



ARCHINA Design s.r.o.
Jungmannova 748/30
110 00 Praha 1
ID DS: 8mjm4su

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:
MHMP 329372/2026

**Ing. arch. Eliška Peterková
773780613**

Sp. zn.:
S-MHMP 136558/2026

Počet listů/příloh: **6/0**
Datum:
14.04.2026

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. 1/2026 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 16.02.2026 byla odboru památkové péče Magistrátu hl. m. Prahy (dále jen „OPP MHMP“) doručena žádost od společnosti GRE PAN-EU Jeruzalémská s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 7722, 110 00 Praha 1, IČ: 05723027, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 28.11.2019 společnost ARCHINA Design s.r.o., se sídlem Jungmannova 748/30, 110 00 Praha 1, IČ: 45315337 (dále jen „žádost“). Žadatel v žádosti požaduje vydání stanoviska pro potřeby povolení záměru, ve věci:

„Ascanio Boutique Hotel Prague, Jeruzalémská 955/8, U půjčovny 95510, Praha 1“, na pozemcích parc. č. 109 a 110 v k.ú. Nove Město (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 jako přípustný při splnění těchto podmínek:

1. Dispozice pokojů v běžných patrech bude upravena tak, aby byla odstraněna různá lokální nelogická místa dispozice, příčky nedobíhaly na okna, okna nebyla zaslepována.
2. Uliční fasáda nebude nasvětlována svítidly osazenými na fasádě v jejím parteru.

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 při splnění těchto podmínek:

Podmínky uložené všemi dotčenými složkami životního prostředí:

1. Plynová kotelná bude vybavena kotli, u kterých budou měrné emise oxidů dusíku (NOX) dosahovat max. do úrovně 56 mg/kWh, tj. budou splňovat emisní parametry odpovídající emisní třídě 6 pro NOX (ČSN EN 15502-2-1+A1 (075316)).
2. Dieselagregát bude kromě funkčních zkoušek provozován pouze při nestandardních provozních stavech (např. výpadcích dodávek el. energie), a to v rozsahu potřebném pro pokrytí vlastních provozních potřeb.
3. Rozsah provozu dieselagregátu se bude i při zohlednění provozních zkoušek pohybovat v rozmezí do 20 hodin za kalendářní rok.

Odůvodnění:

Společnost GRE PAN-EU Jeruzalémská s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 7722, 110 00 Praha 1, IČ: 05723027, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 28.11.2019 společnost ARCHINA Design s.r.o., se sídlem Jungmannova 748/30, 110 00 Praha 1, IČ: 45315337 „Žádost o koordinované závazné stanovisko“, kterou odbor územního rozvoje posoudil podle skutečného obsahu jako žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska podle § 176 stavebního zákona.

Pro posouzení záměru byla předložena projektová dokumentace s datem 11/2025, kterou zpracoval Ing. arch. Jan Suchý a Ing. arch. Ivo Nahálka, ARCHINA Design s.r.o. (IČ 45315337), Jungmannova 748/30, Praha 1, (dále jen „dokumentace“).

Jelikož žádost nesplňovala náležitosti pro potřeby vydání koordinovaného závazného stanoviska, vyzval dne 12.03.2026 UZR MHMP žadatele k doplnění žádosti do 09.06.2026, č. j.: MHMP 215909/2025. Žadatel doplnil na základě výzvy žádost dne 16.03.2026, č. j.: MHMP 229430/2026, a to ve stanovené lhůtě.

Předmětem záměru jsou dispoziční změny včetně zrušení výtahu a změny na pozemcích 109 a 110 v k. ú. Nove Město. Výstavba bude zahrnovat přístavbu ve dvoře kde se rovněž bude jednat o dispoziční změny, a to zejména v 1. – 4. NP.

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,

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-311/16169/2026, NPÚ-311/16173/2026, NPÚ-311/16184/2026, NPÚ-311/16187/2026 ze dne 10.3. 2026, které MHMP OPP obdržel dne 11.3. 2026. Ve svém vyjádření tato odborná organizace konstatuje, že zamýšlené práce budou v souladu se zájmem ochrany kulturně historických hodnot za následujících podmínek:

1. Dispozice pokojů v běžných patrech bude upravena tak, aby byla odstraněna různá lokální nelogická místa dispozice, příčky nedobíhaly na okna, okna nebyla zaslepována.
2. Uliční fasáda nebude nasvětlována svítidly osazenými na fasádě v jejím parteru.

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 za výše uvedených podmínek.

Nemovitost č.p. 955, k.ú. Nové Město, Jeruzalémská 8, Praha 1, se nachází v památkové rezervaci v hl. m. Praze, která je od roku 1992 prohlášena za památku světového kulturního dědictví UNESCO, a je chráněna dle citovaného zákona a nařízení vlády č. 66/1971 Sb., o památkové rezervaci v hlavním městě Praze.

Původně klasicistní čtyřpatrový nájemní dům, postavený dle projektu Johanna Heinricha Frenzela pro Johanna Augusta Stögra (tehdejšího ředitele Stavovského divadla) na zázemí pro provoz divadla, později po potřeby zastavárny. V průběhu stavby byl projekt upraven na čtyřpatrový s čtyřpatrovým tanečním sálem v hloubkovém křídle, první představení bylo odehráno v roce 1842. Už v roce 1846 byl dům odprodán centrálnímu úřadu zastavárny a půjčovny, tehdy byla do sálu vložena patra s pilíři zděnými a dřevěnými, zpevnění proběhlo v roce 1868. Ve středním dvoře byla v roce 1903 zřízena aukční hala s částečně proskleným zastropením. V roce 1934 byl v přízemí objektu zřízen hostinec. Ve druhé polovině 20. století byly prováděny rozličné úpravy zejména dispozic a probíhalo posilování vodorovných nosných konstrukcí. V letech 1959 až 1963 probíhaly stavební úpravy pro TUZEX, o rok později pro Úřad pro patenty a vynálezy. A v roce 1977 byl zřízen nový dveřní otvor místo okna do ulice U Půjčovny pro potřeby Státní tiskárny cenin. Dům se nachází na nároží ulic Jeruzalémská a U Půjčovny a má čtyřkřídlovou dispozici. Hlavní domovní průčelí je obráceno k severu, boční fasáda do ulice Jeruzalémská je obrácena k východu.

Předmětem památkové ochrany jsou na území památkové rezervace v hlavním městě Praze (dále jen PPR), kromě prohlášených kulturních památek rovněž stavby a plochy, které nejsou nemovitými kulturními památkami, ale které vykazují památkové nebo urbanistické hodnoty dotýkající se vnitřní i vnější architektury. Soudobými vstupy do stávající historické zástavby rezervace nesmí být narušena objemová a prostorová skladba historických objektů a poškozeno prostředí PPR. Konkrétním předmětem ochrany je v daném případě architektura objektu, exteriér, veřejný interiér, historické konstrukce, prvky a povrchy.

Pro stavební úpravy nechráněných objektů a jejich souborů v PPR se v § 3, odst. 1, písmeno a) citovaného nařízení vlády stanoví podmínka, že cit.: „musí být řešeny a prováděny se zřetelem k trvalému zabezpečení jejich hmotné podstaty, k jejich přiměřenému společenskému využití a dalšímu zhodnocování výtvarných a dokumentárních funkcí“.

K podmínkám, jimiž MHMP OPP omezil předložený návrh:

Rušivým prvkem v dispozici je řada příček, dobíhajících na okna, a dokonce přímo do oken. Příčky musí být od hrany okenního otvoru odsazeny min. 10 cm, okna do ulice nesmí být zaslepována. Ke chráněným

hodnotám památkové péče patří jak fasáda objektu, jehož jsou okna součástí. Tak i vnitřní dispozice domu, veřejných částí, domovních (hotelových) chodeb. Z výše uvedených důvodů byla stanovena podmínka č. 1.

Uliční fasádu není žádoucí vertikálně nasvětlovat svítidly osazenými na uliční fasádě. V případě srovnávacího alba se na výkresu č. D1.1S02 (dle PD) v přízemí vyskytují značky v parteru fasády světla. Nasvětlování staveb chápe správní orgán jako ryze soudobý a ahistorický trend, který má opodstatnění pouze u zvláště významných architektonických památek celostátního významu, nikoliv u komerčních objektů. Proto byla stanovena podmínka č. 2.

Při dodržení výše uvedených podmínek není návrh v rozporu se zájmy památkové péče. Při jejich splnění bude realizace záměru v souladu s předmětem ochrany kulturní památky na území PPR.

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. Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto tohoto správního úkonu:

- 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.

Z hlediska ochrany vod:

Součástí záměru je plynová kotelna a záložní zdroj energie. Zdrojem tepla v objektu bude plynová kotelna o celkovém jmenovitém tepelném příkonu 1 056 kW osazená čtyřmi plynovými kondenzačními kotli (dle výrobce dva dvojité kotle) VIESSMANN Vitocrossal 100 CIB (refer. typ), každý o jmenovitém tepelném příkonu 264 kW (při výrobce udávané účinnosti HS = 98 % a jmenovitém tepelném výkonu 258 kW). Předmětná kotelna svými parametry splňuje podmínky pro kategorizaci dle přílohy č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší (kód 1.1.), jedná se tedy o vyjmenovaný stacionární zdroj znečišťování ovzduší. Emisní parametry navrženého zdroje tepla se v projektové dokumentaci neuvádějí a pro daný typ kotle je nebylo možné zjistit ani z veřejně dostupných zdrojů. Pro řešenou kotelnu jsou platnou legislativou ochrany ovzduší stanoveny emisní limity pro NOX a CO, nicméně OCP MHMP v souladu s dlouhodobými koncepčními dokumenty v oblasti ochrany ovzduší, které jsou uplatňovány na území hl. m. Prahy a cílem kterých je dosažení podlimitní úrovně imisních koncentrací znečišťujících látek na celém území aglomerace a jejich trvalé udržení, stanovil u kotlů přísnější emisní limit pro NOX. Tento postup správního orgánu se opírá o ustanovení § 12 odst. 1 zákona o ochraně ovzduší.

Záložní zdroj elektrické energie tvořený jedním dieselagregátem výrobce Cummins Inc typ C275D5EQ se spalovacím motorem QSL9-G7 o jmenovitém tepelném příkonu v palivu 650 kW (výkon Stand-By 275 kVA / 220 kW, spotřeba paliva při 100% zátěži 65 l/h), s provozem do 300 hodin ročně, umístěným ve strojovně v 1. NP, který dle výrobce splňuje emisní parametry Stage IIIA. Jedná se o náhradní zdroj energie, který splňuje podmínky pro kategorizaci dle přílohy č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší (kód 1.2.), který bude kromě funkčních zkoušek provozován při nestandardních provozních stavech (např. výpadech dodávek el. energie), a proto délku provozu lze i při zohlednění provozních zkoušek odhadovat s dostatečnou 3/3 rezervou v rozmezí do 20 hodin za rok. Dieselagregát bude odkouřen nad střechu. Posuzovaný dieselagregát je vyjmenovaným stacionárním zdrojem znečišťování ovzduší.

Daná žádost byla doložena výše uvedenou projektovou dokumentací. Posouzení uvedených vyjmenovaných zdrojů znečišťování ovzduší nevyžaduje s ohledem na ustanovení § 11 odst. 7 a odst. 8 zákona o ochraně ovzduší předložení odborného posudku a rozptylové studie.

Dle map klouzavých pětiletých průměrů imisních koncentrací znečišťujících látek za období 2020-2024, publikovaných Českým hydrometeorologickým ústavem, nejsou v dané lokalitě platné imisní limity pro průměrné roční imisní koncentrace sledovaných znečišťujících látek překračovány. Nejvíce se hodnotě imisního limitu přibližují průměrné roční koncentrace tuhých znečišťujících látek frakce PM_{2,5} (68 % imisního limitu) a průměrné denní koncentrace tuhých znečišťujících látek frakce PM₁₀ (parametr 36. nejvyšší 24hodinové koncentrace = 70,0 % imisního limitu). Z toho vyplývá, že se v rámci pražské aglomerace jedná z hlediska ochrany ovzduší o oblast s vyhovující kvalitou ovzduší.

Při porovnání s mezními hodnotami uvedenými ve Směrnici Evropského parlamentu a Rady (EU) 2024/2881, která má být do právního řádu ČR zapracována již v tomto roce s očekávanou účinností od roku 2027, nejpozději však od roku 2030, by v daném území docházelo u několika znečišťujících látek (roční imisní koncentrace PM₁₀, PM_{2,5}, NO₂,) k překračování mezních hodnot stanovených v citované směrnici.

V souvislosti s výše uvedenými vyjmenovanými zdroji znečišťování ovzduší, z důvodu předpokládaného rozsahu stavebních prací a s přihlédnutím ke skutečnosti, že stavební činnosti představují v Praze jeden z hlavních plošných zdrojů suspendovaných částic frakce PM₁₀ a PM_{2,5}, OCP MHMP připomíná **povinnost respektovat podmínky uvedené v příloze č. 10** k zákonu o ochraně ovzduší (*Opatření k předcházení vzniku prašnosti a k omezování jejího šíření na staveništi při provádění staveb, terénních úprav nebo odstraňování staveb*).

Dále OCP MHMP upozorňuje, že **po realizaci záměru bude nutné** OCP MHMP v souladu s ustanovením § 11 odst. 2 písm. c) zákona o ochraně ovzduší, **požádat o povolení provozu** předmětných zdrojů znečišťování ovzduší.

OCP MHMP prověřil předloženou žádost a projektovou dokumentaci. Na základě předložených podkladů a dalších zjištěných informací konstatuje, že předmětné zdroje znečišťování ovzduší jsou navrženy v souladu s platnými předpisy ochrany ovzduší. Existuje reálný předpoklad, že záměr, tak jak je navržen, nebude znamenat zhoršení imisní situace v zájmové oblasti. OCP MHMP proto souhlasí s realizací předmětného záměru, resp. předmětných zdrojů znečišťování ovzduší.

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.

Upozornění:

Toto je závazné stanovisko dotčeného orgánu dle § 149 správního řádu. Obec hlavní město Praha může případné námítky 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, 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: 8mjm4su

Na vědomí:

2. UZR MHMP – spis

3. OCP MHMP

4. OPP MHMP

5. Národní památkový ústav

6. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy