



URBIA, s.r.o.

Královská 1081/6
110 00 Praha 1 – Staré Město
ID DS: 6n3s4ke

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 757419/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 255856/2026

Vyřizuje/tel.:
Ing. Tomáš Satori
236 005 808
Počet listů/příloh: **14/0**
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 24.03.2026 byla podána žádost, kterou podala společnost Konsorcium Rohan, s.r.o., IČ: 27893669, se sídlem Rohanské nábřeží 721/39, 186 00 Praha 8 – Karlín, kterou zastupuje na základě plných mocí společnost URBIA, s.r.o., IČ: 49687514, se sídlem Královská 16/1081, 110 00 Praha 1 (dále jen „žádost“), ve věci záměru:

„Nový Rohan – sekce D. IV“

na pozemcích parc. č. 767/169, 767/247, 767/250, 767/303, 767/304, 767/313, 767/384 v k.ú. Karlín (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 přístupný z hlediska 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 za těchto podmínek:

1. K zásahům do stávající stavby č. 0012 Protipovodňová opatření na ochranu hl. m. Prahy (dále jen „PPO“) je nutné doložit souhlasné vyjádření projektanta linie PPO - Ing. Trnky ze společnosti Aquatis a.s. a Správy služeb hl. m. Prahy (dále jen „SSHMP“).
2. Na předání staveniště a kontrolní dny stavby v souvislosti s úpravami, kolidujícími s linií PPO, musí být vždy přizván zástupce oddělení mimořádných událostí odboru bezpečnosti Magistrátu hl. m. Prahy (dále jen „BEZ MHMP“) a zástupce SSHMP. Před realizací části stavby, dotýkající se přímo linie PPO, žádáme v dostatečném předstihu vyrozumět pracovníka SSHMP k pořízení fotodokumentace stavu před a po provedení prací. Před zahájením stavebních činností žádáme o předání kontaktu na odpovědného pracovníka stavby organizaci SSHMP, z důvodu zajištění součinností a koordinace stavby.
3. Všechny prvky PPO musí být ochráněny tak, aby nedošlo k jejich poškození těžkou technikou – způsob ochrany před poškozením linie PPO musí být předem konzultován a schválen zástupcem SSHMP.
V případě poškození jakékoliv části PPO způsobené činností při přípravě a realizaci stavby musí investor stavby bezodkladně provést opravu poškozené části na vlastní náklady podle pokynů projektanta linie PPO a o poškození linie PPO musí neprodleně vyrozumět SSHMP a BEZ MHMP.
4. Po celou dobu realizace stavby musí být PPO schopna plnit svoji funkci a nesmí dojít k jakémukoliv omezení přístupu k linii PPO za účelem kontroly, opravy, údržby a během případné povodňové situace.
5. Případná výsadba nové zeleně musí být provedena takovými druhy rostlin, které nevytvářejí dlouhé kořeny, které by mohly narušit linii PPO. Musí být v souladu s Českou technickou normou ČSN 75 2200 - Liniové stavby na ochranu před povodněmi, která stanovuje minimální vzdálenost keřů od paty zemní hráze 5 m a minimální vzdálenost stromů od paty hráze 10 m. U některých druhů, jako je např. topol, je minimální vzdálenost od paty hráze 30 m. Výsadba dřevin na tělese zemní hráze je nepřípustná.
6. Každá změna proti schválené dokumentaci musí být neodkladně projednána se všemi dotčenými orgány.

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

posoudil výše uvedený záměr z hlediska zájmů státní památkové péče jako přípustný bez podmínek.

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

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

podmínky uložené oddělením vodního hospodářství:

1. Technické provedení dieselagregátů musí být navrženo, tak, aby byla vyloučena možnost úniku závadných látek či odtok srážkových vod kontaminovaných závadnými látkami do horninového prostředí nebo do kanalizace. Proti úniku závadných látek musí být uzpůsobeno stanoviště dieselagregátů, a to i pro potřeby doplňování pohonných hmot.
2. Při zabezpečení trafostanic a dieselagregátů je nutné dodržet ustanovení ČSN 75 3415 „Objekty pro manipulaci s ropnými látkami a jejich skladování“ a ČSN 65 0201 „Hořlavé kapaliny – provozovny a sklady“.
3. Stavební činností nebude ohrožena jakost povrchových nebo podzemních vod, zejména závadnými látkami podle ustanovení § 39 vodního zákona, na stavbě budou prostředky pro likvidaci případné havárie.
4. Odvodnění stavby bude zajištěno tak, aby nedocházelo k podmáčení okolních pozemků a znečištění povrchových a podzemních vod v dané lokalitě.
5. V záplavovém území nebude dlouhodobě skladován odplavitelný materiál a látky, které mohou negativně ovlivnit kvalitu povrchových a podzemních vod, stavební materiál bude zajištěn a přebytečný materiál bude ze záplavového území odvezen.

