



Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Ing. arch. Ivana Růžičková

MHMP 1300243/2020

236 004 848

Sp. zn.:

Počet listů/příloh:

S-MHMP 1204218/2020

Datum:

17.12.2020

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 3.8.2020 podala společnost [redacted] se sídlem [redacted] IČ [redacted] kterou na základě plné moci ze dne 22.7.2020 zastupuje [redacted] se sídlem [redacted] IČ [redacted] a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„STAROMĚSTSKÁ BRÁNA – stavební úpravy objektu čp. 43 (náměstí Curiových 5, Praha 1)“ na pozemcích parc.č. 986/2, 987/1, 988, 989/1, 989/2 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 – 3 a 5, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 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 [redacted] se sídlem [redacted] IČ: [redacted] kterou na základě plné moci ze dne 22.7.2020 zastupuje [redacted] se sídlem [redacted] IČ: [redacted] podáním ze dne 3.8.2020 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 s datem 06/2020, kterou zpracovala [redacted] se sídlem [redacted] zodpovědný projektant [redacted] (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v rekonstrukci hlavního stávajícího objektu hotel FAIRMONT PRAGUE a objektu GOLDEN PRAGUE REZIDENCE včetně přístavby stávajícího objektu hotelu FAIRMONT PRAGUE, v úpravě vnějších ploch veřejného prostranství, které je doplněno o novostavby objektů (objekt BRAND STORE, objekt SKY BOX a objekt CONCEPT STORE).

V rámci rekonstrukce stávajícího 11podlažního objektu (1PP a 10NP) objektu hotelu FAIRMONT PRAGUE je navržena kompletní rekonstrukce obvodových a střešních plášťů, objektových technologií a úpravy vnitřních dispozic. Záměr předpokládá zachování hlavních provozních toků, servisního a návštěvnického vstupu, provozů v suterénu i nadzemních podlažích. Proměnou prochází zejména prostory určené návštěvníkům a veřejnosti. Součástí objektu hotelu je jednopodlažní přístavba tzv. „podnoží“, které vzniká vysunutím skleněné fasády a jejím zarovnáním s uliční frontou.

Pod železobetonový prstenec hotelu je usazený jednopodlažní horizontální skleněný kvádr - jedná o prodloužení původní skleněné hmoty ve vodorovném směru a její zarovnání s uliční frontou Pařížské. Na úrovni severozápadního rohu tento blok sestupuje podél nově vytvořeného pobytového schodiště na klidový prostor v úrovni zahrady (na úrovni vltavské náplavky), kde se jedná o dvoupodlažní objekt.

Samotný objekt hotelu zachovává stávající výšku hlavní římsy (atika nad 8.NP) 214,262 m n.m.Bpv, výšku atiky nad 10.NP = 223,08 m n.m.Bpv i konečnou výšku atiky střechy 11.NP = 228,20 m n.m.Bpv.

Po provedení úprav objektu hotelu vznikne v části 2.PP nově umístěna hromadná garáž cca 62 parkovacích stání a v další části jsou technologické prostory; v mezipatře 1.PP jihovýchodní přístavby (GPR) je vstupní část, zádveří, sklady.

1.PP slouží jako technické zázemí hotelu a skladovací prostory - sklady potravin a přípravny jsou umístěny v jižním rohu dispozice 1.PP; v jihozápadní části 1.PP se nachází dílny, technické sklady a provozní kanceláře; ve zbylé části je technické zázemí a část fitness a wellness. Zásobovací dvůr umístěný v jihovýchodní části hotelu s vjezdem z Dvořákova nábřeží má návaznost na sklady, prádelnu hotelu i zázemí pro zaměstnance (šatny, sociální zařízení, kanceláře, sklad uniforem a jídelna pro zaměstnance); ve zbylé části je technické zázemí a část fitness a wellness. V části 1.PP (u hlavního vstupu z náměstí) jsou umístěny nájemní prostory jako např. Beauty salon, kadeřnictví, manikúra apod., na které navazuje společné recepce pro wellness a fitness (napřímou jsou orientovány do zahrady s možností využití venkovní části pro různé procedury a cvičení). V severovýchodní části 1.PP objektu pod terasou restaurace se nachází hlavní bazénový prostor a saunová část s navazující relaxační částí s barem přecházející do prostor zahrady s velkou pobytovou terasou a relaxačním bazénem.

