

B.B.D., s.r.o.
Ing. Petr Dvořák
Rumunská 256/25
120 00 Praha 2
ID DS: n6fqwbe

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 122818/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 1318681/2025

Vyřizuje/tel.:
Ing. Tomáš Satori
236 005 808
Počet listů/příloh: **7/0**
Datum:
11.02.2026

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 15.12.2025 byla podána žádost, kterou podalo Společenství vlastníků Lukášova č.p. 311 a Hartigova č.p. 316, IČ: 21064422, se sídlem Hartigova 316/26, 130 00 Praha 3, které zastupuje na základě plné moci ze dne 12.08.2025 společnost B.B.D., s.r.o., IČ: 26149788, se sídlem Rumunská 256/25, 120 00 Praha 2 (dále jen „žádost“), ve věci záměru:

„Výměna střešního souvrství a modernizace fasády střešní nástavby BD, Hartigova 26, 28, Lukášova 5, Praha 3“ na pozemku s parc. č. 924/8 v k. ú. Žižkov (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

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

- A. posoudil výše uvedený záměr z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí jako přípustný.
- B. odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy (dále jen „OCP MHMP“) souhlasí s tím, aby byla žadateli ve smyslu § 56 odst. 1 a 2 ZOPK, udělena výjimka ze zákazu stanoveného v § 50 ZOPK, konkrétně ze zákazu ničení 4 umělých sídel rorýse obecného na rohovém domě na adrese: Hartigova 316 a Lukášova 311, k.ú. Žižkov. Rorýs obecný je dle přílohy III. vyhlášky MŽP č. 395/1992 Sb., (dále jen vyhláška), kterou se provádějí některá ustanovení ZOPK, řazen do kategorie druhů ohrožených, a také chráněn v souladu s čl. 1 Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2009/147/ES ze dne 30. listopadu 2009 o ochraně volně žijících ptáků.

Dle dodaného ornitologického průzkumu se 3 hnízdiště rorýsů nachází na severovýchodním průčelí a 1 na severozápadním průčelí.

Během realizace stavby budou přímo na stavbě pracovníky OCP MHMP prováděny kontroly plnění níže uvedených podmínek.

V souladu s § 56 odst. 3 ZOPK stanovuje OCP MHMP pro výkon činnosti následující podmínky:

- 1) V období od 20. 4. do 10. 8. daného roku není možné provádět stavební práce ani stavět lešení blíže než 6 m od zjištěných hnízdišť (i potenciálních) rorýse obecného.
- 2) Zničená hnízdiště budou nahrazena budkami umístěnými do zateplení atiky předmětné budovy.
Na severovýchodním průčelí to budou 3 budky vhodné pro hnízdění rorýsů umístěné do atiky na místo rušených větracích otvorů, za kterými se nacházela hnízdiště rorýsů, na severozápadním průčelí pak budka jedna.
- 3) Požadujeme, aby všechny umísťované budky, kterou jsou vyrobeny z extrudovaného polystyrenu, měly vletový otvor chráněn před rozšířením způsobovaným jinými druhy ptáků. Doporučujeme instalaci plastové nebo kovové destičky na část přední strany budky s vletovým otvorem, ve které bude vletový otvor vyříznut, koupi budky již s tímto bezpečnostním prvkem nebo zakoupení budky z dřevocementu, která je sama o sobě tak pevná, že není potřeba žádné dodatečné prvky instalovat.

- 4) Požadujeme, aby byly vytvořeny technické výkresy s jasným vymezením oblastí, ve kterých nelze stavět lešení ani provádět stavební práce – viz bod 1. tyto musí být předány realizátorovi stavby.
- 5) Zničení hnízdišť je možné provést až po nabytí právní moci povolení záměru dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

- Výjimka dle § 56 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“) ze zákazů stanovených v § 50 ZOPK, konkrétně ze zákazu ničit umělá sídla druhu rorýs obecný,
- vyjádření ke změně dokončené stavby podléhající povolení podle stavebního zákona z hlediska nakládání s odpady v souladu s ust. § 146 odst. 3 písm. b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o odpadech).

Odůvodnění:

Společenství vlastníků Lukášova č.p. 311 a Hartigova č.p. 316, IČ: 21064422, se sídlem Hartigova 316/26, 130 00 Praha 3, které zastupuje na základě plné moci ze dne 12.08.2025 společnost B.B.D., s.r.o., IČ: 26149788, se sídlem Rumunská 256/25, 120 00 Praha 2, podalo dne 15.12.2025 žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska podle § 176 stavebního zákona.

Jako podklad pro vydání koordinovaného závazného stanoviska k záměru byla předložena dokumentace „Výměna střešního souvrství a modernizace fasády střešní nástavby 8. NP bytového domu ul. Hartigova - Lukášova“, kterou zpracovala společnost BBD s.r.o., IČO: 26149788, se sídlem Rumunská 256/25, 12000 Praha 2, v srpnu 2025 (dále jen „dokumentace“).

Vzhledem k tomu, že se jedná o zvláště složitý případ, odbor územního rozvoje vyrozuměním ze dne 12.01.2026, č.j. MHMP 25681/2026, prodloužil lhůtu pro vydání koordinovaného závazného stanoviska o 30 dnů na celkových 60 dnů a současně o prodloužení lhůty žadatele vyrozuměl.

Předmětem záměru je výměna střešního souvrství a modernizaci fasády 8. nadzemního podlaží u objektu na adrese Hartigova 316/26, Lukášova 311/28, Praha 3, k.ú. Žižkov. Záměr je navržený s následujícími podrobnostmi:

- v 8. NP odstranění mansardové úpravy patra a její nahrazení kolmými stěnami se skládanou fasádou se zateplovacím systémem s izolantem z minerální vaty tl. 140 mm; opláštění plechovými šablonami v barvě antracit;
- nová plochá zateplená střecha, PVC folie;
- výsledná barevnost povrchů: kombinace bílé, šedé a antracitové.

Ad I. Magistrát hl. m Prahy, odbor 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 (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-311/2240/2026 ze dne 27.01.2026, které

MHMP OPP obdržel dne 28.01.2026. Ve svém vyjádření tato odborná organizace konstatuje, že zamýšlené práce nejsou v rozporu zájmem ochrany kulturně-historických hodnot.

MHMP OPP, který žádost posoudil, se ztotožnil s písemným vyjádřením NPÚ s tím, že navrhované práce jsou z hlediska zájmů státní památkové péče přípustné bez podmínek.

Nemovitost č. p. 311, k. ú. Žižkov, Hartigova 28, Praha 3, je v památkové zóně Vinohrady, Žižkov, Vršovice, prohlášené obecně závaznou vyhláškou hl. m. Prahy č. 10/1993 Sb. hl. m. Prahy, o prohlášení částí území hl. m. Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany. Ve vztahu k předloženému záměru je dle čl. 3, odst. b) předmětem ochrany architektura objektu, jeho exteriér a uliční interiér. V tomto konkrétním případě je předmětem ochrany fasáda a střecha objektu.

Předmětný nárožní panelový bytový dům byl postaven v rámci tzv. asanace Žižkova v 70. letech 20. století. Dům byl tehdy atypickým způsobem včleněn do nárožní pozice původní blokové zástavby. Určité známky individuálního řešení nese například i parter objektu. Hodnota této stavby z hlediska dotčené památkové zóny spočívá v jejím příznivém hmotovém začlenění do okolní historické zástavby. Svým výrazovým pojetím dokumentuje historický vývoj městské zástavby. Nejedná se o historický objekt tvořící podstatu dotčené památkové zóny, svým vnějším vzhledem pouze ovlivňuje působení okolní historické zástavby.

Navržené rekonstrukční práce na předmětném objektu, které jeho podobu žádným výrazným způsobem nezmění, nemohou nijak poškodit chráněné památkové hodnoty dotčené památkové zóny a jsou proto akceptovány bez podmínek.

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 změnu stávající stavby se záměr dotýká zájmu odpadového hospodářství v souladu s ust. § 146 odst. 3 písm. b) zákona o odpadech.

V předložené technické zprávě v kap. 8 je popsán pravděpodobný výčet odpadů vznikající v průběhu prací a způsob, jakým bude s odpady dále nakládáno. S odpady bude nakládáno dle platné legislativy, dle hierarchie způsobu nakládání s odpady. Veškeré vyprodukované odpady budou na stavbě a při provozu 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. Upozorňujeme pouze na uvádění již neplatné legislativy – zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, který již nahradil zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech a vyhlášek č. vyhlášky č. 381/2001 Sb. a č. 383/2001 Sb., které jsou nahrazeny vyhláškami č. 8/2021, o katalogu odpadů a č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady.

Upozorňujeme dále, 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 produkovaných odpadů do zařízení pro nakládání s odpady povolených dle § 21 odst. 2 zákona o odpadech (faktury, smlouvy s partnerem, příp. vážní listky), kde bude uveden název odpadu, jeho kat. č., množství a identifikace původce a osoby oprávněné k převzetí odpadu, včetně identifikačního čísla zařízení (IČZ) a průběžná evidence odpadů vedená dle § 26 vyhl. č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady.

OCP MHMP 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 přírody

Toto jednotné environmentální stanovisko nahrazuje výjimku dle § 56 ZOPK ze zákazů stanovených v § 50 ZOPK, konkrétně ze zákazu ničit umělá sídla druhu rorýs obecný.

Výjimku ze zákazů u zvláště chráněných druhů živočichů podle § 50 zákona lze podle § 56 zákona povolit v případech, kdy jiný veřejný zájem převažuje nad zájmem ochrany přírody, nebo v zájmu ochrany přírody, s tím, že u zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, které jsou předmětem ochrany podle práva Evropských společenství, lze výjimku udělit jen tehdy, pokud je dán některý z důvodů uvedených v ust. § 56 odst. 2 zákona, neexistuje-li jiné uspokojivé řešení a povolovaná činnost neovlivní dosažení či udržení příznivého stavu druhu z hlediska ochrany. Rorýs obecný podléhá ochraně dle směrnice Evropského parlamentu a Rady 2009/147/ES ze dne 30. listopadu 2009 o ochraně volně žijících ptáků (dále jen „směrnice o ptácích“), tedy je předmětem ochrany podle práva Evropských společenství.

OCP MHMP zkoumal, zda jsou v daném případě splněny zákonem dané podmínky pro povolení výjimky, tedy zda je dán jiný veřejný zájem, který převažuje nad zájmem ochrany přírody, nebo zda je povolení výjimky v zájmu ochrany přírody a dále zda je dán některý z důvodů uvedených v ust. §56 odst. 2 zákona, zda neexistuje jiné uspokojivé řešení a zda povolovaná činnost neovlivní dosažení či udržení příznivého stavu druhu z hlediska ochrany.

OCP dospěl k závěru, že povolení výjimky je v zájmu ochrany přírody, protože zateplením střechy novou tepelně izolovanou skladbou bude následně snížena spotřeba elektrické energie a plynu určená na vytápění. To ve svém důsledku povede k nižší poptávce po daných komoditách a může to přispět k tomu, že nebude třeba budovat nové elektrárny a další zařízení potřebná k získávání el. energie a plynu, což může uchránit některé části přírody před zničením v důsledku budování a provozu uhelných dolů, instalace solárních panelů apod. Méně uhelných dolů pak znamená menší emise CO₂, což přispívá ke stabilnějšímu klimatu a tím i k jeho ochraně.

Náročnost spotřeby energií při provozu budov hraje významnou roli v celkové spotřebě energií. Dle údajů Evropské komise se provoz budov podílí až 40 % celkové spotřeby energie. Spotřeba energie na osvětlení, vytápění a chlazení, ohřívání vody a celkový provoz všech budov, domácností a zařízení pro sport a kulturu je tedy větší, než spotřebuje doprava, nebo průmysl. Je tedy nasnadě, že snížení spotřeby energií pro provoz všech budov mají nezanedbatelný dopad na celkové uvolňování nebezpečných látek do ovzduší, tedy i uvolňování emisí skleníkových plynů. 36 % celkových emisí skleníkových plynů vzniká v rámci spotřeby energie v budovách. Jedním z odvětví, kde lze dosáhnout velkých úspor energií při vynakládání poměrově přijatelných nákladů, je snižování energetické náročnosti budov a zároveň zajištění jejich efektivního provozu.

Snižování emisí CO₂ je celosvětový problém a jednotlivé státy se zavazují zavést opatření, která k tomuto snížení povedou. Na tyto skutečnosti reaguje i Evropský parlament, který schválil v březnu 2024 revizi

Směrnice o energetické náročnosti budov (EPBD), která je jedním ze stěžejních legislativních aktů pro snížení potřeby energie v budovách. Tato směrnice se promítá i do národní legislativy, např. do zákona 406/2000 Sb. o hospodaření energií a vyhlášky 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov.

Výše uvedená rekonstrukce střechy přispěje bezesporu k naplňování cílů směrnice na snižování emisí a skleníkových plynů v rámci spotřeby budov. Nejedná se tak pouze o zájem soukromý (úspora nákladů), ale i o veřejný zájem na ochraně životního prostředí a veřejný zájem na energetické suverenitě státu. Výjimku z výše uvedených důvodů lze tedy udělit jak v zájmu veřejného zdraví z důvodu snižování emisí, tak také z jiných naléhavých důvodů převažujícího veřejného zájmu, včetně důvodů sociálního a ekonomického charakteru s příznivými důsledky nesporného významu pro životní prostředí.

Povolovaná činnost neovlivní dosažení či udržení příznivého stavu druhu z hlediska ochrany, jelikož zaniklá hnízdiště na předmětné budově budou ještě před přiletem rorýsů na hnízdiště nahrazena. Tím dojde k zajištění kontinuity možnosti hnízdění na předmětném domě.

OCP MHMP hledal jiné uspokojující řešení, kterým by v daném případě mohlo být pouze zachování stávajících hnízdišť v nezměněném stavu, a shledal, že žádné takové řešení neexistuje. Zachování stávajících hnízdišť v původním stavu by mohlo vést k tepelným mostům ve střeše (jelikož její část by zůstala i nadále provětrávaná) a následně ke snížení účinnosti zateplení střechy předmětné budovy. Nová hnízdiště budou umístěna na stejném místě jako hnízdiště rušená a plně tak vyhovují požadavkům tohoto druhu na hnízdění.

Všechny podmínky pro výkon stavební činnosti uvedené ve výrokové části jsou v souladu s Nařízením o ochraně hnízdní populace rorýse obecného při rekonstrukcích budov č. 18/2009 Sb. HMP, ze kterého zároveň vycházejí. Jejich cílem je nahrazení zničených hnízdišť a nepřerušená možnost hnízdění rorýsů na předmětných domech, jelikož rorýs obecný je druh, který se na svá hnízdiště každoročně vrací a opakovaně je využívá.

Podmínka č. 1 byla stanovena z důvodu omezení provádění stavebních prací v hnízdní sezóně rorýse obecného. Časovým a prostorovým omezením provádění stavebních prací a stavby lešení bude dosaženo toho, že i během provádění prací na domě budou moci rorýsi na domě stále hnízdit.

Podmínka č. 2 byla stanovena z důvodu zajištění adekvátní náhrady za zničená hnízdiště.

Podmínka č. 3 zajistí, že i do budoucna budou moci budku využívat ptáci max. velikosti rorýse/sýkory/vrabce. Také mláďata na hnízdech budou v bezpečí. Pokud není vletový otvor ochráněn proti rozšiřování způsobenému zejména oklováváním ústí datlovitými a krkavcovitými ptáky, tak může dojít k predaci mláďat na hnízdech, kam se přes rozšíření otvoru může dostat jakýkoliv ptačí predátor. Následně pak dochází i k zahnízdění jiných druhů ptáků, kteří již z hlediska soužití s lidmi nemusí být tak bezproblémoví (zejména co se hluku týče) jako rorýsi a jim velikostně podobné druhy ptáků.

Podmínka č. 4 byla stanovena z důvodu nutnosti jasného vymezení prostoru, kde není možné v hnízdním období rorýsů provádět stavební práce.

Podmínka č. 5 pak upozorňuje na to, že stavební postupy související s ochranou zvláště chráněných druhů dle ZOPK je možné realizovat až po povolení celého záměru dle stavebního zákona.

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 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 DS (n6fqwbe)

Na vědomí:

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