

Architektonický atelier Radana Hubičky s.r.o.
Wenzigova 1860/17
120 00 Praha 2

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 2014644/2022

Sp. zn.:

S-MHMP 1851079/2022

Vyřizuje/tel.:

Ing. arch. Ivana Růžičková

236 004 848

Počet listů/příloh: **5/0**

Datum:

09.11.2022

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 11.10.2022 podala Lagerris a.s., se sídlem náměstí Republiky 1037/3, 110 00 Praha 1, IČ: 04321148, kterou na základě plné moci ze dne 11.2.2021 zastupuje Architektonický atelier Radana Hubičky s.r.o., se sídlem Wenzigova 1860/17, 120 00 Praha 2, IČ: 26764328, a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„PALÁC HYBERNIA – rekonstrukce historického objektu, přístavby a vestavba v podkroví objektu čp. 1037 (náměstí Republiky 3, Praha 1)“ na pozemcích parc.č. 484/5, 484/1, 484/2, 484/3, 2372/1 a 2322 všechny v k.ú. Nové 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.

Odůvodnění:

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1
Pracoviště: Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1
Kontaktní centrum: 12 444, fax: 236 007 157
E-mail: posta@praha.eu, ID DS: 48ia97h

Společnost Lagerris a.s., se sídlem náměstí Republiky 1037/3, 110 00 Praha 1, IČ: 04321148, kterou na základě plné moci ze dne 11.2.2021 zastupuje Architektonický atelier Radana Hubičky s.r.o., se sídlem Wenzigova 1860/17, 120 00 Praha 2, IČ: 26764328, podáním ze dne 11.10.2022 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 územní řízení a změnu stavby před dokončením s datem 09/2022, kterou zpracoval Architektonický atelier Radana Hubičky s.r.o., Wenzigova 1860/17, 120 00 Praha 2, Ing.arch. Radan Hubička, ČKA 01363 (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v provedení změny stavby před dokončením. Stavební povolení na stavbu bylo vydáno pod č.j. UMCP1 247050/2022 (spis.zn. S UMCP 163397/2022/VÝS-Hd-2/1037) ze dne 9.6.2022, které nabylo právní moci 29.6.2022. Oproti původnímu rozhodnutí dochází k rozšíření retailových nájemních ploch do nadzemních podlaží na úkor administrativní funkce, přesunutí výtahového centrálního komunikačního bloku včetně schodiště a vybudování eskalátorů, úpravě střechy nad centrálním komunikačním blokem, úpravám dispozičního řešení 2.NP, 3.NP a 4.NP a zkrácení trasy plynovodního potrubí.

Jedná se o rozšíření obchodní funkce do nadzemních podlaží (2. NP, 3. NP a 4. NP) včetně multifunkčního sálu v 1.PP. Administrativní část (kancelář správy objektu) zůstane pouze v minimálním rozsahu ve 4. NP.

Změnou stavby před dokončením dochází k přesunutí výtahového duplexu z centrálního komunikačního bloku (SO_002) do jižní části východního křídla stávajícího objektu (SO 001) a vypuštění únikového schodiště z centrálního komunikačního bloku (SO 002) se zřízením dvou samostatných vertikálních schodišť. Výtahy propojují všechna nadzemní i podzemní podlaží. V uvolněné části centrálního komunikačního bloku (po zrušení schodiště a výtahů) bude umístěn tandem eskalátorů v křížovém osazení, který bude propojovat všechna podlaží s obchodní funkcí (1. PP až 4. NP).

Dále dochází k úpravě střechy nad centrálním komunikačním blokem, kde střecha nad propojovací lávkou zůstává prosklená a je řešeno jako lehký obvodový plášť (zaskleno čirým izolačním bezpečnostním trojsklem) a střecha nad halou s eskalátory je tvořena ocelobetonou pevnou konstrukcí s tepelně izolační a hydroizolační vrstvou a je neprůhledná. Plocha střechy je snížena cca o 1.35 m proti obvodové atice a jsou do ní zaústěny výdechy provozního odvětrání vzduchotechniky. V postranních částech střechy přístavby dochází k úpravě pozic vyústění jednotlivých potrubních rozvodů.

