



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA  
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY  
Odbor územního rozvoje  
Oddělení informací o území

25. 8. 2023  
92/2023



Atelier Reno, spol. s r.o.  
David Borkovec  
Václavská 1690/10  
120 00 Praha 2  
adresát DS: xyqzmr2

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 1768337/2023

Sp. zn.:

S-MHMP 1607848/2023

Vyřizuje/tel.:

Ing. arch. Stanislav Stránský

236 004 849

Počet listů/příloh: 4 / 0

Datum:

24.08.2023

## 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 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 31.07.2023 podala společnost Správa železnic, státní organizace, se sídlem Dlážděná 1003/7, 110 00 Praha 1, IČ: 70994234, kterou na základě plných mocí zastupuje společnost Atelier Reno, se sídlem Perspektivní 225/2, 102 00 Praha 10 - Štěrboholy, IČ: 45796572, a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci nazvané:

„Stavební úpravy nájemní jednotky Nádraží Praha – Vršovice“ napozemcích parc.č. 2511/1, 2502/1 v k.ú. Vršovice,

(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.

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

Elektronický podpis - 25.8.2023  
Certifikát autora podpisu :  
Jméno : Filip Foglar  
Vydán : ACeID52 - Issuing Certificate  
Platnost do : 15.8.2025 13:21:17 (001+0240)

Elektronický podpis - 25.8.2023  
Certifikát autora podpisu :  
Jméno : Marie Jindrová  
Vydán : ACeID52 - Issuing Certificate  
Platnost do : 4.4.2024 08:25:06 (000+0256)

### Odůvodnění:

Společnost Správa železnic, státní organizace, se sídlem Dlážděná 1003/7, 110 00 Praha 1, IČ: 70994234, kterou na základě plných mocí zastupuje společnost Atelier Reno, se sídlem Perspektivní 225/2, 102 00 Praha 10 - Štěrboholy, IČ: 45796572, podáním ze dne 31.07.2023 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 změnu účelu užívání stavby s datem 02/2022, kterou zpracoval Atelier Reno, se sídlem Perspektivní 225, 102 00 Praha 10, IČ: 224916527, Ing. arch. Jaroslav Malina, ČKA 04734, (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá ve stavebních úpravách a změně v užívání části budovy nádraží Praha - Vršovice, Ukrajinská 304. Jedná se o severozápadní stávající část nádraží v úrovni I.NP, která byla dosud užívána jako kancelářský prostor a jež bude nově užívána pro účely kavárny. Na úrovni I.NP v jeho části dochází ke změně v užívání ze stávajícího využití administrativy na kavárnu (zařízení veřejného stravování). Dispozice bude obsahovat kavárnu, bar, chodbu, denní místnost, úklidovou místnost, mytí stolního nádobí / sklad, přípravnu a hygienické zázemí. Napojení budovy na dopravní infrastrukturu z ulice Žitomířské se nemění, zůstává stávající. Řešený objekt kromě severní strany obklopuje zvýšené vlakové nástupiště, rozdíl výšek mezi nástupišťem a terénem je na severu překonán přístupovým schodištěm na západě a na východě pak chodníkem ve spádu, který zajišťuje bezbariérový přístup na nástupiště a zároveň i do nádražní budovy a řešeného západního přístavku. Pro zásobování budou využita stávající parkovací stání v ulici Ukrajinská před budovou nádraží. Napojení budovy na technickou infrastrukturu zůstává stávající, beze změny.

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 (dále jen „ZÚR“) 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 srozdílným způsobem využití **DZ - tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály**, ve stabilizovaném území.

Záměr se nachází v ochranném pásmu drah celostátních a regionálních (ve smyslu zákona 266/1994 Sb.).

Současně se záměr nachází v ochranném pásmu 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.

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:

#### **DZ - tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály**

##### **Hlavní využití:**

**Plochy a zařízení pro provoz železniční dopravy a terminály nákladní dopravy ve vazbě na železniční dopravu.**

**Přípustné využití:**

Plochy, stavby a zařízení sloužící železničnímu provozu včetně provozně-technologického zázemí, zařízení sloužící vlečkovému provozu mimo areály.

Stavby, zařízení a plochy pro provoz PID včetně parkovišť P + R.

Stavby, plochy a zařízení pro skladování a deponování zboží a materiálu, území sloužící k překládání nákladů mezi různými druhy dopravy ve vazbě na železniční dopravu.

Služební byty, klubová zařízení, obchodní zařízení, administrativní zařízení a služby, související s hlavním využitím.

Zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy vymezené daným způsobem využití, technická infrastruktura.

**Podmíněně přípustné využití:**

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: kulturní zařízení.

