



Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Ing. arch. Ivana Růžičková

MHMP 1276601/2020

236 004 848

Sp. zn.:

Počet listů/příloh:

S-MHMP 1086282/2020

Datum:

19.08.2020

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 14.7.2020 podala společnost Máj Národní a.s., se sídlem Dlouhá 741/13, 110 00 Praha 1, IČ: [redacted] kterou na základě [redacted] n. moci ze dne 9.10.2019 zastupuje [redacted] a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci nazvané:

„Stavební úpravy, změna funkčního využití, přístavba a nástavba OD Máj - objekt čp. 63 (Národní 26, Praha 1)“ na pozemcích parc.č. 737, 738/3, 739, 740/2, 2386/1, 2387/1, 2387/2 všechny v k.ú. Nové Město a parc.č. 1126 v k.ú. Staré 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 - 3, 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. 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.

Toto závazné stanovisko má dle §96b odst. 5 stavebního zákona platnost dva roky ode dne vydání.

Odůvodnění:

Společnost Máj Národní a.s., se sídlem Dlouhá 741/13, 110 00 Praha 1, IČ: 02418975, kterou na základě plné moci ze dne 9.10.2019 zastupuje [redacted] ze dne 14.7.2020 požadala 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 05/2020, kterou zpracovala AGE project s.r.o., Plzeňská 2761/313, 155 00 Praha 5, zodpovědný projektant [redacted] (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v provedení nástavby, přístavby a stavebních úprav spojených se změnou užívání stávajícího objektu OD Máj. Jedná se o objekt v nároží ulic Spálená a Národní se třemi podzemními a osmi nadzemními podlažími (5.-8.NP ustupující) s plochou střechou.

Nástavba bude provedena v místě po odstranění stávající části objektu v úrovni 5.NP – 8.NP. Hmoty nové nástavby výškově i hmotově zůstává ve stávajícím rozsahu se zachováním siluety stávajícího OD Máj. Nástavba bude provedena bez navýšení výšky atiky střechy (ustoupené části) +33,940 m a fasáda budovy do ulice Spálená a Národní +29,890 m se zachováním úrovně uliční římsy.

Podloubí v nároží Národní – Spálená ve stávajícím rozsahu již pozbylo významu. Nově je navrženo částečné dostavění tohoto prostoru v nároží tak, že bude zachováno překonzolování vrchní části stavby a bude zajištěn průchod pro případ výhledové úpravy tvaru křížovatky. Stávající stěna s abstraktním reliéfem bude zachována a zakomponována do interiéru nárožní jednotky.

Objekt bude dále rozšířen směrem do ulice Národní v rámci stávajícího ustoupeného 1.NP pouze po úroveň stávajícího venkovního sloupu. Vysazený líc nové úrovně fasády (mimo výše popsaná místa) je mírně zapuštěn oproti rovině fasády vyšších podlaží. Zároveň je navrženo zapuštění fasády v úrovni stávajícího zaměstnaneckého vstupu v mezeře mezi hlavní hmotou OD Máj a sousední budovou Evald o cca 1,5m za nově navržený líc fasády 1.NP.

Monolitická výtahová věž při ulici Charvátova včetně schodiště bude zachována. Dojde pouze k úpravám vertikálního rozsahu výtahových šachet. Nad úrovní výtahových šachet uvnitř výtahové věže vznikne prostor pro umístění objektového chlazení. Současně bude možné do jedné šachty doplnit osobní výtah sloužící k propojení střešního parkoviště a 4.NP.

Dále budou provedeny úpravy fasád. Fasáda z hliníkových kazet ve 3.NP a 4.NP – bude nově vystavena jako dvouplášťová s vnitřní prosklenou stěnou a předsazenou plechovou fasádou. Fasáda 8.NP z trapézového plechu bude nahrazena prosklenou fasádou pro přivedení světla do interiéru. Jižní fasáda 7. a 8.NP nad úrovní klimatronu bude ve vazbě na umístěvanou kancelářskou funkci nově z části prosklená. Části plných fasád z trapézového plechu s uvažují nahradit obkladem z plechu hladkého v obdobném světlém odstínu.

Adaptace obchodních prostor vyžaduje doplnění expresního eskalátoru pro přímý přístup do velkoplošné obchodní jednotky ve 3.NP. Tento eskalátor je vhodně navržen do dostavby prázdného prostoru mezi stávající východní fasádu objektu OD Máj a sousedního objektu Evald. V současnosti je zde jednopodlažní zaměstnanecký vstup a zbytek této úzké proluky je „vyplněn“ falešnou lamelovou fasádou.

Hlavní vstupy do objektu jsou z ulice Národní přímo do pasáže a z ulice Spálená a Charvátova do eskalátorové haly a následně do pasáže nebo sousedního Quadria. Doplňující vstupy jsou z ulice Národní - zaměstnanecký vstup a z ulice Charvátova vstup do dvora s odpady. Navrhovaný stav zachovává hlavní vstupy do objektu z ulice Národní. Zaměstnanecký vstup je navrhován ze strany zásobovacího dvora.

Hlavní eskalátorová hala je zachována, včetně můstků k eskalátorům. Nově je navržena úprava orientace a počtu eskalátorů v eskalátorové hale na osm. Nové eskalátory budou využívat zachované stávající lávky. Osmý eskalátor nahradí v současnosti nevyhovující schodiště do

1.PP. Dále bude doplněna dvojice eskalátorů pro zpřístupnění nově navržené obchodní plochy ve 2.PP. Eskalátorová hala bude doplněna o dvojici výtahů v prosklených šachtách propojující 2.PP – 4.NP. Klimatron na úrovni 5.NP bude zachován.

Po provedení nástavby, přístavby a stavebních úprav navrhovaný záměr zachovává prostory ve 3.PP pro technické zázemí; ve 2.PP pro skladové a technické zázemí s rozšířením prodejní plochy; v 1.PP až 3.NP budou zachovány obchodní plochy; v 1.NP středem dispozice objektu od Národní směrem do eskalátorové haly nově povede pasáž lemovaná obchodními jednotkami, na kterou navazuje eskalátorová hala; ve 2.NP je dispozice doplněna o stravovací provozy s centrálním sezením; ve 4.NP je navržena obchodní funkce s možností využití pro volnočasovou nebo administrativní funkci, případně pro část technického a skladovacího zázemí; 5.NP až 8.NP je určeno administrativě (kanceláře). Na jižní terasu v úrovni 5.NP je navrácena funkce parkování osobních automobilů s kapacitou 25 stání.

Stávající objekt je napojen na vodovod, kanalizaci, plynovod, rozvod elektrické energie a telekomunikační sítě. Stávající přípojky budou zachovány nebo bude provedena jejich obnova (nové materiálové provedení ve stávajících trasách).

Součástí záměru je také nově navrhovaná podzemní retenční nádrž na dešťové vody umístěná v prostoru zásobovacího dvora. Nádrž je navržena z typizovaných prefabrikovaných železobetonových dílců s dvojicí vstupních šachet.

Řešený objekt je dopravně napojen přes zásobovací dvůr z ulice Charvátova. Nově bude stávající dopravní napojení sloužit nejen pro zásobování, ale i pro příjezd osobních automobilů k autovýtahu, který umožní parkování na střeše v úrovni 5.NP pro 25 stání.

Pěší bezbariérové přístupy jsou z ulic Národní, Spálená i Charvátova. Dalším vstupem do objektu je propojení se sousedním objektem OC Quadrio v 1.PP, 1.NP a 2.NP.

V rámci záměru je navržena úprava oblouku křižovatky Národní x Spálená za účelem zachování průchozího profilu chodníku v ulici Spálená v souvislosti s částečnou dostavbou podloubí v nároží OD Máj. Jde o zmenšení poloměru oblouku, osazení nové kamenné obruby a nové výškové řešení části chodníkové plochy s doplněním prvků pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 3 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 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.

Jihozápadní část pozemku parc.č. 737 v k.ú. Nové Město se nachází v archeologické lokalitě (ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb.).

Do pozemků parc. č. 740/1 a 740/2 v k.ú. Nové Město zasahuje ochranné pásmo metra (speciální dráhy ve smyslu zákona č. 266/1994 Sb.).

Pozemkem parc.č. 737 v k.ú. Nové Město prochází navrhovaná trasa hlubinného kolektoru 3.řádu.

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 m², 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 m², 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.

Z hlediska plošného využití je záměr v souladu s platným ÚPn hl. m. Prahy, protože se jedná o provedení nástavby, přístavby a stavebních úprav spojených se změnou užívání stávajícího objektu OD Máj se vznikem obchodních ploch, stravování, volnočasových aktivit, kanceláří a parkování, kde využití pro obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení veřejného stravování, stavby pro administrativu, zařízení kulturní, zábavní a parkovací plochy jsou (jak uvedeno výše) přípustným využitím plochy s rozdílným způsobem využití SMJ (smíšené městského jádra). Polyfunkčnost území zůstane zachována.

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 změnu využití objektu s nebytovou funkcí (OD Máj) na objekt se zachováním nebytové funkce (obchodní zařízení, stravovací zařízení, kanceláře, parkování), a tím nedojde ke snížení podílu bydlení.

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 nástavby, přístavby a stavebních úprav spojených se změnou užívání stávajícího objektu OD Máj neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Ta je v současné době tvořena hustou městskou blokovou zástavbou s výškovou hladinou zástavby nepřesahující osm nadzemních podlaží. Návrh dotváří souvislou zástavbu stavebního bloku při zachování charakteristické siluety domu směrem do ulice Spálené. To vše při respektování výškové hladiny sousedního objektu OC Quadrio. Směrem k nově vzniklému náměstí při ulici Charvátova je nově situován vstup do kancelářských prostor. Zásobování řešeného objektu se tím zároveň mírně posouvá hlouběji do zálivu zásobovacího dvora a je tak více skryto z veřejného prostoru náměstí. Okolní hustá městská zástavba obklopuje Řešený objekt ze stran ulic Národní, Spálená a směrem k ulici Charvátova spoluvytváří uliční prostory a drží nárožní pozici v historické blokové struktuře. Těsně k řešenému objektu je z jižní strany navázán objekt OC Quadrio, z východní polyfunkční objekt Evald.

Z předložené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že v případě stavebního záměru se jedná o objekt OD Máj, ve kterém bude provedena nástavba v místě po odstranění stávající části objektu v úrovni 5.NP – 8.NP. Hmotová nástavba výškově i hmotově zůstává ve stávajícím rozsahu se zachováním siluety stávajícího OD Máj. Nástavba bude provedena bez navýšení výšky atiky střechy (ustoupené části) +33,940 m a fasáda budovy do ulice Spálená a Národní +29,890 m se zachováním úrovně uliční římsy. Původní zábradlí na terase v 5.NP zůstane zachováno.

Podloubí v nároží Národní – Spálená ve stávajícím rozsahu již pozbylo významu. Nově je navrženo částečné dostavění tohoto prostoru v nároží tak, že bude zachováno překonzolování vrchní části stavby a bude zajištěn průchod pro případ výhledové úpravy tvaru křížovky Stávající stěna s abstraktním reliéfem bude zachována a zakomponována do interiéru nárožní jednotky.

Objekt bude dále rozšířen směrem do ulice Národní v rámci stávajícího ustoupeného 1.NP pouze po úroveň stávajícího venkovního sloupu. Vysazený líc nové úrovně fasády (mimo výše popsaná místa) je mírně zapuštěn oproti rovině fasády vyšších podlaží. Zároveň je navrženo zapuštění fasády v úrovni stávajícího zaměstnaneckého vstupu v mezeře mezi hlavní hmotou OD Máj a sousední budovou Evald o cca 1,5m za nově navržený líc fasády 1.NP.

Monolitická výtahová věž při ulici Charvátova včetně schodiště bude zachována. Dojde pouze k úpravám vertikálního rozsahu výtahových šachet. Nad úrovní výtahových šachet uvnitř výtahové věže vznikne prostor pro umístění objektového chlazení. Současně bude možné do jedné šachty doplnit osobní výtah sloužící k propojení střešního parkoviště a 4.NP.

Záměrem nedojde k převýšení okolní zástavby a navrhovaná nástavba domu svým rozsahem nepřekračuje míru využití stávajícího území v dané lokalitě.

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.

Závazné stanovisko odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy je ve smyslu § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění, úkonem, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení, proto se proti němu nelze odvolat. Pokud toto závazné stanovisko znemožňuje vyhovět žádosti o vydání rozhodnutí správního orgánu podmíněného závazným stanoviskem, příslušný správní orgán (stavební úřad) v souladu s ustanovením § 149 odst. 4 správního řádu nebude provádět další dokazování a žádost zamítne. Až proti rozhodnutí příslušného správního orgánu (stavebního úřadu) je možno podat odvolání, které umožní, aby bylo v souladu s ustanovením § 149 odst. 5 správního řádu a ustanovením § 4 odst. 9 stavebního zákona přezkoumáno 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
- 2 IPR Praha
- 3 MHMP UZR/C archiv