



Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 1093990/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 879353/2025Vyřizuje/tel.:
Ing. Zlata Jarkovská
236 004 322
Počet listů/příloh: **2/0**
Datum:
03.11.2025

JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění
pozdějších předpisů (dále 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. § 15 písm. a) zákona o jednotném environmentálním stanovisku ve spojení s ust. § 31 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, vydává na základě žádosti společnosti Atriové domy Prosek s. r. o., IČO: 05943043, se sídlem Tusarova 1266/11, 170 00 Praha – Holešovice, zastoupená [redacted] (dále jen „žadatel“), která byla podána dne 19.08.2025 (doplněna dne 01.10.2025), pro záměr „**BYTOVÝ DŮM U PROSECKÉHO KOSTELA**“, **parc. č. 219/1, 219/5, 219/6, 219/7 a 221, k. ú. Prosek** (dále jen „záměr“) podle dokumentace DE NOVO architekti s. r. o., 06/2024 (dále jen „dokumentace“) podle § 6 odst. 1 zákona o JES toto souhlasné jednotné environmentální stanovisko:

I. Záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný.

II. OCP MHMP souhlasí s udělením souhlasu podle § 46 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“) k činnosti v ochranném pásmu památného stromu s názvem „Lípa na Proseku u kostela sv. Václava“ rostoucím na pozemku parc. č. 1122/1 k. ú. Prosek, v souvislosti se stavbou dle projektové dokumentace nazvané „Bytový dům u Proseckého kostela“, kterou zpracovala společnost DE NOVO architekti s.r.o. (odpovědný projektant: Tomáš Voborský) v červnu 2025.

Památný strom byl vyhlášen rozhodnutím SZn.: S-MHMP-155838/OOP-VII-312/R-106/08/M ze dne 25.08.2008. Rozhodnutím bylo současně vymezeno ochranné pásmo památného stromu ve tvaru kruhu o poloměru 11 m, které je zakresleno v dokumentaci stavby. Památná lípa je vedena v evidenci OCP MHMP pod evid. č. 93 a v Ústředním seznamu ochrany přírody AOPK pod kódem 105313. Orgán ochrany přírody uděluje výše uvedený souhlas při splnění následujících podmínek:

- Zásahy do ochranného pásma památného stromu budou omezeny na nezbytné minimum.

- Investor na svoje náklady zajistí přítomnost certifikovaného arboristy, který má zkušenost s ochranou dřevin při stavební činnosti, jako odborného dozoru minimálně po dobu činnosti v ochranném pásmu stromu. Úkolem odborného dozoru je dbát na provedení prací dle předložené dokumentace a podmínek tohoto závazného stanoviska, kontrola nad realizací navržených ochranných opatření a operativní řešení otázek souvisejících s ochranou památného stromu přímo v terénu. V daném případě odborný dozor bude dohlížet zejména na dodržení ochrany kořenového systému stromu v souvislosti se šetrným provedením prací při položení nového povrchu v ochranném pásmu památného stromu.
- Před zahájením realizace stavby bude OCP MHMP oznámeno jméno a telefonické spojení na osobu zajišťující výše uvedený odborný dozor.
- V průběhu stavební činnosti v ochranném pásmu památného stromu budou dodržována ochranná opatření vycházející z normy ČSN 83 9061 Technologie vegetačních úprav v krajině – Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích a Standardu SPPK 01 002:2017 Ochrana dřevin při stavební činnosti.
- Je nutné zajistit minimalizaci rizika poškození nadzemních částí stromu i kořenového prostoru stromu. Z tohoto důvodu je žádoucí ochranné pásmo památného stromu v terénu oplotit a vstup umožnit jen na základě povolení arboristickým dozorem a pod jeho dohledem.
- Odstranění stávajícího asfaltového povrchu a položení nového (žulová kostka uložená do šterku) bude probíhat za využití pouze lehké techniky a ruční práce s ohledem na kořenový systém stromu; nesmí dojít k nadměrnému zhutnění základové vrstvy.

Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

- závazné stanovisko podle § 46 odst. 3 ZOPK – souhlas se zásahem do ochranného pásma památného stromu,
- 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.