Dále lze umístit: komunikace vozidlové, cyklistické stezky, garáže a parkovací a odstavné plochy, malé sběrné dvory. 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 podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Změna na kavárnu (zařízení veřejného stravování), které nepatří mezi vyjmenovaná využití v ploše DZ (tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály) bude posuzováno jako podmíněně přípustné využití dle oddílu 3 odst. 3c bodu (9) přílohy č. 1 výše citované vyhlášky platí:

*(9) V souladu s územním plánem je takové využití, které je v oddílech 4 a 5 uvedené jako hlavní, přípustné a dále podmíněně přípustné využití, pokud bude konstatováno splnění stanovených podmínek. Přípustné je též využití podle odst. (2) 2. věta tohoto oddílu. Využití nejmenované bude posuzováno jako podmíněně přípustné s podmínkou, že svým charakterem odpovídá hlavnímu či přípustnému využití.*

Úřad územního plánování shledal, že stavebními úpravami vzniknou v 1.NP budovy nádraží Vršovice prostory kavárny, které v této lokalitě nesníží kvalitu prostředí. Provozem nebude narušen ani ohrožen provoz zbylé části budovy, který svým charakterem odpovídá hlavnímu a přípustnému využití. Umístěním kavárny dojde ke zkvalitnění služeb poskytovaných cestujícím v rámci budovy nádraží Praha - Vršovice. Zároveň nedojde k nepřijatelnému zhoršení životního prostředí ani znehodnocení dotčených pozemků, a proto je stavební záměr v ploše DZ přípustný.

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.

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 SML); 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 stavební úpravy a předmětná změna v užívání neodporují zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury.

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/V archiv

## ŽÁDOST O ZÁVAZNÉ STANOVISKO ORGÁNU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

§ 6 odst. 1 písm. e) a § 96b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění  
pozdějších předpisů

### Účel žádosti o vydání závazného stanoviska

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> územní řízení  | <input checked="" type="checkbox"/> změna v užívání stavby           |
| <input type="checkbox"/> společné povolení  | <input type="checkbox"/> uzavření veřejnoprávní smlouvy              |
| <input type="checkbox"/> územní souhlas   | <input type="checkbox"/> dělení a scelování pozemků                  |
| <input type="checkbox"/> společný územní souhlas a souhlas s<br>provedením ohlášeného stavebního záměru | <input type="checkbox"/> §15 SZ pro speciální stavební úřad          |
| <input type="checkbox"/> dodatečné povolení stavby, terénních úprav a zařízení                          | <input checked="" type="checkbox"/> Rekonstrukce sociálních zařízení |

### Základní údaje o stavebním záměru

Název stavebního záměru: Stavební úpravy nájemní jednotky Nádraží Praha – Vršovice

Dotčené pozemky:

katastrální území Vršovice [732 257], parc. číslo 2511/1 a 2502/1

adresa záměru (ulice, číslo popisné/orientační): Ukrajinská 304, Vršovice, 101 00 Praha 10

Stručný popis stavebního záměru: Objekt slouží jako nádražní budova, kdy v přízemí jsou situovány převážně prostory pro veřejnost se zázemím (sociální zázemí, čekárna, pokladny, komerční jednotky pro drobný prodej), v patře pak kanceláře se zázemím.

Záměrem investora je přebudovat přízemní přístavek na západní straně, na jeden otevřený prostor využitý jako nájemní jednotka pro provoz kavárny. V prostoru bude nově vyčleněny místnosti přípravný, skladu a zázemím pro zaměstnance. Prostor bude po stavebních úpravách využíván jako kavárna s možností rychlého občerstvení bez nároku na provoz kuchyně, přípravná bude sloužit pouze pro ohřívání připravených pokrmů. V současné době jsou prostory nevyužívané.

### Identifikační údaje žadatele

Žadatel/Investor:

Správa železnic, státní organizace

IČO: 70994234

Dlážděná 1003/7, 110 00 Praha 1 – Nové Město



Zástupce žadatele:

ATELIER RENO, spol. s r.o.

Perspektivní 225/2, Štěrboholy, 102 00 Praha 10

IČ: 45796572

Adresa pro doručování:

Václavská 1690/10, 120 00 Praha 2

Telefon: 773 143 315

E-mail: david.borkovec@atelierreno.cz

**Způsob doručení závazného stanoviska:**

☒ datová schránka: xyqzmr2

**Přílohy k žádosti o závazné stanovisko**

☒ Plná moc

☒ Dokumentace předepsaná pro příslušné řízení nebo postup (stejná dokumentace, která bude předkládána příslušnému stavebnímu úřadu) zejména:

- Průvodní a souhrnnou technickou zprávu
- Situační výkresy včetně situace koordinační
- Architektonicko – stavební část (půdorysy, řezy, pohledy popř. vizualizace)

☒ Katastrální situační výkres

V Praze dne 31. 7. 2023



podpis žadatele/zástupce