podmínky uložené oddělením ochrany ovzduší:

1. Požadujeme instalovat záložní zdroj el. energie – dieselagregát, vybavený spalovacím motorem, který splňuje minimální úroveň emisí normy Stage IIIA, tj. s měrnými emisemi NOx v úrovni alespoň 4 g/kWh.

Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí (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 dřevin rostoucích na parc. č. 767/169, 768/247, 767/304, k. ú. Karlín:

č. dř. 100 - trnovník akát/*Robinia pseudoacacia* o obvodu 94 cm

č. dř. 104 - topol černý/*Populus nigra* o obvodu 92 cm

č. dř. 105 - topol černý/*Populus nigra* o obvodu 187 cm

porosty

č.	latinský název	český název	plocha skupiny (m ²)
SDa	<i>Populus nigra</i>	topol černý	264
	<i>Robinia pseudoacacia</i>	trnovník bílý	
SDb	<i>Rosa canina</i>	růže šípková	35
	<i>Populus nigra</i>	topol černý	
	<i>Robinia pseudoacacia</i>	trnovník bílý	
	<i>Rosa canina</i>	růže šípková	
	<i>Populus nigra</i>	topol černý	

SDc	<i>Rosa canina</i>	růže šípková	89
	<i>Prunus cerasifera</i>	slivoň	
SDd	<i>Clematis vitalba</i>	plamének plotní	538
	<i>Cornus sanguinea</i>	svída krvavá	
	<i>Populus nigra</i>	topol černý	
	<i>Robinia pseudoacacia</i>	trnovník bílý	
	<i>Rosa canina</i>	růže šípková	
	<i>Ailanthus altissima</i>	pajasan žláznatý	
SDg	<i>Acer platanoides</i>	javor mléč	117
	<i>Sambucus nigra</i>	bez černý	
	<i>Juglans regia</i>	ořešák královský	
	<i>Rosa canina</i>	růže šípková	
	<i>Populus nigra</i>	topol černý	
	<i>Robinia pseudoacacia</i>	trnovník bílý	
	<i>Ligustrum vulgare</i>	ptačí zob obecný	
	<i>Clematis vitalba</i>	plamének plotní	
	<i>Ailanthus altissima</i>	pajasan žláznatý	
	<i>Prunus avium</i>	třešeň ptačí	
	<i>Betula pendula</i>	bříza bělokorá	

POZN.: obvod kmene měřen ve výšce 1,3 m.

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 v místě záměru ke kompenzaci ekologické újmy:

ACF javor Freemanův/*Acer x freemanii 'Autumn Blaze'* - 1 ks, vícekmén o min. výšce 250–300 cm,
KOE svitel latnatý/*Koelreuteria paniculata 'Fastigiata'* - 2 ks, vícekmén o min. výšce 250–300 cm,
MAG šácholan Soulangeův/*Magnolia x soulangeana* - 2 ks, vícekmén o min. výšce 250–300 cm,
QUE dub bahenní/*Quercus palustris* - 8 ks, sazenice budou o obvodu kmínku 18-20 cm (měřeno ve výšce 1 m),
SOM jeřáb muk/*Sorbus aria 'Magnifica'* - 4 ks, sazenice budou o obvodu kmínku 18-20 cm (měřeno ve výšce 1 m).

a to za těchto podmínek:

1. Kvalita výpěstků bude odpovídat české technické normě ČSN 46 4902–1 „Výpěstky okrasných dřevin, společná a základní ustanovení“.
2. Výsadba bude provedena v souladu s českými technickými normami ČSN 83 9011 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Práce s půdou“, ČSN 83 9021 „Technologie

vegetačních úprav v krajině – Rostliny a jejich výsadba“ a ČSN 83 9051 "Technologie vegetačních úprav v krajině – Rozvojová a udržovací péče o vegetační plochy".

3. Též budou dodrženy platné standardy péče o přírodu a krajinu, viz <https://nature.cz/web/cz/platne-standardy>.
4. Náhradní výsadba bude provedena nejpozději do ½ roku od kolaudace (vzniku práva užívání stavby) ve vhodných agrotechnických lhůtách (jaro nebo podzim, vhodné období nutno posoudit pro konkrétní výsadbu vždy individuálně s ohledem na aktuální klimatické podmínky).

