



URBIA, s.r.o.

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

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 759353/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 256232/2026

Vyřizuje/tel.:
Ing. Tomáš Satori
236 005 808
Počet listů/příloh: **13/0**
Datum:
30.07.2026

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 Králodvorská 16/1081, 110 00 Praha 1 (dále jen „žádost“), ve věci záměru:

„Nový Rohan – sekce D. III, ul. Voctářova“

na pozemcích parc. č. 767/247, 767/250, 767/304, 767/305, 767/307, 841/4, 844/23, 854/2 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. Budou instalovány dieselagregáty (záložní zdroje energie), které odpovídají současně nejlepší technické úrovni z hlediska emisních parametrů (NO_x, TOC a tuhých znečišťujících látek), dosažitelné bez dodatečné úpravy spalín a dostupné na trhu v době realizace stavby.
2. Dieselagregáty budou kromě funkčních zkoušek provozovány pouze při nestandardních provozních stavech zejména pro potřeby požárně bezpečnostních zařízení, a to v rozsahu potřebném pro pokrytí vlastních provozních potřeb, max. však do 300 hodin za rok.

podmínky uložené oddělením ochrany přírody a krajiny:

1. Kácení je možné provést až po nabytí právní moci povolení záměru podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
2. Kácení je možné provést pouze v období vegetačního klidu, kterým se rozumí období od 1. listopadu do 31. března.
3. V případě kácení dřeviny č. 110 – pajasan žláznatý/Ailanthus altissima je třeba dodržet postup dle opatření obecné povahy Sp. Zn. S-MHMP 908965/2025, č.j. MHMP 1276344/2025.

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 v k. ú. Karlín:

na parc. č. 767/172:

č. dř. 107 – topol černý/Populus nigra o obvodu 86 cm, č. dř. 108 – topol černý o obvodu 100 cm, č. dř. 109 – topol černý/Populus nigra o obvodu 125 cm, č. dř. 110 – pajasan žláznatý/Ailanthus altissima o obvodu 165 cm, č. dř. 111 – topol černý/Populus nigra o obvodu 93 cm, č. dř. 112 – trnovník bílý/Robinia pseudoacacia o obvodu 94 cm

na parc. č. 767/172 a 676/247:

porost SDg o ploše 1 043 m² ve složení: růže šípková/Rosa canina, topol černý/Populus nigra, trnovník bílý/Robinia pseudoacacia, plamének plotní/Clematis vitalba

na parc. č. 767/247:

č. dř. 103 - topol černý/Populus nigra o obvodu 183 cm, porost SDe o ploše 22 m² ve složení: bez černý/Sambucus nigra, topol černý/Populus nigra, trnovník bílý/Robinia pseudoacacia, ptačí zob obecný/Ligustrum vulgare, porost SDd o ploše 52 m² ve složení: topol černý/Populus nigra, trnovník bílý/Robinia pseudoacacia, růže šípková/Rosa canina, javor mléč/Acer platanoides

na parc. č. 767/306:

č. dř. 113 – topol černý/Populus nigra o obvodu 132 cm

na parc. č. 844/23:

porost SD42 o ploše 5 m² ve složení: pámelník Chenaultův/Symphoricarpos x chenaultii, porost SDi o ploše 15 m² ve složení: pámelník Chenaultův/Symphoricarpos x chenaultii, plamének plotní/Clematis vitalba, porost SDh o ploše 16 m² ve složení: růže šípková/Rosa canina, pámelník Chenaultův/Symphoricarpos x chenaultii

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

OCP MHMP požaduje, aby bylo žadateli ve smyslu § 9 odst. 1 ZOPK uloženo provedení náhradní výsadby v místě záměru ke kompenzaci ekologické újmy, viz příloha nazvaná D 2.2.7.4.100 003 00 Vysadba ve složení:

MAL Malus 'Adirondack'/jabloň – 4 ks, QUE Quercus palustris/dub bahenní – 3 ks, SOM Sorbus aria 'Magnifica'/jeřáb muk – 4 ks, všechny sazenice budou o obvodu kmínku 18-20 cm (měřeno ve výšce 1 m),

PSA Prunus serrulata 'Amanogawa'/třešeň pilovitá – 2 ks, sazenice o výšce 200 – 250 cm,

Ame Amelanchier lamarckii/muchovník Lamarkův – 2 ks, sazenice o výšce 175 – 200 cm.

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 zálivce (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. 283/2012 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.
- 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 dřevin rostoucích mimo les dle § 8 odst. 1 ZOPK.
- Uložení náhradní výsadby a následné péče dle § 9 odst. 1 ZOPK.

