

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

**MHMP 930461/2023**

Sp. zn.:

**S-MHMP 722046/2023**

Vyřizuje/tel.:

**Ing. arch. Ivana Růžičková**

**236 004 848**

Počet listů/příloh: **6/0**

Datum:

**03.05.2023**

## **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. e) 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, kterou podala dne 5.4.2023 společnost Prague CBD s.r.o., se sídlem Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1 IČ 04723082, kterou na základě lné moci ze dne 20.12. 2018 zastupuje [redacted] ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

**"Polyfunkční objekt Masaryk Centre 1 včetně připojení na technickou infrastrukturu a rekonstrukce ulice Na Florenci"** na pozemcích parc. č. 2536, 2537/100, 2537/162 a 2537/169 v k.ú. Nové Město (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 - 5, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4, 6, 7, 9 a 11, 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. e) 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.**

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: 800 100 000, fax: 236 007 157

E-mail: [posta@praha.eu](mailto:posta@praha.eu), ID DS: 48ia97h

## Odůvodnění:

Společnost Prague CBD s.r.o., se sídlem Na Florenci 2116/1 110 00 Praha IČ 047230 kterou na základě lné moci ze dne 20.12.2018 zastupuje [REDAKCE] ze dne 5.4.2023 požádala úřad územního plánování o vydání vyjádření, které úřad územního plánování podle obsahu uvedeného podání vyhodnotil jako žádost o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla žadatelem předložena dokumentace pro 3.změnu stavby před dokončením s datem 02/2023, kterou zpracovala společnost Jakub Cier Architekti a.s. se sídlem Moulíkova 3286/1 150 00 Praha 5, zodpovědný projektant [REDAKCE]

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá ve 3. změně stavby před dokončením. Územní rozhodnutí bylo vydáno pod č.j. UMCP1 147834/2020 ze dne 17.4.2020, které nabylo právní moci 7.5.2020 a změna územního rozhodnutí včetně stavebního povolení vydaného pod č.j. UMCP1 060647/2021 ze dne 22.1.2021, které nabylo právní moci 12.2.2021 a změna stavby před dokončením byla vydána pod č.j., UMCP1 472088/2022 dne 4.11.2022, které nabylo právní moci dne 24.11.2022. Oproti původnímu povolení stavby a 3.změnou stavby před dokončením dochází ke střešní nástavbě kavárny na terase v úrovni střechy nad 9.NP v západní části objektu Masaryk Centre 1.

Jednopodlažní střešní nástavba nepravidelného půdorysu o ploše 230 m<sup>2</sup> je umístěna uprostřed půdorysu střechy s odstoupení od stávajících atik v úrovni střechy nad 9.NP. Nástavbu tvoří lehká, montovaná konstrukce. Nosná konstrukce bude ocelová s prolamovaným plechem a sklo-betonovou deskou s plochou střechou opatřenou extenzivní zelení. Výška atiky střechy +41,650 m. Přístup do kavárny bude zajištěn prodlouženou výtahovou šachtou do střešní nástavby. Provedenou 3.změnou stavby před dokončením vznikne střešní kavárna.

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s politikou územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1 – 5 a konstatuje, že záměr je v souladu uvedeným dokumentem. Záměr plně respektuje umístění v metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1 a splňuje podmínky a úkoly náležející této oblasti, a to zejména využití stávající veřejné infrastruktury a rozvoj bydlení uvnitř zastavěného území.

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 4, 6, 7, 9 a 11 (dále jen „ZUR“) a konstatuje, že záměr je v souladu s touto územně plánovací dokumentací. Záměr se nachází v transformační ploše T/6 – Masarykovo nádraží (významná plocha určená pro novou plnohodnotnou městskou zástavbu převážně smíšené funkce, pro rozvoj významného uzlu veřejné dopravy a rozvoj souvisejících služeb). Pro tuto plochu jsou stanoveny podmínky a úkoly pro dotvoření celoměstského centra, odstranění stávajících urbanistických bariér se způsobem využití území v rozsahu odpovídajícím možnostem dopravní obsluhy s cílem maximálně redukovat dopravu generovanou v centrální oblasti města.

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 zastavitelném území v plochách SMJ – smíšené městského jádra se stanoveným

koeficientem míry využití I, S2 – sběrné komunikace městského významu a v nezastavitelném území v ploše DU – urbanisticky významné plochy a dopravní spojení.

Dotčenými pozemky prochází radioreleové trasy a ochranná pásma (ve smyslu zákona č. 127/2005 Sb.).

Do pozemku parc.č. 2537/162 zasahuje veřejně prospěšná stavba (VPS) **6|DV|1** – Praha 1 – propojení ul. Na Florenci – Pernerova, **7|DV|1**- Praha 1 - prodloužení ulice Na Florenci a **34|DZ|1**- Praha 1 - přestavba kolejiště Masarykova nádraží.

Záměr se nachází v ochranném pásmu drah celostátních a regionálních (ve smyslu zákona 266/1994 Sb.) a ochranném pásmu metra (speciální dráhy ve smyslu zákona č. 266/1994 Sb.).

Záměr se dále nachází v území Pražské památkové rezervace, ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášeném rozhodnutím bývalého Odboru kultury NVP č.j. Kul/5-932/81 ze dne 19.5.1981, o určení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze a jeho doplňkem ze dne 9.7.1981, kterým se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm.

Vzhledem k poloze záměru na ploše památkové rezervace, je třeba si vyžádat stanoviska orgánů památkové péče.

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:

### **SMJ - smíšené městského jádra**

#### Hlavní využití:

Smíšené (kombinované) využití ploch v centrální části města a centrech městských čtvrtí, zejména občanské vybavení a bydlení.

#### Přípustné využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m<sup>2</sup>, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, stavby pro administrativu, školy, školská, vysokoškolská a ostatní vzdělávací zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, sportovní, kulturní, zábavní, církevní zařízení, zařízení zdravotnická a sociálních služeb, stavby pro veřejnou správu, nerušící služby, zařízení a plochy pro provoz PID.

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

Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

#### Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s hrubou podlažní plochou nepřevyšující 80 000 m<sup>2</sup>, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, drobná nerušící výroba, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů.

Veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení a malé sběrné dvory v případě, že posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí s plochou SV a že nebude narušena struktura souvisejícího území.

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

### **S2 - sběrné komunikace městského významu**

#### Hlavní využití:

Plochy pro provoz automobilové dopravy a PID.

#### Přípustné využití:

Sběrné komunikace funkční skupiny B<sup>1</sup>, obslužné komunikace funkční skupiny C<sup>2</sup>.

Parkovací a odstavné plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, technická infrastruktura.

#### Podmíněně přípustné využití:

Není stanoveno.

#### 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<sup>3</sup> a D<sup>4</sup>, 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 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.

---

<sup>1</sup> Dle ČSN 736110 projektování místních komunikací.

<sup>2</sup> Dle ČSN 736110 projektování místních komunikací.

<sup>3</sup> Dle ČSN 736110 projektování místních komunikací.

<sup>4</sup> Dle ČSN 736110 projektování místních komunikací.

Z hlediska využití je záměr 3. změny stavby před dokončením - provedení střešní nástavby kavárny na terase v úrovni střechy nad 9.NP v západní části objektu Masaryk Centre 1 v souladu s platným ÚPn hl. m. Prahy, protože se stále jedná o administrativně obchodní budovu, kde využití pro administrativu, zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 15 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy, je (jak uvedeno výše) přípustným využitím plochy s rozdílným způsobem využití SMJ (smíšené městského jádra).

Pro výše uvedený záměr umístěný v ploše SMJ (smíšené městského jádra) je stanoven kód míry využití plochy I. Posouzení míry využití plochy je v dokumentaci obsaženo. Uvedený rozsah posuzované plochy záměru SMJ (12 070 m<sup>2</sup>) neodporuje stanovené metodice a je možné jej akceptovat. Podle předloženého výpočtu (dle DUR 12/2018) byla celková hrubá podlažní plocha polyfunkčního objektu Masaryk Centre 31 370 m<sup>2</sup> **KPP je 2,59 ≤ 2,6**; dle změny stavby před dokončením 10/2021 je HPP 31.091m<sup>2</sup>. Navrhovanou 3. změnou stavby před dokončením - provedení střešní nástavby kavárny na terase v úrovni střechy nad 9.NP v západní části objektu Masaryk Centre 1 bude HPP 31.321 m<sup>2</sup>. čímž nedochází k překročení původního KPP = 2,59. Koeficient zeleně (KZ) pro posuzovanou plochu není změnou ovlivněn. Stanovený kód míry využití I pro posuzovanou plochu **je splněn**.

Záměr v jižní části navrženým ochozem nad nádražím včetně schodiště (parc.č. 2537/162) zasahuje do plochy veřejně prospěšné stavby (VPS) 34/DZ/1- Praha 1 - přestavba kolejiště Masarykova nádraží. Vzhledem k návrhu propojení záměru s nádražím a ke koordinaci se zpracovatelem přestavby kolejiště Masarykova nádraží (SUDOP Praha) nedojde k znemožnění VPS.

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.

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.

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. Marie Jindrová**

vedoucí oddělení

*podepsáno elektronicky*

**Ing. arch. Filip Foglar**

ředitel odboru

*podepsáno elektronicky*

**Rozdělovník:**

1. Adresát XXXXXXXXXX
2. IPR hl. m. Prahy
3. MHMP, UZR /C - (archiv)