V 1.NP jsou zachovány oba vstupy (z náměstí Miloše Formana i ze směru od ulice Pařížská). Dochází k rozšíření vstupu z ulice s propojením na hotelovou recepci a sociálním zařízením hostů. V 1.NP se dále nachází prostor lobby baru s potenciálně dalším odbytovým prostorem umožňujícím výhled na řeku. Na prostor haly navazuje v jihozápadní části 1.NP konferenční část hotelu, která představuje velký sál, který je možné rozdělit na menší části (např. zmenšený velký sál a 3 samostatné konferenční místnosti), salonek Petr, sál Diana s navazující terasou (nazvaný „green house“), skladovací prostory a zachovaná vazba na banketovou kuchyni. Hlavní kuchyně je umístěna v centru celé dispozice 1.NP a slouží pro všechny restaurace, kavárny a odbytové plochy hotelu. Dochází k obnovení původní brasserie a v nové přístavbě v severním rohu hotelu

je restaurace, rozšířená o terasu v zahradě, která bude propojena s nábřežím novou lávkou pro pěší. V tzv. „podnoží“ jsou tři nové obchodní plochy v parteru s orientací do ulice Pařížská. První obchodní plocha je umístěná na rohu náměstí Miloše Formana a ulice Pařížská; druhá obchodní plocha, umístěná ve střední části hotelové podnože; třetí obchodní plocha je umístěná v severozápadní části v rohové přístavbě (u schodiště na vltavskou náplavku) v úrovni sníženého 1.NP dochází k uvolnění zahrady s umožněním vstupu z nového veřejného prostoru „Dolního náměstí“, umísťuje prostory do hmoty hotelu a klade důraz na propojení se zahradou.

Ve 2.NP – 8.NP jsou hotelové pokoje - 108 pokojů (classic), 41 pokojů (deluxe), 103 pokojů (Executive), 40 apartmánů (junior suite), 7 apartmánů (suite) a prezidentské apartmá. V hotelu je navrženo celkem 300 pokojů (ubytovacích jednotek).

V 9.NP je restaurace s kuchyní a zázemím. Restaurace je rozdělena na dvě části (s výhledem na řeku a Pražský hrad).

V severozápadní části je v nároží ulice Pařížské a Dvořákova nábřeží navržena stavba ve tvaru kostky nazvaná „**Concept Store**“ ukončující uliční frontu z obou stran. Jedná se o třípodlažní objekt (2PP+1NP) - z pohledu ulice dvoupodlažní, z pohledu náměstí při řece třípodlažní objekt obdélníkového půdorysu o rozměrech 16,00 x 10,00 m s plochou střechou a ozeleněním (retenční funkci). Výška atiky střechy je 204,94 m n.m.Bpv. Objekt má hlavní svíslé nosné jádro s obálkou lehkého typu fasádního pláště - bezesparý skleněný plášť a ocelli (v nadzemní části) a plný plášť (v podzemní části).

V jihozápadní části na rohu ulic Bilkova a Pařížská je navržen nový objekt „**Brand Store**“ navazující na roh stávajících garáží Hotelu Fairmont. Jedná se o čtyřpodlažní objekt s vloženou galerií (2PP–2NP), zaobleného lichoběžníkového půdorysu o rozměrech cca 25,00 (18,00) x 16,00 (12,00) m s do výše se zvedajícím pravidelným rastru obdélníkových desek. Výška atiky střechy je 199,02 m n.m.Bpv. Navrhovaný objekt je konstrukčně obrácen směrem vzhůru a zavěšen na pevném, masivním železobetonovém jádru rozděleném do tvaru obráceného U. Na úrovni nadzemních podlaží je fasáda plně transparentní (hladké sklo) a objekt působí jako skleněný krystal ze svíslých lamel nepravidelného kladení.

V jihovýchodním rohu dochází k celkovému přeřešení plochy v návaznosti na průchod do ulice Dušní. Objekt hotelu se nově propojuje s provozní budovou v místě střechy nad 1.NP (přízemím), kde současně vzniká nový konferenční „**Sky Box**“, který vzniká na místě stávající strojovny vzduchotechniky. Součástí je také výšková úprava a vyčištění zásobovacího dvoru s vytvořením bezbariérového průchodu pro pěší (v ose ulic Dušní, náměstí M. Formana a ulice Maiselova).

Součástí záměru jsou stavební úpravy samostatně umístěného objektu „**Golden Prague residence (GPR)**“ umístěného jihovýchodně od hotelu v bloku činžovních domů na náměstí Miloše Formana. Jedná se o 10podlažní objekt (1PP + 1 PP mezípatro + 8 NP resp. 7 NP a 1NP-mezípatro) se sedlovou střechou, který není v současné době propojen s hotelem. V objektu jsou v 1.NP administrativní plochy, ve 2.NP je ubytovna pro studenty a ve 3.NP -8.NP jsou hotelové pokoje. Stavebními úpravami dojde k propojení s hotelem pomocí propojovacího krčku v úrovni 3.NP Golden Prague residence a 2.NP hotelu přes nově navrženou střešní nástavbu severovýchodního rohu, tzv. „skybox. Součástí projektu je úprava fasády budovy a připojení balkonů resp. lodžii ze strany směřující k hotelu. Objekt zůstává hmotově i výškově zachován.

Průchod na náplavku řeší pěší propojení nového Dolního náměstí s náplavkou. Průchod tvoří mikropilotový vějíř budovaný ze zahrady hotelu a z Náplavky. Průchod bude doplněn příčnými ztužujícími žebry doplněný o hydroizolační řešení spolu s povrchovou vnitřní úpravou s pochozí plochou z kamenné dlažby. Součástí průchodu je na hranici Náplavky osazení protipovodňových vrat.

Součástí záměru je **úprava náměstí Miloše Formana**. Stávající náměstí je tvarově rozčleněno vystupujícími záhonem, po jehož stranách jsou umístěny výdechy z podzemních garáží s dvěma průniky do podzemních garáží, sloužících jako vjezd a výjezd. Hmota záhonu společně s vjezdem a výjezdem do garáží zaniknou.

Rekonstrukce náměstí předpokládá kompletní výměnu povrchu celé plochy. Celá plocha bude přeřezána - vznikne obrubou ohraničená trasa pro průjezd automobilové dopravy a současně plocha určená pro pěši. Plocha pro pěši je dispozičně rozčleněna na Větší náměstí, Menší náměstí a tzv. lesík - vyvýšenou plochu s trávníkem a stromy. Pěší plochy budou sjednoceny adekvátní kamennou nebo jinou dlažbou. Odvodnění náměstí je spádováno směrem k ulici Bílkova a následně do podzemní retenční nádrže pod chodníkem. Plocha v ulici Elišky Krásnohorské bude v souvislosti s náměstím také rekonstruována.

V úrovni sníženého 1.NP dochází k uvolnění zahrady s umožněním vstupu z nového veřejného prostoru „Dolního náměstí“, umísťuje prostory do hmoty hotelu a klade důraz na propojení se zahradou.

Navrženými úpravami dochází k rozšíření veřejně přístupné plochy v bezprostředním okolí objektu hotelu (odstranění stávajícího bazénu, zvětšení plochy u Dvořákova nábřeží) na 1520 m². Naopak dochází ke zmenšení veřejně přístupné plochy na 4450 m² (náměstí Miloše Formana) o 280 m², což je plocha objektu „Brand Store“. Po provedení záměru dochází celkově k rozšíření veřejně přístupných ploch na výměru 5970 m², což je navýšení oproti původní ploše 4950 m².

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 3 a 5 ani Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 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 využití ZVO – ostatní, DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství, OB – 8 – čistě obytné se stanoveným minimální podílem bydlení v centrální části města na 80, v transformačním území (veřejné prostranství).

Pozemky jsou součástí území se zákazem výškových staveb.

