



Váš dopis zn./ze dne:
-/28.05.2025
Č. j.:
MHMP 780289/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 628120/2025

Vyřizuje/tel.:
Mgr. Kamila Včislaková
236 004 490
Počet listů/příloh: **2/0**
Datum:
16.07.2025

JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „zákon o JES“)

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (dále jen „OCP MHMP“) jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska podle ust. § 14 odst. 1 písm. a) zákona o JES ve spojení s ust. § 31 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, vydává na základě žádosti společnosti Tulipa City s.r.o., IČO: 25724291, kterou zastupuje na základě plné moci [REDAKCE] (dále jen „žadatel“), ze dne 28.05.2025 (doplněné dne 25.06.2025), pro záměr „**AFI CITY - II. etapa - Objekty B, C: UBYTOVACÍ ZAŘÍZENÍ APARTMÁNOVÉHO TYPU**“, na pozemcích parc.č. 1206/39, 1207/345, 1207/365, 1207/374 (dočasné zábory: parc.č. 1206/2, 1206/79, 1207/145, 1207/146, 1207/162, 1207/350, 1207/366, 1207/367), k.ú. Vysočany (dále jen „záměr“) podle dokumentace zpracované společností ORTOGONAL s.r.o. 31.01.2025 (dále jen „dokumentace“) podle § 6 odst. 1 zákona o JES toto souhlasné jednotné environmentální stanovisko:

Záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný při splnění těchto podmínek:

- Dieselagregát (záložní zdroj elektrické energie) bude vybaven spalovacím motorem splňujícím emisní parametry odpovídajícími úrovni Stage IIIA nebo lepší (měrné emise NO_x+HC max. do 4 g/kWh).
- Dieselagregát bude provozován pouze v případě přerušení dodávek elektrické energie z distribuční sítě, výhradně pro pokrytí vlastních provozních potřeb a při provozu požárně bezpečnostního zařízení, tj. v předpokládaném rozsahu do 20 hodin za kalendářní rok při zohlednění provozních zkoušek.
- Při doplňování pohonných hmot do provozní nádrže dieselagregátu musí být přijata přiměřená opatření, která zamezí úniku nafty mimo zabezpečený prostor kontejneru.

Odůvodnění:

Předmětem dokumentace je změna záměru před dokončením, spočívající ve změně dvojice kancelářských objektů B a C se společným podzemním parkingem se třemi podzemními podlažními (AFI CITY, objekt SO.0102 B a objekt SO.0103 C, II. etapa) na objekt BC - ubytovací zařízení apartmánového typu (AFI CITY - II. etapa - Objekty B, C: Ubytovací zařízení apartmánového typu).

Navrhovaný objekt se 2 podzemními a max. 11 nadzemními podlažními bude sloužit pro účely apartmánového bydlení dlouhodobého pronájmu. Celkem je navrženo 289 apartmánových ubytovacích jednotek a 232 parkovacích stání. Kromě apartmánových ubytovacích jednotek obsahuje objekt BC i komerční pronajímatelné prostory v úrovni 1.NP.

Žádost byla podána dne 28.05.2025. Jelikož tato žádost nebyla kompletní a neobsahovala všechny potřebné náležitosti, vyzval OCP MHMP žadatele dopisem č.j. MHMP 662855/2025 ze dne 10.06.2025 k odstranění vad žádosti. Žádost byla doplněna dne 25.06.2025.

Záměr byl posouzen z hlediska všech veřejných zájmů, které Magistrát hl. m. Prahy hájí jako dotčený orgán dle § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podle následujících předpisů:

- zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů,
- zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Magistrát hl. m. Prahy shledal, že uvedeným záměrem jsou dotčeny pouze zájmy, které hájí OCP MHMP dle zákona o JES, proto OCP MHMP vydává toto vyjádření samostatně. Koordinované závazné stanovisko dle § 176 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v tomto případě nemůže být vydáno.

Vzhledem k tomu, že záměr podléhá povolování podle stavebního zákona, vydává se podle § 2 odst. 1 zákona o JES toto jednotné environmentální stanovisko.

Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

- Závazné stanovisko k povolení záměru obsahujícího stacionární zdroj uvedený v příloze č. 2 k zákonu č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“), dle § 11 odst. 2 písm. b) zákona o ochraně ovzduší.
- Závazné stanovisko vodoprávního úřadu podle ust. § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (dále jen vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, k povolování záměru podle stavebního zákona.

