

Comiam Engineering s.r.o.
Bc. Miroslav Bohata
Pražská 1430/34
102 00 Praha 10
ID DS: sfuh3sn

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 763376/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 171191/2026

Vyřizuje/tel.:
Ing. Lenka Skokanová
770 326 319
Počet listů/příloh: **13/0**
Datum:
31.07.2026

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 26.02.2026 byla podána žádost společnosti PANSIB s.r.o., IČ: 06855881, se sídlem Milevská 1695/7, 140 00 Praha 4, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 22.05.2024 společnost Comiam Engineering s.r.o., IČ: 08710694, se sídlem Pražská 1430/34, 102 00 Praha 10, ve věci záměru:

„Areál hotelu Panorama – Polyfunkční budova TIDE, ul. Milevská, Na Strži, Praha 4“

na pozemcích parc. č. 1051/3, 1051/5, 1052/181, 1052/226, 1133/1, 1133/2, 1133/13, 1133/20, 1133/21, 1051/4, 1052/80, 1133/12, 1052/166, 1052/265, 1052/262, 1052/303, 1052/305, 1142/33, 1052/167, 1133/11, 1052/110, 1133/7, 1052/244, 1052/258, 1138, 1133/4 v k.ú. Krč (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 dle požadavků na ochranu následujících dotčených veřejných zájmů:

I. Magistrát hl. m. Prahy, odbor bezpečnosti

dle ustanovení § 15 odst. 5 zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

souhlasí s povolením výše uvedeného záměru bez podmínek.

II. 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 za této základní podmínky:

1. Veškerá technologická zařízení (VZT, klimatizační jednotky apod.) navržená na střeše objektu budou zabudována jako součást střešní partie a budou respektovat limitní kótu výšky atiky objektu +69,950 m.

III. 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 (dále jen „zákon o JES“)

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

1. Dieselagregát (záložní zdroj el. energie) bude vybaven spalovacím motorem splňujícím emisní parametry odpovídajícími úrovni Stage IIIA nebo lepší (měrné emise NO_x+HC do 4 g/kWh). Pokud nelze z technických důvodů dosáhnout emisní úrovně Stage IIIA, bude zvolen dieselagregát v provedení, aby měrné emise NO_x+HC byly co nejnižší, resp. co nejvíce se přiblížily hodnotám dle Stage IIIA.
2. Dieselagregát bude provozován výhradně v případě přerušení dodávek el. energie z distribuční sítě, a to v rozsahu potřebném pro pokrytí vlastních provozních potřeb.

odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy (dále jen „OCP MHMP“) souhlasí s tím, aby bylo žadateli ve smyslu § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“), povoleno kácení těchto dřevin a zapojených porostů dřevin:

Parc.č. 1051/3 k.ú. Krč:

1 javor mléč (*Acer platanooides*), obvod kmene ve 130 cm nad zemí:113 cm

Porostní skupiny:

K1 hlohyně šarlatová (*Pyracantha coccinea*), dřišťál Thumergův (*Berberis thunbergii*), tamaryšek (*Tamarix*) 215 m²

K2 tavolník van Houtteův (*Spiraea x vanhouttei*), zerav západní (*Thuja occidentalis*) 11 m²

Celková výměra porostů: 226 m²

Výše uvedené značení dřevin je v souladu s předloženým výkresem Areál hotelu Panorama – Polyfunkční budova TIDE, Novostavba polyfunkční budovy, Milevská, Praha 4 - Pankrác, část D.6 Kácení z 01/2026, vypracoval: Ing. Nina Jakušková.

Kácení je možné provést až po nabytí právní moci povolení záměru podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Kácení je možné provést pouze v období vegetačního klidu, kterým se rozumí období od 1. listopadu do 31. března.

OCP MHMP požaduje, aby bylo žadateli ve smyslu § 9 odst. 1 ZOPK uloženo provedení náhradní výsadby, a to 3 ks dřezovce trojtrnného (*Gleditsia triacanthos* „Skyline“) a 3 ks habru obecného (*Carpinus betulus* „Frans Fontaine“) na rostlém terénu, výsadbová velikost 200 – 250 cm ke kompenzaci ekologické újmy za těchto podmínek:

1. Náhradní výsadba bude provedena v rámci řešeného území (parc. č. 1051/3, 1051/5, 1052/181, 1052/226, 1133/1, 1133/2, 1133/13, 1133/20, 1133/21 k. ú. Krč)
2. Náhradní výsadba bude provedena ve vhodném agrotechnickém termínu, tj. na podzim po opadání listů nebo brzy na jaře před vyrašením pupenů, nejpozději do jednoho roku od kolaudace stavby.
3. Náhradní výsadba bude provedena v souladu s českou technickou normou ČSN 46 4902 „Výpěstky okrasných dřevin, společná a základní ustanovení“, ČSN 83 9011 „Technologie vegetačních úprav krajiny - Práce s půdou“, ČSN 83 9021 „Technologie vegetačních úprav v krajině - Rostliny a jejich výsadba“, ČSN 83 9051 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Rozvojová a udržovací péče vegetační plochy“ a oborovou normou Standardy péče o přírodu a krajinu – Arboristické standardy, Řada A „Výsadba Stromů“, SPPK A02 001:2021.

