

DECO group s.r.o.  
Jiráskovo náměstí 1981/6  
120 00 Praha 2  
DS: g99eqx5

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

**Mgr. Jan Sachl**

**MHMP 147655/2023**

**236 005 905**

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **3/0**

**S-MHMP 1867197/2022**

Datum:

**23.01.2023**

**Vyjádření k akci „Ubytovací zařízení Skaláků“ na pozemku parc. č. 2709/15 v k.ú. Braník.**

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel dne 13.10.2022 žádost od společnosti DECO group s.r.o., Lannova 2061/8, 110 00 Praha 1, IČ: 27101410, o vyjádření k výše uvedenému záměru.

K žádosti byla předložena jednoduchá dokumentace studie stavby (stručný popis, celková situace, pohledy, řezy) s datem 5.10.2022, kterou vypracovala společnost DECO group s.r.o. (dále jen „dokumentace“).

Předmětem výše uvedeného záměru je novostavba ubytovacího zařízení Skaláků. Záměr se bude skládat z 5 nadzemních částí, které budou mít obdélníkový půdorys. Nadzemní hmoty budou mít 5 NP a budou zastřešeny plochou střechou. Nadzemní hmoty budou zasazeny do svahu a budou zastřešeny plochou střechou s maximální výškou severní atiky +15,5 m a maximální výškou jižní atiky +12 m. Nadzemní hmoty budou propojeny společným podzemním podlažím, které bude mít 2 PP. Podzemní podlaží bude směrem na sever předstoupeno před nadzemní hmoty. Střecha pozemního podlaží bude ozeleněna. Podzemní podlaží budou sloužit jako garáž, vjezd do podzemního podlaží bude ze západní straně. Nadzemní podlaží budou sloužit jako ubytovací zařízení. Zastavěná plocha bude (včetně podzemního podlaží) 5200 m<sup>2</sup>, hrubá podlažní plocha záměru bude 14 139 m<sup>2</sup>.

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, jako úřad územního plánování, vydává k záměru dle § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, toto **vyjádření**:

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 záměr nachází v zastavitelném území v ploše s využitím **ZVO - ostatní**, v území stabilizovaném.

Záměr se nachází v území se zvýšenou ochranou zeleně.

Na pozemku je umístěna zeleň vyžadující ochranu – areálová.

Pozemkem prochází radioreléová trasa se svým ochranným pásmem.

Využití pozemku 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:

### **ZVO - ostatní**

#### **Hlavní využití:**

Plochy pro umístění areálů a komplexy specifických funkcí nebo jejich kombinace a koncentrované aktivity neuvedené v jiných plochách pro zvláštní komplexy občanského vybavení

#### **Přípustné využití:**

Obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m<sup>2</sup>, stavby a zařízení pro veřejnou správu, stavby a zařízení pro administrativu, služby, 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, vysoké školy a vysokoškolská zařízení, kulturní stavby a zařízení, muzea, galerie, divadla, koncertní síně, multifunkční kulturní a zábavní zařízení, archivy a depozitáře, církevní zařízení, vědecké a technologické parky, inovační centra, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, veterinární zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení záchranného bezpečnostního systému.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniiová vedení technické infrastruktury.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: plochy a zařízení pro skladování, služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže.

Dále lze umístit: zvláštní komplexy obchodní, vysokoškolské a pro kulturu a církev za podmínky, že jejich umístění bude součástí celkové urbanistické koncepce.

Drobnou nerušící výrobu, sběrný surovin a malé sběrné dvory, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID

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 charakterem lokality a s podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Z hlediska využití je záměr v souladu s platným ÚPn hl. m. Prahy, protože se jedná o umístění ubytovacího zařízení a ubytovací zařízení jsou přípustným využitím plochy ZVO. Garáže jsou v ploše ZVO shledány jako podmíněně přípustné pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že parkování bude sloužit především pro potřeby ubytovacího zařízení, které je hlavním a přípustným využitím, a zároveň nedojde, v aspektech, které se týkají územního plánu, ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, je tato část záměru shledána jako přípustná

Stavební záměr se nachází ve **stabilizovaném území**. Stabilizované území je dle zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. Podle oddílu 7 odst. 7a bodu (3) přílohy č.1 výše citované vyhlášky platí:

*Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití 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).*

Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený objem zástavby neodporuje zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Ta je v současnosti tvořena zástavbou čtyř až pěti podlažními objekty s plochou střechou. Výšková hladina okolní zástavby je nejčastěji IV, záměr se nachází v těsné blízkosti lokality s heterogenní strukturou zástavby. Záměr svými pěti nadzemními hmotami kopíruje stávající objekty, které jsou umístěny severně od záměru. Nadzemní hmoty záměru budou realizovány přibližně ve stejném objemu jako 6 stávajících objektů a budou umístěny v podobných rozeztupech a s podobným umístěním. Podlažností záměr také kopíruje stávající objekty. Záměr bude částečně zapuštěn do svahu, z toho důvodu bude záměr mírně převyšovat stávající objekty, které jsou umístěny níže ve svahu. V relativní výšce bude záměr kopírovat stávající objekty na severu od záměru a nebude je převyšovat. Zastavěná plocha (včetně společných podzemních podlaží bude cca 37 %, což je v lokalitě obvyklé. Zeleň bude tvořit dominantní podíl plochy záměru.

#### **Závěr:**

Předložený záměr je v **souladu s využitím** platného Územního plánu SÚ hl. m. Prahy a odpovídá stabilizovanému území.

Výše uvedený záměr byl posouzen výhradně z hledisek územního plánování. Jeho soulad s dalšími předpisy a nařízeními posoudí příslušné orgány státní správy a další subjekty, které se k záměru vyjadřují.

#### **Upozornění:**

Nejedná se o závazné stanovisko odboru územního rozvoje, jako orgánu územního plánování podle § 6 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

K vaší žádosti je přiložena jednoduchá dokumentace – studie stavby, která nespĺňuje náležitosti pro vydání závazného stanoviska podle § 96b stavebního zákona.

**Ing. Marie Jindrová**  
vedoucí oddělení  
*podepsáno elektronicky*

**Ing. arch. Filip Foglar**  
ředitel odboru  
*podepsáno elektronicky*

Rozdělovník:

1. Adresát
2. MHMP UZR/J (Mgr. Jan Sachl), archiv + spis