Pozemky parc.č. 986/2, 987/1, 988, 989/2 v k.ú. Staré Město jsou součástí záplavového území kategorie A₁ pro Q 2002 – určené k ochraně zajišťované městem.

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:

ZVO - ostatní

Hlavní využití:

Plochy pro umístění areálů a komplexů specifických funkcí nebo jejich kombinace a koncentrované aktivity neuvedené v jiných plochách pro zvláštní komplexy občanského vybavení

Přípustné využití:

Obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², stavby a zařízení pro veřejnou správu, stavby a zařízení pro administrativu, služby, zařízení veřejného stravování, hotelová a ubytovací zařízení, víceúčelové stavby a zařízení pro kulturu a sport, stavby a zařízení pro výstavy a kongresy, velké sportovní a rekreační areály, vysoké školy a vysokoškolská zařízení, kulturní stavby a zařízení, muzea, galerie, divadla, koncertní síně, multifunkční kulturní a zábavní zařízení, archivy a depozitáře, církevní zařízení, vědecké a technologické parky, inovační centra, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, veterinární zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení záchranného bezpečnostního systému.

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.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: plochy a zařízení pro skladování, služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže.

Dále lze umístit: zvláštní komplexy obchodní, vysokoškolské a pro kulturu a církev za podmínky, že jejich umístění bude součástí celkové urbanistické koncepce.

Drobnou nerušící výrobu, sběrný surovin a malé sběrné dvory, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID

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 s podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

DC - 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 C⁵ a D⁵, 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

⁵ Dle ČSN 736110 projektování místních komunikací.

⁶ Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1315/2013 ze dne 11. prosince 2013 a hlavních směrech Unie pro rozvoj transevropské dopravní sítě a o zrušení rozhodnutí č. 661/2010/EU.

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.

OB - čistě obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.

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.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu, stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběry surovin.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému 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 rekonstrukce hlavního stávajícího objektu hotel FAIRMONT PRAGUE včetně přístavby stávajícího objektu hotelu FAIRMONT PRAGUE, novostavba objektu „Concept Store“ i úprava vnějších ploch veřejného prostranství v souladu s platným ÚPn hl. m. Prahy, kde využití pro administrativu, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení veřejného stravování, hotelová a ubytovací zařízení, stavby a zařízení pro výstavy a kongresy, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové je (jak uvedeno výše) přípustným využitím plochy s rozdílným způsobem využití ZVO (ostatní).

Stavební úpravy objektu „Golden Prague residence (GPR)“ se spojovacím krčkem v ploše s rozdílným způsobem využití OB (čistě obytné) jsou v souladu s platným ÚPn hl. m. Prahy, protože nedochází ke změně využití stávajícího objektu GPR a pěší komunikace a prostory jsou přípustným využitím plochy s rozdílným způsobem využití OB.

Umístění novostavby objektu „Brand Store“ v jihozápadní části na rohu ulic Bílkova a Pařížská je podmíněně přípustným využitím plochy s rozdílným způsobem využití DU (urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství) za splnění a dodržení ustanovení:

„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 vlastnicky sjednocené rozvojové nebo transformační plochy nebo že budou dotčeny pozemky přerozděleny doloženou dohodou o parcelaci.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude omezeno hlavní a přípustné využití.“

Záměrem dochází k transformaci a obnově veřejných ploch na konci Pařížské třídy a Dvořákova nábřeží a jejich výrazné rozšíření na úkor dnes nevyužívaných nebo nepřístupných ploch. Dochází k prodloužení městského parteru v ose ulice Pařížská až na nábřeží a jeho propojení s vltavskou náplavkou.

Na rohu ulic Bílkova a Pařížská je navržen na místě někdejšího rohu staroměstské zástavby rohový objekt „brand store“, který svým hmotovým řešením (konstrukčně obrácen směrem vzhůru a zavěšen na pevném, masivním jádru) a skleněným obvodovým pláštěm, tvoří směrem na náměstí vertikálu (vnitroblok nebo světlík) a multimediální plochu, „plátno“ animující veřejný prostor.

