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

MHMPXPGJ9A0G

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 1125683/2021
Sp. zn.:
S-MHMP 982985/2021

Vyřizuje/tel.:
Ing. Marián Kroček
236 004 761
Počet listů/příloh: **6/0**
Datum:
29.07.2021

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 2.7.2021, 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.

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1
Pracoviště: Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1
Kontaktní centrum: 12 444, fax: 236 007 157
E-mail: posta@praha.eu, ID DS: 48ia97h

Elektronický podpis - 30.7.2021
Certifikát autora podpisu :
Jméno : Martin Černa
Vydal : ACAeID3.1 - Issuing Certificate
Platnost do : 24.2.2022 13:43:31 -000 +01:00

Odůvodnění:

[redacted] kterou zastupuje na základě plných mocí [redacted], podáním ze dne 2.7.2021 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 společné územní rozhodnutí a stavební povolení z 06/2021, kterou zpracovala společnost [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 třípodlažní (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 svažitých 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 (±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 řešené 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 (±0,000 = 199,00 m n.m. pro bungalov SO 02 a SO 03; ±0,000 = 200,50 m n.m. pro bungalov SO 04). [redacted].

Celková plocha pozemku je 5081 m^2. Zastavěná plocha hlavního objektu klubového zařízení je 391,2 m^2. Zastavěná plocha bungalovu SO 02 je 104,5 m^2. Zastavěná plocha bungalovu SO 03 je 104,5 m^2. Zastavěná plocha bungalovu SO 04 je 105,1 m^2. Zastavěná plocha distribuční trafostanice je 7,3 m^2. Navrhovaná zastavěná plocha celkem je 712,6 m^2. Výměra zpevněných ploch je 388,6 m^2. Plocha jezírka je 950,0 m^2. Výměra ploch zeleně je 3029,8 m^2. Celková ubytovací kapacita je 20 lůžek.
Navrhovaný podíl přírodních ploch - zeleně a jezírka je 78,3 %. Podíl zastavěnosti pozemku bez zpevněných ploch je 14 %, se započítáním zpevněných ploch se jedná o 21,7 %.
Napojení na technickou infrastrukturu je řešeno pomocí stávajících zaslepených přípojek (vodovod, kanalizace, plynovod), které budou využity a novou přípojkou slaboproudu Cetin

napojenou v komunikaci v ul. V Šáreckém údolí. Pro napojení záměru na elektrickou energii a zajištění rezervovaného příkonu je navržena instalace nové distribuční trafostanice typu UK 3024 22/0,4kV, 630kVA. Trafostanice bude osazena na pozemku stavebníka u navrženého vjezdu. 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 akumulační 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 zatravňovacích dlaždic před hlavním objektem s kapacitou 11 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. Dále jsou navrženy komunikace pro pěší v okolí navrhovaného objektu a rozšířen veřejný chodník podél ul. V Šáreckém údolí v rozsahu podél řešených pozemků stavby.
V rámci vegetačních úprav je jako dominantní prvek navrženo jezírko. Dále budou provedeny výsadby stromů a keřových skupin. V západní části pozemku je navržen menší ovocný sad.

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, rozšíření chodníku 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 m^2, 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 C^5 a D^5, 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 vlastnicky sjednocené rozvojové nebo transformační plochy nebo že budou dotčené pozemky přerozděleny 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

[5] Dle ČSN 736110 projektování místních komunikací.

infrastruktury (akumulační jímka včetně vsaku, distribuční trafostanice) a umístění parkovacích a odstavných ploch (včetně manipulační odstavné plochy pro IIZS) se zelení (zatravňovací dlažbou) je podmíněně přípustným využitím plochy SO3 - částečně urbanizované rekreační plochy. Jedná se o objekty a 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, trafostanice) 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 14 % (bez zpevněných ploch) je při zachování přírodních ploch 78,3 % (zeleň a přírodní vodní plocha) akceptovatelná.

Umístění nových vjezdů, technické infastruktury (přípojka Cetin a přesun VO) a rozšíření chodníků 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.

Část dokumentace (průvodní a souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, architektonicko-stavební část, dopravní řešení a sadové úpravy) 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) nabyl-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 námitky 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 + dokumentace
2. Na vědomí
   IPR Praha
   MHMP, UZR/S archiv