



pohovp20v00a1z

Městský úřad Pohořelice, Vídeňská 699, 691 23 Pohořelice
Odbor územního plánování a stavební úřad

Vaše zn.:

ze dne: 19.06.2019

Čj.: MUPO-26872/2019/SU/BRP
Spis. zn.: SZ MUPO 7106/2020
Vyřizuje: Pavel Bravenec
Telefon: 519 301 345
Fax: 519 424 552
E-mail: pavel.bravenec@pohorelice.cz
ID DS: 5vjbzr8

V Pohořelicích 28.02.2020

CTP Invest, spol. s r.o.
Central Trade Park D1 1571
396 01 Humpolec

Závazné stanovisko orgánu územního plánování

Městský úřad Pohořelice jako orgán územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 225/2017 Sb., dále jen („stavební zákon“), přezkoumal podle § 96b odst. 3 stavebního zákona z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování záměr

„CTPark Pohořelice, hala PO7“,
na pozemcích p. č. 6353 a 6354 v k. ú. Pohořelice nad Jihlavou.

Záměr je přípustný po splnění podmínky:

- architektonickým vhodným způsobem rozčlenit jižní fasádu navržené haly na menší hmoty.
- celkovou výšku stavby snížit na max. 13,0 m od upraveného terénu po vrchol atiky.
- vegetační úpravy uliční fasády navržené haly řešit v maximální ploše uliční fasády.
- dořešit prostor pro výsadbu vegetace k pokrytí uliční fasády.
- výsadby linie vzrostlých stromů řešit o min. výšce 5,0 m a vyšších.
- pro provedení vegetačních úprav podél jižní strany navrženého areálu volit výsadbu výrazně vyšších dřevin, než jsou uvedeny v projektové dokumentaci.
- vypustit štěrkovou cestu pro příjezd HZS z projektové dokumentace.
- vypustit z návrhu vjezdovou a výjezdovou bránu do areálu a neomezovat vjezd do areálu ani do budoucna.

- fyzicky vyznačit parkovacích stání pro nákladní vozidla v celé délce areálové komunikace, podél její jižní hranice, v souladu s ČSN 73 6056. Vymezení těchto parkovacích stání bude zapracováno i v textové a výkresové části dokumentace pro všechny stupně povolovacího řízení.
- dopracovat prodloužení navrženého chodníku na již stávající realizovaný chodník na pozemku p. č. 6355 v k. ú. Pohořelice nad Jihlavou.
- prověřit návrh přímého zasakování dešťových vod do otevřeného retenčně vsakovacího zařízení – zatravněného průlehu, s možností průchodu vod přes ORL.

Odůvodnění

Městský úřad Pohořelice, odbor územního plánování a stavební úřad, jako orgán územního plánování, obdržel dne 19.06.2019 žádost o vydání vyjádření k dokumentaci pro územní řízení a stavební povolení záměru: „CTPark Pohořelice, hala PO7“, na pozemku p. č. 6353 a 6354 v k. ú. Pohořelice nad Jihlavou, od společnosti CTP Invest, spol. s r.o., IČ 26166453, Central Trade Park D1 1571, 396 01 Humpolec.

Při vydání závazného stanoviska vycházel odbor územního plánování a stavební úřad jako orgán územního plánování z následujících podkladů předložených žadatelem:

- dokumentace pro územní řízení z 08/2019, zpracovaná společností PEHA project s.r.o., Jasmínová 184/28, 621 00 Brno, předložená dle 21.02.2020. Dokumentace je ověřena ing arch. Davidem Titzem, ČKA 02270.
- zákres do fotografie, zpracované studiem Acht, spol. s r.o., Za Zámečkem 746, 150 00 Praha, z 02/2020, předložená dle 21.02.2020.

Předmětem předloženého záměru je, dle uvedené dokumentace, návrh umístění novostavby výrobně skladovací haly na pozemku p. č. 6353 a 6354 v k. ú. Pohořelice nad Jihlavou. Součástí navrženého záměru jsou i zpevněné plochy, vsakovací objekty na dešťovou vodu, přípojky inženýrských sítí, veřejné osvětlení, nádrž a strojovna SHZ, jímka na splaškové vody, včetně areálového rozvodu, čistírna šedých vod, včetně areálového rozvodu, studniční vrt na pitnou vodu, včetně rozvodu pitné vody, ORL a kontaminovaná kanalizace.

