

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 1372022/2023

Sp. zn.:

S-MHMP 982905/2023

Vyřizuje/tel.:

Ing. arch. Ivana Růžičková

236 004 848

Počet listů/příloh: **60/8**

Datum:

26.06.2023

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 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 10.5.2023 podala společnost Máj Národní a.s., se sídlem Dlouhá 741/13, 110 00 Praha 1 IČ: 02418975 kterou na základě lné moci ze dne 9.10.2019 zastupuje [redacted] ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci nazvané:

„Stavební úpravy, změna funkčního využití, přístavba objektu OD Máj 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 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: 800 100 000, fax: 236 007 157
E-mail: posta@praha.eu, ID DS: 48ia97h

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 [REDAKCE]

[REDAKCE] ze dne 10.5.2023 požádala úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Vzhledem ke složitosti záměru byla dne 5.6.2023 prodloužena lhůta k vydání závazného stanoviska o 30 dnů na celkových 60 dnů.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla předložena žadatelem dokumentace pro 4. změnu stavby před dokončením s datem 02/2023, kterou zpracovaly společnosti AGE project s.r.o., - zodpovědný projektant [REDAKCE] - zodpovědný projektant [REDAKCE] - [REDAKCE]

ále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá ve 4. změně stavby před dokončením oproti poslednímu povolenému stavu – společné povolení č.j. UMCP1 157918/2021 ze dne 2.3.2021; 1. změně stavby před dokončením č.j. UMCP1 145883/2022 ze dne 19.4.2022, které nabylo právní moci dne 14.5.2022; 2. změně stavby před dokončením č.j. UMCP1 066427/2023 ze dne 15.3.2023, které nabylo právní moci dne 6.4.2023.

Oproti původnímu povolení dochází změnou stavby před dokončením k úpravám dispozičního řešení včetně úpravy velikosti jednotek, úpravě fasád a výkladců včetně úprav vstupů, úprav komunikačních uzlů (výtahů), redukce nádrží SHZ .

Ve všech podlažích budou 4.změnou stavby před dokončením provedeny dispoziční úpravy spojené se změnami i velikostí jednotek včetně posunů dveřních a okenních otvorů.

Dále dochází k úpravě nebo zrušení stanice výtahů včetně úprav dojezdů výtahů.

Ve 3.PP (technické zázemí) dojde redukci stávající nádrže SHZ s vytvořením nové místnosti pro čerpání kanalizace, umístění nové jímky pro přečerpávací zařízení, doplnění druhého lapolu vlivem dopadu fitout jednotky nájemce, změně počtu transformátorů, zvýšení výkonu třetího plynového kotle.

Ve 2.PP (skladové, provozní a technické zázemí včetně skladového a provozního zázemí supermarketu, zázemí pro gastro provoz) bude vytvořena rozvodna operátorů, vytvoření vyrovnávacího schodiště pro vstup na zvýšenou úroveň nájemní jednotky.

V 1.PP (supermarket Tesco)vznikne nový anglický dvorek při východní hranici pro vývod trasy TZB/VZT vně objektu.

V 1.NP (shopping mall s menšími nájemními jednotkami, obchodní jednotky přímo přístupné z ulice Spálená, vstupy do hlavních komunikačních jader zajišťujících přístup do vyšších podlaží) bude odstraněna zóna pro kiosky v eskalátorové hale u vstupu z Charvátové, dojde k úpravě skladby obvodového pláště eskalátorové haly po celé její výšce vlivem zjištěných skutečností na probíhající stavbě (zachování původního zateplení a záměna obkladu), bude provedena optimalizace dveří zaměstnaneckého vstupu z ulice Národní u Evaldu (ponechání prosklení, plný panel horního světlíku a na levém ostění) a navrácení k původnímu řešení vstupu ze Spálené do eskalátorové haly – rampy.

Ve 2.NP (foodcourt a sociální zázemí pro zákazníky) dojde k rozšíření místa k sezení ve foodcourtu.

Ve 3.NP, 4.NP, 5.NP a 6.NP (velkoplošná nájemní jednotka označená jako volnočasové aktivity - „zábava/sport“ typu zábavného centra „FUNPARK“) bude provedena náhrada prosklené fasády s perforovanými kazetami směrem do Národní za plné opláštění s obkladovými kazetami – ponechání původního principu řešení fasády, odstranění interiérové prosklené příčky z jednotky směrem do pasáže (bude ponechána část nejbliže k eskalátorové hale ve 3.NP) a zrušení prodloužení pasáže směrem k eskalátorům ve 4.NP. V 5.NP dojde ke zrušení kanceláří správy centra a jejich přesun do 7.NP a prostory budou využity jako zázemí terasy (součást fitoutu).

V 6.NP bude nově proveden otvor do fasády ŽB autovýtahového tubusu v 5NP z prostoru strojovny autovýtahů.