Odůvodnění

Záměrem je novostavba bytového domu o jednom podzemním podlaží, třech nadzemních podlaží a jednom obytném podkroví. V parteru se budou nacházet komerční jednotky, v nadzemních podlažích a v obytném podkroví bytové jednotky. Objekt bude napojen na nově zbudovanou přípojku vody, kanalizace, elektřiny

a teplovodu. Bytový dům bude vytápěn dálkovým teplem novou přípojkou předávající teplo přes výměníkovou stanici. Zastavěná plocha záměrem činí 2 351 m². V prostoru podzemních garáží je navrženo celkem

55 parkovacích stání.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, vydává se podle § 2 odst. 1 zákona o JES toto jednotné environmentální

stanovisko.

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 stavebního zákona v tomto případě nemůže být vydáno.

Z předložené dokumentace vyplývá, že ochranné pásmo stromu by mělo být stavební činností zasaženo pouze v okrajové jihozápadní části, kde má dojít k výměně stávající asfaltového povrchu za žulové kostky.

OCP MHMP stanovil podmínky pro realizaci záměru, aby v průběhu stavby nemohlo dojít k poškození nadzemní a zejména podzemní části památného stromu. Z tohoto důvodu je nutné v průběhu stavební činnosti respektovat výše uvedenou normu a standard AOPK Ochrana dřevin při stavební činnosti. Zvýšená opatrnost je nutná při výměně povrchu v ochranném pásmu stromu, kdy je zejména nutno dbát na to, aby nedošlo ke zhutnění a utužení půdy nebo vytvoření nepropustného povrchu v kořenovém prostoru, případně poškození kořenového systému stromu. Z tohoto důvodu OCP MHMP požaduje při této činnosti využít pouze lehkou techniku.

Vzhledem k tomu, že zajištění ochrany památného stromu v souvislosti se stavební činností předpokládá speciální odbornou znalost, OCP MHMP požaduje, aby práce v ochranném pásmu stromu probíhaly pod odborným dozorem arboristy. Certifikovaný arborista má dohlédnout, aby stavební práce probíhaly v souladu s výše uvedenou normou, standardem a tímto závazným stanoviskem; odborný dozor bude případně operativně na místě řešit ochranu stromu v průběhu stavby. OCP MHMP požaduje kontakt na arboristu zajišťující odborný dozor z důvodu informovanosti a potvrzení, že je tato podmínka splněna.

Součástí předložené dokumentace je dendrologický posudek zpracovaný Ing. Vladimírem Janečkem, Ph.D. v únoru 2025, který zahrnuje návrh ochrany další lípy srdčité nacházející se rovněž na pozemku parc. č. 1122/1 k. ú. Prosek. Z důvodu ochrany a zachování tohoto stromu je žádoucí dodržet uvedená ochranná opatření pro strom související s realizací stavby.

Bytový dům bude zásobován vodou pomocí nově vybudované vodovodní přípojky napojené na stávající vodovodní řad v ul. U Mateřské školy. Splaškové vody budou odváděny nově vybudovanou přípojkou jednotné kanalizace do stávající stoky jednotné kanalizace v ul. U Proseckého kostela. Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch budou svedeny do soustavy tří podzemních retenčních nádrží o celkovém objemu 46,5 m³ s regulovaným odtokem a bezpečnostním přepadem do přípojky jednotné kanalizace.

Vodoprávní úřad posoudil předloženou projektovou dokumentaci z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem a dospěl k závěru, že navrženým záměrem nebudou tyto zájmy ohroženy. Návrh splňuje

požadavky podle ust. § 5 odst. 3 vodního zákona, když je odpovídajícím způsobem řešeno zásobování vodou a likvidace odpadních vod. Dále je zabezpečeno omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na stavbu, a to jejich řízeným odváděním z retenčních nádrží do jednotné kanalizace. Dle závěrů hydrogeologického průzkumu je prostředí lokality díky omezené propustnosti sprašových hlín a jílovitého eluvia nevhodné pro vsakování srážkových vod, které dále komplikuje i rozsah záboru stavebního pozemku navrženou zástavbou a situace stávajících objektů ve spádu podloží.

Jiné zájmy chráněné vodním zákonem a jeho prováděcími předpisy nejsou předloženým záměrem dotčeny. Součástí záměru nejsou žádná zařízení, ve kterých by docházelo k nakládání se závadnými látkami. 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.

Z výše uvedených důvodů je z hlediska ochrany vod záměr možný bez podmínek.

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 podílely: Ing. Jana Soukupová – stavařka a vodařka, Ing. Milena Štefková – specialistka ochrany přírody a krajiny.

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