OCP MHMP současně požaduje, aby byla žadateli uložena povinnost pečovat o vysazené dřeviny po dobu 5 let ode dne provedení výsadby. Následná péče bude probíhat v následujícím jednání: dostatečné zalivce (zejména v letních měsících), péči o kořenový prostor, odborně realizovaném výchovném řezu, kontrole a včasném ošetření eventuálních poranění, kontrole a případné opravě kotvení, výměně neujatého sadebního materiálu.

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.

Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

- Závazné stanovisko vodoprávního úřadu podle ust. § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, pokud mohou být dotčeny zájmy podle tohoto zákona.
- Souhlas vodoprávního úřadu podle ust. § 17 odst. 1 písm. c) vodního zákona, ke stavbám, zařízením nebo činnostem, k nimž není třeba povolení podle tohoto zákona, které však mohou ovlivnit vodní poměry, a to ke stavbám, k těžbě nerostů nebo k terénním úpravám v záplavových územích.
- Rozhodnutí o kácení dřevin rostoucích mimo les dle § 8 odst. 1 ZOPK.
- Uložení náhradní výsadby a následné péče dle § 9 odst. 1 ZOPK.
- Závazné stanovisko k povolení záměru obsahujícího stacionární zdroj uvedený v příloze č. 2 k zákonu č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“), dle § 11 odst. 2 písm. b) zákona o ochraně ovzduší.

Odůvodnění:

Společnost Konsorcium Rohan, s.r.o., IČ: 27893669, se sídlem Rohanské nábřeží 721/39, 186 00 Praha 8 – Karlín, kterou zastupuje na základě plných mocí společnost URBIA, s.r.o., IČ: 49687514, se sídlem Královská 16/1081, 110 00 Praha 1 podala dne 24.03.2026 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 „NOVÝ ROHAN – sekce D.IV, Praha 8 - k. ú. Karlín, Rohanský ostrov“, kterou zpracovala společnost K4 Praha s. r. o., IČ: 09536736, se sídlem Kociánka 8/10, 612 00 Brno, v 09/2025 (dále jen „dokumentace“).

Z důvodu chybějících podkladů byla zaslána výzva k doplnění žádosti ve lhůtě do 30.06.2026 (č.j. MHMP 357040/2026 ze dne 22.04.2026). Žádost byla dne 02.07.2026, ve stanovené lhůtě, doplněna o chybějící podklady (č.j. MHMP 684299/2026, MHMP 684082/2026, MHMP 684088/2026, 684092/2026, MHMP 684096/2026).

Předmětem záměru je soubor novostaveb Nový Rohan – ROHAN CITY – sekce D, IV, Praha 8, k.ú. Karlín. Jedná se o nové objekty bytových domů D41, D42, D43 a D44, dále návrh nové dopravní infrastruktury včetně nové technické infrastruktury ve stávajícím nezastavěném území. Jedná se především o tyto dva stavební objekty:

- SO 2.2.0.4 POZEMNÍ STAVBY: Je navržen bytový objekt D41, D42, D43, D44, v rámci přízemí D44 je navržena pronajímatelná jednotka:
 - **SO 2.2.0.4.1 (SO dle ÚR: SO 05):** Bytový objekt D.41+D.42 (D.41 má 6 nadzemních podlaží a jedno ustoupené, D.42 má základní hmotu se 4 podlažími a věž s dalšími 6 podlažími + ustoupené podlaží,
 - **SO 2.2.0.4.2 (SO dle ÚR: SO 06):** Bytový objekt D.43+D.44 (bytový objekt). Budova navržena do dvou provozních celků s vlastním vstupem, které společně tvoří jeden architektonický celek. Hmoty budovy se skládá ze tří základních objemů. Nejvyšší nárožní část (D.44) je desetipodlažní se střešní terasou. Podlouhlý objem (D.43) směrem k Vltavě má šest podlaží regulované výšky (úroveň hlavní římsy) a dvě podlaží ustupující. Obě hmoty jsou spojeny nízkým čtyřpodlažním krčkem s průchodem do vnitrobloku a soukromými terasami na jeho střeše.
 - max. výška +36,800 m.