Navrženými úpravami dochází k využití části sousední plochy (ZVO) do plochy veřejného prostranství (DU) a naopak. Navrženým záměrem dochází ve stávající ploše ZVO (ostatní) o výměře 9160 m² k rozšíření plochy veřejně přístupné (přesahu přípustného využití sousední plochy) na 1520 m². V ploše DU (urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství) o výměře 4730 m² dochází ke zmenšení veřejně přístupné plochy na 4450 m²; zmenšení o 280 m², což je plocha objektu „Brand Store“. Po provedení záměru dochází celkově k rozšíření veřejně přístupných ploch na výměru 5970 m², což je navýšení oproti původní ploše na 4950 m². Vzhledem k tomu, že bude plocha veřejného prostranství rozšířena plošně souvisejícím, kompozičně zdůvodněným veřejným prostranstvím v rámci navazující zastavitelné plochy (ZVO), a že se jedná výhradně o vlastnicky sjednocené plochy je umístění objektu „Brand Store“ v ploše DU v rámci transformace plochy veřejného prostranství přípustné.

Pro plochu s rozdílným způsobem využití OB je stanoven minimální podíl bydlení v centrální části města na 80%. Posouzení podílu bydlení v centrální části města není třeba dokládat, vzhledem k tomu, že dochází pouze ke stavebním úpravám bez změny využití, a tím nedojde ke snížení podílu bydlení (zůstane zachován podíl bydlení v dané ploše s rozdílným způsobem využití OB).

Stavební záměr se nachází v **transformačním území** (veřejného prostranství). Transformační území je zastavitelné území s nevyužívanými či nevhodně využívanými plochami, v němž se předpokládá nový rozvoj s novým využitím a (nebo) struktury zástavby. Podle oddílu 7 odst. 7a bodu (2) přílohy č.1 výše citované vyhlášky platí:

V transformačním území je obvykle stanovena nejvyšší přípustná míra využití ploch.

Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru z hlediska výstavby v transformačním území a dospěl k závěru, že navržený objem rekonstrukce hlavního stávajícího objektu hotel FAIRMONT PRAGUE a objektu GOLDEN PRAGUE REZIDENCE včetně přístavby stávajícího objektu hotelu FAIRMONT PRAGUE, úprav vnějších ploch veřejného prostranství, které je doplněno o novostavby objektů (objekt BRAND STORE, objekt SKY BOX a objekt CONCEPT STORE) neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Návrh dotváří zástavbu stavebního bloku při zachování charakteristické siluety domu. To vše při respektování výškové hladiny stávajícího objektu. Hlavním úkolem záměru je transformace přilehlých pozemků ve vlastnictví investora záměru, která spočívá v celkové revitalizaci a obnově veřejných ploch na konci Pařížské třídy a Dvořákova nábřeží, jejich výrazném rozšíření na úkor dnes nevyužívaných nebo nepřístupných míst a vytvoření veřejného prostranství s přímou návazností na centrum města (Staroměstské náměstí).

Z předložené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že v případě stavebního záměru se jedná o kompletní rekonstrukce obvodových a střešních plášťů, objektových technologií a úpravy vnitřních dispozic. Součástí je jednopodlažní přístavba tzv. „podnoží“, které vzniká vysunutím skleněné fasády a jejím zarovnáním s uliční frontou. Pod železobetonový prstenec hotelu je usazený jednopodlažní horizontální skleněný kvádr - jedná o prodloužení původní skleněné hmoty ve vodorovném směru a její zarovnání s uliční frontou Pařížské. Na úrovni severozápadního rohu tento blok sestupuje podél nově vytvořeného pobytového schodiště na

klidový prostor v úrovni zahrady (na úrovni vltavské náplavky), kde se jedná o dvoupodlažní objekt.

Samotný objekt hotelu zachovává stávající výšku hlavní římsy (atika nad 8.NP) 214,262 m n.m.Bpv, výšku atiky nad 10.NP = 223,08 m n.m.Bpv i konečnou výšku atiky střechy 11.NP = 228,20 m n.m.Bpv.

