



Zn: OVY/102580/2024/Št

Čj: P12 262510/2024 OVY

Z/2024/48647

R/2024/35798

Oprávněná úřední osoba: Ing. arch. Štumpfová, tel: 244028415

Datum: 02.12.2024

PŘEDBĚŽNÁ INFORMACE

O PODMÍNKÁCH VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ A ZMĚN JEHO VYUŽITÍ

O NEBYTNOSTI POVOLENÍ ZÁMĚRU A JEHO KOLAUDACE

O POSUZOVÁNÍ ŽÁDOSTI O POVOLENÍ ZÁMĚRU

O DOTČENÝCH ORGÁNECH VE VZTAHU K ZÁMĚRU

Odbor výstavby Úřadu městské části Praha 12, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), poskytuje předběžnou informaci k žádosti podle § 174 odst. 1 písm. a), b), c) a d) stavebního zákona a § 139 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), kterou dne 10.10.2024 podala

MČ Praha 12, IČO 00231151, Generála Šišky 2375/6, 143 00 Praha 4-Modřany, zastoupená Odborem investic a správy majetku ÚMČ Praha12,

kterou dále zastupuje společnost **R-Projekt 07 Praha s.r.o., IČO 03520358**, Ke Strašnické 1795/8, 100 00 Praha 10-Strašnice

(dále též "žadatelka"), k záměru

„Přístavba domova se zvláštním režimem Zárubova 971, Praha 4“

(dále též "záměr") na pozemcích parc. č. 1859/89, 1859/8, 1859/9, 1859/83 v katastrálním území Kamýk.

Stavební úřad poskytuje předběžnou informaci **o podmínkách využívání území a změn jeho využití**, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace:

Stavební úřad posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s územním plánem. Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. 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 06.09.2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018, se předložený záměr nachází v zastavitelném území v ploše s využitím **VV — veřejné vybavení**, v území stabilizovaném.

Podle informativních prvků uvedených ve výkresech Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se záměr nachází v území se zvýšené ochrany zeleně (výkres ÚP č. 31 — Podrobné členění ploch zeleně).

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:

Pozemky parc. č. 1859/89, 1859/8, 1859/9, 1859/83 v katastrálním území Kamýk jsou součástí funkční plochy VV — **veřejné vybavení**.

VV - veřejné vybavení

Hlavní využití:

Plochy sloužící pro umístění všech typů veřejného vybavení města, tj. Zejména pro školství a vzdělávání, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu města a záchranný bezpečnostní systém.

Přípustné využití:

Školy a školská zařízení³, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb⁴, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, městské úřady, krematoria a obřadní síně, vysokoškolská zařízení.

Sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, kulturní zařízení, kostely a modlitebny, nerušící služby, to vše související s hlavním využitím.

Drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, cyklistické stezky, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Ostatní vzdělávací a školská zařízení, nezapsaná v rejstříku MŠMT škol a školských zařízení, ve smyslu § 7 školského zákona.

Zařízení sociálních služeb nad rámec zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách.

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytovací zařízení, administrativní plochy, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, manipulační plochy, malé sběrné dvory, služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže. Dále lze umístit: 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.

³Školy a školská zařízení ve smyslu § 7 školského zákona, zapsané do Rejstříku škol a školských zařízení, zapisované MŠMT ČR, na základě § 143 odst. 2 a podle § 148 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školského zákona).

⁴Zařízení sociální péče ve smyslu zákona č. 108/2006, o sociálních službách.

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 7a odst. 3 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 Sb. hl. m. Prahy 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).”

Dle ÚAP se záměr nachází v lokalitě „538 Sídliště - Modřany sever“, pro kterou je typická modernistická struktura. Z hlediska výškové regulace je ve funkční ploše VV typická podlažnost 2 nadzemní podlaží, okolní bytová zástavba má typickou podlažnost 9-12 NP a více než 13 NP. Výškové uspořádání ve funkční ploše VV 6,01 – 9,00 m odpovídá výškové hladině II-III, výškové uspořádání okolní bytové zástavby 21,01 – 26,00 m odpovídá výškové hladině VI-VII a ≥ 40 m odpovídá výškové hladině VIII. V území převažuje rovná střešní krajina.

