



Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 1264788/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 949765/2025

Vyřizuje/tel.:
Ing. Tomáš Satori
236 005 808
Počet listů/příloh: **7/0**
Datum:
01.12.2025

KOORDINOVANÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO
Magistrátu hl. m. Prahy
podle § 176 stavebního zákona

Magistrát hl. m. Prahy jako dotčený orgán ve smyslu ustanovení § 136 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) vydává dle § 176 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) koordinované závazné stanovisko. Dle přílohy č. 1 nařízení ředitele Magistrátu hl. m. Prahy č. 1/2024 k úkolům odborů Magistrátu hl. m. Prahy a zvláštních organizačních jednotek Magistrátu hl. m. Prahy při výkonu státní správy v přenesené působnosti, zajišťuje a vydává za Magistrát hl. m. Prahy koordinované závazné stanovisko odbor územního rozvoje.

Dne 16.09.2025 byla podána žádost, kterou podala společnost GREF Pankrác West a.s., IČ. 08667781, se sídlem Václavské náměstí 772/2, 110 00 Praha 1, kterou zastupuje na základě plných mocí paní [REDACTED] (dále jen „žadatel“), ve věci záměru:

„Rekonstrukce budovy Pankrác West, Na Pankráci 1658/121, Praha 4“
na pozemcích parc. č. 1926/2, 1926/1, 1927 v k.ú. Nusle (dále jen „záměr“).

Vzhledem k tomu, že požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů, které Magistrát hl. m. Prahy hájí, nejsou v rozporu, vydává tímto odbor územního rozvoje

souhlasné koordinované závazné stanovisko.

Záměr byl shledán jako přípustný z hlediska následujících dotčených veřejných zájmů:

I. Magistrát hl. m Prahy, odbor památkové péče

dle § 14, § 29 odst. 2 písm. b) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, § 31 odst. 2, § 81 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

souhlasí s povolením výše uvedeného záměru bez podmínek.

II. Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí

dle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů

posoudil výše uvedený záměr z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí jako přípustný bez podmínek.

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. Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

- závazné stanovisko vodoprávního úřadu podle ust. § 104 odst. 3 vodního zákona k povolování záměru podle stavebního zákona.
- závazné stanovisko vodoprávního úřadu podle ust. § 104 odst. 3 vodního zákona k odstranění stavby podle stavebního zákona.

Odůvodnění:

Společnost GREF Pankrác West a.s., IČ. 08667781, se sídlem Václavské náměstí 772/2, 110 00 Praha 1, kterou zastupuje na základě plných mocí paní Ing. Šárka Jiroušková, Ph.D., IČ: 63098644, Poděbradská 723/130, 198 00 Praha 9 – Hloubětín podala dne 16.09.2025 žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska podle § 176 stavebního zákona.

Jako podklad pro vydání koordinovaného závazného stanoviska k záměru byla předložena dokumentace „Rekonstrukce budovy Pankrác West Na Pankráci 1658/121 140 00 Praha 4 - Nusle“, kterou zpracovala Chapman Taylor s.r.o., se sídlem Jeruzalémská 1321/2, 110 00 Praha 1, v 9/2025 (dále jen „dokumentace“).

Z důvodu chybějících podkladů byla zaslána výzva k doplnění žádosti ve lhůtě do 60 dnů od doručení výzvy (č.j. MHMP 1025544/2025 ze dne 09.10.2025). Žádost byla dne 10.10.2025, ve stanovené lhůtě, doplněna o chybějící podklady (č.j. MHMP 1029227/2025).

Vzhledem k tomu, že se jedná o zvláště složitý případ, odbor územního rozvoje vyrozuměním ze dne 05.11.2025, č.j. MHMP 1099618/2025, prodloužil lhůtu pro vydání koordinovaného závazného stanoviska o 30 dnů na celkových 60 dnů a současně o prodloužení lhůty žadatele vyrozuměl.