Navržený objekt haly je půdorysného tvaru obdélníku o rozměrech 216,80 m x 72,80 m, zastřešený plochou střechou se světlíky, s atikou ve výšce 14,40 m od podlahy 1.NP, která je na kótě 183,00 m.n.m. Vnitřní dispozice objektu je rozčleněna do tří vnitřních jednotek, stavebně oddělených, každá s administrativním vestavkem se sociálním zařízením a zázemím pro zaměstnance. Administrativní vestavky jsou ve všech částech dispozice navrženy jako dvoupodlažní.

V jižní fasádě objektu jsou osazeny vstupy a celkem 20 nákladových doků. Příjezd k nákladovým dokům je snížen na úroveň -1,15m pod úroveň podlahy 1.NP.

Na pozemku záměru je umístěno celkem 37 parkovacích stání pro osobní automobily a 3 odstavná stání pro imobilní.

Součástí řešeného záměru je i návrh vegetačních úprav, které zahrnují výsadbu vzrostlých listnatých i jehličnatých stromů o podchozí výšce cca 2,2 – 2,5 m jednak na pozemku navržené stavby, ale i na sousedním pozemku p. č. 6355 v k. ú. Pohořelice nad Jihlavou, v úrovni prodloužení uliční fasády navržené stavby. Navržená výsadba řeší i návrh keřových skupin a travních ploch. Uliční fasáda navržené stavby je řešena s nerezovým lankovým systémem pro zelenou fasádu. Pohledově tedy bude zelená uliční fasáda navržené stavby navázána na vzrostlou stromovou linii na pozemku p. č. 6355 v k. ú. Pohořelice nad Jihlavou.

Obvodový plášť bude tvořen ze systému sendvičových panelů výšky 1,2m a délky 6,0 m v barvě RAL i9002/e9002.

Dopravně bude navržený záměr napojen na stávající výjezd na pozemku p. č. 6355 v k. ú. Pohořelice nad Jihlavou, napojený na stávající silnici II/395.

Oplocení areálu bude provedeno systémovým pletivem výšky 2,0 m na ocelové sloupky. V rámci oplocení je navržena vjezdová posuvná brána na vjezdu a výjezdu do areálu.

V navrženém objektu bude probíhat výroba a balení hotových výrobků a skladování. Ruční kompletace a montáž bude probíhat v jedné ze tří jednotek, skladování v paletových regálech potom ve dvou zbylých jednotkách.

Výroba, montáž, kompletace a balení předpokládá výrobu lithium-iontových baterií a akumulátorů. Podrobný popis procesu výroby, i procesu skladování je uveden v souhrnné technické zprávě dokumentace.

Celková zastavěná plocha navrženou stavbou haly je 15918 m² a zpevněnými plochami 6462 m².

V rámci navrženého objektu bude provoz probíhat ve dvou směnách při 80 pracovnících (23 skladových, 37 operátorů výroby a 23 administrativních).

Při vydání závazného stanoviska vycházel odbor územního plánování a stavební úřad jako orgán územního plánování z následujících podkladů předložených žadatelem:

- dokumentace pro územní řízení z 08/2019, zpracovaná společností PEHA project s.r.o., Jasmínová 184/28, 621 00 Brno, předložená dle 21.02.2020. Dokumentace je ověřena ing arch. Davidem Titzem, ČKA 02270.

- zákres do fotografie, zpracované studiem Acht, spol. s.r.o., Za Zámečkem 746, 150 00 Praha, z 02/2020.

Kromě podkladů předložených žadatelem vycházel odbor územního plánování a stavební úřad, jako orgán územního plánování z:

- Politiky územního rozvoje České Republiky platné od 01.10.2019 ve znění Aktualizace č. 3, která zahrnuje právní stav po Aktualizaci č. 1, 2 a 3 PÚR ČR.

- Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje účinných ode dne 03.11.2016 (dále jen „ZÚR“)

- Územního plánu Pohořelice, účinného od 14.02.2020 (dále jen ÚP).

- územně analytické podklady správního území ORP Pohořelice.

Odbor územního plánování a stavební úřad jako orgán územního plánování přezkoumal záměr podle § 96b odst. 3 stavebního zákona, zda je přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje ČR záměr v jím dotčeném území neřeší, záměr se věcí řešených PÚR nedotýká.

Odbor územního plánování a stavební úřad jako orgán územního plánování přezkoumal soulad záměru se ZÚR, záměr se věcí řešených ZÚR nedotýká.

Orgán územního plánování přezkoumal soulad záměru s ÚP.

Předmětné území s dotčenými pozemky p. č. 6353 a 6354 v k. ú. Pohořelice nad Jihlavou, se nachází mimo zastavěné území, v zastavitelné ploše Z63 VS – plochy výroby a skladování.

Předmětné pozemky jsou dotčeny vymezením území vzdušného prostoru pro létání v malých a přízemních výškách, ochranným pásmem vzdušného vedení VN, ochranným pásmem II. stupně přírodních léčivých zdrojů - minerálních vod Pasohlávky. V tomto ochranném pásmu je nutno respektovat podmínky a omezení stanovené Nezbytným prozatímním ochranným opatřením MZ ČR čj. ČIL-62-442-21.10.1996/4522 ze dne 25.10.1996 a dále i ustanovení § 37 zákona č. 164/2001 Sb. (lázeňský zákon).

Podmínky využití plochy VS jsou stanoveny ve výrokové části ÚP:

Hlavní využití: rušící výroba.

Přípustné využití: veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, vinařské provozovny, parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a stroje.

Přípustné jsou rovněž nerušící výroba, malé stavby odpadového hospodářství a centra dopravních služeb.

Nepřípustné využití: veškeré stavby obytné a rekreační, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, ubytovací zařízení, sociální služby, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely. Stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví a životní prostředí v souhrnu překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (tj. vlivy vyplývající z provozu jednotlivých záměrů na předmětných plochách v souhrnu jednotlivých areálů nesmí zasahovat mimo vymezené ochranné pásmo maximálního možného vlivu výrobních areálů na životní prostředí, resp. vlivy záměrů umístěných v ploše nesmí zasahovat mimo toto ochranné pásmo, a to ani v součtu kumulativních účinků všech záměrů v ploše umístěných).

Podmíněně přípustné využití: fotovoltaické systémy – pouze na střechách objektů a nad parkovišti. Velkoobchodní a maloobchodní zařízení - za podmínky, že prodejní sortiment budou tvořit převážně produkty vytvořené v dané ploše.

Pozemky staveb pro zpracování odpadů (kompostárny, recyklační linky) - za podmínky, že jejich provoz nevyvolá nadměrný nárůst dopravy na místních komunikacích s funkcí obslužnou a komunikací se smíšeným provozem (D1) a že bude v navazujícím řízení prokázáno, že hluková zátěž vzniklá provozem zařízení a jeho dopravní obsluhou nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v okolí.

Byty určené pro majitele či správce, pouze v omezeném rozsahu s tím, že v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, musí být prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví.

Hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují.

Podmínky prostorového uspořádání: v plochách VS, které mohou ovlivnit krajinný ráz území, se připouští objekty o výšce do 13 m (od upraveného terénu po hřeben střechy), v plochách Z17 a Z20 a v jihovýchodní části bývalých kasáren (na pozemku p.č. 389/120) v k.ú. Pohořelice nad Jihlavou) až do výšky 15,0 m. Objemově rozsáhlé stavby nutno vhodným architektonickým způsobem rozčlenit na menší hmoty.

Koeficient zastavění plochy se stanovuje pouze pro návrhové plochy, na KZP=0,75.

Pro zastavitelnou plochu Z63 je dále stanoveno:

Jedná se o plochu, ve které byly vymezeny architektonicky a urbanisticky významné stavby – viz kap.I.O.

Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená.

