

PASSERINVEST GROUP, a.s.  
Želetavská 1525/1  
140 00 Praha 4

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:  
**MHMP 385289/2026**

**Ing. Kateřina Maršíková**  
**236 004 430**

Sp. zn.:  
**S-MHMP 252553/2026**

Počet listů/příloh: **3/0**

Datum:  
**30.04.2026**

## 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 PASSERINVEST GROUP, a. s., se sídlem Želetavská 1525/1, 1400 00 Praha, IČO: 26118963 (dále jen „žadatel“) ze dne 10.03.2026 pro záměr „**Administrativní budova Sequoia Roztyly, Praha 11, parc. č. 3251/8, 3251/9, 3251/11, 3251/12, 3258/17, 3260/2, 3264/9, 3265/7, 3276/3, 3350, 3353, 3367/1, 3367/3, 3377/1, 3377/2, 3377/10, 3374, 3378, 3382, 3384, 3385, 3386, 3387, 3388, 3389, 3390, 3393, 3394, k. ú. Chodov, parc. č. 3151/3, 3152/13, k. ú. Michle**“ (dále jen „záměr“) podle dokumentace pro změnu stavby před dokončením, 03/2026 (dále jen „dokumentace“) podle § 6 odst. 1 zákona o JES toto souhlasné jednotné environmentální stanovisko:

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

- Bude instalován dieselagregát (záložní zdroj energie), který bude odpovídat nejlepší technické úrovni z hlediska emisních parametrů (NO<sub>x</sub>, TOC, tuhých látek), dosažitelné bez dodatečné úpravy spalin, přiměřené účelu, době provozu a dostupnosti na trhu.
- Dieselagregát bude kromě funkčních zkoušek provozován pouze při nestandardních provozních stavech zejména pro potřeby požárně bezpečnostních zařízení, a to v rozsahu potřebném pro pokrytí vlastních provozních potřeb, max. však do 300 hodin za rok.
- Odkouření dieselagregátu bude řešeno na střechu objektu.

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,
- 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.

### **Odůvodnění:**

Předmětem předložené žádosti je změna stavby před dokončením, která souvisí se změnami fasády objektu, dispozičními úpravami s případnými změnami účelu využití, úpravami technických a technologických celků a zařízení, areálovými rozvody a venkovními objekty.

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.

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 o JES,
- 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 stavebního zákona v tomto případě nemůže být vydáno.

### **Z hlediska ochrany vod:**

Předmětem projektové dokumentace je změna stavby před dokončením 3. záměru „Administrativní budova Sequoia Roztyly, Praha 11“, která souvisí se změnami fasády objektu, dispozičními úpravami s případnými změnami účelu využití, úpravami technických a technologických celků a zařízení, areálovými rozvody a venkovními objekty. Dojde zejména k drobným posunům areálových přípojek vodovodu, splaškové kanalizace, včetně změny jejich délek, změně délky dešťové kanalizační přípojky a doplnění jedné areálové kanalizační přípojky a odlučovače ropných látek aj. Na střeše bude doplněn prostor technologie vodního prvku a dále dojde mj. k posunu retenční nádrže a odvodnění parkovacího zálivu.

Součástí záměru je úprava výkonu záložního zdroje – výměna dieselagregátu umístěného v 1.PP za výkonnější typ. Bude osazen dieselgenerátor o velikosti 825kVA/660kW STAND-BY v kapotovaném provedení se zásobou paliva zajišťující chod požárně bezpečnostních zařízení po dobu minimálně 60min (referenční typ DA REHLKO D830 v kapotáži M240). Zařízení je určeno do vnějšího prostředí, je vybaveno dvouplášťovou nádrží o objemu do 600 l, zařízení je vybaveno vzduchotechnikou, vodním chlazením nuceným oběhem a výfukem spalin včetně tlumiče. Pod soustrojím je ekologická záchytná vana zabezpečující okolí před případnými úniky provozních kapalin vč. nádrže na palivo. Doplnění paliva je doléváním z přinesených nádob (kanystrů). Palivové hospodářství (vnější stáčecí místo) s doplňovacím potrubím nebo externí nádrží nebude zřízeno. Podlaha místností dieselgenerátoru je opatřena stěrkou odolnou proti pronikání ropných produktů, podlaha je spádována směrem od prahu dveří, podlaha stěrky je doplněna soklem po obvodu místnosti. V případě úkapu při manipulaci s palivem využije obsluha sorbent,

který bude v místě k dispozici. Sorbent bude následně smeten do nádob a odvezen k ekologické likvidaci, v souladu s příslušnými legislativní předpisy vč. obstarání potřebných dokladů o takové likvidaci. Alternativně zajistí obsluha mobilní vanu, která zajistí záchyt úkapu při manipulaci s provozními kapalinami.

Dále dojde k úpravám ve strojně SHZ v 5. PP, a to v podobě nahrazení jednoho dieselového čerpadla a jednoho elektrického za dvojici elektrických čerpadel, a také dojde ke zrušení odkouření od původně umístěného dieselového čerpadla.

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:

Součástí návrhu je záložní zdroj energie tvořený jedním dieselagregátem s kapacitou Stand-By 825 kVA / 660 kW (referenční typ REHLKO D830 v kapotáži M240), se spalovacím motorem DOOSAN / HYUNDAI typ DP222LC o jmenovitém tepelném příkonu v palivu 1 610 kW (spotřeba paliva při 100% zátěži 161 l/h), s provozem do 300 hodin ročně, umístěným v 1. PP. Jedná se o náhradní zdroj energie, který splňuje podmínky pro kategorizaci dle přílohy č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší (kód 1.2.). Jde tedy o vyjmenovaný stacionární zdroj znečišťování ovzduší, který bude kromě funkčních zkoušek provozován pro potřeby požárně bezpečnostních zařízení, a proto délku provozu lze i při zohlednění provozních zkoušek odhadovat s dostatečnou rezervou v rozmezí do 20 hodin za rok. Zdrojem tepla v objektu budou tepelná čerpadla umístěná na střeše objektu podpořená výměňkovou stanicí ve 3. PP – dohřev TV a krytí topné špičky (odmrazování TČ).

Daná žádost byla doložena výše uvedenou projektovou dokumentací. Posouzení uvedeného vyjmenovaného zdroje 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<sub>2,5</sub> (64,5 % imisního limitu) a průměrné denní koncentrace tuhých znečišťujících látek frakce PM<sub>10</sub> (parametr 36. nejvyšší 24hodinové konc. = 66,0 % imisního limitu). Z toho vyplývá, že se v rámci pražské aglomerace jedná z hlediska ochrany ovzduší o oblast s vyhovující kvalitou ovzduší, kterou je potřeba nadále udržet, resp. zlepšovat. V této souvislosti uvádíme, že při porovnání stávající imisní situace s mezními hodnotami uvedenými ve Směrnici Evropského parlamentu a Rady (EU) 2024/2881, která má být do právního řádu ČR

zpracována již v tomto roce s očekávanou účinností od roku 2027, nejpozději však od roku 2030, by v daném území docházelo u některých znečišťujících látek (roční imisní koncentrace PM<sub>2,5</sub>, NO<sub>2</sub>) k překračování mezních hodnot stanovených v citované směrnici.

Pro dieselařegáty provozované méně než 300 hodin v kalendářním roce nejsou platnou legislativou ochrany ovzduší stanoveny emisní limity, nicméně OCP MHMP s ohledem na budoucí zpřísnění imisních limitů stanovil u dieselařegátů podmínku instalace zařízení vybaveného motorem na nejlepší dostupné technické úrovni z hlediska emisních parametrů (NO<sub>x</sub>, TOC, tuhé znečišťující látky), dosažitelné bez dodatečné úpravy spalin a přiměřené účelu, době provozu a dostupnosti na trhu. Tento postup správního orgánu se opírá o § 12 odst. 1 zákona o ochraně ovzduší.

V rámci povolení provozu bude dále požadováno, aby zkoušky funkčnosti dieselařegátu **byly realizovány mimo období smogových epizod**, a pokud je to možné, **i mimo období se zhoršenými rozptylovými podmínkami**.

OCP MHMP jako příslušný orgán ochrany ovzduší prověřil předloženou žádost, projektovou dokumentaci a další dostupné podklady. Na základě předložených podkladů konstatuje, že posuzovaný zdroj znečišťování ovzduší za předpokladu dodržení stanovených podmínek vyhoví platným právním předpisům na ochranu ovzduší i požadavkům vyplývajících ze strategických dokumentů města, jejichž cílem je dosažení imisních limitů na celém území aglomerace a jejich trvalé udržení.

OCP MHMP upozorňuje, že zhotovitel je povinen při provádění záměru, jeho změně nebo při odstraňování stavby dodržovat opatření k předcházení vzniku prašnosti a k omezování jejího šíření v souladu s přílohou č. 10 k tomuto zákonu, je-li to pro něj technicky možné a ekonomicky přijatelné. Splnění této povinnosti nebo technickou nemožnost nebo ekonomickou nepřijatelnost je zhotovitel povinen prokázat na vyžádání orgánu ochrany ovzduší. Dále **doporučuje pro období stavebních prací aplikovat účinná opatření ke zmírnění prašnosti** uvedená v „Metodickém pokynu odboru ochrany prostředí Ministerstva životního prostředí ČR ke stanovování podmínek k omezení emisí ze stavebních strojů a z dalších stavebních činností“ (září 2019).

Při dodržení stanovených podmínek OCP MHMP souhlasí s realizací předmětného záměru obsahujícího stacionární zdroje, uvedené v příloze č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší.

**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 předmětného zdroje znečišťování ovzduší.

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. Diana Lišková (vodařka – stavařka) a Ing. Evžen Barnokí (specialista ochrany 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.

v z. Mgr. Tereza Líbová  
**RNDr. Štěpán Kyjovský**  
ředitel odboru ochrany prostředí  
podepsáno elektronicky