OCP MHMP současně požaduje, aby žadateli byla uložena povinnost pečovat o vysazené dřeviny po dobu 5 let ode dne provedení výsadby. Následná péče bude spočívat především v těchto opatřeních:

- pravidelná zálivka,
- oprava a údržba kotvení,
- péče o kořenový prostor – zajištění propustného půdního povrchu s možností průniku vzduchu i vody do půdy,
- odborně realizovaný a cílený výchovný řez,
- pravidelná kontrola a včasné ošetření eventuálních poranění, příp. náhrada za neujaté výpěstky.

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.
- rozhodnutí o kácení podle § 8 odst. 1 a uložení náhradní výsadby podle § 9 odst. 1 ZOPK.

Odůvodnění:

Společnost PANSIB s.r.o., IČ: 06855881, se sídlem Milevská 1695/7, 140 00 Praha 4, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 22.05.2024 společnost Comiam Engineering s.r.o., IČ: 08710694, se sídlem Pražská 1430/34, 102 00 Praha 10, podala dne 26.02.2026 „Žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska k projektové dokumentaci pro povolení záměru“, kterou odbor územního rozvoje posoudil podle skutečného obsahu jako žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska podle § 176 stavebního zákona.

Jako podklad pro vydání koordinovaného závazného stanoviska k záměru byla předložena dokumentace pro povolení záměru „Areál hotelu Panorama - Polyfunkční budova TIDE Novostavba polyfunkční budovy, Milevská, Praha 4 - Pankrác“, kterou zpracovala společnost S + B Plan & Bau Prag spol. s r.o., IČ: 45276102, se sídlem Milevská 1695/7, 140 00 Praha 4 (TMLC+architects, se sídlem Ziviltechniker GmbH, A-1020 Vienna, Friedensgasse 2/4 a společnost Marani Architects s.r.o., IČ: 04103882, se sídlem Všebrdova 560/2, 118 00 Praha 1, zodp. projektant Ing. arch. Tomáš Prímus, ČKA 090/R) v 01/2026 (dále jen „dokumentace“).

Jelikož žádost nesplňovala náležitosti pro potřeby vydání koordinovaného závazného stanoviska, vyzval dne 20.03.2026 UZR MHMP žadatele k doplnění žádosti do 10.06.2026, č. j.: MHMP 237931/2026. Žadatel doplnil na základě výzvy žádost dne 29.03.2026, č. j.: MHMP 282400/2026, dne 13.04.2026, č. j. MHMP 322472/2026 a dne 22.04.2026, č. j. MHMP 356762/2026, a to ve stanovené lhůtě. Jelikož žádost nadále nesplňovala náležitosti pro potřeby vydání koordinovaného závazného stanoviska, vyzval dne 21.05.2026 UZR MHMP žadatele k doplnění žádosti ve lhůtě 60 dnů od doručení výzvy, č. j.: MHMP 539230/2026. Žadatel doplnil na základě druhé výzvy žádost dne 25.05.2026, č. j. MHMP 546498/2026, dne 30.05.2026, č. j.: MHMP 570229/2026, dne 04.06.2026, č. j. MHMP 588954/2026, č. j. MHMP 588735/2026, č. j. MHMP 589025/2026, č. j. MHMP 589304/2026, č. j. MHMP 589328/2026, č. j. MHMP 588994/2026 a dne 05.06.2026, č. j. 591337/2026, a to ve stanovené lhůtě.

Vzhledem k tomu, že se jedná o zvlášť složitý případ, odbor územního rozvoje usnesením ze dne 01.07.2026, č. j. MHMP 674357/2026, prodloužil lhůtu pro vydání koordinovaného závazného stanoviska o 30 dnů na celkových 60 dnů a současně o prodloužení lhůty žadatele vyrozuměl.

Předmětem záměru je novostavba polyfunkčního objektu TIDE v lokalitě Areál hotelu Panorama, Milevská, Praha 4 – Pankrác, k.ú. Krč. Záměr je zpracován jako soubor staveb, kde hlavním objektem je budova TIDE doplňující blokovou zástavbu v návaznosti na objekt Element, a dále jsou řešeny související úpravy dopravní a technické infrastruktury, včetně nezbytných přeložek a napojení a nového přístupu k hotelu Panorama. Objekt polyfunkční budovy TIDE má dispozičně 4.PP až 22.NP, přičemž podzemní část zahrnuje 4 podzemní podlaží a dále podzemní mezisuterén se sklepy. Záměr je navržen s následujícími podrobnostmi:

- návrh novostavby polyfunkčního objektu TIDE ve fázi PD pro povolení záměru,
- objekt celkově navržen s 22 nadzemními, 1 podzemním mezisuterénem se sklepními kójemí a 4 podzemními podlažími (dále jen NP, PPm a PP),
- výška atiky nižší části +25,740 m; střecha penthousu (9.NP) +29,280 m, atika věže je +69,950 m (ve studii stavby + 69,700 m),
- od 4. PP až do 1. PP půdorys přibližně tvaru písmene „C“ (4. PP půdorysně zmenšené o dva východní apendixy, 1. PP rozšířené o nájezdovou rampu),
- půdorys tvaru písmene „C“ pokračuje i nad úroveň terénu, maximální rozměry v přízemí 67,040 x 40,905 m, v 2. NP 71,196 x 44,440 m (vč. přesahujících balkónů), od 3. NP do 8. NP jsou maximální rozměry 65,899 x 42,82 m (vč. přesahujících balkónů),

- tvar půdorysu pater se zjednodušuje ve vyšší centrální části od 9. do 22. NP na tvar obdélníku, který má v 9. NP celkové rozměry 36,040 x 25,120 m (včetně oběžné terasy), v 10.-20. NP celkové rozměry 37,121 x 26,200 m (včetně oběžné terasy),
- osazení FVE panelů na střechu věže v počtu 35 ks, panely na ploché střeše s malým sklonem 11° směrem k jihu,
- osazení dvou tepelných čerpadel do prohlubní ve střeše na základ v niveletě +66,330 m, konkrétní typ tepelného čerpadla neupřesněn, není známa horní niveleta osazované technologie,
- zastavěná plocha: nadzemní část 2119 m² (ve studii stavby 2360 m²), celková (NP, PP) 4191 m², (ve studii stavby 3841 m²),
- HPP: nadzemní část 26 524 m² (ve studii stavby 26872 m²), celkem 43 776 m² (ve studii stavby 45 423 m²),
- počet bytů 202 a 55 jednotek pro krátkodobé ubytování (ve studii stavby souhrnně 242), počet parkovacích stání 263 (ve studii stavby 249).

Ad I. Magistrát hl. m Prahy, odbor bezpečnosti

Záměrem nejsou ohroženy chráněné zájmy ochrany obyvatelstva z pohledu § 2 písm. e) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a posouzená dokumentace je zpracována v souladu s § 22 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Záměr je využitelný z hlediska improvizovaného úkrytí a návrh improvizovaného úkrytu je součástí předložené projektové dokumentace. Návrh improvizovaného úkrytu je zpracován v souladu s metodickou pomůckou 'Sebeochrana obyvatelstva úkrytím' vydanou Ministerstvem vnitra – generálním ředitelstvím Hasičského záchranného sboru ČR v roce 2001.

V oblasti dotčené záměrem se nenachází stavby 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, evidované podle § 15 odst. 2 písm. g) téhož zákona.

Stavba se nenachází v inundačním území vodních toků Vltavy a Berounky na území hlavního města Prahy vymezeném podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů. Posouzení se vztahuje výhradně k těmto dvěma vodním tokům. Z tohoto důvodu záměr nemůže ovlivnit průběh případné povodně ani odtokové poměry na Vltavě a Berounce a není nutné plánovat povodňové záchranné a zabezpečovací práce ve vztahu k těmto vodním tokům.

Záměr se nenachází v zóně havarijního plánování podle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů. Není tak nutné řešit ochranu obyvatelstva před vlivy nebezpečných látek a plánovat opatření k zabezpečení ochrany jeho života, zdraví a majetku.

Ad II. Magistrát hl. m. Prahy, odbor památkové péče

Magistrát hl. m. Prahy, odbor památkové péče (dále jen „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. 4 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, bylo ve věci vydáno písemné vyjádření NPÚ č. j. NPÚ/311/54057, 54058, 54055/2026 ze dne 23.07.2026, které MHMP OPP obdržel dne 27.07.2026. Ve svém vyjádření tato odborná organizace konstatuje, že zamýšlené práce nejsou v rozporu s režimem památkové ochrany stanoveným pro dotčené území.

MHMP OPP, který žádost posoudil, se ztotožnil s písemným vyjádřením NPÚ s tím, že provedení navrhovaných prací je z hlediska zájmů státní památkové péče přípustné bez podmínek.

Nemovitosti parc. č. 1051/3, 1051/5, 1052/181, 1052/226, 1133/1, 1133/2, 1133/13, 1133/20, 1133/21, k. ú. Krč, ul. Milevská, Na Strži, Praha 4 se nachází v ochranném pásmu památkové rezervace v hl. m. Praze, vyhlášeném rozhodnutím býv. 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.

Ochranné pásmo se určuje pro zabezpečení kulturně historických, urbanistických a architektonických hodnot v území památkové rezervace před rušivými vlivy, vyvolanými stavebními nebo jinými změnami v jejím okolí. Zahrnuje městské území, které obklopuje pražskou památkovou rezervaci a obsahuje nemovité kulturní památky a zároveň významné novodobé urbanistické stavební i parkové soubory a jednotlivé objekty architektury 19. a 20. století, jejichž zachování a uplatnění je společenským zájmem. Na území ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze je pak třeba dodržovat tyto podmínky:

1. V ochranném pásmu není povoleno provádět takové stavební a jiné zásahy, které by narušily nebo ohrozily hodnoty památkové rezervace v hl. m. Praze.
2. Při pořizování územně plánovací, přípravné a projektové dokumentace, při provádění staveb a stavebních úprav, zásazích do terénních útvarů a městské zeleně je nutno dbát, aby nebyla změnami půdorysné, hmotové a výškové konfigurace zástavby a přírodních prvků v území ochranného pásma oslabena nebo porušena urbanistická kompozice, měřítko a silueta památkové rezervace v hl. m. Praze.
3. V ochranném pásmu nelze umísťovat zařízení a stavby, které by svými důsledky narušovaly životní prostředí a stavební fondy památkové rezervace (zejména znečišťováním ovzduší a vod, únikem škodlivých látek, hlukem, vibracemi, veškerými druhy záření, hromaděním odpadů apod.)
4. Při veškeré nové výstavbě a přestavbě je třeba zvláště sledovat působení stavebních souborů a výškových objektů na terénních horizontech města, které se pohledově uplatňují ve vztahu k památkové rezervaci.

V tomto konkrétním případě se předložený záměr týká podmínek č. 2 a 4 výše uvedeného režimu ochrany.

MHMP OPP byl obdobný záměr předložen k posouzení ve stupni územního řízení 23.05.2024 s tím, že ve věci vzniklo fiktivní bezpodmínečné závazné stanovisko, ke kterému MHMP OPP vydal osvědčení č. j. MHMP 1322217/2024 ze dne 25.07.2024.

Následně byla MHMP OPP předložena studie přepracované stavby zejména v oblasti celkově zastavěné plochy (drobné snížení nadzemní, ale zvýšení celkové plochy o část podzemní), v korekci výšky budovy (drobné zmenšení), zmenšení nadzemní části hrubých podlažních ploch i celkových HPP a v upřesnění (navýšení) počtu parkovacích stání. MHMP OPP k této studii vydal rozhodnutí č. j. MHMP 272937/2025, sp. zn. S-MHMP 1968527/2024 ze dne 28.03.2025 s tím, že přípravu navrhovaných prací vyhodnotil z hlediska zájmů hájených památkovou péčí jako přípustnou bez podmínek.

Nyní předložený záměr ve stupni dokumentace pro povolení záměru dále rozpracovává a upřesňuje parametry polyfunkčního objektu. Došlo k mírným korekcím tvaru podzemních pater (zvětšení z důvodu zvýšení kapacity parkovacích míst) a k mírné úpravě celkových délek a šířek objektu na jednotlivých patrech (mírné navýšení počtu bytových jednotek o krátkodobé bydlení). Došlo též k mírnému navýšení maximální výšky objektu z +69,700 m (atika věže + zábradlí) na 69,950 m (atika) a k návrhu osazení 35 ks FVE panelů se sklonem 11° na střeše 22. NP v úrovni +68,930 m a k návrhu instalace dvou tepelných čerpadel do prohlubně ve střeše na základy v niveletě +66,330, ale bez upřesnění, do jaké výšky budou tyto technologie sahat.

Dotčené území tzv. Pentagonu (oblasti Pankrácké pláně) bylo předmětem projednání Výboru světového dědictví na svém 32. zasedání (Quebec 2008), kdy výbor přijal rozhodnutí č. 32 COM 7B.86, ve kterém v bodě 5. cit.: „*Podporuje smluvní stát přijmout následující opatření navržená společnou misí Centra světového dědictví /ICOMOS, aby se ještě více omezily negativní dopady výstavby výškových staveb v památkové a ochranné zóně: ... c) Omezit v případě Pankrácké pláně výšku nově stavěných výškových staveb maximálně na 60–70 m, aby nedocházelo k pohledovému narušení historického panoramatu v oblasti památek...*“

Navržený objekt nadále splňuje požadavek na maximální výšku do 70 m, byť se k této hranici upravený projekt výškou atiky +69,950 m přibližuje prakticky maximálním možným způsobem. Z posuzované projektové dokumentace nelze přesně posoudit, zda navržené technologie v oblasti střechy (tepelná čerpadla, FVE panely) nepřekračují limitní přípustnou výšku objektu +70,000, respektive nebudou přesahovat navrženou maximální výšku atiky +69,950 m. MHMP OPP proto požaduje, aby tuto maximální povolenou výšku nepřekročila žádná případná dodatečná instalace technologie nebo nějakého výrazného prvku v oblasti střechy (stanovená podmínka).

