

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 1783694/2018

Sp. zn.:

S-MHMP 1498981/2018

Vyřizuje/tel.:

Ing. arch. Ivana Růžičková

236 004 848

Počet listů/příloh

Datum:

05.11.2018

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 20.9.2018 podala První nemovitostní a.s., se sídlem Seifertova 823/ 130 00 Praha 1, IČ [redacted] kterou na základě ně moci ze dne 3.8.2018 zastupuje [redacted] [redacted] rým požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Stavební úpravy obchodního domu Kotva, objekt čp. 656 (Královská 15/náměstí Republiky 8, Praha 1)“ na pozemcích parc.č. 680, 683/1, 683/2, 683/3, 683/5, 683/6, 683/7, 690/2, 690/3, 690/4, 1018/2 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, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1, č. 2 a č. 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 První nemovitostní a.s., se sídlem Seifertova 823/ 130 00 Praha IČ [redacted] kterou na základě né moci ze dne 3.8.2018 zastupuje [redacted] podáním ze dne 20.9.2018 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 stavební řízení s datem 07/2018, kterou zpracovala PPP spol. s r.o., se sídlem Masar náměstí 530 02 Pardubice, IČ 42937094, zodpovědný projektant [redacted] dále jen „dokumentace“). Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v revitalizaci obchodního domu Kotva, revitalizaci fasád, úpravě terasy v 8.NP, úpravě a obnově parteru.

Revitalizace OD Kotva zahrnuje dispoziční úpravy prodejních ploch včetně zázemí ploch a technologií a úpravy interiéru v 1.PP-3.PP a 1.NP – 7.NP. Ve 3.PP bude provedena úprava kotelny s osazením 4 plynových nízkoteplotních kotlů, současně bude provedena změna způsobu vytápění.

Revitalizace fasád OD Kotva spočívá ve výměně materiálů a prvků, které jsou v nevyhovujícím stavu. Dojde k demontáži a navrácení nebo výměně fasádních kazet se zachováním rázu objektu. V 1.-5.NP a 7.NP nedojde ke změně tvaru fasády, ani úpravě plných a prosklených částí fasády. V 6.NP dojde k úpravě prosklené plochy u hlavní terasy a úpravě výšky parapetu prosklených ploch.

V úrovni 8.NP bude provedena nová střešní terasa nad střechou OD Kotva včetně zázemí. Terasa bude sloužit pro příležitostné návštěvy. Upraven bude předprostor u výstupu z výtahů, nově bude provedeno únikové schodiště. Součástí terasy je WC, které je vestavěno do prostoru strojovny VZT v 7.NP s přístupem po samostatném novém schodišti.

Součástí záměru je obnova parteru v návaznosti na okolní ulice Královská, Revoluční a Rybná, který slouží jako předprostor OD Kotva. Dojde k výškovému sjednocení prostoru, odstranění drobných zídek a provedení nové dlažby. Prostorově je parter členěn na hlavní prostor s hlavním vstupem do objektu přístupný z ulice Revoluční. Dále je část parteru z ulice Rybná, která umožňuje přístup k zadnímu vchodu do OD Kotva. Obě tyto části parteru jsou propojeny pěší komunikací okolo OD Kotva.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 ani Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1, č. 2 a č. 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 využitím SMJ – 3 – smíšené městského jádra se stanoveným minimálním podílem bydlení v centrální části města na 30%, bez stanoveného kódu míry využití plochy.

Pozemky parc.č. 680 a 683/2 prochází radioreleová trasa.

Pozemky parc.č. 680, 690/2, 690/3, 683/7 prochází navrhovaná trasa hlubinného kolektoru (2.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 na 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 stavební úpravy stávajícího objektu obchodního domu Kotva, vybudování střešní terasy v 8.NP a obnovou parteru a využití pro obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m² je (jak uvedeno výše) přípustným využitím plochy s rozdílným způsobem využití SMJ.

Pro plochu s rozdílným způsobem využití 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 stavební úpravy stávajícího objektu obchodního domu Kotva se zachováním stávajícího využití (obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m²), a tím nedojde ke snížení podílu bydlení (zůstane zachován podíl bydlení v dané ploše s rozdílným způsobem využití SMJ).

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 v dané lokalitě dle našeho posouzení nedojde stavebními úpravami OD Kotva, k žádnému narušení potřeb a vazeb, které jsou sledovány z hlediska cílů a úkolů územního plánování dle stavebního zákona.. Na základě znalostí podmínek v území úřad územního plánování konstatuje, že 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 anebo 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. 3 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.

Ing. Martin Čemus
ředitel odboru

Rozdělovník:

- 1 Adresát + dokumentace
- 2 MHMP UZR/C archiv