V ploše bude respektováno ochranné pásmo el.vedení VN a ochranné pásmo pietního místa. Dopravní napojení plochy bude řešeno s jediným dopravním připojením na silnici II/395.

Kapitola I.O. vymezuje architektonicky a urbanisticky významné stavby.

Územní plán vymezuje tyto architektonicky a urbanisticky významné stavby:

- Stavby v plochách na okraji města při hlavních příjezdních komunikacích – v plochách Z15, Z43, Z54, Z55, Z63, Z68. Toto ustanovení se týká jen pozemních staveb, které budou viditelné z dálnice D52, nebo z příjezdních silnic II. třídy do města. Netýká se komunikací a objektů technické infrastruktury.

V části I.F.1. základní pojmy, výrokové části ÚP, je definován pojem rušící výroba.

Rušící výroba: stavby pro výrobu a skladování a zemědělské stavby, které svým provozováním a technickým zařízením mohou potenciálně snížit kvalitu prostředí souvisejícího území, ale jejichž vliv na životní prostředí nepřesahuje na hranicích maximálních ochranných pásem vymezených v územním plánu hygienické limity. Posuzovány přitom musí být i kumulativní vlivy s dalšími (stávajícími i navrhovanými) stavbami.

Navržený záměr svým účelem a charakterem využití odpovídá podmínkám využití plochy uvedeným ve výrokové části ÚP.

Celková zastavěná plocha navrženého záměru stavby haly a zpevněných ploch činí dle projektové dokumentace 22380 m², což při celkové výměře předmětných pozemků 29881 m² činí koeficient zastavění 74,90%. Maximální koeficient zastavění je tedy dodržen.

Vzhledem k objemu a velikosti stavby je nutné zohlednit požadavek ÚP - architektonickým vhodným způsobem rozčlenit na menší hmoty. Splnění tohoto požadavku bude dokladováno v rámci územního řízení v projektové dokumentaci (výkresy pohledů).

Navržená výška stavby 14,40 m převyšuje maximální přípustnou výšku stavby uvedenou v ÚP 13,0 m. Vzhledem k tomu bude nutné celkovou výšku stavby snížit na max. 13,0 m od upraveného terénu po vrchol atiky.

Dokumentace je zpracována autorizovaným architektem.

Po zpracování těchto požadavků nebude záměr v rozporu s platným ÚP.

Orgán územního plánování posoudil předložený záměr také z hlediska relevantních cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona). Konstatoval, že koordinace veřejných a soukromých zájmů v předmětném území, jak ukládá § 18 odst. 3 stavebního zákona, je zajištěna v tomto případě formulací podmínek využití ploch v platném územním plánu.

Dále byl záměr posuzován ve vztahu k úkolům územního plánování vyplývajícím z ustanovení § 19 stavebního zákona. Přitom bylo zjištěno, že relevantní v této věci je posouzení souladu s § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona – tj. zda předložený návrh vyhovuje urbanistickým, architektonickým a estetickým požadavkům na využívání a prostorové uspořádání území s ohledem na podmínky v území a s ohledem na stávající charakter zástavby v území.

Pohledová návaznost na sousedící výrobní objekt na pozemku p. č. 6355 v k. ú. Pohořelice nad Jihlavou je v předložené dokumentaci dokladována zákresy do fotografií. V rámci tohoto řešení je navrženo pohledové propojení uliční fasády řešené stavby, která je navržena s vegetační úpravou popínavých rostlin na nerezové síti, s nově vysazenou linií vzrostlých listnatých stromů na pozemku p. č. 6355 v k. ú. Pohořelice nad Jihlavou. Toto pohledové propojení bude ovšem funkční pouze za předpokladu maximální plochy vegetační úpravy uliční fasády řešené stavby a současně výsadby stromů o min. výšce 5,0 m a vyšších. V předložené dokumentaci však není připraven prostor pro výsadbu vegetace, která by měla zajistit pokrytí nerezové sítě na uliční fasádě haly. Toto musí být v dokumentaci dořešeno. Dále je nutné důsledně dbát na provedení vegetačních úprav podél jižní strany navrženého areálu, k zajištění pohledového propojení a návaznosti na volné nezastavěné území. Vzhledem k tomu je nutné i v této části volit výsadbu výrazně vyšších dřevin, než jsou uvedeny v projektové dokumentaci.

Navržený účel stavby předpokládá plošně významné skladové činnosti, které si vyžádají související dopravní obsluhu. Vzhledem k tomu je nutné zajištění parkovacích stání pro i dlouhodobě čekající vozidla k nakládce na pozemku stavebníka. Areálová příjezdová komunikace svým šířkovým uspořádáním umožňuje podélné odstavování kamionů ve své celé délce. Vzhledem k tomu je nutné vyznačení příslušných parkovacích stání v celé délce této komunikace, podél její jižní hranice v souladu s ČSN 73 6056. Vymezení těchto parkovacích stání bude zapracováno i v textové a výkresové části dokumentace pro všechny stupně povolovacího řízení.

S tím také souvisí nutnost vypuštění vjezdové a výjezdové brány areálu, což zajistí možnost vjezdu a odstavování čekajících kamionů na nakládku i mimo provozní dobu objektu a vyloučí tak jejich stání na silnici II/395 nebo v návazném území. Skutečnost, že investor neomezí vjezd vozidel do areálu jakýmkoliv opatřením (brána, závora apod.) i do budoucna, bude uvedeno v dokumentaci pro územní řízení i stavební dokumentaci. Toto neomezení vjezdu bude platné i budoucí uživatele areálu.

V souhrnné textové části je uvedeno, že podél severní strany navrženého objektu, mezi objektem a oplocením, je navržena štěrková cesta pro příjezd HZS. Tato komunikace byla však již z rozsahu záměru, vzhledem k nutnosti dodržení max. koeficientu zastavění z ÚP, vypuštěna. Textovou část projektové dokumentace je tedy nutné upravit.

Současně je nutné zajistit dostupnost areálu i pro pěší, kteří by přicházeli z autobusových zastávek IDS, které by měly být nově realizovány investorem záměru po předchozím odsouhlasení městem Pohořelice na silnici II/395 u vjezdu do areálu a také pro pěší, kteří by do území přicházeli ze směru centra od města Pohořelice. Doporučujeme proto již nyní dopracovat prodloužení navrženého chodníku na již stávající realizovaný chodník na pozemku p. č. 6355 v k. ú. Pohořelice nad Jihlavou. Dle vyjádření zástupců investora, bude další dobudování přístupových chodníků provedeno při realizaci nových autobusových zastávek IDS u areálu na silnici II/395.

Upozorňujeme, že v rámci popisu pracovních sil v souhrnné technické zprávě neodpovídá rozdělení pracovníků do směn, počtům uvedeným v bilančním výpočtu potřeby vody. Celkový počet pracovníků však ve výsledku odpovídá.

S ohledem na umístění záměru v těsné blízkosti ochranného pásma vodního zdroje skupinového vodovodu Nová Ves, ochrannému pásmu lázeňského zdroje Pasohlávky a zranitelné oblasti, považujeme návrh přímého zasakování dešťových vod do otevřeného retenčně vsakovacího zařízení – zatravněného průlehu, bez jejich předchozího průchodu ORL, za nevhodné a velmi rizikové.

Výše uvedené požadavky, vyplývající z hodnocení záměru ve vztahu k ust. § 19 stavebního zákona, budou náležitě v projektové dokumentaci zohledněny a zapracovány.

Za předpokladu náležitého zohlednění všech výše uvedených požadavků, nebude po úpravě záměr v rozporu s územním plánem, ani s prověřením cílů a úkolů územního plánování. Ověření splnění všech výše uvedených požadavků bude provedeno v rámci územního řízení o umístění stavby.

Předloženou dokumentaci si ponecháváme k archivaci.

Závazné stanovisko platí 2 roky ode dne vydání.

Platnost závazného stanoviska lze prodloužit, pokud se nezměnily podmínky v území.

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 a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti závazného stanoviska.

„otisk razítka“

Ing. Iva Hrstková

vedoucí odboru územního plánování a stavebního úřadu

Obdrží:

CTP Invest, spol. s r.o., Central Trade Park D1 1571, 396 01 Humpolec.