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.III Praha 8- k. ú. Karlín, při ulici Voctářova“, 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 357160/2026 ze dne 22.04.2026). Žádost byla dne 22.06.2026, ve stanovené lhůtě, doplněna o chybějící podklady (č.j. MHMP 644126/2026, MHMP 644090/2026, MHMP 644094/2026, MHMP 644105/2026, MHMP 644115/2026). Žádost byla dále doplněna dne 15.07.2026 o další podklady k předloženému záměru (č.j. MHMP 718598/2026).

Předmětem záměru je soubor novostaveb Nový Rohan – ROHAN CITY – sekce D, III, Praha 8, k.ú. Karlín. Jedná se především o tyto dva stavební objekty:

- SO 03: Administrativní objekt D.31 (2 podzemní podlaží, 7 nadzemních podlaží a osmé ustoupené technologické podlaží),

- SO 04: Bytový objekt D.32+D.33 (2 podzemní podlaží, 6 nadzemních podlaží a sedmé ustupující podlaží,
- projekt řeší i napojení na technickou a dopravní infrastrukturu,
- max. výška +31,750 m.

Součástí záměru je realizace tří nových budov, konkrétně administrativního objektu D31 s komerčními a pronajímatelnými jednotkami v přízemí a dvou bytových objektů D32 a D33. Záměr dále zahrnuje výstavbu nové dopravní a technické infrastruktury, včetně místních komunikací, chodníků, veřejných prostranství a napojení na stávající uliční síť v prostoru ulic Scrutonova, Kohákova a Voctářova. V rámci technické infrastruktury budou vybudovány nové vodovodní řady, oddílná splašková a dešťová kanalizace, rozvody elektrické energie VN a NN, veřejné osvětlení, datové sítě a horkovodní přípojky. Hospodaření se srážkovými vodami je řešeno kombinací vsakovacích objektů a akumulací nádrže určené pro zpětné využití dešťových vod k závlivce zeleně. Součástí projektu jsou rovněž sadové a terénní úpravy, plochy zeleně a výsadba solitérních stromů ve veřejném prostoru i ve vnitrobloku.

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

Při realizaci stavebního záměru nedojde k negativnímu ovlivnění kvality vody vodního zdroje. Navrhované objekty, kromě objektu administrativní budovy D31, jsou umístěny nad hladinou podzemní vody a při jejich realizaci tak nedojde k zásahu pod hladinu podzemní vody. Budou 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/784/26/100630/OH/14/0448 ze dne 20.04.2026) nezasahuje do ochranného pásma metra. Záměr je situován v blízkosti linky C, stanice Invalidovna. Záměr nijak neohrožuje tuto stavbu.

Nedodržení těchto podmínek může být posuzováno i v kontextu trestního práva, neboť poškození a ohrožení provozu obecně prospěšného zařízení je trestným činem podle § 276 nebo § 277 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník.

Záměr je využitelný z hlediska improvizovaného ukrytí a návrh improvizovaného úkrytu je součástí předložené projektové dokumentace (část D_2.2.0.4.1_1.3). 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.

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-311/66542/2025 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. 767/247, 767/250, 767/304, 767/305, 767/307, 841/4, 844/23, 854/2, k. ú. Karlín, Voctářova/Rohanské nábřeží, 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 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.

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:

Pro objekt D31 je navržen záložní zdroj energie, jedná se o 2x dieselagregát (SO 2.2.8.4.001) o el. výkonu 715 kVA / 572 kW (Stand-by) a jmenovitém el. výkonu 650 kVA / 520 kW (PRP), spotřeba paliva 131,2 l/h (PRP). Kapacita nádrže dieselagregátu 717 l. Obě jednotky budou umístěny na střeše objektu D31. Součástí bude záchytná vana pro zachycení všech provozních kapalin tak, aby nedošlo k jejich úniku a možnému znečištění. Nafta a další provozní kapaliny budou uchovávány/přinášeny v těsných nádobách. Zdroj bude sloužit pro zálohované napájení požárních spotřebičů. Jednotky budou ve venkovním provedení v kapotáži.

Pro objekt D32 a D33 je navržen záložní zdroj energie, jedná se o dieselagregát (SO 2.2.8.4.002) o el. výkonu 390 kVA / 312 kW (Stand-by) a jmenovitém el. výkonu 355 kVA / 284 kW (PRP), spotřeba paliva 70,7 l/h (PRP). Kapacita nádrže dieselagregátu 470 l. Jednotka bude umístěna na střeše objektu D33. Součástí bude záchytná vana pro zachycení všech provozních kapalin tak, aby nedošlo k jejich úniku a možnému znečištění. Nafta a další provozní kapaliny budou uchovávány/dopravovány v těsných nádobách. Bude sloužit pro zálohované napájení požárních spotřebičů. Jednotka bude ve venkovním provedení v kapotáži.

