



Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Ing. Marián Kroček

MHMP 359258/2021

236 004 761

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **6/0**

S-MHMP 289337/2021

Datum:

19.03.2021

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. c) 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 4.3.2021, kterou podala

[REDACTED], kterou zastupuje na základě plných mocí **[REDACTED]**, a ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci nazvané:

"Jeseter Resort" na pozemcích parc. č. 2222/1, 2222/2, 2222/3, 2220/1, 2221, 2206/2, 2206/6, 2206/7, 4131/1 v k.ú. Dejvice (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. c) 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:

[redacted], kterou zastupuje na základě plných moci [redacted], podáním ze dne 4.3.2021 požádal 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 společné územní rozhodnutí a stavební povolení z 12/2020, kterou zpracovala [redacted], zodpovědný projektant [redacted] (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá ve vybudování rekreačního areálu (resortu) s vodní plochou přírodního charakteru s možností chovu ryb a rekreačního rybolovu. Součástí záměru je vybudování třípodlažního (1PP+2NP) budovy klubového zařízení včetně ubytování a stravování (hlavní objekt SO 01) a 3 dvoupodlažních (2NP) ubytovacích objektů (v dokumentaci nazvaných bungalovy SO 02, SO 03, SO 04). Záměr se nachází na mírně svažitéch pozemcích v Šáreckém údolí na místě bývalého koupaliště. Hlavní objekt klubového zařízení (SO 01) je umístěn ve východní části pozemku blíže k přístupové komunikaci. Na hlavní objekt v areálu navazují tři bungalovy umístěné do oblouku podél navrhované „šlapákové“ pěší komunikace. V severovýchodní části areálu je navrženo jezírko umožňující rekreační rybolov.

Hlavní objekt klubového zařízení má půdorysný tvar písmene „T“ a celkem tři patra zastřešené plochou střechou, přičemž nižší část hmoty o dvou podlažích je orientována rovnoběžně s ulicí V Šáreckém údolí. Vstupní patro (1.PP) je částečně zapuštěné do svažitého terénu. Vyšší třípodlažní (1PP+2NP) hmota je orientována kolmo k ulici a je mírně předsazená. Maximální půdorysné rozměry klubového zařízení v úrovni nadzemních podlaží jsou 21,6 x 21,7 m. Dvoupodlažní část má půdorysné rozměry 10,73 x 11,92 m. Třípodlažní část má půdorysné rozměry 9,73 x 21,7 m. Podzemní podlaží překračuje půdorys nadzemních podlaží v jihozápadní části, překročení má půdorys 4,55 x 6,06 m. A dále PP překračuje půdorys nadzemních podlaží severozápadním směrem o půdorysné rozměry 9,35 x 1,91 m. Výška atiky třípodlažní části je +10,820 m. Střecha nižší dvoupodlažní části je řešena jako vegetační s výškou atiky v úrovni +7,86 m. Výšky jsou vztaženy k úrovni podlahy 1.PP ($\pm 0,000 = 198,00$ m n.m.). Skladba zastřešení části 1.PP hlavní budovy je řešena jako vegetační souvrství s finálním povrchem z travního porostu.

[redacted]

Bungalovy jsou řešeny jako dvoupodlažní objekty s plochou střechou o max. rozměrech 13,8 x 7,3 m a max. výšce +7,52 m, vztaženo k podlaze 1.NP ($\pm 0,000 = 199,00$ m n.m. pro bungalov SO 02 a SO 03; $\pm 0,000 = 200,50$ m n.m. pro bungalov SO 04).

[redacted]

Celková plocha pozemku je 5081 m². Zastavěná plocha hlavního objektu klubového zařízení je 391,2 m². Zastavěná plocha bungalovu SO 02 je 104,5 m². Zastavěná plocha bungalovu SO 03 je 104,5 m². Zastavěná plocha bungalovu SO 04 je 105,1 m². Navrhovaná zastavěná plocha celkem je 705,3 m². Výměra zpevněných ploch je 276,8 m². Plocha jezírka je 950,0 m². Výměra ploch zeleně je 3148,9 m². Celková ubytovací kapacita je 20 lůžek.

Navrhovaný podíl přírodních ploch - zeleně a jezírka je 80,7 %. Podíl zastavěnosti pozemku bez zpevněných ploch je 13,9 %, se započítáním zpevněných ploch se jedná o 19,3 %.

Napojení na technickou infrastrukturu je řešeno pomocí stávajících zaslepených přípojek (vodovod, kanalizace, plynovod, silnoproud), které budou využity a novou přípojkou slaboproudu Cetin napojenou v komunikaci v ul. V Šáreckém údolí. Z prostoru navrhovaného vjezdu bude

přesunuta lampa veřejného osvětlení jižním směrem o cca 2,1 m. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou zasakovány na pozemku stavebníka za pomoci akumulací jímky s přepadem do vsakovacího tělesa.

Napojení na dopravní infrastrukturu je řešeno z ul. V Šáreckém údolí formou chodníkového přejezdu. Doprava v klidu je řešena parkovací plochou částečně ze zatravněvacích dlaždic před hlavním objektem s kapacitou 10 parkovacích míst. Součástí záměru je zpevněná manipulační plocha mezi bungalovy pro vozidla HZS, připojená chodníkovým přejezdem z ul. V Šáreckém údolí. V rámci záměru jsou navrženy pěší šlapákové komunikace k propojení navrhovaných objektů.

