

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:  
MHMP 29091/2024

Sp. zn.:  
S-MHMP 2685759/2023

Vyřizuje/tel.:

Ing. arch. Ivana Růžičková  
236 004 848

Počet listů/příloh: 5/0

Datum:  
18.01.2024

## 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, ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, 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 20.12.2023 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] a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci nazvané:

**„Stavební úpravy, změna funkčního využití, přístavba (ZSPD7) 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 – 6, 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](mailto: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 [redacted] ze dne 20.12.2023 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 7. změnu stavby před dokončením (ZSPD7), kterou zpracovaly společnosti Atelier Twins s.r.o.- zodpovědný projektant [redacted] (Cups); Black Back s.r.o.- zodpovědný projektant [redacted] (holandské květiny); archicraft s.r.o. - zodpovědný projektant [redacted] (ka); (Gr [redacted] ctory); Manprojekt – [redacted] Design s.r. - [redacted] (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v 7. 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 (pro fit-outy nájemců).

Ve všech podlažích budou 7. změnou stavby před dokončením provedeny dispoziční úpravy spojené se změnami i velikostí jednotek včetně posunů příček a dveřních otvorů.

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) dojde k vytvoření obchodní jednotky 101A (Lasia Stores), kde vznikne prodejní prostor, sklad a zázemí zaměstnanců; obchodní jednotka 105B (Holandské květiny), kde vznikne odbytový prostor, chladicí box a zázemí zaměstnanců; jednotka 107B (Čajovna Cool Cups), kde vznikne odbytový prostor s přípravnou a možností posezení, zázemí zaměstnanců. Ve 2.NP (foodcourt a sociální zázemí pro zákazníky) dochází navrhovanou změnou dojde k úpravě nájemní jednotky 202B (Paprika), kde vznikne výdejní zóna s pultem, kuchyně se zázemím; jednotky 203B (Green Factory), kde vznikne odbytový prostor, kuchyně, přípravná se zázemím, zázemí zaměstnanců; vybudování jednotky 204A (Primabašta), kde vznikne výdej, kuchyně se zázemím (sklady a přípravná); jednotky 210B (Amerikanos), kde vznikne odbytový prostor s pultem a možností sezení, kuchyně, sklad a sociální zařízení zaměstnanců.

Navrhovaná 7. 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 – 6 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 nabylo 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 m<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup>, 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 7. změnu stavby před dokončením – úpravy dispozičního řešení včetně úpravy velikosti jednotek

(pro fit-outy nájemců se vznikem prodejen a stravovacích jednotek, kde využití, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m<sup>2</sup> a zařízení veřejného stravování 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 7.změnu stavby před dokončením – úpravy dispozičního řešení včetně úpravy velikosti jednotek (pro fit-outy nájemců), se vznikem prodejen a stravovacích jednotek v objektu OD Máj (s nebytovou funkcí) na objekt se zachováním nebytové funkce, 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 7. změny stavby před dokončením - úpravy dispozičního řešení včetně úpravy velikosti jednotek (pro fit-outy nájemců), se vznikem prodejen a stravovacích jednotek v 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. Z předložené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že v případě stavebního záměru se jedná o 7.změnu stavby před dokončením stávajícího objektu (OD Máj), kde budou provedeny úpravy dispozičního řešení včetně úpravy velikosti jednotek (pro fit-outy nájemců) se vznikem prodejen a stravovacích jednotek v 1.NP a 2.NP objektu OD Máj. 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 námítky ke stavebnímu záměru uplatnit jako účastník řízení v rámci územního řízení prostřednictvím Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

**Ing. arch. Filip Foglar**

ředitel odboru

*podepsáno elektronicky*

Rozdělovník:

- 1 Adresát
- 2 IPR Praha
- 3 MHMP UZR/C archiv