

Vymezení rozporů a vad ve věci záměru Novostavba areálu "Jeseter resort" v k.ú. Dejvice, Praha 6, při ulici V Šáreckém údolí

Úřad městské části Praha 6, odbor výstavby jako **stavební úřad** vydal dne 18. 1. 2023 pod sp. zn. SZ MCP6 389075/2021/OV/Mj, č. j. MCP6 020386/2023, oznámení o zahájení společného řízení na základě žádosti stavebníka, společnosti GREAT PARKLAND s.r.o., IČO: 27474755, se sídlem 17. listopadu 237, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2 o vydání společného povolení k záměru, který je navržen na pozemcích parc. č. 2206/2, 2206/6, 2206/7, 2220/1, 2221, 2222/1, 2222/2, 2222/3, 4131/1 v katastrálním území Dejvice v místě bývalého koupaliště Tichá Šárka.



Lokalita bývalého koupaliště Tichá Šárka a pozemky společnosti GREAT PARKLAND s.r.o.

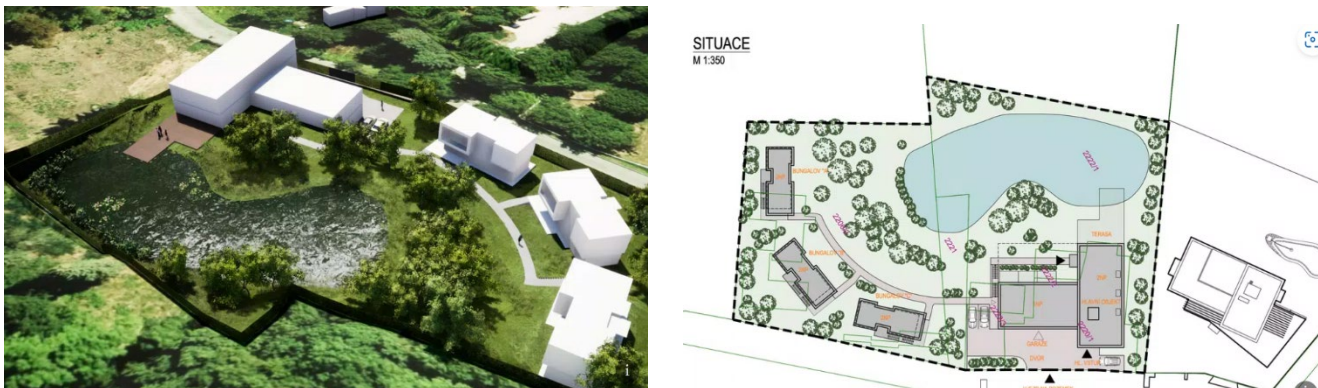
Proti záměru uplatnili vlastníci nemovitostí v okolí záměru a obyvatelé ulice V Šáreckém údolí námítky (celkem 47 podatelů zastupuje Spolek Šárecké údolí, IČO: 228 86 052, se sídlem Pod Mlýnkem 68/4, 160 00 Praha – Dejvice, Česká republika). Níže je záměr popsán a jsou konkretizovány důvody, pro které je nepřipustné jej v území povolit.

1. Popis záměru

Jedná se o záměr, rozsáhlý resort s vodní plochou (jezírko s možností chovu ryb a rekreačního rybolovu), který se skládá z:

- **hlavního třípodlažního objektu** ve tvaru písmene „T“ s plochou střechou a výškou 10,82 m, který má sloužit jako stravovací prostor, klubovna a také jako ubytovací zařízení s kapacitou 8 lůžek (4 apartmány). Počítá se zastavěnou plochou 391,2 m²,
- **tří dvoupodlažních staveb A, B, C** označených jako bungalovy s plochou střechou, výškou až 7,7 m a ubytovací kapacitou 12 lůžek (6 bytových jednotek 2+kk ve 3 samostatných objektech). Počítá se se zastavěnou plochou u každého cca 105 m²,

přičemž celková ubytovací kapacita resortu má být 20 lůžek a je zde navrženo 11 parkovacích stání (**zastavěná plocha činí celkem 712,6 m²**). Jedná se o **stavbu o parametrech penzionu** obklopenou třemi dalšími stavbami účelově označených jako bungalovy (vzhledem k výšce až 7,7 m a dvěma plně obytným podlažím odpovídají standardním dvoupodlažním zděným domům), resp. **celkově v podstatě hotelu**. Půjde o velmi objemné a vysoké stavby, které budou navíc umístěny v oblouku ze čtyř budov, čímž bude dojem jejich objemnosti ještě umocněn.



Vizualizace záměru v území

2. Rozpor s územně plánovací dokumentací a s úkoly a cíli územního plánování

Záměr má být podle územního plánu města hl. m. Prahy umístěn v **nezastavitelném území ve funkční ploše SO3 – částečně urbanizované rekreační plochy**. Dle regulativů k územnímu plánu jsou plochy oddechu považovány za **nezastavitelné**, resp. **musí mít převážně přírodní charakter při omezené zastavitelnosti**.

Hlavní využití ploch oddechu zní: **„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.“** Přípustným využitím je: **„Zeleň, areály volného času, přírodní koupaliště, otevřené bazény v přírodním prostředí, pobytové louky, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti. (...).“**

Územní plán pouze **podmíněně připouští** v této ploše umístění staveb pro ubytování a stravování, a to pouze za podmínky, že **tyto stavby přímo souvisejí a slouží pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím plochy** (rekreace, oddech, naučné, poznávací a sportovní aktivity v přírodě).

V projektové dokumentaci je jako hlavní stavba označen návrh novostavby rekreačního areálu a jezírko a sadové úpravy označeny jako doplnění. Jezírko údajně určené pro chov ryb a rekreační rybolov, které má být hlavním důvodem a ospravedlněním pro umístění uvedených staveb, je pouze doplněním hlavních staveb ubytovacího a stravovacího zařízení, které zde jinak samostatně nelze umístit. Hlavním cílem je očividně umístění novostavby ubytovacího zařízení, jelikož **obnovená vodní plocha v podobě přírodního jezírka či případně i koupaliště nevyžaduje realizaci ubytovacích kapacit, aby mohla plnit svůj účel jako místo oddechu a rekreace**.

Záměr také nemá **žádnou souvislost s původním dlouholetým využitím plochy**, kde v polovině 30. let vzniklo dle návrhu Jana Doležala koupaliště Tichá Šárka (v blízkosti architektonicky zajímavé usedlosti Rakařka, která však již byla pro účely realizace záměru v roce 2018 zbourána). Tehdy tu měl být vybudován pouze restaurační pavilon (nikoli hotel, penzion či ubytovací zařízení). Ani tento záměr však

nebyl nikdy realizován a v území až do roku 2002 fungovalo koupaliště jako místo oddechu v letních dnech.

Záměr proto neodpovídá funkčnímu využití plochy oddechu a je v rozporu s územním plánem. Současně je i v rozporu s cíli a úkoly územního plánování a požadavky nadřazené územně plánovací dokumentace – Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy, dle kterých je prioritou respektovat vyhlášená velkoplošná i maloplošná zvláště chráněná území přírody, chránit přírodní parky a rozvíjet zde pouze aktivity, které nenaruší přírodní rámeček prostředí.

3. Rozpor s požadavky na ochranu přírody a krajiny

Nová výstavba v takovém rozsahu a bez respektu k hodnotám krajinného rázu není dle **nařízení č. 10/2014 Sb. hl. m. Prahy**, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy, v dané lokalitě Přírodního parku Šárka – Lysolaje přípustná. Dle tohoto nařízení **nelze** na území přírodních parků **umísťovat nové stavby a připouští se zde pouze dostavba stávajících sídelních útvarů**, která ovšem musí být **v souladu s územním plánem a také charakterem lokality**.

U záměru jde o **novostavbu**, která je jednoznačně **v rozporu s charakterem lokality**, kterou tvoří volně umístěné historické usedlosti. V okolí se nachází velice tradiční zástavba s výraznou památkovou hodnotou. Z jižní strany by záměr sousedil s nemovitými kulturními památkami usedlost Žitná a vila Mrázovka (nyní vila Zuzanka). Z východní strany záměru se nachází historická usedlost Šatovka.