Dále jsou navrženy tyto stavební objekty:

- SO 2.2.3.1.100 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – OBJEKTY POZEMNÍCH KOMUNIKACÍ (KOMUNIKACE A ZPEVNĚNÉ PLOCHY): Navrhované komunikace jsou včetně přidruženého dopravního prostoru (chodníky, pruhy zeleně). Jedná se o návrh části ulice Koháková, dále se jedná o návrh přidruženého uličního prostoru podél části ulice Scrutonova, dále se jedná o návrh chodníku podél stávající cyklostezky Rohanský ostrov. Dopravní napojení záměru bude provedeno na jednom místě, v místě křižovatky Scrutonova / Koháková.
- SO 2.2.1.4 ZAŘÍZENÍ STAVENIŠTĚ: Navrhované staveniště sestává z dočasných prvků – oplocení, buňkoviště apod. Bude provedeno pouze pro potřeby realizace záměru.
- SO 2.2.4.4 VODNÍ DÍLO: Součástí technické infrastruktury je návrh vodovodního řadu, splaškových a dešťových stok a vsakovacích objektů. Řad litinový je navržen pro dodávku pitné vody do území, kanalizační stoky kameninové jsou navrženy pro odvod splaškových a dešťových vod z území oddílnou kanalizační soustavou, vsakovací objekty jsou navrženy pro potřeby nakládání s dešťovými vodami.
- SO 2.2.6.4 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA: Součástí technické infrastruktury je návrh rozvodů kabeláže SEK pro poskytování datových služeb do území, dále rozvodů kabeláže VN a NN pro dodání elektrické energie do území, dále rozvodů kabeláže a stožárů pro potřeby veřejného osvětlení, dále horkovodního řadu včetně přípojek pro dodávku tepla do území. Součástí infrastruktury jsou také přípojky vodovodu, kanalizace a plynovodu pro navrhované objekty.
- SO 2.2.7.4 ÚPRAVA ÚZEMÍ: Navrhovaný uliční prostor a prostor vnitrobloku je z hlediska zeleně řešen sadovými úpravami, jsou navrženy plochy zeleně a solitérní stromy (případně další sadové úpravy).
- SO 2.2.8.4 VOLNÁ ŘADA: Jsou navrženy záložní zdroje energie pro navrhované objekty. Dále je navržen informační systém (loga) na části fasády objektu D44.

Ad I. Magistrát hl. m Prahy, odbor bezpečnosti

Stavba se nachází v inundačním území Vltavy podle zákona č. 254/2001 Sb., zákon o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“). Stavba není v kolizi s PPO, která je ve vlastnictví hl. m. Prahy a svěřena zřizovací listinou do správy SSHMP, avšak bude realizována v její blízkosti. Je zakázáno jakýmkoliv způsobem poškozovat vodní díla a jejich funkce (ve smyslu ustanovení §58, odst. 1, vodního zákona). Při nedodržení výše uvedeného dochází k ohrožení funkce PPO a k naplnění skutkové podstaty přestupku právnické nebo fyzické podnikající osoby ve smyslu ustanovení § 125a, odst. 1 písm. p) vodního zákona, za něž je oprávněn vodoprávní úřad uložit pokutu. Je třeba, aby stavba byla umístěna v dostatečné vzdálenosti od linie PPO, aby neohrozila funkci PPO, totéž platí ohledně případné výsadby zeleně. Po celou dobu stavby je nutné postupovat v souladu s vodním zákonem.

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

V oblasti dotčené záměrem se nachází stavba civilní ochrany podle § 7 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, evidovaná podle § 15 odst. 2 písm. g) téhož zákona, ochranný systém metra. Konkrétně se záměr nachází v zájmovém území vodního zdroje vodního, vodní přivaděč pro ZTC-4, který je stavbou civilní ochrany (ochranný systém metra).

Při realizaci stavebního záměru nedojde k negativnímu ovlivnění kvality vody vodního zdroje. Navrhované objekty jsou umístěny nad hladinou podzemní vody a při jejich realizaci tak nedojde k zásahu pod hladinu podzemní vody. Dudou splněna následující opatření:

- bude dbáno na důsledné zabránění úkapů, ze stavebních strojů a zařízení,
- tankování strojů bude prováděno na zabezpečené ploše.
- opravy strojů nebudou prováděny v místě obnažené stavební jámy,
- skladování možných znečišťujících látek bude omezeno na nezbytně nutnou dobu a bude provedeno v zabezpečeném prostoru (bez možnosti vyluhování těchto látek do kolektoru podzemních vod),
- případný únik provozních kapalin a jiných kontaminantů bude neprodleně oznámen provozovateli vodního díla,
- piloty budou prováděny jako vrtané železobetonové (betonáž přímo na místě),
- stabilita stěn vrtu pilot bude zajištěna ocelovou výpažnicí v celé délce piloty,
- pažení pilot bude realizováno po celou dobu provádění pilot (tedy i během betonování),
- pro provedení pilot nebude použita suspenze, která by se mohla šířit do puklin, a především pórů horninového prostředí,
- bude dbáno na zabránění úniku odpadních vod do horninového prostředí (vodotěsné napojení na kanalizaci),
- bude dbáno na zabránění úniku jakýchkoli potenciálních znečišťujících látek do horninového prostředí,
- skladování a tankování pohonných hmot do záložních zdrojů (dieselagregátů) bude prováděno na zabezpečené ploše bez možného úniku těchto hmot a jiných provozních kapalin,
- navrhované vsakovací objekty budou umístěny minimálně do výšky 1,0 m nad hladinu podzemní vody.

Záměr dle vyjádření Dopravního podniku hl. m. Prahy (č. j.: DP/783/26/100630/OH/14/0446 ze dne 20.04.2026) nezasahuje do ochranného pásma metra.

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

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-311/27471/2026 ze dne 21.04.2026, které MHMP OPP obdržel dne 22.04.2026. Ve svém vyjádření tato odborná organizace konstatuje, že zamýšlené práce nejsou v rozporu s režimem památkové ochrany stanoveným pro dotčené území.

Nemovitosti, parc. č. 767/166, 767/169, 767/202, 767/247, 767/250, 767/303, 767/304, 767/309, 767/310, 767/312, 767/313, 767/384, 844/23, k. ú. Karlín, Rohanský ostrov, Praha 8 se nacházejí 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.

Režim ochrany je stanoven v rozhodnutí 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 doplňku 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.

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 ohrožily 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.

Předložený návrh není v rozporu s režimem památkové ochrany stanoveným pro dané území, neboť realizace předloženého záměru neohrozí hodnoty památkové rezervace, tj. její urbanistickou kompozici, měřítko a siluetu.

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

Z hlediska ochrany vod:

Zásobování vodou, odvádění odpadních vod a hospodaření se srážkovými vodami

Navrhované bytové objekty D41, D42, D43 a D44 budou zásobovány pitnou vodou z nově navrženého vodovodního řadu LT 150. Jednotlivé dvojice objektů budou napojeny samostatnými vodovodními přípojkami LT 80, ukončenými ve vodoměrných šachtách s hlavními vodoměrnými sestavami. Součástí vnitřních rozvodů bude rovněž požární vodovod zajišťující zásobování samočinného hasicího zařízení (SHZ) a rozvod suchovodu pro potřeby požární ochrany. Roční potřeba pitné vody činí přibližně 17 345 m³ pro objekty D41 a D42 a 17 739 m³ pro objekty D43 a D44. Likvidace splaškových a srážkových vod je navržena oddílnou kanalizační soustavou. Splaškové vody budou odváděny samostatnými gravitačními kanalizačními přípojkami DN 200 do nově budovaných stok splaškové kanalizace, které budou součástí technické infrastruktury území a budou napojeny na stávající kanalizační systém hlavního města Prahy. Součástí záměru je rovněž výstavba nového vodovodního řadu, stok splaškové a dešťové kanalizace a souvisejících vodních děl. Hospodaření se srážkovými vodami je založeno na principu jejich maximálního zadržení a zasakování v místě dopadu. Dešťové vody ze střech jednotlivých objektů budou odváděny do samostatných vsakovacích objektů umístěných na pozemku investora, přičemž každý z nich bude vybaven bezpečnostním přepadem zaústěným do dešťové kanalizace. Srážkové vody ze zpevněných ploch na rostlém terénu budou přednostně zasakovány v přilehlých zelených plochách, zatímco vody z veřejných komunikací budou odváděny prostřednictvím uličních žlabů, kořenových mostů a uličních vpustí se současným využitím modrozelené infrastruktury pro závlahu uliční zeleně. Vsakovací objekty jsou navrženy v souladu s ČSN 75 9010 a dimenzovány tak, aby došlo k jejich vyprázdnění nejpozději do 72 hodin po návrhové srážce.

Dieselagregáty

Pro objekty D41 a D42 je navržen společný záložní zdroj elektrické energie tvořený dieselagregátem (SO 2.2.8.4.001) o elektrickém výkonu 390 kVA / 312 kW (Stand-by) a jmenovitém výkonu 355 kVA / 284 kW (PRP), se spotřebou motorové nafty 70,7 l/h při provozu PRP. Kapacita palivové nádrže činí 470 l. Jednotka bude umístěna na střeše objektu D41 ve venkovním provedení s kapotáží. Pro objekty D43 a D44 je navržen obdobný dieselagregát (SO 2.2.8.4.002) se shodnými technickými parametry a objemem nádrže, umístěný na střeše objektu D43. Oba dieselagregáty budou vybaveny záchytnými vanami pro zachycení provozních kapalin a budou sloužit výhradně pro zálohované napájení požárně bezpečnostních zařízení. Motorová nafta i ostatní provozní kapaliny budou skladovány a dopravovány v těsných nádobách tak, aby bylo vyloučeno riziko úniku závadných látek do okolního prostředí.

Záměr je zčásti navržen ve stanoveném záplavovém území dle opatření MHMP-118671/2003/VYS/Po/Ku ze dne 21.08.2023. Lokalita je chráněna protipovodňovými opatřeními zajišťovanými městem.

Identifikační údaje vodního toku, něž se posuzovaný záměr dotýká:

Název vodního toku: významný vodní tok Vltava

Číselný identifikátor vodního toku: IDVT 10100001

Číslo hydrologického pořadí: 1-12-01-0360-0-00

Název a kód útvaru povrchových vod: 6250 – Proterozoikum a paleozoikum v povodí přítoků Vltavy

Orientační určení polohy v souřadnicovém systému S-JTSK: Y= 739 511; X= 1 041 898

OCP MHMP při posuzování záměru přihlédl zejména k povinnostem týkajícím se problematiky povodňového ohrožení, zacházení se závadnými látkami (dieselagregáty) a splnění požadavků na stavby podle ust. § 5 odst. 3 vodního zákona.

Na základě předložené projektové dokumentace dospěl OCP MHMP k závěru, že návrh splňuje požadavky § 5 odst. 3 vodního zákona.

Z hlediska zacházení se závadnými látkami: k provozu technologie dieselagregátů je využíváno motorové nafty. Jedná se o závadné látky ve smyslu definice uvedené v ust. § 39 odst. 1 vodního zákona. Podmínky pro povolení záměru týkající se zacházení se závadnými látkami byly stanoveny v souladu s ust. § 39 odst. 5 písm. a) vodního zákona, kdy každý, kdo zachází s nebezpečnými závadnými látkami, je povinen umístit zařízení s těmito látkami tak, aby bylo zabráněno jejich nežádoucímu úniku do půdy nebo jejich nežádoucímu smísení s odpadními nebo srážkovými vodami. Dále je uživatel závadných látek povinen učinit dle ust. § 39 odst. 1 vodního zákona přiměřená opatření, aby závadné látky nevnikly do povrchových nebo podzemních vod a neohrožily jejich prostředí.

Vodoprávní úřad dospěl k závěru, že umístěním stavby nebudou při splnění výše stanovených podmínek zájmy chráněné ustanoveními vodního zákona ohroženy.

Pro účely stavby bylo vydáno stanovisko správce povodí, Povodí Vltavy, státní podnik, a to dne 15.05.2026 pod č.j.: PVL-29032/2026/260. Podmínky stanoviska byly uplatněny v podmínkách výroku tohoto jednotného environmentálního stanoviska, pokud se nejednalo o podmínky, které jsou současně přímo zákonnou povinností, a na něž se stavebník tímto upozorňuje.

OCP MHMP upozorňuje, že čerpání podzemní vody ze stavební jámy za účelem snížení její hladiny vyžaduje povolení k nakládání s vodami podle ust. § 8 odst. 1 písm. b) bod 3 vodního zákona.

OCP MHMP upozorňuje, že s ohledem na blízkost záměru k linii protipovodňové ochrany, je třeba zajistit přístup ke stavbě PPO a její bezpečnost. Podle ust. § 58 odst. 1 vodního zákona je zakázáno poškozovat vodní díla a jejich funkce. Obdobně se požadavky na ochranu týkají vodního díla k využití vodního zdroje označeného jako Vodní přivaděč vody pro ZTC4.

Vodoprávní úřad posoudil předloženou projektovou dokumentaci z hlediska ochrany jakosti vod a dospěl k závěru, že umístěním a povolením stavby nebudou při splnění výše stanovených podmínek tyto zájmy ohroženy.

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.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny:

Podle ust. § 8 odst. 1 ZOPK lze povolení ke kácení dřevin vydat ze závažných důvodů po vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin. Orgán ochrany přírody tedy může vydat příslušné povolení/souhlas

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.