MHMP OPP posoudil dále působení navrženého objektu na urbanistickou kompozici, měřítko a siluetu památkové rezervace v hl. m. Praze a působení výškového objektu na terénní horizont města, který se pohledově uplatňuje ve vztahu k památkové rezervaci na základě přiložených vizualizací a pohledů z prostoru výhledových bodů v oblasti Pražského hradu a z hrany terasy Letenských sadů. MHMP OPP konstatuje, že navržený objekt svým umístěním, objemem a výškou nebude negativně působit na horizont města pozorovatelný z prostoru rezervace v hl. m. Praze (objekt je z většiny pozorovacích úhlů v zákrytu s již existujícím objektem) a nebude narušena ani silueta rezervace.

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 III. 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 vod:

V objektu je uvažováno celkem 8 výtahů (včetně výtahu požárního a evakuačního). V rámci předkládaného projektu se řeší přeložka vodovodního řadu DN 150, rušení jednotného kanalizačního řadu DN 300, dále

napojení nového objektu TIDE na vodovod a kanalizaci a odvádění srážkových vod z objektu. Přeložka vodovodního řadu bude provedena do bezkolizní polohy vzhledem k nové budově a vzhledem k novým sítím technické infrastruktury. Na tento řad bude také nový objekt napojen domovní přípojkou. Objekt bude napojen na stávající jednotnou kanalizaci dvěma přípojkami. Přípojka č. 1 bude napojena na stávající kanalizaci DN 500 v ulici Milevská, kanalizační přípojka č. 2 bude napojena na stávající kanalizaci KT 300 severně od nové budovy. Kanalizační přípojky budou provedeny z kameninových trub DN 200. Splašková kanalizace bude gravitační a bude rozdělena na odvod šedé a černé vody. Odvod černé vody bude přímo do kanalizace, odvod šedé vody bude do rekuperačních výměníků šedé vody, kde bude přehřívát teplou vodu a dále bude pokračovat do splaškové kanalizace. Dešťová voda ze střech a teras bude odváděna z velké části ploch do retenční nádrže, kde bude zadržena. Odtok z nádrže bude redukován, pomocí vírového ventilu.

V budově budou realizovány oddělené systémy pitné, užitkové a požární vody. Užitková voda bude pocházet z dešťových srážek a čerpané spodní vody, které budou akumulovány v retenční nádrži a využívány pro splachování na sociálních zařízeních a zálivku zeleně.

Dále jsou součástí záměru parkové úpravy v okolí nově navrhované polyfunkční budovy Tide a také vnitrobloku objektu. Cílem návrhu je zvýšit reprezentativní působení okolního prostoru formou adekvátní výsadby vhodných typů vegetačních prvků (zeleně) a zároveň zvýšit biodiverzitu dané lokality. Součástí architektonického plánu je i výsadba vegetace na střeše vjezdu do garáže, která se bude rozkládat i na přilehlý svah, jež podzemní vjezd obklopuje. V obdobích s menší intenzitou deště je především na svažitém terénu nutná závlaha. Klíčové je odvádění vody při přívalovém dešti. Voda bude za všech okolností rychle vsakovat do vegetační a hydroakumulační vrstvy, přebytek vody bude bezpečně odveden ve směru spádování k odvodňovacímu zařízení.

Pro zálohování chodu důležitých a požárních zařízení v objektu bude instalován náhradní zdroj – dieselagregát o výkonu 550kVA / 440ekW (Standby), 500kVA / 400ekW (Prime) / umístěný ve strojovně v 1.PP. Zdroj bude nekapotovaný, odhlučnění bude řešeno v rámci obkladu stěny strojovny. Podlaha strojovny DA bude opatřena olejovzdorným nátěrem a bude současně tvořit izolační nepropustnou vrstvu. Dveřní prahy pro vstup do strojovny budou zvýšeny – podlaha bude tvořit záchytnou jímku pro případ úniku provozních kapalin. Stroj bude osazen na rám, který obsahuje palivovou nádrž o objemu až 888 l pro zásobu paliva na běžný provoz po dobu cca 8 hodin. Zásobování palivem bude prováděno pomocí kanystrů, případně pomocí ručního čerpadla ze sudu. Přístup do strojovny DA a pro stěhování technologie bude přes anglický dvorek, pro běžnou údržbu vstupem z vnitřních prostor 1.PP objektu. V prostoru 1.PP bude vestavěna nová kombinovaná trafostanice 22/0,4kV, do které bude zatažena nová kabelová smyčka VN. Sestávat bude z části PRE distribuce s distribučním hermetizovaným olejovým transformátorem 630kVA (dodávka PREdi) a velkoodběratelské části – 2x trafo 1000kVA, zabezpečené proti úniku závadných látek.

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:

K zajištění objektu v případě výpadku el. energie, resp. pro potřeby požárně bezpečnostních zařízení je navržen záložní zdroj el. energie, tj. dieselagregát, umístěný ve strojovně 1.PP objektu, o předpokládaném jmenovitém příkonu v palivu 1 100 kW, el. výkon 550 kVA. Dle dokumentace bude záložní zdroj splňovat emisní normu Stage IIIA. Záložní zdroj bude provozován pouze v období zkoušek, pro požárně bezpečnostní řešení a při výpadku el. energie. Provoz nepřekročí 300 hodin za rok. Odtah bude vyveden nad střechu objektu.

Dieselagregát bude vyjmenovaným stacionárním zdrojem znečišťování ovzduší uvedeným v příloze č. 2 k zákonu č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší. (kód 1.2.).

Dle údajů map klouzavých pětiletých průměrů imisních koncentrací, publikovaných Českým hydrometeorologickým ústavem (pětiletý průměr 2020 – 2024) dosahují v dotčené lokalitě max. průměrné roční koncentrace NO₂ úrovně 22,2 µg/m³, polétavého prachu frakce PM₁₀ úrovně 18,7 µg/m³, PM_{2,5} úrovně 12,8 µg/m³ a benzenu úrovně 1,3 µg/m³. Průměrná roční imisní koncentrace benzo(a)pyrenu (B(a)P) vykazuje hodnotu 0,6 ng/m³. U průměrných denních koncentrací PM₁₀ je 36. nejvyšší hodnota na úrovni 33 µg/m³. V zájmovém území nedochází k překračování imisních limitů. Orgán ochrany ovzduší upozorňuje, že v souvislosti s přijetím nové směrnice Evropské unie o kvalitě vnějšího ovzduší a její následnou transpozicí do právního řádu České republiky, včetně zpřísnění imisních limitů s předpokládanou účinností od 1. 1. 2027, může v dané lokalitě dojít k překročení ročních imisních koncentrací suspendovaných částic frakce NO₂, PM_{2,5}.

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).

Pro dieselagregát provozovaný méně než 300 hodin v kalendářním roce nejsou platnou legislativou ochrany ovzduší stanoveny emisní limity, nicméně OCP MHMP u dieselagregátu stanovil podmínku instalovat zařízení vybavené motorem s emisními parametry NO_x alespoň v úrovni Stage IIIA, která vychází z dlouhodobé strategie města zaměřené na snižování imisní zátěže na podlimitní úroveň a její trvalé udržení. Současně zohledňuje platnost nové směrnice Evropské unie, podle níž by byl obdobný zdroj v případě vyšších emisí umisťován do imisně nadlimitní oblasti. Požadavek reflektuje omezenou dobu provozu záložních zdrojů, jejich účel a dostupnost odpovídajících technologií na trhu, přičemž zajišťuje uplatnění preventivního přístupu bez nepřiměřených technických nebo ekonomických nároků.

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 konstatuje, že předmětný vyjmenovaný zdroj znečišťování ovzduší, tj. dieselagregát je v souladu s platnými právními předpisy na ochranu ovzduší a v souladu se zásadami zdejšího úřadu, uplatňovanými k zajištění dlouhodobě udržitelné vyhovující kvality ovzduší na území hl. města Prahy. Předložené podklady vyhovují příslušným právním předpisům na ochranu ovzduší. OCP MHMP proto souhlasí s uvedeným záměrem.

Odůvodnění souhlasu s kácením:

Důvodem kácení výše uvedených dřevin je kolize se stavebním záměrem s názvem „Areál hotelu Panorama – Polyfunkční budova TIDE“. Dřeviny navržené ke kácení se nacházejí podél ul. Milevská. Oddělují tuto ulici a parkoviště přiléhající k hotelu Panorama. Tyto dřeviny nemohou být zachovány, neboť jsou v kolizi se stavební jámou a související terénními úpravami.

Ze spisové dokumentace vyplynuly tyto skutečnosti ke stavu jednotlivých dřevin:

1 javor mlč – soliterní jedinec s rozkladitou korunou, která se klene nad přilehlým chodníkem; v koruně se nachází zalomená silnější větev průměru cca 10 cm a drobnější suché větve; nemá průběžný kmen; koruna je nasazena v 1,7 m. Fyziologická vitalita 2 – zřetelně snižená, zdravotní stav 2 – zhoršený, sadovnická hodnota 2 – jedinec nadprůměrně hodnotný.

Porostní skupina k1 – hlohyně šarlatová (*Pyracantha coccinea*), dřišťál Thumergův (*Berberis thunbergii*), tamaryšek (*Tamarix*) – jedná se o tvarovaný živý plot podél ul. Milevská. Ve většině svojí délky je tvořen dvěma liniemi, blíže do ulice výsadba tamaryšku, směrem k parkovišti dřišťál, spojnici obou linií pak tvoří hlohyně šarlatová. Porostní skupina vytváří pohledovou clonu oddělující různě využívané plochy. Dřeviny zároveň mají izolační funkci. Sadovnická hodnota této skupiny je ve stupni 3, tj. průměrně hodnotná.

Porostní skupina k2 tavolník van Houtteův (*Spiraea x vanhouttei*), zerav západní (*Thuja occidentalis*) - vytváří částečně mezernatý živý plot malého rozsahu při sjezdu na podzemní parkoviště. Sadovnická hodnota této skupiny je ve stupni 4, tj. podprůměrně hodnotná.

Orgán ochrany přírody v rámci ohledání dřevin potvrdil údaje uváděné v předloženém dendrologickém průzkumu, a to, že stávající zeleň neobsahuje žádné mimořádně cenné jedince.

Podle ust. § 8 odst. 1 věty druhé ZOPK lze povolení ke kácení dřevin vydat ze závažných důvodů po vyhodnocení jejich funkčního a estetického významu. Orgán ochrany přírody tedy může vydat příslušné povolení pouze tehdy, pokud v konkrétním případě existují závažné důvody pro pokácení dřevin rostoucích mimo les, přičemž závažnost těchto důvodů se vždy vztahuje k ochraně jiných veřejných nebo individuálních zájmů.

Přestože se nejedná o zvláště cenné jedince a porosty, dřeviny v dané lokalitě plní funkce mimo-lesní zeleně, tj. formování příznivějšího porostního klimatu (vliv na zmenšení amplitudy teplot vzduchu, snižování radiační teploty, zvyšování vlhkosti vzduchu, ovlivňování rychlosti proudění vzduchu), funkci zdravotně – hygienickou (ovlivňování plynného složení atmosféry, snižování prašnosti, hluchosti, uvolňování biologicky aktivních látek) a ekologickou. Funkční význam těchto dřevin spočívá zejména v jejich izolační funkci a zdravotně-hygienické, neboť jsou součástí veřejné zeleně v dopravně zatížené městské aglomeraci. Dřeviny se nacházejí mezi komerčně využívanými objekty v rušné business lokalitě, kde i přes různé defekty, prosychání a zhoršený zdravotní stav, dřeviny plní v dané lokalitě do jisté míry pozitivní estetickou funkci. Dřeviny pozitivně působí na člověka z hlediska vnímání místa, pozitivního vlivu na úpravu kvality ovzduší, snižování prašnosti a hluku. Po estetické stránce se jedná o průměrné dřeviny. Vzhledem ke svojí velikosti a

celkové rozloze porostu nejsou v prostoru zvláště nápadné, přesto příjemně osvěžují silně urbanizované prostředí.

Obecně lze říci, že dřeviny nejsou jen rostlinným organismem, ale jsou samostatným svébytným habitatem (stanovištěm), zvláštní ekologickou nikou umožňující trvalou existenci celé pyramidy dalších organismů odkázaných na něj i na sebe navzájem. Ekologická a funkční hodnota dřeviny je přímo úměrná složitosti (druhové diverzitě) jí vytvářené ekologické niky a mírou zapojení této niky do širšího ekosystému. Vyšší ekologickou hodnotu mají naše domácí dřeviny, zejména pak staré stromy, u nichž se vyskytují prvky se zvýšeným biologickým potenciálem. Z tohoto pohledu dřeviny zastoupené v žádosti mají spíše nižší hodnotu, neboť na nich nebyly shledány prvky se zvýšeným biologickým potenciálem, které by mohly plnit funkci specifických mikrohabitatů, které by představovaly životní prostor pro vzácné či chráněné druhy organismů. Ekologická hodnota těchto dřevin spočívá především v hnízdních příležitostech pro ornitofaunu a v tom, že koruna stromu a porosty dřevin představují útočiště pro drobné živočichy a zároveň jim poskytují potravu.

Přes všechny pozitivní funkce zeleně, je nutno uznat, že dřeviny, které jsou předmětem žádosti nejsou v žádném ohledu výjimečné a jejich funkce lze nahradit v rámci nových výsadeb v řešené lokalitě.

Orgán ochrany přírody zvažoval na jedné straně veřejný zájem na ochraně přírody a krajiny, tj. zájem na zachování dřevin a zájem žadatele na jejich kácení, tj. realizaci stavebního záměru. Orgán ochrany přírody vzal do úvahy celkovou hodnotu dřevin i možnost jejich náhrady a předložený stavební záměr, který je v souladu s územním plánem hl. m. Prahy. Navrhovaný objekt je z větší části určen pro bydlení, z menší části pro krátkodobé ubytování a v 1. NP jsou umístěny maloobchodní plochy. Součástí stavebního záměru jsou i sadové úpravy nově navrhované polyfunkční budovy TIDE a také vnitrobloku objektu. Nová výsadba dřevin bude realizována na rostlém terénu a také na konstrukci podzemních garáží.

Po zvážení všech okolností orgán ochrany přírody dospěl k závěru, že stavba „Areál hotelu Panorama – Polyfunkční budova TIDE“, která přispěje k uspokojení silné poptávky po bydlení v rámci hlavního města, představuje závažné důvody pro pokácení výše uvedených dřevin a po vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin shledal realizaci této stavby jako převládající nad zájmem na jejich zachování.

Orgán ochrany přírody MHMP uložil náhradní výsadbu jako kompenzaci ekologické újmy vzniklé kácením dřevin jakožto část navržených sadových úprav předložených v rámci projektové dokumentace. Při posuzování přiměřenosti náhradní výsadby orgán ochrany přírody vzal do úvahy zejména její množství, druhovou skladbu, požadovanou velikost nově vysazovaných dřevin a následnou péči. Orgán ochrany přírody je přesvědčen, že kácení výše uvedených dřevin za předpokladu realizace výše uvedené náhradní výsadby nepovede ke ztrátě či oslabení přirozených funkcí ekosystému ani k narušení vazeb a procesů ekosystému.

Po-výsadbovou péči, která byla stanovena v maximální možné délce, by mělo být zajištěno dobré ujmутí daných exemplářů a jejich zdárný počáteční růst a kvalitní vývoj. Jedná se do značné míry o rozhodující etapu, kdy je nutná zvýšená péče a nezbytná realizace výchovných řezů, které ovlivní další existenci dřevin. Výše uvedené normy je nutné dodržet, aby byla zajištěna odpovídající kvalita rostlinného materiálu a odbornost prací, což má dopad na zdárný růst a vývoj vysazovaných jedinců. Pro řádné ujmутí výsadbového materiálu je rovněž nezbytné dodržet agrotechnické termíny výsadby. Za účelem zajištění vymahatelnosti provedení náhradní výsadby požaduje orgán ochrany přírody provedení náhradní výsadby do jednoho roku od kolaudace stavby.

Podmínka kácení dřevin v období od 1. 11. do 31. 3. je odvozena z vyhl. č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení. Dle této vyhlášky se kácení zpravidla provádí v období vegetačního klidu. Toto období se může rok od roku mírně lišit podle průběhu počasí, ale obvykle odpovídá uvedenému termínu. Jedná se o období přirozeného útlumu fyziologických a ekologických funkcí dřeviny. V tomto období je utlumena i aktivita většiny živočichů, kteří se mohou v daném území vyskytovat. Orgán ochrany přírody nicméně upozorňuje, že v jednotlivých letech může být nástup vegetace časnější a může se tak plně projevit již v průběhu měsíce března. Doporučujeme proto žadateli, aby ke kácení dřeviny přistoupil včas a neoponechával termín kácení, pokud je to možno, až na konec měsíce března. S nástupem vegetace totiž mimo jiné souvisí i začátek hnízdního období ptactva. Pokud by se na dřevinách povolených ke kácení již nacházely aktivně využívaná ptačí hnízda, nemůže být kácení takové dřeviny realizováno pro rozpor s ochranou ptactva obsaženou v ust. § 5a ZOPK.

OCP MHMP dále podmínil realizaci kácení nabytím právní moci povolení stavebního záměru dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, neboť tento záměr je důvodem pro povolení kácení.

Podkladem pro vydání souhlasu s kácením byly následující dokumenty: výše uvedená stavební dokumentace včetně dokladu D.6 Kácení a D7 Vegetační úprav, zpracovatel: Zahradní architektura Martinov s.r.o., Martinov 279, 277 13 Kostelec nad Labem v 01/2026 a místní šetření pracovníků OCP MHMP.

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, ve znění pozdějších předpisů, samostatným rozhodnutím ve správním řízení, proto se proti němu nelze 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.

Ing. arch. Filip Foglar

ředitel odboru územního rozvoje

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát, ID DS: sfuh3sn

Na vědomí:

2. UZR MHMP – spis

3. BEZ MHMP

4. OPP MHMP

5. OCP MHMP

6. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy

7. Národní památkový ústav