Projednávaný návrh územní studie Šárecké údolí, Tichá-Horní-Dolní Šárka, která byla vypracována z podnětu a na objednávku Městské části Praha 6, uvádí, že v dané oblasti je třeba chránit krajinný ráz a specifika charakteru lokality. Studie také upozorňuje na potřebu koordinovat stavební rozvoj v oblasti, aby vznikl kvalitní soubor staveb, který bude odpovídat historickému kontextu místa. Specifika a potřebu ochrany dané lokality popisují také Zásady ochrany krajinného rázu přírodního parku Šárka-Lysolaje, zpracovatel: Ing. arch. Ivan Vorel, říjen 2002).

Jde také o **ochranné pásmo zvláště chráněného území – přírodní památky Dolní Šárka** dle vyhlášky hl. m. Prahy č. 4/1982, o chráněných přírodních výtvorech v hlavním městě Praze. Dle čl. 4 odst. 3 písm. a) vyhlášky **je v daném ochranném pásmu zakázáno realizovat výstavbu** mimo výjimky pro stavby související s funkcí lesa. Zákaz nové výstavby výslovně potvrdil i Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 7. 5. 2020 č. j. 4 As 360/2019 – 42 týkající návrhu změny územního plánu ohledně sousední usedlosti Šatovka.

Záměr je navržen v ochranném pásmu lesa a dokonce ve vzdálenosti kratší než 50 m od okraje lesa. Stavba jednoho z ubytovacích zařízení je navržena pouze ve vzdálenosti 10,2 m od okraje lesa, jezírko pouhé cca 3 m. **Dle lesního zákona přitom není možné umísťovat stavby v padesátimetrovém pásmu od lesa**. Záměr tedy představuje citelný zásah do podoby nejen ulice v Šáreckém údolí, ale i místního lesa, který taktéž tvoří cennou součást přírodního parku, zvláště chráněného území a celoměstského systému zeleně (CSZ).

Záměr měl být posouzen z hlediska zákona č. 100/2001 Sb. (zákon EIA), jelikož **podléhá zjišťovacímu řízení dle tohoto zákona a mělo být prověřeno, zda nemůže mít významný vliv na životní prostředí**. Záměr by se měl nacházet také v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru (prvek ÚSES).

4. Záměr je v rozporu s obecnými požadavky na využívání území dle nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy (Pražské stavební předpisy), (PSP). Konkrétně jde o porušení:

- § 20 PSP: záměr neodpovídá charakteru území, a to pokud jde o výšku jednotlivých staveb, počet podlaží, tvar střechy a zastavěnost pozemků (původní usedlost Rakařky tvořil objekt o ploše pouze cca 180 m², zatímco zastavěná plocha záměru činí celkem 712,6 m²).
 - § 26 odst. 1 PSP: stavby se umísťují v souladu s výškou okolních staveb a výškovou regulací stanovenou dle § 25 PSP, hlavní budova však přesahuje výškovou regulaci pro danou hladinu o cca 1,3 m.
 - § 30 PSP ohledně požadavků na oplocení (navržena 2 m vysoká a neprůhledná zeď).
 - § 32 PSP (kapacity parkování): do výpočtu parkovacích stání vůbec není zahrnut bod reflektující údajnou hlavní funkci záměru, kterou má být areál pro rekreační rybolov, a výpočet parkovacích stání a bilance dopravy v klidu je nesprávný.
5. Rovněž projektová dokumentace má řadu nedostatků, je neúplná a neposkytuje dostatečný podklad k řádnému posouzení záměru.

Shrnutí: Umístění záměru by bylo v rozporu:

- s platnou územně plánovací dokumentací (umístění stavby hotelového typu v nezastavitelném, resp. omezeně zastavitelném, území určeném pro oddech),
- s právními předpisy a závaznými podklady zajišťujícími ochranu přírodního parku Šárka-Lysolaje, přírodní památky Dolní Šárka, zdejších ekosystémů, lesa včetně nadregionálního biokoridoru (zásah do krajinného rázu, do charakteru lokality a území ulice V Šáreckém údolí),
- s obecnými požadavky na využívání území dle pražských stavebních předpisů.

Vzhledem k veškerým výše uvedeným skutečnostem je vyloučené záměr v území povolit a jakkoliv jeho realizaci podporovat.

V Praze dne 25.02.2023

Spolek Šárecké údolí