V severozápadní části je v nároží ulice Pařížské a Dvořákova nábřeží navržena stavba ve tvaru kostky nazvaná „Concept Store“ ukončující uliční frontu z obou stran. Jedná se o třípodlažní objekt (2PP+1NP) - z pohledu ulice dvoupodlažní, z pohledu náměstí při řece třípodlažní objekt obdélníkového půdorysu o rozměrech 16,00 x 10,00 m s plochou střechou a ozeleněním (retenční funkce). Výška atiky střechy je 204,94 m n.m.Bpv.

V jihozápadní části na rohu ulic Bilkova a Pařížská je navržen objekt „Brand Store“. Objekt je čtyřpodlažní objekt s vloženou galerií (2PP+2NP), zaobleného lichoběžníkového půdorysu o rozměrech cca 25,00 (18,00) x 16,00 (12,00) m s do výše se zvedajícím pravidelným rastru obdélníkových desek. Výška atiky střechy je 199,02 m n.m.Bpv.

Součástí záměru jsou stavební úpravy samostatně umístěného objektu „Golden Prague residence (GPR)“ umístěného jihovýchodně od hotelu v bloku činžovních domů na náměstí Miloše Formana, který není v současné době propojen s hotelem. Stavebními úpravami dojde k propojení s hotelem pomocí propojovacího krčku v úrovni 3.NP Golden Prague residence a 2.NP hotelu přes nově navrženou střešní nástavbu severovýchodního rohu, tzv. „skybox“. Součástí projektu je úprava fasády budovy a připojení balkonů resp. lodžii ze strany směřující k hotelu. Objekt zůstává hmotově i výškově zachován.

V jihovýchodním rohu dochází k celkovému přeřešení plochy v návaznosti na průchod do ulice Dušní. Objekt hotelu se propojuje s provozní budovou v místě střechy nad 1.NP (přízemím), kde současně vzniká nový konferenční „Sky Box“ „, který vzniká na místě stávající strojovny vzduchotechniky. Součástí je také výšková úprava a vyčištění zásobovacího dvoru s vytvořením bezbariérového průchodu pro pěší (v ose ulici Dušní, náměstí M. Formana a ulice Maiselova).

Dále vzniká průchod na náplavku, který řeší pěší propojení nového Dolního náměstí s náplavkou včetně osazení protipovodňových vrat na hranici Náplavky.

Součástí záměru je úprava náměstí Miloše Formana, která předpokládá kompletní výměnu povrchu celé plochy. Celá plocha bude přeřešena - vznikne obrubou ohraničená trasa pro průjezd automobilové dopravy a současně plocha určená pro pěší. Plocha pro pěší je dispozičně rozčleněna na Větší náměstí, Menší náměstí a tzv. lesík - vyvýšenou plochu s trávnikem a stromy. Pěší plochy budou sjednoceny adekvátní kamennou nebo jinou dlažbou.

Cílem je doplnit dnes chybějící propojení hotelu a města, kultivace ploch, které místo v centru Prahy provozně komplikují. Plochy se v mnohem větší míře stávají plochami veřejnými, hotel a jeho parter více součástí města. Tento záměr je doplněn skupinou nových objektů, které v analogii původní kompozice hotelu vstupují do nově vzniklého veřejného prostoru a doplňují ho o obchodní a společenský charakter (lávka spojující Dvořákovo nábřeží a nově rozšiřovanou restauraci, linie prvků v ose Pařížská). Prodloužením Pařížské ulice vzniká městská třída, lemovaná alejí na jedné straně, obchodním parterem na straně druhé, která je zakončená a rozšířená o piazzettu. Všechny nové prvky byly současně komponovány tak, aby doplnily kompozici volného prostranství.

Záměrem dochází k transformaci a obnově veřejných ploch na konci Pařížské třídy a Dvořákova nábřeží a jejich výrazné rozšíření na úkor dnes nevyužívaných nebo nepřístupných ploch. Dochází k prodloužení městského parteru v ose ulice Pařížská až na nábřeží a jeho propojení s vltavskou náplavkou.

Záměr svým rozsahem nepřekračuje míru využití stávajícího území v dané lokalitě ani neznehodnocuje míru využití stávajícího 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, společně 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.

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. 4 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.

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. Martin Čemus

ředitel odboru

Rozdělovník:

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