Záměr předpokládá přístavbu budovy o 4 NP a svým rozsahem nepřekračuje míru využití stávajícího území.

Stavební úřad poskytuje předběžnou informaci **o nezbytnosti povolení záměru a jeho kolaudace:**

1. Záměr je dle přílohy č. 2 stavebního zákona stavbou ostatní, která vyžaduje dle ustanovení § 171 stavebního zákona povolení.
2. Dle ustanovení § 230 odst. 1) stavebního zákona lze stavbu, která vyžaduje povolení užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí a jen k účelu vymezeném v tomto rozhodnutí.

Stavební úřad poskytuje předběžnou informaci **o tom, podle jakých hledisek bude posuzovat žádost o vydání rozhodnutí o povolení záměru a za jakých předpokladů lze žádosti vyhovět:**

1. Žádost o vydání povolení záměru bude podána na formuláři (včetně všech jeho příloh) dle vyhlášky č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona.
2. Dokumentace, která bude součástí žádosti musí být zpracována oprávněnou osobou dle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, která nabyla účinnosti 1.7.2024. Za správnost a úplnost dokumentace odpovídá projektant.
3. Záměr bude posouzen dle ustanovení § 193 odst. 1 stavebního zákona:
 1. Stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu s
 - a) územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území,
 - b) cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán,
 - c) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, a to zejména s nařízením č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy - pražskými stavebními předpisy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, a v případech které pražské stavební předpisy neřeší, bude posuzováno podle vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu,
 - d) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy,
 - e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu,
 - f) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení,které hodnotí a poměřuje ve vzájemných souvislostech.

Žádosti lze vyhovět, pokud budou splněny všechny výše uvedené podmínky.

Stavební úřad poskytuje předběžnou informaci **o dotčených orgánech ve vztahu k záměru:**

(stanoviska dotčených orgánů vydaná formou rozhodnutí musí být opatřena doložkou o nabytí právní moci)

1. Hygienická stanice hl. m. Prahy - pobočka Jih, Němčická 1112/8, Praha 4
2. Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy, Sokolská 1595/62, Praha 2
3. Policie ČR, Krajské ředitelství policie hl. m. Prahy, Odboru služby dopravní policie
4. Orgány ochrany životního prostředí:
 - odbor ochrany prostředí MHMP, Jungmannova 35/29, Praha 1
 - odbor životního prostředí Úřadu MČ Praha 12

Poučení:

Ten, kdo o předběžnou informaci žádá, kromě obecných náležitostí podle správního řádu uvede konkrétní požadavky na předběžnou informaci a konkrétní údaje o záměru, zejména jeho umístění, účel a technické provedení záměru.

V téže věci lze předběžnou informaci požadovat jen jednou. Předběžnou informaci lze požadovat i po zahájení řízení.

Předběžná informace přestává platit, dostala-li se do rozporu s právním předpisem, který nabyl účinnosti po jejím vydání, nebo došlo-li ke změně okolností rozhodných pro její obsah. Předběžná informace je od počátku neplatná, pokud byla vydána na základě údajů nepravdivých, neúplných, zkreslených nebo žadatelem zatajených.

JUDr. Evžen Teršl v.r.
vedoucí odboru výstavby

Za správnost vyhotovení: Ing.arch. Pavlína Štumpflová

Doručuje se:

I. Žadateli a zástupci: (do vlast. rukou na dodejku):

Odbor investic a správy majetku ÚMČ Praha 12, Generála Šišky č.p. 2375/6, Praha 4-Modřany, 143 00 Praha 412

R-Projekt 07 Praha s.r.o., IDDS: idjrrgs

II. Na vědomí:

ÚMČ Praha 12, VYST/OÚR - spis
spisovna