V rámci vegetačních úprav je jako dominantní prvek navrženo jezírko. Dále budou provedeny výsadby stromů a keřových skupin. V západní části pozemku je navržena ovocná sádky.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 3 a 5 ani Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4 nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu stavebního 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 nezastavitelném území v ploše s využitím SO3 - částečně urbanizované rekreační plochy a částečně (přípojka Cetin a vjezdy) v ploše s využitím DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství.

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

- cyklistická trasa – stávající (výkres č. 5 – Doprava),
- vodní plocha, nádrž, rybník, mrtvé rameno toku – stav dle ÚP (výkres č. 9 – Vodní hospodářství a odpady).

Podle limitů a informativních prvků uvedených ve výkresech Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se záměr nachází v:

- přírodním parku (ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb.),
- ochranné zóně nadregionálního biokoridoru (výkres č. 19 – Územní systém ekologické stability),
- ochranném pásmu zvláště chráněného území (ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb.).

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:

SO3 - částečně urbanizované rekreační plochy

Hlavní využití:

Plochy s omezenou zastavitelností sloužící rekreaci, oddechu, naučným, poznávacím a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území a jejichž hlavní součástí je zeleň.

Přípustné využití:

Zeleň, areály volného času, přírodní koupaliště, otevřené bazény v přírodním prostředí, pobytové louky, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, související s hlavním využitím.

Dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy se zelení, komunikace vozidlové, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 250 m², zařízení veřejného stravování, malá ubytovací zařízení, klubová zařízení a služby související s hlavním využitím, plošná zařízení technické infrastruktury, Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

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.

DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství

Hlavní využití:

Plochy zahrnující vybraná náměstí, shromažďovací prostory, lávky a další plochy plnící funkci veřejných prostranství.

Přípustné využití:

Náměstí, shromažďovací a pěší prostory.

Obslužné a nemotoristické komunikace funkční skupiny C⁵ a D⁵, cyklistické stezky, pěší komunikace, lávky.

Upravené zpevněné plochy podél vodních ploch, náplavky a tělesa hrází, snížená nábřeží.

Drobné vodní plochy, drobná obchodní zařízení a služby sloužící pro provoz a obsluhu veřejných prostranství, technická infrastruktura, nezbytná zařízení související s provozováním vodních ploch, zařízení přístavišť osobní lodní dopravy.

Stavby, zařízení a plochy pro provoz PID.

Zeleň související s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, podzemní parkoviště.

Přesah hlavního a přípustného využití ze sousedící plochy do navrhované plochy veřejného prostranství v rozsahu nezbytně nutném k uskutečnění záměru za podmínky, že bude plocha veřejného prostranství ve stejném rozsahu nahrazena plošně souvisejícím, kompozičně zdůvodněným veřejným prostranstvím v rámci navazující zastavitelné plochy a že se jedná výhradně o vlastnický sjednocené rozvojové nebo transformační plochy nebo že budou dotčené pozemky přerозděleny doloženou dohodou o parcelaci.

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

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a s podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Umístění rekreačního areálu (resortu) pro rekreační rybolov s převládající plochou zeleně je posuzováno jako hlavní využití plochy s využitím SO3 - částečně urbanizované rekreační plochy.

Umístění zeleně, pěších komunikací, liniového vedení technické infrastruktury (areálové rozvody sítí) a drobné vodní plochy pro chov ryb a rekreační rybolov je přípustným využitím plochy s využitím SO3 - částečně urbanizované rekreační plochy. Umístění drobné vodní plochy vychází z původního umístění koupacího bazénu bývalého veřejného koupaliště.

Umístění bungalovů (malé ubytovací zařízení), hlavního objektu (klubového zařízení) s klubovnou, malým ubytovacím zařízením, stravovacím zařízením a půjčovnou potřeb pro rybářské potřeby (služby související s hlavním využitím), plošného zařízení technické infrastruktury (akumulační jímka včetně vsaku) a umístění parkovacích a odstavných ploch (včetně manipulační odstavné plochy pro HZS) se zelení (zatravňovací dlažbou) je podmíněně přípustným využitím plochy SO3 - částečně urbanizované rekreační plochy. Jedná se o objekty a

⁵ Dle ČSN 736110 projektování místních komunikací.

plochy pro uspokojení potřeb souvisejících s přípustným využitím (rekreační rybolov, stravování a ubytování pro rekreační rybáře), proto je umístění přípustné.

Navrhované podmíněně přípustné funkce (klubové zařízení, malé ubytovací zařízení, stravovací zařízení) zachovávají přírodní charakter území se zelení jako hlavní součástí. Využití záměru s vodní plochou se jeví jako vhodné i s ohledem na dřívější využití areálu pro veřejné koupaliště. Zároveň má navrhovaná vodní plocha přírodní charakter, který je v kontextu Šáreckého údolí příznivější. Navrhovaná zastavěnost 13,9 % (bez zpevněných ploch) je při zachování přírodních ploch 80,7 % (zeleň a přírodní vodní plocha) akceptovatelná.

Umístění nových vjezdů a technické infrastruktury (přípojka Cetin a přesun VO) je posouzeno jako přípustné využití plochy DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství.

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.

Dokumentaci si ponecháváme pro naši potřebu.

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

Rozdělovník:

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