Změna stavby před dokončením řeší úpravy dispozičního řešení 2.NP a 3.NP (vypuštění pevných dělicích příček, otočení směru otvírání dvoukřídlých dveří, úprava dispozičního řešení hygienického zázemí v jižní části východního křídla, vypuštění čajových kuchyněk) a úpravy dispozičního řešení jižní části východního a západního křídla 4.NP historického objektu (redukce hygienického zázemí, doplnění zasedací místnosti do západního křídla a kanceláře do východního křídla včetně prosvětlení kanceláře střešním ateliérovým pásovým oknem integrovaným do střechy přístavby, vypuštění dělicích kancelářských příček). Dále úprava dispozice hygienického zázemí návštěvníků v 1.PP, změna výškové úrovně podlahy hygienického zázemí zaměstnanců gastro-provozu, úprava dispozice pod přístavbou ve 2.PP se vznikem šaten a hygienického zázemí zaměstnanců nájemních obchodních jednotek, vypuštění pomocného schodiště a elektromechanické plošiny a nahrazení rampou v rámci gastro-provozu v severovýchodním rohu podzemní přístavby, úprava dispozice pod přístavbou SO_002 ve 3.PP (nově umístěnou trasu chráněné únikové cesty a technologického řešení vzduchotechniky).

Součástí změny je také úprava trasy plynovodního potrubí (zkrácení o 6.65 m) ve stejné trase (parc. č. 484/3, k.ú. Nové Město), pouze se mění místo zaústění do objektu severním směrem.

Změna stavby před dokončením bude provedena se zachováním výškového a objemového řešení stavby.

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 09. 09. 1999, který nabyl účinnosti dne 01. 01. 2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 06. 09. 2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018, se předložený záměr dělení a scelení nachází v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití SMJ – smíšené městského jádra, se stanoveným podílem bydlení v centrální části města na 30%, v území stabilizovaném.

Záměr se nachází v území se zákazem výškových staveb.

Do pozemků zasahuje ochranné pásmo metra (speciální dráhy ve smyslu zákona č. 266/1994 Sb.).

Objekt je kulturní památkou zanesenou do Ústředního seznamu kulturních památek.

Záměr se 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 změnu stavby před dokončením - rozšíření retailových nájemních ploch do nadzemních podlaží na úkor administrativní funkce, přesunutí výtahového centrálního komunikačního bloku včetně schodiště a vybudování eskalátorů, úpravě střechy nad centrálním komunikačním blokem, úpravám dispozičního řešení 2.NP, 3.NP a 4.NP a zkrácení trasy plynovodního potrubí se vznikem obchodních jednotek (retailů) a kanceláře, kde využití pro obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², stavby pro administrativu a liniová vedení technické infrastruktury jsou (jak uvedeno výše) přípustným využitím plochy s rozdílným způsobem využití SMJ (smíšené městského jádra).

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 stavby před dokončením - rozšíření retailových nájemních ploch do nadzemních podlaží na úkor administrativní funkce, přesunutí výtahového centrálního komunikačního bloku včetně schodiště a vybudování eskalátorů, úpravě střechy nad centrálním komunikačním blokem, úpravám dispozičního řešení 2.NP, 3.NP a 4.NP stávajícího paláce Hybernia a zkrácení trasy plynovodního potrubí se zachováním nebytové funkce (obchodní zařízení a administrativa), a tím nedojde ke snížení podílu bydlení.

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. Navrhovaný záměr se týká změny stavby před dokončením - rozšíření retailových nájemních ploch do nadzemních podlaží na úkor administrativní funkce, přesunutí výtahového centrálního komunikačního bloku včetně schodiště a vybudování eskalátorů, úpravě střechy nad centrálním komunikačním blokem, úpravám dispozičního řešení 2.NP, 3.NP a 4.NP stávajícího paláce Hybernia a zkrácení trasy plynovodního se zachováním objemového i výškového řešení stavby. Záměr svým charakterem neovlivňuje stabilizované území.

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
- 2 IPR Praha
- 3 MHMP UZR/C archiv