

Atelier architektury a urbanismu s.r.o.
Lipky 1283
549 41 Červený Kostelec

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 1931974/2021

Sp. zn.:

S-MHMP 1908047/2021

Vyřizuje/tel.:

Ing. Jan Žižka

236 004 817

Počet listů/příloh: **5/0**

Datum:

14.12.2021

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 podala dne 19.11.2021 společnost Správa železnic, státní organizace, IČ: 70994234, se sídlem Dlážděná 1003/7, 110 00 Praha 1 – Nové Město, kterou na základě plné moci ze dne 18.11.2021 zastupuje společnost SAGASTA s.r.o., IČ: 04598555, se sídlem Novodvorská 1010/14, 142 00 Praha 4 – Lhotka, kterou na základě plné moci ze dne 18.11.2021 zastupuje společnost Atelier architektury a urbanismu s.r.o., IČ: 03637182, se sídlem Lipky 1283, 549 41 Červený Kostelec, a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci nazvané jako:

„Rekonstrukce výpravní budovy ŽST Praha-Radotín“

na pozemcích parc. č. 2647/29, 2652, 2502 a 2647/5 v k. ú. Radotín

(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 a 9, 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,

souhlasné závazné stanovisko.

Toto závazné stanovisko má dle §96b odst. (5) stavebního zákona platnost dva roky ode dne vydání.

Odůvodnění:

Společnost Správa železnic, státní organizace, IČ: 70994234, se sídlem Dlážděná 1003/7, 110 00 Praha 1 – Nové Město, kterou na základě plné moci ze dne 18.11.2021 zastupuje společnost SAGASTA s.r.o., IČ: 04598555, se sídlem Novodvorská 1010/14, 142 00 Praha 4 – Lhotka, kterou na základě plné moci ze dne 18.11.2021 zastupuje společnost Atelier architektury a urbanismu s.r.o., IČ: 03637182, se sídlem Lipky 1283, 549 41 Červený Kostelec, podáním ze dne 19.11.2021 požádala úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla žadatelem předložena dokumentace pro společné povolení s označením 0202B1, kterou zpracoval zodpovědný projektant Ing. arch. Marek Wajsar, ČKA 04408 (dále jen „dokumentace“).

Předmětem dokumentace je novostavba výpravní budovy ŽST, která je koncipována jako výpravní železniční stanice se zázemím pro cestující, pokladnami pro prodej jízdenek, odbavovací halou, technickým zázemím a dvěma doplňkovými komerčními jednotkami.

Jedná se o objekt obdélníkového půdorysného tvaru o zastavěné ploše výpravní budovy 411,10 m². Záměr je navržen jako nepodsklepený, má 1 nadzemní podlaží a je zastřešen plochou střechou s výškou atiky +6,011 m, měřeno od +/-0,000 m. Zastavěná plocha s přesahem střechy je 640,45 m². Objekt je umístěn mezi stávající obchodní zařízení v jihozápadní části a stávající technologický objekt v severovýchodní části. V jihozápadní části bude odstraněn objekt trafostanice.

V přízemí objektu se nachází hlavní hala, prodejna, šatna, 3x wc, denní místnost, pokladny, 3x předsíň, šatna ostrahy, úklid, imobilní muži, imobilní ženy, předsíň ženy, wc, ženy, předsíň muži, wc muži, chodba wc, kavárna, sklad, t.m. TZB, t.m. elektro a t.m. slaboproud.

Součástí stavebního záměru je rovněž nové napojení na technickou infrastrukturu z přilehlé komunikace Vrážská. Nově je umístěna přípojka splaškové kanalizace, vodovodní přípojka, přípojka dešťové kanalizace, a plynovodní přípojka, která je vedena přes HUP, který je přisazen k fasádě sousedního technologického objektu. Napojení na elektro NN je v podružném elektro rozvaděči ze sousedního technologického objektu. Dále dochází k umístění a úpravy stávajících zpevněných ploch vč. napojení na pěší komunikace a umístění bezbariérové rampy v severozápadní části záměru.

Úřad územního plánování posoudil záměr z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 5 a z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4 a 9 a konstatuje, že tyto dokumenty nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu 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 **DZ – tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály a DU – urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství**, v území stabilizovaném.

Stavební záměr se nachází v ploše ochranné zóny nadregionálního biokoridoru, kde je účelem podpora koridorového efektu. To znamená, že všechny prvky regionálních a místních ÚSES, významné krajinné prvky a společenstva s vyšším stupněm ekologické stability („kostra ekologické stability“) nacházející se v zóně jsou chápány jako součást nadregionálního biokoridoru.

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.

DU - 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:

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.

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 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.

Z hlediska plochy s rozdílným způsobem využití DZ – tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály, dle oddílu 4 přílohy č. 1, je využití záměru pro výpravní budovu, jakožto stavbu sloužící železničnímu provozu vč. provozně-technologického zázemí, přípustným využitím. Umístění obchodního zařízení, pěších komunikací a prostor a technické infrastruktury je rovněž přípustným využitím z hlediska plochy DZ. Umístění kavárny, v rámci výše uvedeného objektu, je posouzeno jako nejmenované využití, dle oddílu 3c) přílohy č. 1, které je podmíněně přípustné. Vzhledem k samotnému charakteru objektu železniční stanice, která z povahy věci slouží cestujícím a široké veřejnosti, lze konstatovat, že kavárna svým charakterem odpovídá hlavnímu využití, a lze ji tedy posoudit jako přípustnou. Umístění technické infrastruktury je přípustné z hlediska plochy DU – urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství.

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno stávající zpravidla souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj. Plochy OB, OV, SV a SMJ bez uvedeného kódu míry využití území jsou vždy stabilizované.

Ve stabilizovaném území dále 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 záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Dle aktuálně platných územně analytických podkladů hlavního města Prahy se stavební záměr nachází ve stávající lineární struktuře železničního koridoru, ve které se v přímé návaznosti nachází stávající technologický objekt a výpravní stanice a obchodní zařízení. Stavební záměr navrhuje doplnění tohoto prostoru novostavbou výpravní budovy obdélníkového půdorysného tvaru o zastavěné ploše 411,10 m². Záměr je navržen jako nepodsklepený, má 1 nadzemní podlaží a je zastřešen plochou střechou s výškou atiky +6,011 m, měřeno od +/-0,000 m. Objekt výškově navazuje na sousední obchodní zařízení v jihozápadní části záměru, a vytváří přechod mezi těmito objekty a stávající výpravní budovou. Navržený záměr se nikterak hmotově, ani typologicky, nevymyká okolní zástavbě, a lze konstatovat, že ji vhodně doplňuje. Dochází k doplnění stávajícího volného prostranství mezi stávajícími budovami, čímž rovněž vzniká vizuální izolování železničních stanic od veřejného prostranství. Z těchto důvodů lze konstatovat, že dochází k doplnění a dotvoření stávající urbanistické struktury, a rovněž konstatovat přípustnost stavebního záměru z hlediska stabilizovaného 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 anebo 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. Martin Čemus
ředitel odboru

Rozdělovník:

- 1. Adresát DS: wzhtpnq
- 2. Na vědomí
IPR Praha
MHMP, UZR/Z (Žižka) archiv