

DK BUILDING SERVIS s. r. o.  
Vyšehradská 1711/20  
128 00 Praha 28

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:  
**MHMP 605478/2026**  
Sp. zn.:  
**S-MHMP 73488/2026**

Vyřizuje/tel.:

**Ing. Zlata Jarkovská**  
**236 004 322**  
Počet listů/příloh: **4/0**  
Datum:  
**10.06.2026**

## 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 Vyšehradská 20, s. r. o., se sídlem Vyšehradská 20, 128 00 Praha 2 – Nové Město, IČO: 26735172, zastoupena společností DK BUILDING SERVIS s. r. o., se sídlem Vyšehradská 1711/20, 128 00 Praha 2 – Nové Město, IČO: 07223074 (dále jen „žadatel“), která byla doručena dne 27.01.2026 (doplněna 26.02.2026, 15.05.2025 a 03.06.2026) pro záměr „**Stavební úpravy bytového domu, nástavba a půdní vestavba v 6. a 7. np“**, **Vyšehradská 1711/20, Praha 2** (dále jen „záměr“) podle dokumentace Ateliér Pilka - Ing. Jiří Pilka, 12 – 2019, Revize I – 2024 (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.**

**II. OCP MHMP souhlasí** s tím, aby byla žadateli ve smyslu § 56 odst. 1 a 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“), **udělena výjimka ze zákazu stanoveného v § 50 ZOPK**, konkrétně ze zákazu ničení 4 umělých sídel rorýse obecného (*Apus apus*) a jednoho hnízdiště kavky obecné (*Corvus monedula*) na domě č.p. 1711 v ulici Vyšehradská, k. ú. Nové Město. 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, kavka do kategorie druhů silně ohrožených, a oba druhy jsou také chráněny v souladu s čl. 1 Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2009/147/ES ze dne 30. listopadu 2009 o ochraně volně žijících ptáků.

Dle odborného posudku, který zpracoval Mgr. Lukáš Viktora byla zjištěna hnízdiště následujících druhů na níže popsanych místech:

Rorýs obecný - jihovýchodní fasáda – 1 hnízdiště mezi 9.-10. krokví, jižní rohová fasáda – 1 hnízdiště mezi 3.-4. krokví, jihozápadní fasáda – 2 hnízdiště – mezi 2.-3. krokví a mezi 11.-12. krokví.

Kavka obecná - jihozápadní fasáda – dutina v úrovni atiky.

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) **Hnízdiště rorýse obecného mohou být bez náhrady zničena pouze po dobu dvou hnízdních sezón** (která trvá od 20.4. do 10. 8. daného roku). V další (třetí) hnízdní sezóně již musí být hnízdiště nahrazena – viz níže a zpřístupněna rorýsům k obývání.
- 2) **Hnízdiště kavky obecné mohou být bez náhrady zničena pouze po dobu jedné hnízdní sezóny** (která trvá od 15. 3. do 30. 6. daného roku). V další hnízdní sezóně již musí být hnízdiště obnoveno – viz níže a zpřístupněno kavkám k obývání.
- 3) **Na jižní, jihovýchodní a jihozápadní fasádě předmětného domu bude před zahájením stavebních prací znepřístupněn v období od 10. 8. do 20. 4. průlez do podstřeší, který mohou využívat rorýsi k tomu, aby se dostali ke svému hnízdišti** – tzn. zaslepení štěrbin mezi střešní konstrukcí a obvodovým zdivem po celém obvodu střechy, tedy nejen částí štěrbin u nalezených hnízdišť.
- 4) **Dutina v úrovni atiky na jihozápadní fasádě bude znepřístupněna v období od 30. 6. do 15. 3. daného roku.**
- 5) O znepřístupnění podstřeší pro rorýse a dutiny pro kavky bude OCP MHMP bezodkladně informován, žadatel pořídí fotodokumentaci a datum realizace bude zaznamenáno do stavebního deníku.
- 6) Všechna zničená hnízdiště rorýsů budou nahrazena průchodem o velikosti 6 cm x 4 cm (š x v) v podstřešní římsě tak, aby byla umístěna v místech nebo co nejbližší místům (tj. stejné světové orientace, obdobné místo) původních hnízdišť. Za každým průchodem musí být pro rorýse zajištěn prostor o min. rozměrech 30x15x15 cm (š x v x h). Tento prostor je vhodné od okolního prostoru izolovat například dřevotřískou apod. Zničená hnízdiště rorýsů mohou být nahrazena též dřevocementovými budkami umístěnými co nejbližší místům původního hnízdění.
- 7) Hnízdiště kavek bude obnoveno tak, že po provedené rekonstrukci fasády bude výklenek, který hnízdění kavek umožňoval, znovuzpřístupněn kavkám k užívání.
- 8) Žadatel každý rok do 31. 12. po dobu platnosti tohoto rozhodnutí nahlásí OCP MHMP veškeré zásahy provedené na základě výjimky, tj. uvede informace o postupu prací v souvislosti se zamezením hnízdění, znovuoobnověním hnízdišť, dodržování termínů tímto rozhodnutím stanovených apod.

### Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

- výjimka dle § 56 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, v platném znění (dále jen zákon o odpadech).

### **Odůvodnění:**

Záměrem jsou stavební úpravy stávajícího bytového domu, spočívající ve dvorní nástavbě, zvýšení střechy (hřebene) o 1 300 mm a v půdní vestavbě s výstavbou 6 nových mezonetových bytů. Výška hřebene bude 26,4 m. Vnější uliční fasády budou zachovány – pouze oprava, střešní rovina do ulice Vyšehradská a Benátská bude doplněna o ateliérová střešní okna. Vnitřní dvorní fasády budou zvýšeny nástavbou o 2,4 m, zakončeny novou římsou a zatepleny ETICS. Nově budou doplněny balkóny.

Žádost byla OCP MHMP doručena dne 27.01.2026. OCP MHMP po prostudování žádosti a přiložené dokumentace dospěl k závěru, že materiály neposkytují dostatečný podklad pro vydání jednotného environmentálního stanoviska a žadateli byla dne 02.02.2026 zaslána výzva k odstranění vad žádosti. Doplnění bylo žadatelem podáno dne 26.02.2026, 15.05.2026 a 03.06.2026.

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.

Jelikož je součástí záměru výjimka ze zákazů u zvláště chráněných živočichů podle zákona o ochraně přírody a krajiny, je dle § 14 písm. a) bodu 2 zákona o JES příslušný k vydání jednotného environmentálního stanoviska OCP MHMP.

### Z hlediska ochrany přírody:

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.

Stavebním záměrem je nástavba domu č.p. 1711 spočívající ve zvýšení hřebene střechy o max. 1,3 m, provedení plnohodnotného patra na úrovni 6.NP směrem do dvora a osazení pultového vikýře na úrovni 7.NP směrem do dvora, přístavba balkonů na dvorní fasádě, úpravy dispozic 1.NP – 5.NP.

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.

Záměrem stavby je rekonstrukce budovy a navýšení bytové funkce budovy vybudováním nového patra s 6 novými mezonetovými byty. sjednotit funkce obsažené v budově a navýšit podlahovou plochu budovy. Nově se navrhuje pouze bytová funkce. Součástí projektu je také oprava uliční fasády a oprava zateplení fasády dvorní.

OCP MHMP se domnívá, že posuzovaný záměr odpovídá cílům územního plánování, když rozšíření potřebné bytové funkce situuje do území s již existující zástavbou a dostupnou dopravní a technickou infrastrukturou. Racionální využití zastavěného území vede mimo jiné i k optimalizaci nákladů na provoz města (svoz odpadů, veřejná doprava atd.) Rozvoj sídla by měla brát v úvahu stabilní a dlouhodobý ekonomický růst, který je jedním z pilířů udržitelného rozvoje. Dle průzkumů Světové banky, mohou například udržitelnější a efektivnější formy využívání urbanizovaného území ušetřit až 15 % energetických nákladů. Snižují se tím také náklady na externality (například na technickou infrastrukturu). To, že se tyto náklady nepromítají do nákladů na výrobu nebo na služby, pak zvyšuje též konkurenceschopnost daného území. Přetváření ploch bez optimálního využití na plochy s dlouhodobě nedostatkovou bytovou funkcí minimalizuje potřebu rozšiřování města na úkor otevřené krajiny, zpravidla zemědělské půdy a snižuje tlak na urbanizaci příměstských oblastí Středočeského kraje, která s sebou přináší řadu negativních dopadů spojených s každodenním dojezdem osob na větší vzdálenosti. V obecné rovině tedy realizace předloženého záměru přesahuje význam čistě soukromého komerčního zájmu jeho investora (který je nepopiratelný) a naplňuje i širší v zásadě veřejnou potřebu udržitelného rozvoje městského prostředí v rámci již existujícího zastavěného území.

Na základě výše uvedeného a po posouzení zájmu ochrany přírody (s přihlédnutím k podmínkám daného rozhodnutí, které zmírňují sám negativní zásah a zajišťují nahrazení hnízdišť) a veřejného zájmu na zajištění kvalitního bydlení (v tomto případě rozšíření nabídky míst pro bydlení) lze konstatovat, že naplnění těchto veřejných zájmů v daném místě převažuje nad zájmem ochrany přírody daným zákonnou ochranou předmětných druhů.

OCP dospěl k závěru, že povolení výjimky je v zájmu ochrany přírody, protože zateplení dvorní fasády bude následně snížena spotřeba elektrické energie a plynu určená na vytápění bytů v předmětné budově. 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 na zelených loukách apod. Méně uhelných dolů pak znamená menší emise CO<sub>2</sub>, což přispívá ke stabilnějšímu klimatu a tím i k jeho ochraně.

Povolovaná činnost neovlivní dosažení či udržení příznivého stavu druhu z hlediska ochrany, jelikož zaniklá hnízdiště budou obnovena. Hnízdiště rorýsů po dvou letech, hnízdiště kavky po roce. Během té doby tyto druhy naleznou vhodná hnízdiště v okolí, jelikož ne všechny domy v širším jsou již zrekonstruovány, tedy je zde předpoklad stále ještě volných vhodných dutin pro hnízdění.

OCP MHMP hledal jiné uspokojující řešení, kterým by v daném případě mohlo být pouze zachování nepřetržitě nabídky umělých sídel na předmětném domě, a shledal, že toto řešení není bohužel realizovatelné, a to z níže uvedených důvodů:

Výstavba podkroví a dvorní nástavby bude tvořit jeden objekt, ale bude vzhledem k náročnosti provedení a nutnosti zachování funkčnosti zařízení CETIM a výstražné elektronické sirény, realizována po etapách:

1. etapa - dvorní nástavba a krov při ulici Vyšehradské
2. etapa - dvorní nástavba a krov při ulici benátská
3. etapa - dvorní fasáda a balkóny
4. etapa - uliční fasády

Technologické zařízení v půdním prostoru je firmy Cetin a na střeše jsou její 4 vysílače. Toto zařízení bude provizorně přemístěno do krovu 2.etapy a po provedení 1.etapy osazeno v nových pozicích a prostorách. Zařízení Cetin je zařízení sloužící pro přenos signálu pro bezdrátové sítě a mobilní operátory. Toto zařízení musí zůstat vždy funkční, kvůli zajištění pokrytí signálem na části Prahy 2. Zařízení jsou 4ks a vždy 2ks musí zůstat v provozu. Dále je zde umístěna stavba civilní ochrany podle § 7 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, evidovaná podle § 15 odst. 2 písm. g) téhož zákona, výstražná elektronická siréna ev. č. M0212, která bude 2x přenesena pro zajištění jejího nepřetržitého provozu.

Postup prací je tedy takový, že musí být nejdříve zhotoven nový krov a střešní konstrukci na polovině domu - křídlo k Benátské ulici, tam přemístit vysílače, dokončit střechu a poté rozebírat a měnit krov a střechu do ulice Vyšehradské.

Právě vzhledem k nutnosti udělat napřed jednu polovinu střechy domu a poté druhou, jsou podle dodavatele střechy tyto práce komplikovanější.

Vzhledem k výše uvedenému postupu se odhaduje délka výstavby nového krovu a střechy na 10-11 měsíců, následně etapa opravy dvorní a uliční fasády minimálně též v rozsahu 10-12 měsíců. Podle průzkumu uliční fasády se budou muset provést výraznější opravy štukových prvků a teprve následně finální fasáda. Uliční fasáda obou křídel domu má plochu více než 1000 m<sup>2</sup>.

Práce na opravě fasády, mohou probíhat pouze pokud venkovní teploty neklesnou pod 5 st.C, což také omezuje práce v období od října do března.

Podmínky udělené pro výkon rozhodnutí zajistí nahrazení zničených hnízdišť a stavbu provedenou tak, že nedojde k ohrožení hnízdicích ptáků ani jejich mláďat.

Podmínky č. 1 a 2 stanovují časový rámeček, po který mohou být zvláště chráněné druhy omezeny v užívání svých umělých sídel.

Podmínky č. 3 a 4 stanovují povinnost zamezit rorýsům a kavkám přístup k umělým sídlům ještě v období před započítáním hnízdění, což nejen že ochrání hnízdicí ptáky a jejich mláďata, kteří by jinak mohli být ohroženi probíhající stavbou, ale také motivuje dané druhy k tomu, aby si co nejdříve našli jiné hnízdiště.

Podmínka č. 5 zajistí, že OCP MHMP bude včas informován o přijatých opatření a tato si může přijít zkontrolovat.

Podmínky č. 6 a 7 stanovují kompenzace za zničená hnízdiště, aby byla zachována možnost hnízdění na předmětné budově i do budoucna.

Podmínku č. 8 stanovil OCP MHMP s ohledem na ustanovení § 56 odst. 6 zákona o ochraně přírody a krajiny, které ukládá žadateli informační povinnost stanovenou v ustanovení § 5b odst. 5 zákona o ochraně přírody a krajiny a OCP MHMP si jí klade nároky na její obsahovou část.

#### Z hlediska nakládání s odpady:

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. Předmětem záměru jsou stavební úpravy bytového domu. Při realizaci je předpoklad vzniku odpadů ze stavby.

V předložené souhrnné technické zprávě, v kapitole B.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.

Dále upozorňujeme, že stavebník je dle ust. § 93a zákona o odpadech povinen zaslat doklady prokazující, že veškeré opětovně použité stavební výrobky, využití 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 správním orgánem, 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 lístky), 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. Upozorňujeme také na použití již neplatné legislativy v dokumentaci. Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech byl již nahrazen zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, vyhl. č. 383/2001 o podrobnostech nakládání s odpady byla nahrazena vyhláškou č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady a vyhláška č. 381/2001 Sb., katalog odpadů byla nahrazena vyhláškou č. 8/2021 Sb., katalog odpadů.

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.

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 Mgr. Petra Fousová (specialistka ochrany přírody a krajiny) a Ing. Ondřej Hricko (specialista 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.

v z. Bc. Václav Linda

**Ing. Tomáš Novotný**

vedoucí oddělení posuzování vlivů na životní prostředí

podepsáno elektronicky