



CENTRAL GROUP 32. investiční s.r.o.  
David Halva  
Na Strži 1702/65  
140 00 Praha 4 – Nusle  
ID DS: 92tudu

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:  
**MHMP 634733/2026**

**Ing. Tomáš Satori**

**236 005 808**

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **6/0**

**S-MHMP 364101/2026**

Datum:

**22.06.2026**

## 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 24.04.2026 byla podána žádost, kterou podala společnost CENTRAL GROUP 32. investiční s.r.o., IČ: 03675521, se sídlem Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4 – Nusle (dále jen „žádost“), ve věci záměru:

**„Revitalizace nákladového nádraží Žižkov – sever, blok IV“**

na pozemcích parc. č. 4450/2, 4450/77, 4450/82 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

souhlasí s povolením výše uvedeného záměru z hlediska zájmů státní památkové péče 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

posoudil výše uvedený záměr z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí jako přípustný při splnění těchto podmínek:

1. Navrhovaný záložní zdroj el. energie – dieselagregát bude sloužit výhradně pro potřeby SHZ, s provozem max. 300 hodin za rok.
2. Instalován bude záložní zdroj el. energie – dieselagregát, který bude odpovídat nejlepší technické úrovni z hlediska emisních parametrů (NO<sub>x</sub>, TOC, PM), dosažitelných bez dodatečné úpravy spalin, přiměřené účelu využití zařízení, době provozu a dostupnosti na trhu.

Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

- závazné stanovisko dle ustanovení § 11 odst. 2 písm. b) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, k povolení záměru obsahujícího stacionární zdroj uvedený v příloze č. 2 k citovanému zákonu.

### Odůvodnění:

Společnost CENTRAL GROUP 32. investiční s.r.o., IČ: 03675521, se sídlem Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4 – Nusle podala dne 24.04.2026 žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska podle § 176 stavebního zákona.

Jako podklad pro vydání koordinovaného závazného stanoviska k záměru byla předložena dokumentace ke změně stavby před jejím dokončením „Revitalizace nákladového nádraží Žižkov – sever, Praha 3 – blok IV.“, kterou zpracovala společnost Central Group a.s., se sídlem Na Strži 1702/65, 14000 Praha 4, IČ: 24227757, z 10/2025 (dále jen „dokumentace“).

Vzhledem k tomu, že se jedná o zvlášť složitý případ, odbor územního rozvoje usnesením ze dne 21.05.2026, č. j. MHMP 537260/2026 prodloužil lhůtu pro vydání koordinovaného závazného stanoviska o 30 dnů na celkových 60 dnů a současně o prodloužení lhůty žadatele vyrozuměl.

Předmětem záměru je revitalizace nákladového nádraží Žižkov – sever, BLOK IV, Praha 3, k.ú. Žižkov. Změny spočívají především v úpravě nosné konstrukce, snížení konstrukční výšky běžných podlaží, doplnění objektových diletací a v úpravě a doplnění technických a bezpečnostních systémů ZOKT a SHZ, vzduchotechniky, změně systému chlazení a vytápění, včetně úpravy zdroje tepla, doplnění konstrukce pro 2 FVE s výkonem 49 kWp a zákrytů technologií na střeších, změně počtu (a rychlosti) výtahů, úpravě fasád a vegetačních střech objektu. Záměr je navržen s následujícími úpravami oproti předchozí dokumentaci (projednané pod Sp. Zn. S-MHMP 1410516/2023):

- úpravy výšek objektů:
  - objekt A: plochá střecha +22,350 m = 281,050 m n.m., ustupující předstěna zakrývající technologická zařízení na střeše +25,650 m = 284,350 m n.m.;

- objekt B: plochá střecha +19,350 m = 278,050 m n.m., ustupující předstěna zakrývající technologická zařízení na střeše +22,650 m = 281,350 m n.m.;
  - objekt C: plochá střecha +19,350 m = 278,050 m n.m., ustupující předstěna zakrývající technologická zařízení na střeše +22,650 m = 281,350 m n.m.;
  - objekt D: plochá střecha +19,350 m = 278,050 m n.m., ustupující předstěna zakrývající technologická zařízení na střeše +22,750 m = 281,450 m n.m.;
  - objekt E: plochá střecha +19,350 m = 278,050 m n.m., ustupující předstěna zakrývající technologická zařízení na střeše +22,550 m = 281,250 m n.m.;
  - objekt F: plochá střecha +37,350 m = 296,050 m n.m.; ustupující předstěna zakrývající technologická zařízení na střeše +40,350 = 299,050 m n. m.
- dispoziční úpravy, úpravy umístění na terénu; úpravy technologií, umístění fotovoltaické elektrárny na plochých střechách.

### **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-311/42751/2026 ze dne 12.06.2026, které MHMP OPP obdržel dne 12.06.2026. Ve svém vyjádření tato odborná organizace konstatuje, že zamýšlené práce budou v souladu se zájmem ochrany kulturně-historických hodnot dotčeného území za této podmínky: *„Výška technologie na střeše bytového bloku IV (SO 140) nepřesáhne výšku jednotlivých částí (A, B, C, D, E, F) atiky objektu, stanovenou v osvědčení MHMP OPP čj. MHMP 1644786/2023, sp. zn. S-MHMP 1410516/2023.“*

Nemovitosti parc. č. 4450/2, 4450/77, 4450/82, k. ú. Žižkov, Praha 3, jsou v ochranném pásmu památkové rezervace v hl. m. Praze, vyhlášeném rozhodnutím bývalého odboru kultury NVP č. j. Kul/5-932/81 ze dne 19.05.1981 o určení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze a jeho doplňkem ze dne 09.07. 1981, kterými se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm. Účelem ochranného pásma pražské památkové rezervace je zabezpečit kulturně historické, urbanistické a architektonické hodnoty pražské památkové rezervace před rušivými vlivy vyvolanými stavebními či jinými změnami v jejím okolí. V ochranném pásmu není dovoleno provádět takové stavební zásahy, které by narušily urbanistickou kompozici, měřítko, nebo siluetu pražské památkové rezervace. Dle názoru MHMP OPP výše popsaná stavba bloku bytových domů tyto hodnoty neohrozí a je proto akceptována bez podmínek.

V tomto svém závěru se MHMP OPP neshodl s písemným vyjádřením NPÚ, který ale zjevně vychází z chybných předpokladů a je nekonzistentní se svým starším vyjádřením k danému projektu. Všechny části navrženého bloku obytných domů jsou v aktuálně předložené dokumentaci změny stavby před jejím dokončením nižší (nikoliv vyšší), než v dokumentaci pro společné povolení stavby, která byla projednána v žádosti se sp. zn. S-MHMP 1410516/2023, a ke které NPÚ rovněž vydal souhlasné vyjádření. Není pravda, že by součástí objektů v dokumentaci pro společné povolení nebyla konstrukce s technologií VZT na střeše. Ve výkresech pohledů byla u všech objektů vyznačena její horní hrana vždy ve výšce zhruba 2,5 m nad atikou střechy. Aktuálně navržené objekty jsou nižší jak svou atikou, tak technologickým podlažím (přibližně

o metr až dva), což ostatně vyplývá i z předložených soutisků starších a nových pohledů. NPÚ také uvádí chybný údaj výšky největšího objektu F, který je dle předložené dokumentace o několik metrů nižší.

**Zamýšlená stavební činnost se má provádět na území s archeologickými nálezy a stavebník má tedy již od doby přípravy stavby oznamovací povinnost dle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vůči Archeologickému ústavu Akademie věd ČR.**

**Stavebník je povinen umožnit Archeologickému ústavu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Jeho zajištění je nutno projednat v dostatečném předstihu před zahájením výkopových prací a stavební činnosti.**

#### **Ad II. Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí:**

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolení 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 součástí záměru je stacionární zdroj uvedený v příloze č. 2 k zákonu č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, je dle § 14 odst. 1 písm. a) bod 6 zákona o JES příslušný k vydání jednotného environmentálního stanoviska OCP MHMP.

V rámci posuzované projektové dokumentace záměru („Revitalizace nákladového nádraží Žižkov – sever, Praha 3“) ve stupni změna stavby před dokončením je navržen záložní zdroj el. energie – dieselaagregát, který má sloužit výhradně pro potřeby SHZ. Agregát o el. výkonu 400 kW/500 kVA a odpovídajícím jmenovitým tepelným příkonu v palivu cca 1 000 kW (max. spotřeba 100 l/h) má být umístěn v 1. PP sekce A, odtah spalin má být vyveden nad střechu budovy A. Zařízení má být používáno v případě požáru a v době nezbytných provozních zkoušek (jednotky hodin za kalendářní rok).

Navrhovaný dieselaagregát bude podle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“) vyjmenovaným stacionárním zdrojem znečišťování ovzduší, uvedeným v příloze č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší pod kódem 1.2.

Pro doplnění uvádíme, že kromě citovaného záložního zdroje el. energie jsou v posuzované projektové dokumentaci navrženy změny počtu, dispozice a kategorie jednotek (bytové, komerční, služby), změny počtu a umístění parkovacích stání, sklepů a technických jednotek (nově 293 PS), snížení konstrukční výšky běžných NP, změny počtu výtahů, úpravy fasád a další změny.

Emisní parametry navrhovaného motorgenerátoru předložená dokumentace neobsahuje, OCP MHMP proto v souladu s hlavními cíli ochrany ovzduší na území, zejména s cílem dosažení a dlouhodobého udržení imisních limitů na území pražské aglomerace, ve výrokové části tohoto JES stanovil podmínku požadující použít dieselaagregát s pístovým spalovacím motorem, který bude odpovídat nejlepší technické úrovni z hlediska emisních parametrů (NO<sub>x</sub>, TOC, PM), dosažitelné bez dodatečné úpravy spalin, přiměřené účelu, době provozu a dostupnosti na trhu. Při stanovení podmínky OCP MHMP přihlédl i k očekávanému zpřísnění imisních požadavků v návaznosti na implementaci Směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2024/2881 do právního řádu České republiky.

Záměr je situován v lokalitě v rámci pražského regionu imisně středně zatížené, kde dle map pětiletých klouzavých průměrů koncentrací sledovaných znečišťujících látek, publikovaných Českým hydrometeorologickým ústavem (pětiletý průměr 2020-2024), dosahují průměrné roční imisní koncentrace

oxidu dusičitého (NO<sub>2</sub>) hodnoty 20,4 µg/m<sup>3</sup>, polétavého prachu frakce PM<sub>10</sub> hodnoty 18,7 µg/m<sup>3</sup>, PM<sub>2,5</sub> hodnoty 12,7 µg/m<sup>3</sup>, benzenu hodnoty 1,3 µg/m<sup>3</sup> a benzo(a)pyrenu (B(a)P) hodnoty 0,6 ng/m<sup>3</sup>. U průměrných 24hodinových imisních koncentrací PM<sub>10</sub> 36. nejvyšší hodnota dosahuje 33 µg/m<sup>3</sup> (čtverec č. 462550). Dle modelových výpočtů ATEM (aktualizace únor 2023) v uvedeném území dosahují 19. nejvyšší hodnoty hodinových koncentrací NO<sub>2</sub> nejvýše 75 µg/m<sup>3</sup>. V daném území při porovnání se stávajícími imisními limity nedochází k překračování limitních hodnot sledovaných znečišťujících látek. Při porovnání s mezními hodnotami dle výše citované Směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2024/2881, která má být právního řádu ČR implementována již v tomto roce s očekávanou účinností od roku 2030, by v tomto území docházelo k překračování mezních koncentrací u více znečišťujících látek (roční koncentrace NO<sub>2</sub>, PM<sub>2,5</sub>).

Orgán ochrany ovzduší na základě své dosavadní správní praxe při posuzování obdobných spalovacích zdrojů za předpokladu použití zařízení s pístovým spalovacím motorem, který bude odpovídat nejlepší technické úrovni z hlediska emisních parametrů (NO<sub>x</sub>, TOC, PM), dosažitelné bez dodatečné úpravy spalin, přiměřené účelu, době provozu a dostupnosti na trhu i s přihlédnutím k rozsahu provozu v rámci kalendářního roku a řešení odtahu spalin nad střechu budovy očekává, že roční imisní charakteristiky sledovaných znečišťujících látek nebudou provozem posuzovaného zdroje téměř dotčeny. U krátkodobých koncentrací NO<sub>2</sub>, které mohou být provozem dieselaagregátu ovlivněny v nejvyšší míře, je sice s velkou pravděpodobností možné očekávat významnější navýšení hodnot imisních koncentrací v okolí zařízení, ovšem právě s ohledem na rozsah jeho provozu lze reálně předpokládat, že případný počet překročení imisního limitu max. hodinových koncentrací NO<sub>2</sub> nebude vyšší než zákonem tolerovaných 18 případů/rok.

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 základních strategických dokumentů města, jejichž cílem je dosažení imisních limitů na celém území aglomerace a jejich trvalé udržení.

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

#### **Poučení:**

Koordinované závazné stanovisko není podle § 149 odst. 1 správního řádu samostatným rozhodnutím ve správním řízení; nelze se proti němu 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 (92tudu)

Na vědomí:

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

