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

MHMPXPJSF5EH

■

URBIA s.r.o.
Královdvorská 1081/16
110 00 Praha 1

■

Váš dopis zn./ze dne:	Vyřizuje/tel.: **Ing. arch. Ivana Růžičková** **236 004 848**
Č. j.: **MHMP 1859951/2022**	Počet listů/příloh
Sp. zn.: **S-MHMP 1735563/2022**	Datum: **18.10.2022**

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 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 ust. § 96b odst. 3 stavebního zákona podání, které dne 21.9.2022 podala společnost PAN EU Kotva Prague a.s., se sídlem Václavské náměstí 772/2, 110 00 Praha 1, IČ: 2819584, kterou na základě plné moci ze dne 31.5.2021 zastupuje URBIA s.r.o., se sídlem Královdvorská 1081/16, 110 00 Praha 1, IČ: 49687514, a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Konverze obchodního domu Kotva čp. 656 (náměstí Republiky 8, Praha 1)“ na pozemcích parc.č. 680, 683/1, 683/2, 683/3, 683/5, 683/6, 683/7, 690/1, 690/2, 690/3, 690/4, 1018/1, 1018/2, 1018/3, 1018/4,1018/6, 1018/7, 1018/9, 1059, 1069, 1071, všechny v k.ú. Staré Město (dále jen „stavební záměr“).

Úřad územního plánování na základě posouzení přípustnosti 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 k 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,

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 - 19.10.2022
Certifikát autora podpisu :
Jméno : Filip Foglar
Vydal : ACAeID3.2 - Issuing Certificate
Platnost do : 15.9.2023 13:21:17-000 +02:00

Elektronický podpis - 18.10.2022
Certifikát autora podpisu :
Jméno : Marie Jindrová
Vydal : ACAeID3.2 - Issuing Certificate
Platnost do : 14.4.2023 12:25:50-000 +02:00

Odůvodnění:

Společnost PAN EU Kotva Prague a.s., se sídlem Václavské náměstí 772/2, 110 00 Praha 1, IČ: 2819584, kterou na základě plné moci ze dne 31.5.2021 zastupuje URBIA s.r.o., se sídlem Královdvorská 1081/16, 110 00 Praha 1, IČ: 49687514, podáním ze dne 21.9.2022 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 a stavební řízení s datem 09/2022, kterou zpracovala AED project a.s., zodpovědný projektant [redacted] (dále jen „dokumentace").

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v provedení kompletní rekonstrukce obchodního domu KOTVA a jeho změna na polyfunkční objekt včetně zařízení staveniště.
V rámci rekonstrukce dojde k celkovému odstrojení objektu na nosnou konstrukci, realizaci nového fasádního pláště, nových technologií TZB a odstranění vnitřních dělících, podlahových a podhledových konstrukcí (nosných i nenosných).
V souvislosti se změnou užívání OD budou upraveny vnitřní dispozice jednotlivých podlaží, kdy dojde k odstranění příček a provedení nových lehkých příček v návaznosti na jejich využití.
V rámci stavebních úprav budou do objektu nad 6.NP vloženy dva světlíky trojúhelníkového tvaru navazující na osy konstrukce budovy zajišťující přístup denního světla. Dále budou provedeny úpravy eskalátovů a výtahů včetně umístění nových (v rámci dispozice objektu).
Záměr řeší vybudování nových vnitřních objektů (vodních děl) – retenčních nádrží pro zachycení dešťových srážek s jejich následnou likvidací i akumulační funkci v bezodtokové části u dna, kde bude jímána vody pro potřebu zálivky zeleně. Jedná se o vnitřní retenční nádrž č. 1 v 2.PP na přípojce kanalizace ul. Královdvorská DN 200, o objemu 262 m^3 a vnitřní retenční nádrž č. 2 v 2.PP na přípojce kanalizace ul. Rybná, o objemu 487 m^3. Nově bode také vybudován lapol č.1. pro gastroprovoz 1.PP, lapol č.2. pro gastroprovoz 6.NP a odlučovač lehkých kapalin pro čištění odpadních vod při mytí podzemních garáží, umístění v 3.PP.
Po provedení stavebních úprav a změny užívání bude ve 3.PP technické zázemí objektu (rozvodny, strojovny chlazení a topení, nádrže sprinklerů, apod.), rampy a parkovací plocha (krytá parkovací stání); ve 2.PP bude parkovací plocha (krytá parkovací stání), rampy, technické prostory, skladovací prostory obchodních jednotek včetně zázemí zaměstnanců; v 1.PP bude foodhall s restauracemi po obvodě a prodejem delikates, vín a cukrovinek s doplňkovým sezením v centrální části prodejní plochy, sklady, kanceláře, zázemí zaměstnanců, parkovací plocha (krytá parkovací stání) v 1.NP prostor ostrahy objektu se zázemím, recepce kancelářských jednotek, kanceláří, jednací místnost, sociální zařízení a zůstanou zachovány obchodní jednotky s konceptem destinačního obchodního domu se zaměřením na módu, kosmetiku a klenoty; ve 2.NP a 3.NP zůstávají zachovány obchodní jednotky s konceptem destinačního obchodního domu se zaměřením na módu, kosmetiku a klenoty, nově vzniká kavárna a bar, sociální zařízení návštěvníků; ve 4.NP a 5.NP vznikne 6 kancelářských jednotek se zázemím, prostory (kanceláře) správy budovy na podlaží; v 6.NP bude restaurace s panoramatickou terasou a zázemím (kuchyně, sociální zařízení, apod.), nově vzniknou 2 kancelářské jednotky se zázemím; v 7.NP budou 3 kancelářské jednotky se zázemím.