Předmětem záměru je rekonstrukce budovy Pankrác West, Na Pankráci 1658/121, Praha 4, k.ú. Nusle. Jde o rekonstrukci původní pětipodlažní továrny z těžkého prefabrikovaného železobetonového skeletu. Budova byla v devadesátých letech přestavěna na administrativu. Současná rekonstrukce ponechává funkci administrativy, ale posouvá technický stav budovy na současný standard moderních kanceláří. Rekonstrukce budovy je navržena s následujícími podrobnostmi:

Střecha

- snížení atiky v 5.NP o 20 cm a zrušení květníků v 4.NP a 5.NP (změna designu zábradlí),
- zrušení 3 přístřešků na střeše (původně sloužili pro adiabatické vlhčení, které se zrušilo),
- kotevní příprava pro osazení sloupků sezónního zastínění plachtovou pergolou ve 4. NP,

Fasáda

- úprava a přidání několika dveří do hlavní a dvorní fasády v 1.NP a změna fasády na SZ a JV straně z alucobondu na omítku,
- umístění 3 konkrétních log na hlavní fasádě do ulice Na Pankráci,
- doplnění skryté nosné ocelové podkonstrukce pro kotvení kamenného obkladu,

Interiéry

- úprava WC v 1.NP a související železobetonové stěny,
- drobné změny ve výkresech PBR (5.NP – únikové),
- úprava nosné konstrukce výtahové šachty na objektu B (zvýšení přejezdu o 20cm a úprava hloubky dojezdu), neovlivní úroveň střešní konstrukce,
- zvětšení rozsahu a úprava kotvení doplňovaných stropů v prostředním traktu mezi osami B a D v 1.NP – 4.NP,
- výstavba nové betonové nosné stěny v místě předpokládané nosné stěny ve 4.NP na ose 4 / E'-C,
- doplnění chybějícího ocelového průvlatu na osách 15-17 / A (v patrech 1.NP – 4.NP),
- úprava dveří,
- nová železobetonová stěna (1.NP- 4.NP plnící ztužující funkci),

Dvůr

- prodloužení kabelové trasy NN kabelů ve dvoře.

Ad I. Magistrát hl. m Prahy, památkové péče

MHMP OPP si postupem dle § 14 odst. 4 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vyžádal k předloženému záměru písemné vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Praze (dále jen NPÚ), v zákonné lhůtě 20 dnů ode dne doručení žádosti o jeho vypracování.

Ve smyslu ustanovení § 14 odst. 4 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, bylo ve věci vydáno písemné vyjádření NPÚ č. j. NPÚ-311/91299/2025 ze dne 04.11.2025, které MHMP OPP obdržel dne 04.11.2025. Ve svém vyjádření tato odborná organizace považuje navrhované práce za realizovatelné bez podmínek.

MHMP OPP, který žádost posoudil, se ztotožnil s písemným vyjádřením NPÚ s tím, že provedení prací, uvedených v předloženém návrhu, je z hlediska zájmů státní památkové péče přípustné bez podmínek.

Nemovitost č.p. 1658, k.ú. Nusle, se nachází v ochranném pásmu památkové rezervace v hl. m. Praze, vyhlášeném rozhodnutím býv. odboru kultury NVP č.j. Kul/5-932/81 ze dne 19.05.1981 o určení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze a jeho doplňkem ze dne 09.07.1981, kterými se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm.

Předložený návrh není v rozporu s režimem památkové ochrany stanoveným pro dané území, neboť realizace předloženého záměru neohrozí hodnoty památkové rezervace, tj. její urbanistickou kompozici, měřítko a siluetu a z hlediska památkové péče je tedy akceptovatelný.

Zamýšlená stavební činnost se má provádět na území s archeologickými nálezy a stavebník má tedy již od doby přípravy stavby oznamovací povinnost dle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vůči Archeologickému ústavu Akademie věd ČR. Stavebník je povinen umožnit Archeologickému ústavu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Jeho zajištění je nutno projednat v dostatečném předstihu před zahájením výkopových prací a stavební činnosti.