Do 7.NP (velkoplošná nájemní jednotka označená jako společenské aktivity – kultura, kancelářské zázemí správy centra s částí nájemní jednotky propojené s jednotkou v 8.NP) bude přesunuto zázemí, kancelářské zázemí správy centra a část nájemní jednotky 8.NP a bude provedena úprava jižní fasády – náhrada posuvných oken lokálními balkonovými dveřmi při zachování rastrace.

V 8.NP (restaurace/bar) dojde k úpravě tvarování schodiště tak, že dojde k posunu podesty na venkovním schodišti z terasy na lávku do úrovně nadpraží prosklených ploch, prodloužení výtahu do 8.NP a úpravě jižní fasády – náhrada posuvných oken pevným zasklením při zachování rastrace.

Na střeše dochází k úpravě technologií v půdorysu lávky a výškově ji nepřekračují.

Navrhovanou 4.změnou stavby před dokončením stavby dochází k úpravě fasád. Na severní fasádě bude provedena náhrada prosklené fasády s perforovanými kazetami ve 3.NP a 4.NP za plné opláštění s obkladovými kazetami – ponechání původního principu řešení fasády, úprava LOP nárožní jednotky v 1.NP, zrušení umístění objektového loga nad vstupem do pasáže a úprava tvarování schodiště tak, že dojde k posunu podesty na venkovním schodišti z terasy na lávku do úrovně nadpraží prosklených ploch. Na jižní fasádě bude provedena úprava jednoho pole klimatronu (u jádra B), kde rastrování svislé části je upraveno v místě nových dveří z terasy a zasklení je v tomto místě vyměněno za plné opláštění, bude zrušení umístění loga v přízemí u ulice Spálená směrem od Quadria a zrušení vstupu do eskalátorové haly směrem od Quadria. Na východní fasádě bude provedena náhrada prosklené fasády s perforovanými kazetami ve 3.NP a 4.NP za plné opláštění s obkladovými kazetami, úprava otevřivosti ve 2.NP v části kazetové fasády skryté za svislou konstrukcí mezi Májem a sousedním Evaldem vlivem ZOTK (sání vzduchu do systému otevíravé dovnitř), úprava venkovního servisního schodiště za komínem a jeho protažení na střechu 7.NP, nová podoba objektového loga nad vstupem do eskalátorové haly a nová markýza a úprava dveří zaměstnaneckého vstupu. U západní fasády bude provedena náhrada prosklené fasády s perforovanými kazetami ve 3.NP a 4.NP za plné opláštění s obkladovými kazetami, úprava LOP nárožní jednotky v 1.NP, úprava venkovního servisního schodiště za komínem a jeho protažení na střechu 7.NP a nová podoba objektového loga nad vstupem do eskalátorové haly.

Navrhovaná 4.změna stavby před dokončením bude prováděna se zachováním objemového i výškového řešení stavby. Zůstane zachováno původně povolené využití celého objektu.

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.

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 4. změnu stavby před dokončením - úpravy fasád a výkladců včetně úprav vstupů, úpravy komunikačních uzlů (výtahů), úpravy dispozičního řešení včetně úpravy velikosti jednotek, úpravě fasád a výkladců včetně úprav vstupů, redukce nádrží SHZ se zachováním prodejny, volnočasové aktivity (zábava a sport), kulturního využití, restauraci a baru, kanceláří, kde využití pro zařízení veřejného stravování, sportovní, kulturní a zábavní zařízení je (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 4.změnu stavby před dokončením - úpravy fasád a výkladců včetně úprav vstupů, úpravy komunikačních uzlů (výtahů), úpravy dispozičního řešení včetně úpravy velikosti jednotek, úpravě fasád a výkladců včetně úprav vstupů, redukce nádrží SHZ se zachováním prodejny, volnočasové aktivity (zábava a sport), kulturního využití, restauraci a baru, kanceláří v objektu OD Máj (s nebytovou funkcí) na objekt se zachováním nebytové funkce (stravovací, sportovní, kulturní a zábavní zařízení), 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 4. změny stavby před dokončením - úpravy fasád a výkladců včetně úprav vstupů, úpravy komunikačních uzlů (výtahů), úpravy dispozičního řešení včetně úpravy velikosti jednotek, úpravě fasád a výkladců včetně úprav vstupů, redukce nádrží SHZ se zachováním prodejny, volnočasové aktivity (zábava a sport), kulturního využití, restauraci a baru, kanceláří 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. 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 4.změnu stavby před dokončením stávajícího objektu (OD Máj), kde budou provedeny úpravy fasád a výkladců včetně úprav vstupů, úpravy komunikačních uzlů (výtahů), úpravy dispozičního řešení včetně úpravy velikosti jednotek, úpravě fasád a výkladců včetně úprav vstupů, redukce nádrží SHZ se zachováním prodejny, volnočasové aktivity (zábava a sport), kulturního využití, restauraci a baru, kanceláří. Změny se týkají úprav vnitřních prostor objektu se zachováním povoleného hmotového i výškového řešení. Záměr svým rozsahem nepřekračuje míru využití stávajícího území v dané lokalitě a ani 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) 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 [REDACTED]
- 2 IPR Praha
- 3 MHMP UZR/C archiv