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= 739 436; X= 1 041 963

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

Zásobování vodou, odvádění odpadních vod a hospodaření se srážkovými vodami

Navržené objekty budou zásobovány pitnou vodou z nově budovaného vodovodního řadu v ulici Scrutonova. Jednotlivé objekty budou napojeny samostatnými vodovodními přípojkami, které budou ukončeny hlavními vodoměrnými sestavami. Součástí vnitřních rozvodů bude rovněž zajištění požární vody pro samočinná hasicí zařízení a dopouštění akumulčních nádrží.

Likvidace splaškových a srážkových vod je navržena oddílným kanalizačním systémem. Splaškové vody budou z jednotlivých objektů odváděny samostatnými gravitačními kanalizačními přípojkami do nově budované stoky splaškové kanalizace v ulici Scrutonova, která bude napojena na stávající kanalizační systém hlavního města Prahy.

Hospodaření se srážkovými vodami je založeno na principu jejich maximálního zadržení a využití v místě dopadu. Dešťové vody ze střech objektů budou odváděny do samostatných vsakovacích objektů umístěných na pozemku investora. U administrativního objektu D31 bude před vsakovacím objektem zařazena akumulční nádrž umožňující zpětné využití dešťové vody pro závlivu zeleně. Každý vsakovací objekt bude vybaven bezpečnostním přepadem napojeným na dešťovou kanalizaci. Součástí návrhu jsou rovněž drenážní systémy pro zásobování uličních stromů vodou v rámci modrozelené infrastruktury.

Výpočty systému hospodaření se srážkovými vodami byly provedeny v souladu s městskými standardy vodovodů a kanalizací hlavního města Prahy a příslušnými technickými normami. Navržené vsakovací objekty jsou dimenzovány tak, aby došlo k jejich vyprázdnění nejpozději do 72 hodin po návrhové srážce. Regulovaný odtok z území nepřekročí hodnotu 10 l/s.ha, čímž bude omezen negativní vliv nové zástavby na odtokové poměry v území.

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 trafostanic a dieselagregátů je využíváno transformátorového oleje a 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. Projektová dokumentace navrhuje kioskové trafostanice s technickým řešením odpovídajícím požadavkům na ochranu vod před únikem závadných látek.

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 19.05.2026 pod č.j.: PVL-289890/2026/260. 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 ovzduší:

Součástí návrhu jsou dva záložní zdroje energie tvořené: a) dvěma dieselaagregáty umístěnými na střeše admin. obj. D31 (SO 2.2.8.4.001), které budou zajišťovat dodávky el. energie pro obj. D31, o celkovém jmenovitém tepelném příkonu v palivu 2 640 kW, každý s kapacitou Stand-By 660 kVA, čemuž odpovídá jmenovitý tepelný příkon v palivu 1 320 kW, b) jedním dieselaagregátem umístěným na střeše obj. D33 (SO 2.2.8.4.002), který bude zajišťovat dodávky el. energie pro bytový obj. D32, D33, s kapacitou Stand-By 400 kVA, čemuž odpovídá jmenovitý tepelný příkon v palivu 800 kW, s provozem do 300 hodin ročně. Jedná se o náhradní zdroje energie, které splňují podmínky pro kategorizaci dle přílohy č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší (kód 1.2.). Jde tedy o vyjmenované stacionární zdroje znečišťování ovzduší, které budou dle projektové dokumentace provozovány pro potřeby požárně bezpečnostních zařízení (kromě funkčních zkoušek), a proto délku provozu každého lze při zohlednění provozních zkoušek odhadovat s dostatečnou rezervou v rozmezí do 20 hodin za rok. Zdrojem tepla v objektech budou předávací stanice v suterénu objektů. V rámci dopravy v klidu je navrženo celkem 229 míst pro osobní vozidla a 2 pro motocykly (z toho 206 vnitřních stání).

Daná žádost byla doložena výše uvedenou projektovou dokumentací. Posouzení uvedených vyjmenovaných zdrojů znečišťování ovzduší nevyžaduje s ohledem na ustanovení § 11 odst. 7 a odst. 8 zákona o ochraně ovzduší předložení odborného posudku a rozptylové studie.