Ad II. Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí

Z hlediska ochrany vod:

Předmětem projektové dokumentace je rekonstrukce původní pětipodlažní továrny z těžkého prefabrikovaného železobetonového skeletu. Budova byla již v devadesátých letech přestavěna na administrativu. Současná rekonstrukce ponechává funkci administrativy a hlavní nosný skelet s TT panely, ale posouvá vizuální i technický stav budovy na současný standard moderních kanceláří. Všechny stávající rozvody vody, elektřiny, vzduchotechniky, tepla / chladu, datové rozvody budou demontovány a nahrazeny za nové. Rovněž všechny výtahy se mění (typ Schindler). U objektu je navržena změna spočívající v odstranění stávající ocelové pultové nástavby a doplnění výšky objektu plochou střechou. Tato úprava mírně mění stávající objem objektu.

Do řešeného objektu je přivedena stávající vodovodní přípojka ocelová DN150 napojená na stávající vodovodní řad LT v ulici Na Pankráci. Přípojka je ukončená stávající plně funkční a vyhovující vodoměrnou sestavou v technické místnosti výměňkové stanice v 1.PP objektu. Stávající přípojka bude využita pro navrhované stavební úpravy a další provoz objektu kancelářské budovy. Objekt je napojen na stávající kanalizační stoku DN400 v ulici Na Pankráci. Splaškové a regulovaný odtok dešťových vod z řešeného objektu jsou na stoku napojeny stávající jednotnou kanalizační přípojkou. Přípojka je provedena z kameninového potrubí DN 300 a ukončena stávající přípojkovou šachtou RŠp se spadištěm u vstupu do objektu. Dešťové vody ze střech a teras objektu a zpevněných ploch budou svedeny přes vyhřívané čistitelné střešní a terasové vpusti a dvorní vpusti gravitačním systémem do retenční nádrže se škrceným odtokem a přepadem do jednotné přípojky. Retenční nádrž bude umístěna v 1.PP.

Součástí záměru je návrh velkoodběratelské trafostanice: 1x transformátor suchý 1000kVA a dieselagregát objektu: 1x DA 500kVA/400kW. Pro případného velkého nájemce se uvažuje osazení vlastního dieselagregátu. Bude ponechána prostorová rezerva a provedená příprava pro tento DA. Na střeše bude instalován dieselagregát typu CAT DE500E0LOW BSFC o výkonu 500 kVA (400kW) umístěný v kontejneru. Přívod a odvod vzduchu, tlumiče zvuku a odkouření jsou vyřešeny v rámci standardizovaného kontejneru. Agregát bude kapotovaný, s integrovanou nádrží a záchytnou ekologickou havarijní vanou.

Vodoprávní úřad posoudil předloženou projektovou dokumentaci z hlediska ochrany jakosti vod a dospěl k závěru, že umístěním a povolením stavby nebudou tyto zájmy ohroženy. Podle ust. § 5 odst. 3 vodního zákona je při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání stavebník povinen podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou a odváděním odpadních vod kanalizací k tomu určenou. Dále je stavebník povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen „srážková voda“) akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů. Bez splnění těchto podmínek nesmí být povolena stavba, změna stavby před jejím dokončením, užívání stavby ani vydáno rozhodnutí o dodatečném povolení stavby nebo rozhodnutí o změně v užívání stavby.

Záměr splňuje požadavek ust. § 5 odst. 3 vodního zákona.

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

Z hlediska ochrany ovzduší:

Závazné stanovisko k umístění a provedení stavby předmětného plánovaného dieselaagregátu bylo vydáno zdejší úřadem dne 18.07.2023, pod č. j. MHMP 1518119/2023 a spis. zn. S-MHMP 1334530/2023 OCP. Plánovaný dieselaagregát uvedený v projednávaném záměru vykazuje parametry, které se od projednaného stavu neodchylují. Podle ustanovení § 14 odst. 1 písm. a) bodu 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku (dále jen „zákon o JES“), je příslušným správním orgánem k vydání jednotného environmentálního stanoviska v případě záměru zahrnujícího stacionární zdroj znečišťování ovzduší uvedený v příloze č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy.

V posuzovaném případě se však jedná o záměr, který nepředstavuje změnu stavby ani změnu v užívání stavby či zařízení a jehož technické a provozní parametry jsou v plném rozsahu v souladu s pravomocným závazným stanoviskem vydaným dle zákona o ochraně ovzduší. Za těchto okolností nevzniká důvod pro vydání jednotného environmentálního stanoviska. Pro přehlednost uvádíme závazné podmínky navržené v uvedeném závazném stanovisku.

1. S ohledem na strategický cíl hlavního města Prahy, kterým je dosažení legislativou stanovené kvality ovzduší na celém území a její trvalé udržení, je vyžadována instalace dieselaagregátů s motorem splňujícím emisní normu alespoň EU Stage IIIA.
2. Za účelem omezení prašnosti v období provádění stavby stanovujeme povinnost aplikovat opatření:
 - Zajistit aby, stavební suť vznikající při bouracích pracích byla ze stavby co nejdříve odvážena, pokud je to možné. Při postupném odvážení odpadu ze stavby odstranit (či umístit do kontejnerů) přednostně jemnou suť a suché materiály, až později hrubší části a vlhký materiál.
 - Při rozrušování konstrukcí (demolice, řezání, broušení, atd.) používat skrápění nebo odsávání.
 - Všechny materiály, u nichž je vysoké riziko prášení, musí být uloženy ve vhodných uzavíratelných obalech nebo musí být skladovány nejlépe v krytých prostorech. Důležité je jejich co nejrychlejší zpracování. Nepotřebné zbytky musí být co nejrychleji odvezeny ze staveniště.
 - Při manipulaci, nakládce a vykládce minimalizovat spádové výšky.
 - Provádět pravidelně kontrolu technického stavu strojní techniky a podmínky na staveništi (technický stav hrazení, dostupnost protiprašných opatření) před zahájením jednotlivých etap stavebních prací.
 - Stavebník v souvislosti s provozem staveniště zajistí, že nákladní prostor automobilů bude zajištěn proti jakémukoli úniku převáženého materiálu, např. plachtou.
 - Redukovat volnoběhy nákladních automobilů a stavebních strojů na minimum.
 - Stavebník musí zajistit proškolení osob pohybujících na staveništi (doložitelným způsobem) ve způsobech eliminace prašnosti související s provozem staveniště a manipulací s materiály, které mohou být zdrojem prašnosti.

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.

Poučení:

Koordinované závazné stanovisko není podle § 149 odst. 1 správního řádu samostatným rozhodnutím ve správním řízení, proto se proti němu nelze odvolat. Obsah koordinovaného závazného stanoviska lze napadnout postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo koordinovaným závazným stanoviskem podmíněno.

Koordinované závazné stanovisko je dle § 176 odst. 5 stavebního zákona ve spojení s § 7 zákona o JES platné 5 let ode dne jeho vydání.

Upozornění:

Toto je závazné stanovisko dotčeného orgánu dle § 149 správního řádu. Obec hlavní město Praha může případné námitky k záměru uplatnit jako účastník řízení o povolení záměru dle § 182 písm. b) stavebního zákona prostřednictvím Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

Zájmy Magistrátu hl. m. Prahy, odboru bezpečnosti, příslušného podle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, nejsou záměrem dotčeny.

Ing. arch. Filip Foglar

ředitel odboru územního rozvoje

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát DS (g4xkgje)

Na vědomí:

2. UZR MHMP – spis
3. OPP MHMP
4. OCP MHMP
5. Národní památkový ústav
6. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy