

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

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 754072/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 361596/2026

Vyřizuje/tel.:
Ing. Tomáš Satorí
236 005 808
Počet listů/příloh: **12/0**
Datum:
29.07.2026

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 23.04.2026 byla podána žádost, kterou podala společnost SOMACO, s.r.o., IČ: 26511045, se sídlem Rudná 2378/100, 700 30 Ostrava, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 07.01.2025 společnost Archina Design s.r.o., IČ: 45315337, se sídlem Jungmannova 748/30, 110 00 Praha 1 (dále jen „žádost“), ve věci záměru:

„Stavební úpravy a dvorní přístavba – Objekt přechodného ubytování Tomáškova 776/1, Duškova 828/12, Praha 5“

na pozemcích parc. č. 2793, 2794/1, 2794/2 v k.ú. Smíchov (dále jen „záměr“).

Záměr byl posouzen následovně z hlediska 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 péče jako nepřípustný.

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. Pro zálohování elektrické energie bude používán dieselagregát s pístovým spalovacím motorem odpovídajícím emisní úrovni Stage IIIA dle směrnice EU pro nesilniční motory, s měrnými emisemi NOx do 4 g/kWh.
2. Záložní zdroj elektrické energie (dieselagregát) bude sloužit pouze pro zajištění napájení vybraných spotřebičů elektrickou energií pro případ výpadku elektrické energie z veřejné distribuční sítě nebo při požáru v rozsahu potřebném pro pokrytí vlastních provozních potřeb, max. však v úrovni 300 hodin ročně.
3. Odvod spalin bude řešen v souladu s požadavky příslušných technických norem a právních předpisů tak, aby spaliny nezasahovaly do větracích a klimatizačních otvorů, pobytových místností a pobytových ploch osob (např. teras). Musí být zajištěn bezpečný rozptyl spalin vně objektu bez rizika jejich zpětného nasávání.

Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

- 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.
- 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.

Vzhledem k tomu, že z hlediska dotčeného veřejného zájmu na úseku státní památkové péče, který Magistrát hl. m. Prahy hájí, byl záměr posouzen jako nepřípustný, vydává odbor územního rozvoje

nesouhlasné koordinované závazné stanovisko.

Odůvodnění:

Společnost SOMACO, s.r.o., IČ: 26511045, se sídlem Rudná 2378/100, 700 30 Ostrava, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 07.01.2025 společnost Archina Design s.r.o., IČ: 45315337, se sídlem Jungmannova 748/30, 110 00 Praha 1 podala dne 23.04.2026 žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska podle § 176 stavebního zákona.

Jako podklad pro vydání koordinovaného závazného stanoviska k záměru byla předložena dokumentace pro stavební povolení – změna stavby před dokončením „Objekt přechodného ubytování, Tomášкова 776/1, Duškova 828/12, Praha 5, Smíchov – Stavební úpravy a dvorní přístavba“, kterou zpracovala společnost: ARCHINA Design, Ing. arch. Ivo Nahálka, Ing. arch. Otmar Nemeček, Jungmannova 749/30, Praha 1, v 04 a 05/2026 a projektová dokumentace pro změnu stavby před dokončením č.2 zpracovaná v 08/2024 (dále jen „dokumentace“).

Z důvodu chybějících podkladů byla zaslána výzva k doplnění žádosti ve lhůtě do 31.10.2026 (č.j. MHMP 435028/2026 ze dne 19.05.2026). Žádost byla dne 01.06.2026, ve stanovené lhůtě doplněna o chybějící podklady (č.j. MHMP 571313/2026, MHMP 571356/2026, MHMP 571297/2026). Součástí doplnění č. j.

MHMP 571356/2026 byla také opravená žádost o vydání koordinovaného závazného stanovisko, kde byl jako žadatel záměru určena společnost SOMACO, s.r.o., IČ: 26511045, se sídlem Rudná 2378/100, 700 30 Ostrava, namísto původní uvedené společnosti – RT TORAX, s.r.o.

Vzhledem k tomu, že se jedná o zvlášť složitý případ, odbor územního rozvoje usnesením ze dne 16.06.2026, č. j. MHMP 618925/2026 prodloužil lhůtu pro vydání koordinovaného závazného stanoviska o 30 dnů na celkových 60 dnů a současně o prodloužení lhůty žadatele vyrozuměl.

Předmětem záměru je změna stavby před dokončením objektu přechodného ubytování na adrese Tomášкова 776/1, Duškova 828/12, Praha 5, k.ú. Smíchov. Předložený záměr spočívá ve změně stavby před dokončením, (viz. průvodní zpráva a technická zpráva) - navazuje na změnu stavby před jejím dokončením, vypracovanou Studiem Anarchitekt s.r.o., na kterou bylo vydáno závazné stanovisko č.j. MHMP 716440/2021 dne 19.05.2021 sp.zn. S-MHMP 465261/2021 - objekty stávajících budov B a C a objekt dvorní přístavby A budou užívány obdobně jako v předchozí změně stavby před dokončením k přechodnému ubytování - mění se počty ubytovacích jednotek a předpokládá se jejich užívání k dlouhodobému ubytování:

Objekt A (dvorní přístavba):

- je nově řešena bez dvou suterénních podlaží garážových stání a výtahu pro automobily. Nájezdová spojovací rampa z vjezdu přes objekt C a dvůr do objektu A je rovněž zrušena. Úroveň 1.NP sníženého přízemí je ve srovnání s původním 1.NP snížena o 1,300m a nově je namísto původních 3 nadzemních podlaží navrženo 4 nadzemních podlaží s obdobně řešenými dispozicemi ubytovacích jednotek. Nově je ve dvorní přístavbě objektu A celkem 25 ubytovacích jednotek namísto původních 11-ti v PD studia Anarchitekt.

Objekt B a C (stávající domy Tomášкова 776/1, Duškova 828/12):

- V objektu C je z Tomáškovy ulice zrušena nájezdová rampa do podzemních garáží v objektu A. Je zrušena restaurace a kuchyně. Namísto těchto provozů v suterénu budov objektů B a C budou řešeny technické místnosti či technologická zařízení.
- V přízemí objektu B a C bude zrušeno foyer a vstup z nároží budovy objektu C, dále budou rušeny prostory recepce, kanceláří a komerce. V přízemí objektu budou nově umístěny ubytovací jednotky.
- V přízemí budovy objektu B bude 7 ubytovacích jednotek a v budově C celkem 12 jednotek. Další nadzemní podlaží jsou s dispozičními změnami navržena k užívání objektů k přechodnému dlouhodobému ubytování s předpokladem dlouhodobých pronájmů.

Shrnutí podrobněji:

- po rozebrání krovu a nástavbě zděného 5. NP na čp. 828 k zarovnání korunních říms obou objektů na +19,060 m odsouhlasených závazným stanoviskem č.j. MHMP 716440/2021, S-MHMP 465261/2021 k ZSPD 11/2019 – 9/2020 namísto výstavby střechy v historických sklonech s max. výškou hřebene +22,670 m nová střecha výrazně strmější (sklony neuváděny) s hřebenem v úrovni +25,520 m, převýšení nad navazující nástavbou nekótováno,
- polovalby na štítech;

- v navýšených střechách zbudování 7. NP namísto odsouhlaseného limitu 6 NP prosvětlených průběžnými vikýři cca v délce celé střechy (odstup od hran domu nekótován, mezera mezi vikýři mezi č.p. 776 a 828 - nekótována),
- zvýšení počtu čtyřtabulkových ateliérových oken prosvětlujících na uličních stranách 6. NP z 13 ks s jednou otevíravou tabulkou dole na celkem 17 nekótovaných ateliérových oken nejasné otevíravosti;
- dvorní fasáda (historických domů) bude zateplena ETICS systém a opatřena probarvenou omítkou.(viz. text z Technické zprávy str. 24"), v půdorysech nezachyceno,
- novostavba – přístavba tzv. objektu A bude mít namísto cca půdorysné repliky odstraněného objektu o půdorysu 16,920 x 9,270 m s max. výškou. +9,68 mm, propojeného s historickými objekty chodbou - změna na objekt celkového půdorysného rozsahu cca 16,600 x 17,600 m, s ustupujícími patry na jižní straně (tj. směrem k domu) od 2. NP vždy o 3,300 m, s konkávním ustoupením a terasou směrem do dvora, nejnižší kóta -1,370 m (tedy změna PP na snížené 1. NP), max. výška 10,600 m, střecha v půdorysech znázorňována jako čtvercová, přes celý půdorys, v pohledech jak omezená na nejvyšší 3. NP (s 1.PP - polozapuštěné), podle TZ pobytová střecha (str. 23).
- z vizualizací dvorního objektu je čitelné kompletní vydláždění dvorních ploch,
- plochá střecha dvorního objektu bez zábradlí na střeše podle technické zprávy – pobytová plocha;
- retenční a akumulární nádrže;
- vytápění a chlazení, odvod VZT pomocí suchých chladičů umístěných v anglickém dvoře v exteriéru, suchý chladič na dvoře.

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. 6 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, bylo ve věci vydáno písemné vyjádření NPÚ ÚOP PR č. j. NPÚ-311/38990/2026 ze dne 27.05.2026 a NPÚ-311/50987, 51127, 51128/2026 ze dne 26.06.2026. Ve svých vyjádřeních tato odborná organizace konstatuje, že zamýšlené práce, nejsou v souladu se zájmem ochrany výše uvedených kulturně historických hodnot.

NPÚ ve své zdůvodnění, citace:

„Písemné vyjádření NPÚ ÚOP HMP čj. 3333/2006/a/M ze dne 04.04.2006 v odůvodnění svého negativního verdiktu uvedlo: „Vzhledem k již realizovaným nástavbám u objektů v Tomáškově ulici lze nástavbu jednoho patra u objektu čp. 828 akceptovat. Nástavbou se docílí stejné výšky střešních hřebenů u obou objektů. Zvyšování do dvora o dvě nová patra s pultovým zastřešením u čp. 828 a o jedno patro již existující nástavby u čp. 776 je již hmotově nadměrné.“. Následovala doporučení úprav projektu, které by učinily záměr z hlediska památkové péče akceptovatelným. Mmj. to dokumentuje ochotu NPÚ ÚOP PR při individuálním posouzení situace upravené nástavby akceptovat, přestože západní pokračování ulice Duškovy s třípatrovou podlažností umožňovalo s analogickým poukazem na navazující výšky hřebenů záměr zamítnout. Tato ochota je bohužel opakovaně následována špatnými zkušenostmi. Nyní předložená PD změny stavby před dokončením překlápí do výčtu lůžek. K tomu se z hlediska památkové péče nevyjadřujeme. Explicitně uváděné změny totiž souvisejí s v textu PD zamlčovanou změnou hmot a podlažnosti. K zamítnutí PD plně

nesrovnalostí stačí naprosto absurdní účelová změna střechy na strmý novotvar ignorující výškové hladiny lokality i tradiční vzhled střech dobové obytné zástavby. Dnes předložený návrh nástavby 7. NP navyšuje hřeben střechy o bezmála 3 m (2,850, nejsou uváděny kóty v nadmořských výškách) a to nejen nad odsouhlasenou výškovou linií, ale i nad linie navazují, které odsouhlasené stavební úpravy legitimizovaly (sousední objekty nejsou kótovány, ale neznačené návrhy zv. „srovnávací pohled“ je alespoň v siluete naznačují). Odsouhlasený návrh zachovával střešní sklon do ulice, který ve výkresu střechy explicitně uváděl: 28° na čp. 828 a 23° na čp. 776. Aktuální návrh se takovými údaji obtěžuje stejně málo jako kótami, ale úhломěr sděluje, že nový sklon obnáší minimálně 40°. To je sklon krovu gotického kostela. Nikoliv činžovního domu z 19. až první čtvrtiny 20. století, pro který je typický sklon nejnutnější k pokládce bobrovkové krytiny, což nepřesahuje 30°. Navržený nepřirozený tvar střechy by zásadně zkreslil vzhled a stylový charakter objektu. V dálkových pohledech by vytvořil novou dominantu, výtvarně bezcennou, naddimenzovanou, stylově odtrženou od zděné části objektů i integrální od navazující zástavby ulice Tomáškova, která, jak řečeno výše, replikuje jediný architektonický typ (čp. 773 – 776). Samoučelné navýšení jednoho z domů jednotně řešeného souboru by narušilo urbanistický ráz ulice a navazujícího rostlého okolí. Památková hodnota střech předmětných domů spočívá především v jejich sourodém začlenění do hmotové skladby střešní krajiny daného historického urbanistického celku, je součástí jejich architektonické kompozice, pokračováním a zakončením fasád s charakteristickými stylovými prvky a detaily, s charakteristickou hmotou a proporcemi, s nimiž spoluvytváří architektonickou podobu a podstatu objektu. Střecha sklonu 40° není na činžovním domě z přelomu 19. a 20. století o nic přirozenější než střecha plochá. Podle § 1 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů „Péče státu o kulturní památky...zahrnuje činnosti, opatření a rozhodnutí, jimiž orgány a odborná organizace státní památkové péče...v souladu se společenskými potřebami zabezpečují zachování, ochranu, zpřístupňování a vhodné společenské uplatnění kulturních památek.“. Zástavba, která je předmětem památkové ochrany, by měla skýtat poučení o historickém slohu, o dobovém výtvarném cítění, řemeslných zvyklostech daných mírou dosaženého technologického a vědeckého pokroku a dobovým životním stylem a estetickými preferencemi. Umístění prosvětlovacích prvků musí být v souladu s architekturou tak, aby nedošlo k rozbití střešních ploch a střešní krajina působila celistvě a věrohodně, tomuto řešení je nutno podřídit i celý stavební program. Dům je součástí území, které si uhájilo z větší části stavebně historickou podstatu odpovídající současnému stupni poznání kulturního dědictví. Předložená dokumentace nástavby představuje nevhodnou hmotovou i výškovou dominanci z důvodu ryze účelového a objemově nadstandardního stavebního programu, degradaci historického domu, nevhodný kontrast s okolní zástavbou a ztrátu památkových hodnot předmětné lokality. Realizaci předloženého záměru nástavby by došlo k nenahraditelnému ochuzení a narušení prostředí památkové zóny. Z hlediska památkové péče je nutné trvat na zachování stávajícího kompozičního celku střechy, fasád, polohy korunních říms a respektování výšky hřebene střechy v dané uliční čáře obvyklé. Objemná nástavba objektu by znamenala likvidaci historických konstrukcí (mj. je od 3. NP výše navrhováno odstranění stropů zv. „prostupy“ pro účely posunů podlaží, viz str. 9 TZ). a nevratnou změnu objektů, které vykazují nesporné památkové, architektonické a urbanistické hodnoty. Podobu 7. NP na dvorní straně nekomentujeme, zčásti proto, že chybí kóty. To jen dokresluje celkově neprofesionální zpracování návrhu. Nepřekvapí, že v něm chybí např. rozvinuté pohledy dotčených ulic, které v případech záměrů pozměňujících hmoty objektů řadové zástavby standardně zpracovává fáze studií či konzultací, nebo zákresy do fotografií – srovnajme se složkou zákresů do víceméně téže smíchovské veduty v případě řešení novostavby na parc. č. 2684/1, k. ú. Smíchov (po celé sérii vyjádření NPÚ ÚOP PR v posledku odsouhlaseno závazným stanoviskem čj. MHMP 2483943/2023, S-MHMP 1963248/2023 ze dne 27. 11. 2023). K rovněž bobtnající novostavbě ve dvoře napsalo vyjádření čj. NPÚ-311/30106/2021 ze dne 10. 5. 2021: „Zájmem památkové péče je rehabilitace vnitrobloků historické blokové zástavby. V daném případě byla původní funkce vnitrobloku určena především k regeneraci a odpočinku. V průběhu 20. století byl tento prostor zastavován provozními a hospodářskými objekty a plochy zpevněny. Z původního prostředí zůstal pouze jeden vzrostlý strom. Preferencí památkové péče je tyto plochy očistit od nežádoucích přístaveb bez kulturní a historické

hodnoty, dále nezastavovat a obnovit původní klidovou funkci s doplněním vzrostlé zeleně. Proto NPÚ ÚOP PR demolici dvorní vestavby navrženou v roce 2019 vítal a schválil. Namísto rehabilitace vnitrobloku v jeho původní podobě a funkci předložený záměr ale zastavuje celou plochu dvora čp. 828 a to včetně části uvolněné demolicí stávajícího objektu, zároveň navyšuje zastavění dvora čp. 776 a poráží vzrostlý strom, který je jedinou dominantní zelení jihovýchodní části vnitrobloku. Hmotu nového objektu se k okolním stavbám svou velikostí a tvarem projevuje jako utilitární, necitlivý až agresivní zásah, ignorující historické proporce a architekturu. Dvorní objekt se k prostoru vnitrobloku „obrací zády“ a jeho případnou budoucí rehabilitaci, jako celku, ignoruje. Navíc návrh porušuje limity zastavění definované OPP MHMP. Podle nich musí zůstat alespoň 70 % rostlého terénu z nezastavěné části pozemku. Malá plocha kolem nově vysázeného stromu tuto podmínku zdaleka nesplňuje. Zamýšlená náhradní výsadba mohutného jírovce bez vážnějších zdravotních omezení jedinou vzrůstově mnohem menší dřevinou by byla citelným zásahem do chráněné urbanistické struktury dvora a zcela proti jeho zahradně rekreační funkci. Toto stanovisko NPÚ ÚOP PR bylo prezentováno jak v odborném vyjádření čj. NPÚ 311/93293/2019, tak ve všech následných v roce 2020 (čj. NPÚ 311/96102/2020 a NPÚ 311/97494/2020). Dnes předložené změny (zúžení spojovacího krčku, zvětšení odstupů 3. NP vestavby a její snížení o 30 cm) jsou minimalistické, v kontextu celku marginální a negativní stanovisko NPÚ ÚOP PR k dvorní vestavbě nijak neovlivní.“ Aktualizovaná PD v objektech se 167 ubytovacími jednotkami vypouští parkování, resp. možnost vjezdu. Tím odpadají podzemní prostory pro vjezd, které redukovaly rostlý terén ze stávajících cca 8,5 x 8,5 m (podle TZ str. 6 cca 100 m²), zhruba na polovinu. Vyčíslená plocha je náš odhad, protože výkres dvora chybí, chybí dokonce Koordinační situace. Těší nás, že v TZ čteme: „Nezastavěná část dvora bude sloužit k odpočinku a relaxaci. Dvůr je řešen terasovitě tak, aby byla vyrovnána výšková úroveň sníženého přízemí dvorní přístavby a stávající úroveň dvora. Dvůr bude nově ozeleněn a stávající vzrostlý strom bude odborně prořezán a zachován.“. Přesto považujeme rozsah zachovávaného terénu za nedostatečný, tím spíš, že je motivován nikoliv dopravní obsluhou, kterou lze považovat za nevyhnutelnost, nýbrž výlučně maximalizací ubytovacích kapacit. Je zřejmé, že na ploše dvora jsou budovány jakési pobytové plochy a komunikace, což je znázorněno v obvyklých náznacích bez kót a legend materiálů. Takto nekompletně zpracovanou PD nejsme schopni nad rámec očividně přebujelých hmot posoudit. Novostavbu čtyřpodlažního domu natěsnaného na historický objekt považujeme za nevhodnou a hmotově dusivou. Doporučujeme zopakovat max. jednopatrové hmoty a přiměřený odstup zaniklého industriálního objektu. Na str. 23 TZ čteme: „skladba pochozí ploché střechy (přístup veřejnosti), betonová dlažba – terasy nad ustupujícím ubytovacími jednotkami, střecha“. Terasy nad ustoupenými podlažími jsou znázorněny se zábradlím, patně skleněným (k zábradlím se nám nepodařilo nalézt žádné informace, ani např. na str. 39 – „zámečnické práce“), střecha je zobrazena bez zábradlí. Dovolujeme si upozornit, že pobytová střechy bez zábradlí je podle bezpečnostních norem nemyslitelná, a dále, že zábradlí opticky rovněž přidává hmoty, tzn. k neskromným +10,600 m atiky připočítáváme min. 1 m. Zateplení dvorních fasád v max. síle 100 mm včetně omítky orgány památkové péče v odůvodněných případech odsouhlasují za předpokladu, že jsou příznivě vyřešena napojení veškerých hran, koutů, oken, korunní římsy a dalších drobností. Takový záměr se propíše i do půdorysů jednotlivých podlaží, příp. do legend dalších výkresů. V nyní předložené PD nic takového nenacházíme, záměr je zmíněn jednou větou na str. 24 TZ. Kontaktní zateplení je nezbytné provést tak, aby došlo k minimálnímu zkreslení jemných linií fasády. Doporučujeme hmotový návrat k záměru odsouhlasenému závazným stanoviskem čj. MHMP 716440/2021, S-MHMP 465261/2021 ze dne 19.05.2021 a příp. změny zpracovávat fundovaně. Rovněž je možné se dostavit na konzultaci v úředních dnech a hodinách NPÚ ÚOP PR, v souladu s § 32 odst. 2, písm. f zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Dále si dovolujeme podotknout, že sdělnosti PD velmi napomáhá důsledné uvádění kót, výškových od úrovně moře, a legendy materiálů ve výkresech. Předložený návrh nástavby a půdní vestavby domu je v rozporu se zájmy památkové péče v dané lokalitě i s ochranou objektů samotných. Objekty vykazují památkové a urbanistické hodnoty projevující se ušlechtilým exteriérem domů. Proto úpravy střešní krajiny musí být řešeny a prováděny se zřetelem k trvalému zabezpečení hmotné dobové podstaty, zachování stylového rázu, zachování

harmonického zapojení do urbanistického celku, a to v zájmu přiměřeného společenského využití a dalšímu zhodnocování výtvarných a dokumentárních funkcí obou objektů a s nimi souvisejícího území památkové zóny Smíchov. Předložený návrh se neslučuje s režimem památkové ochrany památkových zón a jejich objektů.“

MHMP OPP, který žádost posoudil, se ztotožnil s písemným vyjádřením s tím, že provedení prací, uvedených v předloženém návrhu jako celku, je z hlediska zájmů státní památkové péče nepřipustné.

MHMP OPP souhlasí s tvrzením NPÚ, že projektová dokumentace není dobře přehledná, v mnoha výkresech chybí základní kóty a mělo by být postupováno podle jedné projektové dokumentace změny stavby před dokončením.

MHMP OPP se s NPÚ dále ztotožňuje s vyjádřením ohledně zastavěnosti novým dvorním objektem, jehož zastavěná plocha by neměla převyšovat limitní plochu – povolenou předchozím závazným stanoviskem MHMP OPP č.j. MHMP 716440/2021 ze dne 19.05.2021. Ve dvoře je třeba zachovat větší míru rostlého, resp. vsaku-schopného terénu se zelení, neboť celoplošné zadráždění není možné. Tato omezení vyplývají z dlouhodobé rozhodovací praxe MHMP OPP, kdy je obecně připouštěno maximálně 30% zastavění jednotlivých dvorů, nebo v míře, která odpovídá přibližně zastavěnosti původními historickými budovami. Ve zbylých plochách je pak nezbytné zachovat/obnovit vsaku-schopný ozeleněný terén s tím, že minimum zadrážděných cestních tras je možné. Toto pravidlo se samozřejmě vztahuje k vnitroblokům, které jsou již historicky zastavěny dvorními objekty. U nezastavěných zelených vnitrobloků naopak nelze stavět vůbec, krom např. malých altánků.

Co se týče půdní nástavby, tak MHMP OPP apriori netvrdí, že určité navýšení hřebene střech uličních objektů není možné, nicméně možnost navýšení by měla být jednoznačně prokázána existencí prostorové rezervy v dotčeném bloku a ulicích – toto se dá prokázat řezem Tomáškovou a Duškovou ulicí s pohledy na všechny domy dotčeného bloku s kótovanými výškami hřebenů a říms. I tak však MHMP OPP po prostudování dokumentace, ve vztahu ke své dlouhodobé rozhodovací praxi v oblasti půdních nástaveb, došel k závěru, že i mimo popsany neprůkazný stav, jsou průběžné vikýře předimenzované. Vikýř u řadového činžovního domu Duškova 12 by musel být zkrácen na kompozičně logickou šíři rizalitu své dvorní fasády a rohový vikýř u domu Tomáškova 1 by musel být zkrácen na 2 okenní osy jedné dvorní části fasády a 2 okenní osy druhé části dvorní fasády, tzn. rohový vikýř jen se 4 okenními osami.

Nemovitost č.p. 776 a 828, k.ú. Smíchov, Tomáškova 1 a Duškova 12, Praha 5, je v památkové zóně Smíchov, prohlášené vyhláškou hl. m. Prahy č. 10/1993 Sb.hl. m. Prahy, o prohlášení částí území hl. m. Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany (dále jen vyhláška).

Jedná se o novorenesanční bytové domy. Nárožní čp. 776 bylo zbudováno v posledním desetiletí 19. století, a to jako nejmladší z řady klonů, která se táhne od čp. 773 na nároží Plzeňské až po řešený objekt, tedy po celé délce ulice Tomáškova. Jako stavitel objektu je uváděn Ing. Gustav Pač (Patsch), který se podílel též na realizaci Národního domu na Smíchově. Čtvrté patro obdržely všechny domy souboru dodatečně, patrně ve 2/4 20. století. Fasády jsou poměrně fádny, s mohutnou bosáží a polokruhově zaklenutými okny v přízemí, kde býval hostinec, s pásovou bosáží a jednoduchými suprafenestrami s ostatních patrech a s dekorativně akcentovaným 4. NP pod původní korunní římsou na konzolách. Nároží je rizalitově zvýrazněné. Od r. 1974 byl dům využíván jako Ubytovna ČKD Praha – naftové motory. Při té příležitosti byly upraveny interiéry a snad i osazena špaletová okna s hladkými profilacemi a hliníkovými kličkami. Jediné původní okno se zachovalo v nároží a patřilo ke komerčnímu prostoru. Je v daném objektu, kde převažují dvoukřídlá okna s nadsvětlíkem, atypické, trojkřídlé, se složitou profilací a zbytky nátěrů. Třípatrové čp. 828 je malebnější, s plochami kombinujícími hladké plochy s pásovou, kvádrovou a cihličkovou bosáží (patrně z keramických

pásků) a dekorativně pojedeným architektonickým členěním rozmístěným pravidelně na čtyřech osách sdružených oken. V pokračování Duškovy ulice navazuje další čtyřpodlažní zástavba. Dům byl údajně postaven v r. 1902 stavitelem Šimkem. Má, v mezích daných neúdržbou, dobře zachované veřejné interiéry: kamenné schodiště se zámečnickým zábradlím osvětlené okny s leptanými skly, dekorativní dlažbu či dvoukřídlé kazetové dveře. Medailonky dotčených objektů lze nalézt na:

<https://prazdnedomy.cz/domy/objekty/detail/207-bdduskova-828>

<https://prazdnedomy.cz/domy/objekty/detail/206-bd-duskova-776>

Výchozí odstraněný jednopatrový objekt ve vnitrobloku, byl původně industriální, následně novodobě přestavěn pro ubytovací účely a byl opatřen i číslem popisným.

Dle čl. 2 výše uvedené vyhlášky posláním památkových zón zachovat a trvale chránit kulturně-historické a urbanisticko-architektonické hodnoty vybraných částí území hlavního města Prahy, aby jako organická součást životního prostředí sloužily kulturním, výchovným, společenským a hospodářským potřebám společnosti.

Dle čl. 3 jsou pak v památkových zónách předmětem ochrany: a) historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotná skladba, b) urbanistická struktura, uliční interiéry spolu s povrchy komunikací (zejména mozaiková dlažba chodníků, historická komunikační dlažba), charakter objektů a pozemků, architektura objektů a jejich exteriéry, veřejné interiéry včetně řemeslných a uměleckořemeslných prvků, c) historické podzemní prostory (zejména historické sklepy s klenbami, štoly apod.), d) panorama památkových zón s hlavními dominantami v blízkých a dálkových pohledech, e) historické zahrady a parky, doplňkové parkové-zahradní plochy a prvky, tvořící nedílnou součást krajinného celku, nebo historického prostředí. Čl. 4 zase stanovuje podmínky pro stavební a další činnost: Pro zabezpečení ochrany a regenerace památkových zón se stanoví tyto podmínky: a) při pořizování územně plánovací dokumentace, musí být vymezena a respektována vhodná základní funkce památkových zón v prostorovém a funkčním uspořádání území, jakož i zhodnocována urbanistická skladba území, b) využití prostorů, ploch, území a staveb v památkových zónách musí být v souladu s jejich charakterem, architekturou, kulturní hodnotou, kapacitními a technickými možnostmi, c) veškeré úpravy prostorů, ploch, území a staveb musí směřovat k jejich estetickému, funkčnímu, technickému, kulturnímu a společenskému zhodnocení s ohledem na charakter památkových zón, d) při nové výstavbě, přestavbě a modernizaci musí být zohledněn charakter a měřítko zástavby a prostorové uspořádání památkových zón, rozsah nové výstavby, přestavby a modernizace musí být přiměřený památkovému významu jednotlivých částí památkových zón.

Konkrétní památková hodnota objektů spočívá v jejich vlastním architektonickém a hmotovém ztvárnění a v urbanistickém začlenění do zástavby této části Smíchova. Domy jsou dokladem historické zástavby v této části a spoluvytváří prostředí památkové zóny. Hodnota fasád a veřejného interiéru spočívá zejména v poměrně kvalitním a dochovaném výtvarném, materiálovém, architektonickém a estetickém ztvárnění. Nedílnou součástí hodnoty objektu jsou i dochované řemeslné prvky.

Na základě výše uvedeného MHMP OPP konstatuje, že předložený návrh je v rozporu s režimem památkové ochrany stanoveným pro dané území.

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.

Z hlediska ochrany ovzduší:

Vytápění uvedených objektů bude zajištěno plynovou kotelnou o celkovém jmenovitém tepelném příkonu 225 kW. Kotelna bude umístěna v 1.PP objektu C, v místnosti 1.08, parc.č. 2793, k.ú. Smíchov. Kotelna bude vybavena 2 kotli (referenční typ) Viessmann Vitocrossal 100 typ CIB o výkonu jednoho kotle 110 kW, s účinností 97,6 % při teplotním spádu 80/60 °C. Jedná se o nízkoemisní plynové kotle s emisní třídou 6 NO_x (méně než 35 mg/kWh NO_x). Odtah spalin je vyveden nad střechu objektu.

V souladu s přílohou č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší je plynová kotelna nevyjmenovaným zdrojem znečišťování ovzduší.

Pro zálohování vybraných elektrických zařízení při požáru a při odpojení od primárního zdroje elektrické energie bude v 1.PP objektu C, v místnosti 1.03, parc. č. 2793, k.ú. Smíchov, umístěn záložní zdroj elektrické energie - dieselagregát C175 D5e (QSB7G5) o jmenovitém tepelném příkonu v palivu 420 kW a elektrickém výkonu (STANDBY) 175 kVA / 140 kW, vybavený vznětovým motorem Cummins QSB7G5 o hodinové spotřebě paliva 42 l/hod. Dieselagregát splňuje emisní normu EU Stage IIIA pro nesilniční motory. Dieselagregát bude v provozu pouze při nestandardních provozních stavech (výpadky elektrické energie a při pravidelných zkouškách. Spaliny budou odváděny nad střechu objektu.

Provoz záložního zdroje elektrické energie bude krátkodobý, pouze během pravidelných zkoušek a mimořádných výpadků elektrické energie, tj. podle zpracovatele dokumentace výrazně pod 200 h/rok.

V souladu s přílohou č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší je záložní zdroj (dieselagregát) o jmenovitém tepelném příkonu vyšším než 300 kW vyjmenovaným stacionárním zdrojem znečišťování ovzduší, označeným kódem 1.2. - Spalování paliv v pístových spalovacích motorech o celkovém jmenovitém tepelném příkonu od 0,3 MW do 5 MW včetně.

Pro záložní zdroje provozované méně než 300 hodin za rok nejsou platnou legislativou ochrany ovzduší stanoveny žádné emisní limity (část II příloha č. 2 k vyhlášce č. 415/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Orgán ochrany ovzduší během projednávání výše uvedeného vyjmenovaného zdroje znečišťování ovzduší věnoval pozornost jeho vlivu na kvalitu ovzduší s ohledem na imisní pozadí lokality. Dle údajů map klouzavých pětiletých průměrů imisních koncentrací publikovaných Českým hydrometeorologickým ústavem (pětiletý průměr 2020 - 2024) dosahují v této lokalitě průměrné roční imisní koncentrace oxidu dusičitého (NO₂) hodnoty 20,3 µg/m³, polétavého prachu frakce PM₁₀ hodnoty 18,5 µg/m³, polétavého prachu frakce PM_{2,5} hodnoty 12,5 µg/m³, benzenu hodnoty 1,2 µg/m³ a benzo(a)pyrenu (B(a)P) hodnoty 0,5 ng/m³. U průměrných 24hodinových imisních koncentrací PM₁₀ 36. nejvyšší hodnota dosahuje 32 µg/m³.

Uvedené hodnoty nepřekračují platné imisní limity stanovené právními předpisy České republiky. Současně je však zřejmé, že zejména v případě NO₂ a PM_{2,5} se úroveň znečištění již přibližují budoucím přísnějším limitům vyplývajícím ze směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2024/2881 o kvalitě vnějšího ovzduší a čistším ovzduší pro Evropu. Z tohoto důvodu orgán ochrany ovzduší posuzoval záměr s důrazem na minimalizaci emisí oxidů dusíku.

Vzhledem k předpokládanému využití dieselagregátu výhradně jako záložního zdroje elektrické energie s omezenou dobou provozu v rozsahu několika hodin ročně lze očekávat jeho celkově nevýznamný příspěvek k imisnímu zatížení lokality. Přesto byly do stanoviska promítnuty podmínky směřující k omezení emisí oxidů dusíku a k zachování technických parametrů zdroje navržených v projektové dokumentaci.

Stanovená podmínka vychází též z požadavku předcházet zhoršování kvality ovzduší a přispívat k dlouhodobému plnění imisních limitů, včetně připravovaných přísnějších požadavků vyplývajících z implementace směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2024/2881 o kvalitě vnějšího ovzduší a čistším ovzduší pro Evropu. Současně odpovídá technicky dostupným řešením a nepředstavuje nepřiměřený požadavek, neboť pouze promítá do závazné části stanoviska parametr, který je již v předložené projektové dokumentaci navržen.

Z hlediska využití záložního zdroje byla stanovena další podmínka, podle které bude záložní zdroj elektrické energie (dieselagregát) sloužit pouze pro zajištění napájení vybraných spotřebičů elektrickou energií pro případ výpadku elektrické energie z veřejné distribuční sítě nebo při požáru v rozsahu potřebném pro pokrytí vlastních provozních potřeb, max. však v úrovni 300 hodin ročně.

V rámci povolení provozu bude dále požadováno, aby zkoušky funkčnosti dieselagregátu 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 a projektovou dokumentaci. Na základě předložených podkladů a jejich posouzení z hlediska požadavků zákona o ochraně ovzduší dospěl orgán ochrany ovzduší k závěru, že navržený stacionární zdroj splňuje požadavky právních předpisů na úseku ochrany ovzduší. Současně bylo ověřeno, že při dodržení stanovené podmínky nebude provoz zdroje představovat nepřiměřené riziko zhoršení kvality ovzduší v dotčeném území.

S ohledem na charakter, technické řešení a předpokládaný způsob provozu zdroje lze záměr z hlediska ochrany ovzduší považovat za akceptovatelný. Orgán ochrany ovzduší proto vydává k předloženému záměru souhlasné závazné stanovisko.

OCP HMP upozorňuje, že zhotovitel podle stavebního zákona 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. Tato opatření není povinen provádět zhotovitel stavby veřejné dopravní infrastruktury pouze v případě realizace záměru a souvisejících činností ve vzdálenosti 500 m a více od hranice zastavěného území.

Orgán ochrany ovzduší upozorňuje, že **na záměr se vztahuje povinnost podle § 16 odst. 7 zákona o ochraně ovzduší**. Podle tohoto ustanovení je stavebník povinen, je-li to technicky možné, **využít u nové stavby nebo při změně dokončené stavby pro vytápění teplo ze soustavy zásobování tepelnou energií nebo zdroj energie, který není stacionárním zdrojem**. Tato povinnost se neuplatní mimo jiné v případě, kdy energetický posudek zpracovaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, prokáže, že takové řešení není pro stavebníka ekonomicky přijatelné.

Posouzení splnění požadavků § 16 odst. 7 zákona o ochraně ovzduší, včetně vyhodnocení technické možnosti napojení na soustavu zásobování tepelnou energií a případného doložení energetického posudku, je součástí podkladů předkládaných v rámci povolování stavby a vyhodnocuje je příslušný stavební úřad.

Z hlediska ochrany vod:

Zásobování vodou a likvidace odpadních vod: beze změny.

Hospodaření se srážkovými vodami: Dešťové vody ze střech objektů budou odváděny dešťovou kanalizací. Dešťová voda z dvorní části je sváděna do akumulární a retenční nádrže s následným odtokem do Motolského potoka. Dešťové svody umístěné na fasádě objektů směrem u silnice budou natékat do dešťové kanalizace napřímo (mimo retenci). Pro objekt je navržena nádrž o min. objemu 25 m³. Objem retence je min. 17,4 m³, objem akumulace bude zvolen dle využití akumulované vody cca 7,0 m³. Nádrž (ARN) bude plastová monolitická umístěná v zemi mimo objekt. Akumulační prostor bude sloužit jako zásoba vody pro zálivku zeleně. Retenční prostor slouží pro zpomalení odtoku dešťové vody do kanalizace. Nádrž bude opatřena na nátok filtračním zařízením a nátokovou tvarovkou pro uklidnění přítoku. Dále bude nádrž opatřena bezpečnostním přepadem a regulovaným odtokem. V akumulární části bude umístěno ponorné čerpadlo pro zálivku zeleně.

Zacházení se závadnými látkami: Jako záložní zdroj elektrické energie je v 1.PP objektu navržen dieselagregát s provozní nádrží o objemu 450 l motorové nafty. V rámci soustrojí je integrovaná zachytná jímka s kapacitou 110 % provozních kapalin.

Vodoprávní úřad posoudil záměr dle zájmů chráněných vodním zákonem takto:

V souladu s ust. § 5 odst. 3 vodního zákona: „Při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání je stavebník povinen podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou a odváděním odpadních vod kanalizací k tomu určenou. Není-li kanalizace v místě k dispozici, odpadní vody se zneškodňují přímým čištěním s následným vypouštěním do vod povrchových nebo podzemních. V případě technické neproveditelnosti způsobů podle vět první a druhé lze odpadní vody akumulovat v nepropustné jímkě (žumpě) s následným vyvážení akumulovaných vod na zařízení schválené pro jejich zneškodnění. 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.“

Záměr má zajištěné stávající zásobování vodou i odvádění odpadních vod. Srážkové vody budou v souladu s výše citovaným ustanovením vodního zákona zadržovány, využívány na zálivku, přebytečné vody budou odvedeny do povrchových vod Motolského potoka. Vzhledem k zastavěnosti pozemku a místním hydrogeologickým podmínkám (skalní horniny lokality jako takové můžeme z hydrogeologického hlediska považovat spíše za izolátor, neboť pukliny jílových břidlic a prachovců bývají často sevřené a vyplněné druhotnou jílovitou výplní) je zvolený způsob hospodaření se srážkovými vodami z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem akceptovatelný. Lze konstatovat, že návrh je v souladu s výše citovaným ustanovením vodního zákona.

Vodoprávní úřad dále posoudil předloženou dokumentaci z hlediska zacházení se závadnými látkami. V rámci provozu dieselagregátu bude užívána motorová nafta, která je klasifikována jako nebezpečná závadná látka dle přílohy č. 1 k vodnímu zákonu. Dieselagregát je navržen uvnitř objektu, čímž je prvotně vyloučena možnost úniku závadných látek mimo stavební objekt a smísení srážkových vod se závadnými látkami. Za účelem zajištění ochrany jakosti podzemních i povrchových vod (zamezení znečištění stavebních konstrukcí a průsaku závadných látek stavebními konstrukcemi) a zamezení odtoku závadných látek do kanalizace je v rámci soustrojí integrovaná zachytná vana s dodatečnou kapacitou. Tato opatření splňují požadavky na zacházení se závadnými látkami dle ust. § 39 odst. 1 vodního zákona, kdy každý, kdo zachází se závadnými látkami, je povinen učinit přiměřená opatření, aby závadné látky nevnikly do povrchových nebo podzemních vod a neohrožily jejich prostředí.

Lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru a nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu/potenciálu vod. Povolení změny stavby před dokončením je proto z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem možné.

Vodoprávní úřad konstatuje, že stavební objekt (akumulačně - retenční nádrž) je stavbou vodního díla ve smyslu ust. § 55 odst. 1 písm. l) vodního zákona. K projednání povolení k nakládání s vodami dle ust. § 8 odst. 1 písm. a) bod 5 vodního zákona je příslušný vodoprávní úřad Městské části Praha 5.

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 (8mjm4su)

Na vědomí:

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