
2. Na vědomí  
IPR Praha  
MHMP UZR/J (Ing. Trávníčková), archiv + spis