Součástí záměru je rekonstrukce stávajících zpevněných i nezpevněných ploch v bezprostřední okolí budovy a přemístění vstupu do 1.PP objektu (při ul. Královdvorská) do plochy při ulici Revoluční.

Technická a dopravní infrastruktura území zůstane v rámci širších souvislostí zachována, okolní komunikace, kabelové a trubní rozvody v okolí objektu zůstávají beze změny, stávající objektové přípojky jsou dostatečně kapacitní i pro nové využití objektu, nadbytečné budou zrušeny (přípojky vodovodu v ul. Královdvorská, přípojky kanalizace v ul. Královdvorská). Stávající datové paprsky a radioreléové spoje provozované, přenášené, distribuované do okolí prostřednictvím stávajících vysílačů a anténních systémů na střeše OD Kotva budou bez náhrady zrušeny. Ostatní

stávající datové paprsky a radioreléové spoje provozované, přenášené, distribuované v okolí stavby zůstanou zachovány.

Stávající napojení na dopravní infrastrukturu bude zachováno (hlavní vjezd / výjezd do podzemních hromadných garáží rampou z ul. nám. Republiky / Královdvorská a rampa pro zásobování a odvoz odpadu napojená ze západu na ul. Rybná. V podzemních garážích bude 288 parkovacích stání.

Dále je součástí záměru zařízení staveniště (dočasná stavba včetně čerpání vody ze stavební jámy), které využívá stávající přípojky vody, kanalizace, elektrické energie a zázemí bude vybudováno uvnitř objektu.
Pro obsluho staveniště budou instalovány 2 věžové jeřáby. Staveniště bude oploceno.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 5 ani Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4, 6, 7, 9 a 11 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 zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití SMJ – 3 – smíšené městského jádra se stanoveným minimálním podílem bydlení v centrální části města na 30%, v území stabilizovaném a v nezastavitelném území v ploše DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství (parc.č. 1018/4, 1018/6, 1018/9 k.ú. Staré Město).

Pozemky parc.č. 680, 1018/9, 1071 k.ú. Staré Město prochází radioreléová trasa.

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^2, 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^2, 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.

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:

[5] Dle ČSN 736110 projektování místních komunikací.

[6] Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1315/2013 ze dne 11.prosince 2013 a hlavních směrech Unie pro rozvoj transevropské dopravní sítě a o zrušení rozhodnutí č. 661/2010/EU.

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 plošného využití je záměr v souladu s platným ÚPn hl. m. Prahy, protože se jedná o provedení kompletní rekonstrukce obchodního domu KOTVA, změny užívání na polyfunkční objekt se vznikem obchodních jednotek, kancelářských jednotek, foodhally s restauracemi, restaurace, kavárny, baru včetně podzemních garáží, úpravy zpevněných ploch a zařízení staveniště, kde využití pro obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m^2, zařízení veřejného stravování, administrativa, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a garáže pro osobní automobily je (jak uvedeno výše) přípustným využitím plochy s rozdílným způsobem využití SMJ (smíšené městského jádra). Polyfunkčnost území zůstává zachována.
Provedení úprav zpevněných ploch (pěší komunikace) a dočasná stavba zařízení staveniště (zařízení technické infrastruktury) je přípustným využitím plochy s rozdílným způsobem využití DU (urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství).

Pro plochu SMJ je stanoven minimální podíl bydlení v centrální části města na 30%. Posouzení podílu bydlení v centrální části města není třeba dokládat, vzhledem k tomu, že se jedná o kompletní rekonstrukci stávajícího objektu obchodního domu KOTVA a provedení změny užívání na polyfunkční objekt, a tím nedojde ke snížení podílu bydlení (zůstane zachován podíl bydlení v dané ploše s rozdílným způsobem využití SMJ).

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. Navrhovaný záměr se týká provedení kompletní rekonstrukce stávajícího objektu obchodního domu KOTVA a jeho změnu na polyfunkční objekt včetně zařízení staveniště. V rámci rekonstrukce dojde k celkovému odstrojení objektu na nosnou konstrukci, realizaci nového fasádního pláště, nových technologií TZB a odstranění vnitřních dělících, podlahových a podhledových konstrukcí (nosných i nenosných) se zachováním půdorysného i výškového řešení stavby, a tudíž neovlivní stávající urbanistickou strukturu.

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) nabyl-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
2 IPR Praha
3 MHMP UZR/C archiv