Z hlediska ochrany ovzduší:

(Ing. Evžen Barnoki, tel.: 236 004 285, e-mail: evzen.barnoki@praha.eu)

Předmětem záměru je změna stavby před dokončením, nově nazvané „AFI CITY - II. etapa - Objekty B, C: Ubytovací zařízení apartmánového typu“ (dříve „AFI CITY, objekt SO.0102 B a objekt SO.0103 C, II. etapa“), ke které zdejší orgán ochrany ovzduší vydal závazné stanovisko uvedené v bodu 4 souhrnného stanoviska OCP MHMP sp.zn. S-MHMP 0702167/2022 OCP, č.j. MHMP 1027393/2022 ze dne 07.06.2022. V uvedeném závazném stanovisku bylo povoleno provedení stavby dvou záložních zdrojů elektrické energie, dvou dieselagregátů, uvedených v příloze č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší (kód 1.2.), každý o jmenovitém tepelném příkonu v palivu 1 600 kW, po jednom na střeše každého objektu. Ve vydaném závazném stanovisku byly stanoveny podmínky pro realizaci obou dieselagregátů, a to zejména emisní parametry. Požadována byla instalace dieselagregátů, jejichž emisní parametry budou odpovídat minimálně úrovni Stage IIIA.

Svůj záměr investor ovšem přehodnotil a nově navrhuje realizaci ubytovacího zařízení apartmánového typu, jehož součástí má být nadále jeden dieselagregát umístěný na střeše objektu o výkonu 550 kVA/440 kW standby (referenční typ Kohler V550C2), který vykazuje jmenovitý tepelný příkon v palivu ve výši 1 100 kW. Uvedený dieselagregát svými parametry splňuje podmínky pro kategorizaci dle přílohy č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší (kód 1.2. Spalování paliv v pístových spalovacích motorech o celkovém jmenovitém

tepelném příkonu od 0,3 MW do 5 MW včetně). Navržený referenční model dieselagregátu však neplní požadované, původně stanovené emisní parametry. Z tohoto důvodu správní orgán uvedenou podmínku opětovně stanovil.

Dieselagregát bude provozován pouze v případě přerušení dodávek elektrické energie z distribuční sítě a při provozu požárně bezpečnostního zařízení (odvětrání CHÚC, SHZ...). Žádné jiné využití tohoto zdroje, které by vyžadovalo jeho další provoz (například poskytování „služeb výkonové rovnováhy - SVR“ apod.), není plánováno, a proto délku provozu i při zohlednění provozních zkoušek lze s dostatečnou rezervou odhadovat v rozmezí do 20 hodin za rok. Zdrojem tepla bude předávací stanice v suterénu.

Pro dieselagregáty provozované méně než 300 hodin v kalendářním roce nejsou platnou legislativou ochrany ovzduší stanoveny emisní limity, nicméně OCP MHMP v souladu s dlouhodobým koncepčním dokumentem v oblasti ochrany ovzduší *Program zlepšování kvality ovzduší - aglomerace Praha CZ01* a prováděcím dokumentem *Akční plán k PZKO 2020+ aglomerace Praha CZ01*, které jsou uplatňovány na území hl. m. Prahy a cílem kterých je dosažení podlimitní úrovně imisních koncentrací znečišťujících látek na celém území aglomerace a trvalé udržení této úrovně (dále jen „PZKO“), u dieselagregátu stanovil podmínku instalovat záložní zdroj vybavený motorem s emisními parametry NO_x alespoň v úrovni Stage IIIA, která je v souladu s PZKO. Tento postup správního orgánu se opírá o ustanovení § 12 odst. 1 zákona o ochraně ovzduší.

Dle map klouzavých pětiletých průměrů imisních koncentrací znečišťujících látek za období 2019 - 2023, publikovaných Českým hydrometeorologickým ústavem 11.11.2024, nejsou v dané lokalitě platné imisní limity pro průměrné roční imisní koncentrace sledovaných znečišťujících látek překračovány a jsou plněny s dostatečnou rezervou. Nejvíce se hodnotě imisního limitu přibližují průměrné roční koncentrace benzo(a)pyrenu (70,0 % imisního limitu). Z toho vyplývá, že se v rámci pražské aglomerace jedná z hlediska ochrany ovzduší o oblast s vyhovující kvalitou ovzduší, kterou je potřeba nadále udržet, resp. zlepšit.

Upozornění: Po realizaci záměru bude nutné v souladu s ustanovením § 11 odst. 2 písm. c) zákona o ochraně ovzduší požádat OCP MHMP o povolení provozu předmětného vyjmenovaného zdroje znečišťování ovzduší.