Žádost o kácení je podána z důvodu realizace záměru dle dokumentace záměru. Návrh řeší novou výstavbu sekce D, D.IV, budovy D41-44, dopravní a technickou infrastrukturu a úpravy zeleně, v souvislosti s rozvojem území. Lokalita se nachází v Karlíně v blízkosti hranice s k.ú. Libeň, v blízkosti ul. Rohanské nábřeží a křížení s ul. Scrutonova/Hejdánkova. Jde o zatravněnou plochu protkanou prošlapanými cestami.

Součástí podkladů záměru je dendrologický průzkum (Sklenář 2021). Dřeviny byly hodnoceny dle metodiky AOPK ČR. Byla vyhodnocena fyziologická vitalita a zdravotní stav (na škále stupnice 1=nejlepší, 5=nejhorší). U dřeviny č. 100 fyziologická vitalita dosahuje stupně „2“ (zřetelně narušená), zdravotní stav dosahuje stupně „1“ (dobrý). U dřeviny č. 104 byla fyziologická vitalita ohodnocena stupněm „2“ (zřetelně narušená) a zdravotní stav byl ohodnocen stupněm 1 (dobrý). Dřevina č. 105 dosahuje fyziologické vitality stupně „4“ (zbytková) a zdravotního stavu stupně „4“ (silně narušený).

Odstraňované dřeviny se spolupodílejí na plnění funkcí mimo-lesní zeleně v městském prostředí. Na svém stanovišti dřeviny zajišťují formování příznivějšího porostního klimatu (vliv na zmenšení amplitudy teplot vzduchu, snižování radiační teploty, zvyšování vlhkosti vzduchu, ovlivňování rychlosti proudění vzduchu), plní funkci zdravotně – hygienickou (ovlivňování plynného složení atmosféry, snižování prašnosti, hlučnosti, uvolňování biologicky aktivních látek), mají vodohospodářskou funkci a v určité míře i funkci ekologickou.

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 stromu je přímo úměrná složitosti (druhové diverzitě) jím vytvářené ekologické niky a mírou zapojení této niky do širšího ekosystému.

OCP MHMP zvažoval na jedné straně veřejný zájem na zachování dřevin a zájem žadatele na straně druhé. Cílem záměru je výstavba objektů sloužících pro bydlení. Realizací záměru bude uspokojen požadavek na vznik nových bytových jednotek, kterých je nedostatek. Zajištění podpory dostupného bydlení je i jednou z priorit Vlády ČR v oblasti rodiny a sociální politiky ve smyslu Programového prohlášení vlády publikovaného v lednu 2026. Zájmové území se nachází v blízkosti již zastavěných ploch s dopravní a technickou infrastrukturou. Vždy je lepší stavět v blízkosti takových ploch, než na „zelené louce“, mimo intravilán, a zabírat tak např. kvalitní zemědělskou půdu.

Byla uložena náhradní výsadba dle návrhu žadatele, včetně pětileté následné péče. Záměr OCP MHMP posuzuje jako celek, včetně navrhovaných úprav zeleně. OCP MHMP soudí, že realizace záměru je závažným důvodem ke kácení dřevin (budou odstraněny 3 ks stromů a 1 043 m² porostu) ve smyslu ust. § 8 odst. 1 věty druhé ZOPK s tím, že uloženou náhradní výsadbou (17 ks dřevin) dojde ke kompenzaci vzniklé újmy na ekologické i společenské funkci zeleně v souvislosti s dřevinami odstraňovanými.

Orgán ochrany přírody MHMP konstatuje, že mladé vysazované dřeviny nemohou nikdy zcela nahradit ve všech funkcích vzrostlé starší stromy, předpokládá se však, že do budoucna budou veškeré ekologické i společenské funkce zeleně v lokalitě kompenzovány. Povýsadbovou péčí, která byla stanovena v maximální možné délce, má být zajištěno dobré ujetí jedinců a jejich zdárný počáteční růst a vývoj. Pro dodržení odpovídající kvality sadebního materiálu i postupu prací při výsadbě orgán ochrany přírody stanovuje povinnost dodržet výše uvedené normy a standardy péče o přírodu a krajinu.

Kácení dřevin je obvykle prováděno v období vegetačního klidu, které může být v každém roce mírně odlišné, zhruba se jedná o období 1. 11. – 31. 3. Toto období je pro kácení doporučováno zejména z důvodu ochrany hnízdicího ptactva. V tomto období jsou utlumeny fyziologické procesy dřevin, ale je utlumena i aktivita

většiny dalších živočichů. Důvod pro podání žádosti o kácení dřevin je závažný, v daném případě převažuje nad důvody k zachování dřevin. Současně byla stanovena opatření, která zajistí kompenzaci újmy na ekologické i společenské funkci zeleně (v souvislosti s dřevinami odstraňovanými) v dané lokalitě.

Z hlediska ochrany ovzduší:

Předmětem předložené dokumentace je výstavba komplexu dvou nových bytových objektů SO 05 (D.41-42) a SO 06 (D.43-44) umístěných na pozemcích parc. č. 767/169, 767/247, 767/250, k. ú. Karlín. Zdrojem tepla pro oba objekty bude předávací stanice horká voda/voda, která bude umístěna v samostatné technické místnosti. Na střeše objektu D.41 bude instalován venkovní dieselagregát o výkonu 390 kVA / 312 kWA (**tepelný jmenovitý příkon v palivu cca 707 kW**, spotřeba paliva 70,7 l/hod), který bude sloužit jako záložní zdroje el. energie pro napájení požárních spotřebičů pro objekty D.41 a D.42). Na střeše objektu D.44 bude instalován venkovní dieselagregát o výkonu 390 kVA / 312 kWA (**tepelný jmenovitý příkon v palivu cca 707 kW**, spotřeba paliva 70,7 l/hod), který bude sloužit jako záložní zdroje el. energie pro napájení požárních spotřebičů pro objekty D.43 a D.44). Provoz nepřekročí 300 hodin za rok. V rámci realizace záměru bude vybudováno 234 parkovacích stání. Tato parkovací stání byla přičtena k parkovacím stáním, která budou vybudována v rámci souvisejících záměrů v sekci D a byla posouzena v samostatném řízení.

Dieselagregáty budou vyjmenovanými stacionárními zdroji znečišťování ovzduší uvedenými v příloze č. 2 k zákonu č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší. (kód 1.2.).

Pro dieselagregáty provozované méně než 300 hodin v kalendářním roce nejsou platnou legislativou ochrany ovzduší stanoveny emisní limity, nicméně OCP MHMP v souladu s dlouhodobým cílem, kterým je dosažení a trvalé udržení podlimitních imisních koncentrací znečišťujících látek na celém území aglomerace, a dále s ohledem na budoucí zpřísnění imisních limitů stanovil u dieselagregátů podmínku instalace zařízení vybaveného motorem splňující minimální úroveň emisí normy Stage IIIA, tj. s měrnými emisemi NO_x v úrovni alespoň 4 g/kWh. Tento postup správního orgánu se opírá o § 12 odst. 1 zákona o ochraně ovzduší.

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 20,5-21,3 µg/m³, polévatého prachu frakce PM₁₀ úrovně 18,9-19,3 µg/m³, PM_{2,5} úrovně 12,9 – 13,2 µg/m³ a benzenu úrovně 1,3 µg/m³. Průměrná roční imisní koncentrace benzo(a)pyrenu (B(a)P) vykazuje hodnotu 0,6-0,7 ng/m³. U průměrných denních koncentrací PM₁₀ je 36. nejvyšší hodnota na úrovni 33-34 µg/m³. V zájmovém území nedochází k překračování imisních limitů.

Při porovnání s mezními hodnotami dle Směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2024/2881, která má být právního řádu ČR implementována již v tomto roce s očekávanou účinností od roku 2027, nejpozději však od roku 2030, by v tomto území docházelo k překračování mezních hodnot dle Směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2024/2881 u několika znečišťujících látek (roční koncentrace NO₂, PM_{2,5}).

Orgán ochrany ovzduší na základě dosavadní správní praxe při posuzování obdobných spalovacích zdrojů za předpokladu **použití zařízení s pístovým spalovacím motorem, který bude odpovídat alespoň emisní úrovni normy Stage IIIA**, i s přihlédnutím k rozsahu provozu v rámci kalendářního roku a požadovaného způsobu řešení odtahu spalin očekává, že roční imisní charakteristiky sledovaných znečišťujících látek nebudou provozem posuzovaných zdrojů téměř dotčeny. U krátkodobých koncentrací NO₂, které mohou být provozem dieselagregátů 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 NO₂ nebude vyšší než zákonem tolerovaným počtem případů/rok.

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

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

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

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.

Ing. arch. Filip Foglar

ředitel odboru územního rozvoje

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát DS (6n3s4ke)

Na vědomí:

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