

Mgr. Karel Štochl
Jindřicha Plachty 3311/18
150 00 Praha 5

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 plné moci ze dne 20.12. 2018 zastupuje Mgr. Karel Štochl, se sídlem Hostomice 300, 267 24 Hostomice, IČ 71019472, 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, ID DS: 48ia97h

Odůvodnění:

Společnost Prague CBD s.r.o., se sídlem Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1, IČ 04723082, kterou na základě plné moci ze dne 20.12. 2018 zastupuje Mgr. Karel Štochl, se sídlem Hostomice 300, 267 24 Hostomice, IČ 71019472, podáním 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 Cigler Architekti, a.s., se sídlem Moulíkova 3286/1b, 150 00 Praha 5, zodpovědný projektant Doc. Ing. arch. Jakub Cígler, ČKA 00195 (dále jen „dokumentace“).

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 m² 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 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.

S2 - sběrné komunikace městského významu

Hlavní využití:

Plochy pro provoz automobilové dopravy a PID.

Přípustné využití:

Sběrné komunikace funkční skupiny B¹, obslužné komunikace funkční skupiny C².

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 C³ a D⁴, 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.

¹ Dle ČSN 736110 projektování místních komunikací.

² Dle ČSN 736110 projektování místních komunikací.

³ Dle ČSN 736110 projektování místních komunikací.

⁴ 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 m² 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 m²) 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 m² **KPP je 2,59 ≤ 2,6**; dle změny stavby před dokončením 10/2021 je HPP 31.091m². 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 m². 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 (DS: a4ec6nr)
2. IPR hl. m. Prahy
3. MHMP, UZR /C - (archiv)