OCP MHMP jako příslušný orgán ochrany ovzduší prověřil předloženou žádost a projektovou dokumentaci. Na základě předložených podkladů a dalších zjištěných informací konstatuje, že předmětný zdroj znečišťování ovzduší je navržen v souladu s platnými předpisy ochrany ovzduší. Při instalaci dieselagregátu, který splňuje výše uvedené podmínky a emisní parametry, existuje reálný předpoklad, že navržený záměr nebude znamenat zhoršení imisní situace v zájmové oblasti. OCP MHMP proto souhlasí s realizací předmětného záměru, resp. předmětného zdroje znečišťování ovzduší.

Z hlediska ochrany vod:

(Ing. Jana Soukupová, tel.: 236 004 239, e-mail. jana.soukupova@praha.eu)

Předmětem předložené dokumentace je změna záměru před dokončením, kdy jsou dva původně navržené administrativní objekty B a C nahrazeny jedním objektem BC sloužícím jako ubytovací zařízení apartmánového typu.

Objekt bude napojen přípojkami vody, splaškové a dešťové kanalizace na veřejné řady vybudované v rámci předchozích etap výstavby. Část srážkových vod bude akumulována v nádrži na závlahy.

V objektu budou nainstalovány osobní lanové výtahy. Na jeho střeše pak bude umístěn náhradní zdroj elektrické energie - dieselagregát o výkonu 550 kVA/440 kW. Jedná se o dieselagregát v kontejnerovém provedení s integrovanou provozní nádrží na naftu o objemu 600 litrů. Součástí soustrojí bude ekologická zachytá vana dostatečného objemu pro případný únik všech provozních kapalin. Doplnění motorové nafty bude prováděno ručně z přenosných nádob. Prostory pro skladování nafty nebudou v objektu zřízeny.

Návrh splňuje požadavky podle ust. § 5 odst. 3 vodního zákona, kdy je odpovídajícím způsobem řešeno zásobování vodou, likvidace odpadních vod a hospodaření se srážkovými vodami. V rámci změny záměru došlo pouze k úpravám vedení přípojek v závislosti na změně objektu.

Vodoprávní úřad dále posoudil předloženou projektovou dokumentaci z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem, zejména z hlediska ochrany jakosti vod při nakládání se závadnými látkami (motorová nafta), ke kterému bude při provozu dieselagregátu docházet. V souladu s ust. § 39 odst. 4 písm. a) vodního zákona je každý, kdo zachází s nebezpečnými závadnými látkami, povinen umístit zařízení s těmito látkami tak, aby bylo zabráněno jejich nežádoucímu úniku do půdy nebo jejich nežádoucímu smísení s odpadními nebo srážkovými vodami. Dále je uživatel závadných látek povinen učinit dle ust. § 39 odst. 1 vodního zákona přiměřená opatření, aby závadné látky nevnikly do povrchových nebo podzemních vod a neohrožily jejich prostředí. Lze konstatovat, že stavebník navrhl dostatečná opatření v souladu s výše uvedenými ustanoveními vodního zákona, vyjma organizačních opatření, která musí být přijata při stáčení pohonných hmot do provozní nádrže dieselagregátu. Z důvodu zajištění ochrany vod i při doplňování závadných látek stanovil vodoprávní úřad výše uvedenou podmínku.

Jiné zájmy chráněné vodním zákonem a jeho prováděcími předpisy nejsou předloženým záměrem dotčeny. Záměr se nachází mimo stanovené záplavové území a mimo ochranné pásmo vodního zdroje, současně není v kontaktu s vodními toky.

Lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo stavu útvaru podzemní vody či nemožnost dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo dobrého stavu útvaru podzemní vody.

Protože je předmětný záměr z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl OCP MHMP k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí při respektování podmínek tohoto závazného stanoviska realizovat, a proto vydal souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Na vypracování jednotného environmentálního stanoviska se podíleli Ing. Evžen Barnoki (specialista ochrany ovzduší) a Ing. Jana Soukupová (stavařka - vodařka).

Poučení:

Závazné stanovisko ve smyslu § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah je závazný pro výrokovou část správního rozhodnutí vydávaného v následném řízení podle § 1 zákona o JES. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem podle ust. § 149 odst. 7 správního řádu.

Platnost tohoto závazného stanoviska je 5 let ode dne jeho vydání s tím, že může být na žádost žadatele prodloužena v souladu s § 7 odst. 2 zákona o JES.

RNDr. Štěpán Kyjovský

ředitel odboru ochrany prostředí

podepsáno elektronicky

Na vědomí: UZR MHMP