



CENTRAL GROUP 30. investiční s.r.o.
Na strži 1702/65
140 00 Praha 4

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:
MHMP 340105/2026

Ing. Klára Pistorová
236 004 425

Sp. zn.:
S-MHMP 150271/2026

Počet listů/příloh: **3/0**

Datum:
17.04.2026

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. § 14 odst. 1 písm. a) zákona o jednotném environmentálním stanovisku ve spojení s ust. § 31 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, vydává na základě žádosti společnosti CENTRAL GROUP 30. investiční s. r. o., IČO: 03675637, Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4 (dále jen „žadatel“) ze dne 19.02.2026 pro záměr „**BYTOVÝ DŮM GEOLOGICKÁ - odstranění objektu čp. 988 a objektů na pozemcích 968/14, 968/1, k. ú. Hlubočepy, Praha 5“**, parc. č. **967/3, 967/6, 967/17, 967/40, 968/1, 968/2, 968/3, 968/4, 968/9, 968/10, 968/11, 968/12, 968/14, 970/7, 970/10, 971/2, k. ú. Hlubočepy** (dále jen „záměr“) podle dokumentace zpracované zodpovědným projektantem Ing. Ivo Doležalem v 06/2025 (dále jen „dokumentace“) podle § 6 odst. 1 zákona o JES toto souhlasné jednotné environmentální stanovisko:

Záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný při splnění těchto podmínek:

Podmínky uložené oddělením vodního hospodářství:

1. Při bouracích pracích bude zajištěno, aby nedošlo k nežádoucímu pronikání srážkových vod nebo vod používaných ke zkrápění pro omezení prašnosti do kontaminovaných stavebních konstrukcí a k následnému promývání znečištění do podloží.
2. V okamžiku odstranění všech stavebních konstrukcí provede stavebník odběr vzorků zeminy v prostoru pod proozy, ve kterých bylo indikováno znečištění stavebních konstrukcí. V případě indikace znečištění zeminy závadnými látkami (ropnými látkami) bude zpracováno posouzení rizikovosti znečištění zeminy závadnými látkami ve vztahu k plánovanému využití území zpracované odborně způsobilou osobou, která má osvědčení pro projektování, provádění a vyhodnocování geologických prací v oboru sanační geologie.
3. Pokud bude v rámci posudku navrženo odstranění znečištění, bude návrh sanačních prací projednán s Českou inspekcí životního prostředí.
4. Splnění podmínek č. 2 a 3 bude dokladováno stavebnímu úřadu.

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 dle ust. § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- 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:

Záměrem je odstranění administrativně – provozní budovy, nefunkčního objektu trafostanic a budovy sloužící skladovým účelům, včetně zpevněných ploch a sítí technické infrastruktury.

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 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v tomto případě nemůže být vydáno.

Z hlediska ochrany ovzduší:

(Ing. Michaela Rogožinská, tel.: 236 004 251, e-mail: michaela.rogozinska@praha.eu)

Předložený záměr zahrnuje plynovou kotelnu umístěnou v 7. NP objektu na adrese Geologická 988/4, Praha 5 – Hlubočepy, o celkovém jmenovitém tepelném příkonu 450 kW (kód 1.1.), vybavenou šesti kondenzačními kotli Buderus Logamax plus GB 162-80, každý o jmenovitém tepelném příkonu 75 kW, která svými parametry splňuje podmínky pro kategorizaci dle přílohy č. 2 k zákonu č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“). K předmětné plynové kotelně bylo vydáno rozhodnutí o povolení provozu spis. zn. S-MHMP-1072684/2014/OZP-III-Ši/R-3374 ze dne 13. 8. 2014, které nabylo právní moci dne 3. 9. 2014.

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 o demolici budovy včetně odstranění výše uvedeného vyjmenovaného zdroje znečišťování ovzduší plynové kotelnou. Proto jednotné environmentální stanovisko nenahrazuje závazné stanovisko orgánu ochrany ovzduší dle § 11 odst. 2 písm. b) zákona o ochraně ovzduší.

Z hlediska ochrany vod:

(Ing. Daniela Rosinová, Dis. tel.: 236 004 252, e-mail: daniela.rosinova@praha.eu)

Předmětem předložené dokumentace je odstranění administrativně – provozní budovy, nefunkčního objektu trafostanic a budovy sloužící skladovým účelům, včetně zpevněných ploch a sítí technické infrastruktury.

Stavební objekt SO 2.2.0.4.02 – trafostanice: Jedná se o samostatně stojící budovu již zrušené TS 4600. Vystrojení TS již není přítomno. V objektu je 6 kobek pro transformátory, prostory pro rozvodny NN, VN, další elektrotechnická zařízení – rozvaděče, prostor pro kabeláž, při objektu jsou nakládací rampy. Konstrukce železobetonová sloupová s průvlaky, doplněná zděným stěnovým systémem (cihly plné, pórobetonové tvárnice) s betonovými stropy. Schodiště je ocelové dvouramenné. Předpokládá se výskyt znečištění ropnými produkty v prostoru kobek transformátorů.

Stavební objekt SO 2.2.6.4.06 – Rozvody silnoproudu: V současné době je řešený areál napojen na elektrickou energii přes stávající velkoodběratelskou trafostanici TS 8947, která se nachází v suterénu demolovaného objektu administrativní budovy. V trafostanici se nachází rozvaděč VN, který je v majetku PREDi, ostatní objekty jsou v majetku odběratele. TS bude odpojena a zrušena.

Stavební objekt SO 2.2.6.4.05 – Vodovody a kanalizace: V lokalitě se v současné době nachází vodovodní řad LT DN 150 a 4 ks vodovodních přípojek a tyto objekty jsou v současné době mimo provoz. Vodovodní řad bude odpojen na hranici lokality a bude v tomto místě zaslepen. Všechny vodovodní přípojky na pozemku budou odstraněny v rámci zemních prací při výstavbě nového investičního záměru.

Stávající vodovodní přípojka pro objekt č.p. 988 (demolovaný objekt v rámci SO 2.2.0.4.01), která je v současné době v provozu, bude odpojena od budovy, a bude na ní vybudována nová provizorní vodoměrná šachta DN 2000. Tato přípojka bude sloužit jako staveništní jak pro samotné demolice, tak pro následnou výstavbu bytového domu (související projekt).

V lokalitě se v současné době nachází areálová kanalizace z materiálu KT DN 300. Do areálové kanalizace je napojeno 8 ks přípojek od uličních vpustí a jedna přípojka od demolovaného objektu č.p. 988. Na pozemku se dále nachází 3 uliční vpusti napojené do kanalizace, a 3 areálové uliční vpusti s neznámou přípojkou. Stávající areálová kanalizace na pozemku bude zrušena včetně šachet a uličních vpustí až po revizní šachtu přípojky jednotné kanalizace. V této šachtě budou nátoky zaslepeny dle požadavků správce. Přípojka bude na pozemku ponechána, a bude sloužit k odvádění odpadních vod od nově budovaného objektu (související projekt).

Uliční vpusti, které jsou napojeny do kanalizace budou odstraněny v rámci demolic zpevněných ploch. Příslušné přípojky budou zaslepeny dle požadavku správce.

Na stávající areálové kanalizaci bude konstrukce vstupních šachet odstraněna do hloubky min. 3 m pod stávající terén. Zbývající části vstupních šachet a potrubí budou vyplněny inertním materiálem. Vytěžení odstraňovaných úseků bude provedeno rámci zemních prací při výstavbě nového investičního záměru.

Vodoprávní úřad posoudil záměr dle zájmů chráněných vodním zákonem takto:

Vodoprávní úřad posoudil záměr zejména z hlediska ochrany jakosti podzemních a povrchových vod při zacházení se závadnými látkami. Vzhledem k tomu, že v důsledku předchozího užívání stavebního objektu SO 2.2.0.4.02 – trafostanice lze v prostoru trafokobek očekávat znečištění transformátorovým olejem (znečištění ropnými látkami), které představuje nebezpečí z hlediska jakosti podzemních a povrchových vod, stanovil vodoprávní úřad podmínky pro provedení odstranění staveb tak, aby nedošlo při odstraňování znečištěných stavebních konstrukcí k nežádoucímu pronikání srážkových vod nebo vod používaných ke zkrápění a tím k následnému šíření znečištění. Podmínkami bude zajištěno, že případné znečištění zemin pod stavbou bude indikováno a odborně odstraněno. Tím bude zabráněno ponechání nežádoucího znečištění v lokalitě (popř. nežádoucímu využití znečištěné zeminy pro provádění nové stavby). Při indikaci znečištění doporučujeme postupovat dle Metodického pokynu MŽP „Indikátory znečištění“ uveřejněného ve Věstníku MŽP č. 1/2014 a vycházet z limitů stanovených v tomto pokynu.

Vodoprávní úřad dospěl k závěru, že odstraněním stavby při splnění stanovených podmínek nebudou tyto zájmy ohroženy, jelikož budou přijata opatření zabraňující nežádoucímu úniku závadných látek do podzemních či povrchových vod či jejich smísení se srážkovými vodami čímž je prvotně zajištěna ochrana vod a lze konstatovat, že odstranění stavby bude provedeno v souladu s ust. § 39 odst. 1 vodního zákona, kdy každý, kdo zachází s nebezpečnými závadnými látkami, je povinen učinit přiměřená opatření, aby závadné látky nevnikly do povrchových nebo podzemních vod a neohrozily jejich prostředí. Lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru a nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu/potenciálu vod.

Odstranění vodovodních a kanalizačních řadů a přípojek je navrženo standardním způsobem a vodoprávní úřad k němu nemá připomínky.

Upozornění:

- při odstranění vodovodních řadů je nutné dodržet ust. § 11 odst. 1 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů (Potrubí vodovodu pro veřejnou potřebu včetně jeho přípojek a na ně napojených vnitřních rozvodů nesmí být propojeno s vodovodním potrubím z jiného zdroje vody, než je vodovod pro veřejnou potřebu. Vodovody musí být chráněny proti zamrznutí, poškození vnějšími vlivy, vnější a vnitřní korozi a proti vnikání škodlivých mikroorganismů, chemických a jiných látek zhoršujících kvalitu pitné vody).

Na základě výše uvedených skutečností je uvedený záměr z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem možný.

Z hlediska odpadového hospodářství:

(Ing. Andrea Williams, e-mail: andrea.williams@praha.eu, tel. 236 004 228)

Vzhledem k charakteru záměru, kdy se jedná o odstranění objektů a dalších součástí se záměr dotýká zájmu odpadového hospodářství v souladu s ust. § 146 odst. 3 písm. a) zákona o odpadech, neboť se jedná o demolici. K demolici dojde u následujících částí: objekty administrativně – provozní budovy, nefunkční objekt trafostanic a budova sloužící skladovým účelům. Odstraněny budou také komunikace s asfaltovým krytem, pojezdové plochy s panelovým krytem, parkoviště pro nájemníky administrativně - provozní budovy, základy v minulosti odstraněné budovy ad. součásti, zejména ocelové konstrukce. Technickou zprávou je popsán výčet odstraňovaných objektů a ploch a postup odstranění.

V předložené souhrnné technické zprávě, kapitole č. 5.7 je uveden pravděpodobný výčet odpadů vznikající v průběhu prací, včetně způsobu nakládání s jednotlivými odpady. 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, kdy technologie bouracích prací budou zaměřeny na minimalizaci množství směsných odpadů a práce budou organizovány tak, aby byla zajištěna maximální výtěžnost vytříbených složek. 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. Upozorňujeme že v souvislosti s informací v technické zprávě, která se týká využití vybouraných asfaltových směsí jako vedlejšího produktu, je tato skutečnost možná pouze za splnění kritérií uvedených ve vyhl. č. 283/2023 Sb., vyhláška o stanovení podmínek, při jejichž splnění jsou znovuzískaná asfaltová směs a znovuzískaný penetrační makadam vedlejším produktem nebo přestávají být odpadem.

Během stavby mohou vznikat odpady obsahující azbest. Postup nakládání s těmito odpady je popsán v kapitole č. 2.9. a kapitole č. 5.7. V technické zprávě je uvedena povinnost zpracování Hodnocení zdravotního rizika při práci s azbestem, Technologického postupu prací s azbestem a Plánu a harmonogramu prací s azbestem. Práce mohou být zahájeny až po splnění ohlašovací povinnosti na místně příslušnou hygienickou stanici. Upozorňujeme, že při pracích s materiály obsahujícími azbest musí být postupováno ve smyslu ust. § 85 zákona o odpadech a dle ust. § 41 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Vybourané stavební a demoliční odpady obsahující azbest musí být neprodleně po vzniku zabaleny do neprodyšných obalů nebo uloženy do utěsněných nádob či kontejnerů a označeny a předány do zařízení pro nakládání s odpady, které je určeno k jejich sběru 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.

OCP MHMP tímto stanoviskem 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.

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 podíleli: Ing. Daniela Rosinová (stavařka – vodařka), Ing. Michaela Rogozínská (specialistka odd. ochrany ovzduší) a Ing. Andrea Williams (specialistka odpadového hospodářství).

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