

Omicron- K s.r.o.
Karlovo náměstí 28
120 00 Praha 2
ID DS: e8njtvj

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 95206/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 1017172/2025

Vyřizuje/tel.:
Ing. Lenka Skokanová
770 326 319
Počet listů/příloh: **6/0**
Datum:
04.02.2026

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 07.10.2025 byla podána žádost společnosti ORBIX SPV 3 a.s., IČ: 21892776, se sídlem Pod Kotlářkou 151/3, 150 00 Praha 5, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 01.09.2025 společnost Omicron – K s.r.o., IČ: 07457251, se sídlem Karlovo náměstí 28, 120 00 Praha 2, ve věci záměru:

„Demolice stávajících objektů A – J, Pod Kotlářkou II., Praha 5“

na pozemcích parc. č. 1956/9, 1956/5, 1956/2, 1960/5, 1956/11, 1956/12, 1956/3, 1956/4, 1956/10, 1956/7 v k.ú. Košíře (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 dle požadavků na ochranu 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

posoudil výše uvedený záměr z hlediska zájmů státní památkové péče jako přípustný 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.

Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto tohoto správního úkonu:

- Závazné stanovisko vodoprávního úřadu podle ust. § 104 odst. 3 vodního zákona k odstranění stavby podle stavebního zákona.
- Závazné stanovisko k terénním úpravám a k odstranění stavby, vedlejšími produkty, stavebními výrobky, které přestaly být odpadem, nebo stavebními výrobky určenými k opětovnému použití v souladu s ust. § 146 odst. 3 písm. a) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění (dále jen „zákon o odpadech“).

Odůvodnění:

Společnost ORBIX SPV 3 a.s., IČ: 21892776, se sídlem Pod Kotlářkou 151/3, 150 00 Praha 5, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 01.09.2025 společnost Omicron – K s.r.o., IČ: 07457251, se sídlem Karlovo náměstí 28, 120 00 Praha 2, podala dne 07.10.2025 „Žádost o koordinované závazné stanovisko“, kterou odbor územního rozvoje posoudil podle skutečného obsahu jako žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska podle § 176 stavebního zákona.

Jako podklad pro vydání koordinovaného závazného stanoviska k záměru byla předložena projektová dokumentace z 09/2025, kterou zpracovala společnost Omicron – K s.r.o., IČ: 07457251, se sídlem Karlovo náměstí 28, 120 00 Praha 2 (dále jen „dokumentace“).

Jelikož žádost nesplňovala náležitosti pro potřeby vydání koordinovaného závazného stanoviska, vyzval dne 05.11.2025 UZR MHMP žadatele k doplnění žádosti ve lhůtě do 20.01.2026, č. j.: MHMP 1092283/2025. Žadatel doplnil na základě výzvy žádost dne 08.12.2025, č. j.: MHMP 1296030/2025, a to ve stanovené lhůtě.

Vzhledem k tomu, že se jedná o zvlášť složitý případ, odbor územního rozvoje usnesením ze dne 06.01.2026, č. j. MHMP 8255/2026, prodloužil lhůtu pro vydání koordinovaného závazného stanoviska o 30 dnů na celkových 60 dnů a současně o prodloužení lhůty žadatele vyrozuměl.

Předmětem záměru je demolice 10 stávajících objektů A – J ve výrobním areálu tiskárny, který se nachází při ulici Pod Kotlářkou, Praha 5.

Ad I. Magistrát hl. m Prahy, odbor památkové péče

Magistrát hl. m. Prahy, odbor památkové péče (dále jen „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-311/92375/2025 ze dne 11.11.2025, které

MHMP OPP obdržel dne 11.11.2025. Ve svém vyjádření tato odborná organizace konstatuje, že zamýšlené práce nejsou v rozporu s režimem památkové ochrany stanoveným pro dotčené území.

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

Nemovitosti parc. č. 1956/9, 1956/5, 1956/2, 1960/5, 1956/11, 1956/12, 1956/3, 1956/4, 1956/10, 1956/7, k. ú. Košíře, Praha 5, se nacházejí 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.

Režim ochrany je stanoven v rozhodnutí bývalého 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 doplňku ze dne 09.07.1981, kterými se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm. Ochranné pásmo se určuje pro zabezpečení kulturně historických, urbanistických a architektonických hodnot v území památkové rezervace před rušivými vlivy, vyvolanými stavebními nebo jinými změnami v jejím okolí. Na území ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze je pak třeba dodržovat tyto podmínky:

1. V ochranném pásmu není povoleno provádět takové stavební a jiné zásahy, které by narušily nebo ohrožily hodnoty památkové rezervace v hl. m. Praze.
2. Při pořizování územně plánovací, přípravné a projektové dokumentace, při provádění staveb a stavebních úprav, zásazích do terénních útvarů a městské zeleně je nutno dbát, aby nebyla změnami půdorysné, hmotové a výškové konfigurace zástavby a přírodních prvků v území ochranného pásma oslabena nebo porušena urbanistická kompozice, měřítko a silueta památkové rezervace v hl. m. Praze.
3. V ochranném pásmu nelze umísťovat zařízení a stavby, které by svými důsledky narušovaly životní prostředí a stavební fondy památkové rezervace (zejména znečišťováním ovzduší a vod, únikem škodlivých látek, hlukem, vibracemi, veškerými druhy záření, hromaděním odpadů apod.)
4. Při veškeré nové výstavbě a přestavbě je třeba zvláště sledovat působení stavebních souborů a výškových objektů na terénních horizontech města, které se pohledově uplatňují ve vztahu k památkové rezervaci.

Navržené práce nejsou v rozporu s režimem památkové ochrany na dotčeném území.

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

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.

Z hlediska odpadového hospodářství:

Vzhledem k charakteru záměru, kdy se jedná o odstranění budov původního výrobního areálu tiskárny při ulici Pod Kotlářkou, se záměr dotýká zájmu odpadového hospodářství v souladu s ust. § 146 odst. 3 písm. a) zákona o odpadech, neboť se jedná o demolici.

V předložené souhrnné technické zprávě (Dokumentace pro odstranění stavby, 9/2025), kapitole „B.4. Zásady organizace bouracích prací“ je popsán postup demolice a také pravděpodobný výčet odpadů vznikající v průběhu prací, včetně způsobu nakládání s jednotlivými odpady a odhadovaného množství. Dále jsou v souhrnné technické zprávě popsány povinnosti, které bude stavebník během realizace záměru dodržovat. S odpady bude nakládáno dle platné legislativy, dle hierarchie způsobu nakládání s odpady. Veškeré vyprodukované odpady budou na stavbě tříděny dle druhu a kategorie odpadu, ukládány odděleně

a zabezpečeny před jejich smísením, znehodnocením nebo odcizením. Odpady budou předávány pouze osobám oprávněným k jejich převzetí za účelem jejich dalšího využití nebo odstranění. Žadatel bude při své činnosti naplňovat povinnosti původce odpadů v souladu s ust. § 15 zákona o odpadech a bude také vést průběžnou evidenci a uchovávat veškeré doklady o předání odpadů ze stavební činnosti v souladu s ust. § 26 vyhlášky č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady, a to po celou dobu stavby.

Upozorňujeme, že stavebník je dle ust. § 93a zákona o odpadech povinen zaslat doklady prokazující, že veškeré opětovně použité stavební výrobky, využitě vedlejší produkty a stavební výrobky, které přestaly být odpadem, byly využity v souladu s tímto zákonem a že veškeré získané materiály jsou stavebními výrobky nebo vedlejšími produkty, které se nestaly odpadem, nebo s nimi bylo naloženo jako s odpady v souladu s tímto zákonem a hierarchií odpadového hospodářství, a to správnímu orgánu, který vydal jednotné environmentální stanovisko. Jedná se o doklady o předání produkováných odpadů do zařízení pro nakládání s odpady povolených dle § 21 odst. 2 zákona o odpadech (faktury, smlouvy s partnerem, příp. vážní lístky), kde bude uveden název odpadu, jeho kat. č., množství a identifikace původce a osoby oprávněné k převzetí odpadu, včetně identifikačních čísla zařízení (IČZ) a průběžná evidence odpadů vedená dle § 26 vyhl. č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady.

Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí (dále jen „MHMP OCP“) tímto vyjádřením nestanovuje žádné podmínky, jelikož veškeré postupy pro nakládání s odpady jsou dané zákonem a navazující platnou legislativou a je zapotřebí je plně dodržovat při veškeré činnosti žadatele, která je spojena s produkcí odpadů a nakládáním s odpady.

Z hlediska ochrany vod:

Celý areál je napojen na vodovod, kanalizaci a elektřinu. Před zahájením demoličních prací bude od těchto inženýrských sítí postupně odpojován dle harmonogramu dodavatele. V současné době je areál připojen na provizorní TS umístěnou východně od objektu J s tím, že do doby demolice je určena pro napájení objektů A-J a současně pro výstavbu objektů v části Kotlářka I. Po demolici A-J zůstane provizorní TS do doby vybudování nové TS v Kotlářce II. dle technických podmínek s PRE. Kanalizační přípojka bude odpojována na kanalizačním řádu v ul. Pod Kotlářkou pozemek par.č.4809/1 přes pozemek parc. č. 2153, oba k. ú. Košíře. Vodovodní přípojka bude odpojována ve vodoměrné šachtě na pozemku parc.č.1956/9, která je napojena z vodovodního řádu v ul. Pod Kotlářkou na pozemku parc.č.4809/1 přes pozemek parc. č. 2153 (všechny v k.ú. Košíře). Pro potřeby demolice budou využity: stávající elektro přípojka z provizorní TS a vodovodní přípojka z vodoměrné šachty. Žádné nové přípojky nebudou řešeny. Stavba bude odstraněna do úrovně terénu a nebudou prováděny žádné terénní úpravy. Není uvažováno s použitím žádných vegetačních prvků, ani žádná biotechnická opatření. Budou zachovány stávající komunikace.

Stavebně-technický průzkum nebyl proveden, jedná se vesměs o jednopodlažní objekty, pouze administrativní budova má 4 podlaží. Byla provedena vizuální kontrolní prohlídka, která byla zcela dostačující pro stanovení technického stavu objektu. Tato prohlídka stavby neprokázala přítomnost azbestu, ani žádné jiné nebezpečné látky.

Vodoprávní úřad posoudil předloženou dokumentaci z hlediska ochrany jakosti vod a dospěl k závěru, že demolicí stavby nebudou tyto zájmy ohroženy.

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.

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.

Z hlediska ochrany ovzduší:

Předložený záměr demolice zahrnuje budov, ve kterých byly umístěny vyjmenované zdroje znečišťování ovzduší, konkrétně ofsetová tiskárna s projektovanou spotřebou organických rozpouštědel vyšší nežli 0,6 t/rok, jejíž provoz byl povolen rozhodnutím S-MHMP 1001553/2013/5/OZP-Vyš/R-3929/13 ze dne 06.11.2014, a kotelna o jmenovitém tepelném příkonu 1 480 kW osazená 4 plynovými kondenzačními kotli De Dietrich DTG 320/20 Eco s povolením provozu S-MHMP 488334/2018 OCP, MHMP 567708/2018 ze dne 24.04.2018.

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 nicméně nejedná o záměr realizace nového zdroje znečišťování ovzduší nebo úpravu zdroje stávajícího, ale jde pouze o odstranění budov včetně výše uvedených vyjmenovaných zdrojů znečišťování ovzduší. Proto jednotné environmentální stanovisko nenahrazuje závazné stanovisko orgánu ochrany ovzduší dle § 11 odst. 2 písm. b) zákona o ochraně ovzduší.

Poučení:

Koordinované závazné stanovisko není podle § 149 odst. 1 správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, 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 dle 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, ID DS: e8njtvj

Na vědomí:

2. UZR MHMP – spis

3. OPP MHMP

4. OCP MHMP

5. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy

6. Národní památkový ústav