Dle map klouzavých pětiletých průměrů imisních koncentrací znečišťujících látek za období 2020-2024, publikovaných Českým hydrometeorologickým ústavem, nejsou v dané lokalitě platné imisní limity pro průměrné roční imisní koncentrace sledovaných znečišťujících látek překračovány. Nejvíce se hodnotě imisního limitu přibližují průměrné roční koncentrace benzo(a)pyrenu (70,0 % imisního limitu) a tuhých znečišťujících látek frakce PM_{2,5} (65,5 % imisního limitu) a průměrné denní koncentrace tuhých znečišťujících látek frakce PM₁₀ (parametr 36. nejvyšší 24hodinové konc. = 68,0 % imisního limitu). Z toho vyplývá, že se

v rámci pražské aglomerace jedná z hlediska ochrany ovzduší o oblast s vyhovující kvalitou ovzduší, kterou je potřeba nadále udržet, resp. zlepšovat. V této souvislosti uvádíme, že při porovnání hodnot současného imisního pozadí s mezními hodnotami uvedenými ve Směrnici Evropského parlamentu a Rady (EU) 2024/2881, která má být zapracována do právního řádu ČR s očekávanou účinností od roku 2027, nejpozději však od roku 2030, by v daném území docházelo k překračování mezních hodnot stanovených v citované směrnici (roční imisní koncentrace $PM_{2,5}$ a NO_2).

Za účelem zachování kvality ovzduší OCP MHMP stanovil k provedení záměru podmínky. Podmínka požadující instalaci dieselaagregátů odpovídajících současné nejlepší technické úrovni dosažitelné bez dodatečné úpravy spalín směřuje k omezení emisí znečišťujících látek již při výběru technologie. Současně byl stanoven maximální rozsah provozu 300 hodin v kalendářním roce, který odpovídá charakteru dieselaagregátů jako záložních zdrojů energie a současně omezuje jejich negativní provozní dopady na kvalitu ovzduší.

V souvislosti s výše uvedenými vyjmenovanými zdroji znečišťování ovzduší, z důvodu předpokládaného rozsahu stavebních prací a s přihlédnutím ke skutečnosti, že stavební činnosti představují v Praze jeden z hlavních plošných zdrojů suspendovaných částic frakce PM_{10} a $PM_{2,5}$, **OCP MHMP připomíná povinnost respektovat podmínky uvedené v příloze č. 10 k zákonu o ochraně ovzduší** (*Opatření k předcházení vzniku prašnosti a k omezování jejího šíření na staveništi při provádění staveb, terénních úprav nebo odstraňování staveb*).

OCP MHMP upozorňuje, že po realizaci záměru bude nutné OCP MHMP v souladu s ustanovením § 11 odst. 2 písm. c) zákona o ochraně ovzduší, požádat o povolení provozu předmětných zdrojů znečišťování ovzduší, důvodem je fakt, že daný záměr zahrnuje vyjmenované zdroje znečišťování ovzduší ve smyslu zákona o ochraně ovzduší.

OCP MHMP předloženou žádost a projektovou dokumentaci. Na základě předložených podkladů a dalších zjištěných informací konstatuje, že předmětné vyjmenované zdroje znečišťování ovzduší jsou navrženy v souladu s platnými předpisy ochrany ovzduší. Existuje reálný předpoklad, že záměr, tak jak je navržen, nebude znamenat zhoršení imisní situace v zájmové oblasti. OCP MHMP proto souhlasí s provedením předmětného záměru, resp. předmětných vyjmenovaných zdrojů znečišťování ovzduší.

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. Jedná se o výstavbu administrativního (D.31) a bytového objektu (D.32, D.33), včetně nové dopravní, technické infrastruktury a sadových úprav. Záměr se nachází v k. ú. Karlín podél ul. Voctářova/Rohanské nábřeží. Území je součástí rozvojových ploch, které podél vltavského břehu propojí zástavbu Karlína a Libně. Lokalita je protkána prošlapanými cestami, bez systematické údržby, plocha zarůstá ruderalní vegetací.

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. Záměr řeší výstavbu administrativního (D.31) a bytového objektu (D.32, D.33), včetně nové dopravní, technické infrastruktury a sadových úprav. Zájmové území se nachází v blízkosti již zastavěných ploch. Vždy je lepší stavět na takových plochách (uprostřed města), než na „zelené louce“, mimo intravilán, a zabírat tak např. kvalitní zemědělskou půdu.

Byla uložena náhradní výsadba dle návrhu žadatele, včetně pětileté následné péče. Nicméně uvažovaná výsadba bude ještě rozsáhlejší, viz příloha nazvaná D_2.2.7.4.100_003_00 Výsadba. Záměr OCP MHMP posuzuje jako celek, včetně navrhovaných úprav zeleně. OCP MHMP soudí, že realizace záměru je závažným důvodem ke kácení dřevin (zde 7 ks dřevin + 1 x pajasan žláznatý, který podléhá jinému režimu kácení, a 7 porostů o celkové ploše 1 162 m²) ve smyslu ust. § 8 odst. 1 věty druhé ZOPK s tím, že uloženou náhradní výsadbou (15 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.

V případě kácení dřeviny č. 110 – pajasan žláznatý / *Ailanthus altissima* byla uložena podmínka dodržení postupu dle opatření obecné povahy Sp. Zn. S-MHMP 908965/2025, č.j. MHMP 1276344/2025.

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