

CENTRAL GROUP a.s.
Karolína Volšičková
Na Strži 1702/65
140 00 Praha 4 – Nusle
ID DS: z5hat5d

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 834495/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 18037/2026

Vyřizuje/tel.:
Ing. Lenka Skokanová
770 326 319
Počet listů/příloh: **12/0**
Datum:
25.08.2026

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 08.01.2026 byla podána žádost společnosti CENTRAL GROUP 85. investiční s.r.o., IČ: 26424886, se sídlem Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4 – Nusle, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 15.11.2024 společnost CENTRAL GROUP a.s., IČ: 24227757, se sídlem Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4 – Nusle, ve věci záměru:

„WESTPOINT etapa II. – blok C, Praha 6“

na pozemcích parc. č. 1806/2, 1806/18, 1837/13, 1837/14, 1837/53, 1837/63, 1837/69, 1837/70, 1837/98, 1837/99, 1837/124, 1837/150, 1837/167, 2933/1 v k.ú. Ruzyně (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 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“)

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

1. Vrtné práce budou provedeny v souladu s projektem vrtných prací: „Vrtné pole“, D.1.2.1., který je součástí dokumentace pro povolení záměru „Westpoint – Etapa II.“, objektu „BLOK C“, zpracovaným společností Stavební geologie GEOSAN, s.r.o., odpovědný projektant: Ing. arch. Pavel Cihelka, báňský projektant: Mgr. Michal Havlík, v 02/2025, a vyjádřením osoby s odbornou způsobilostí v oboru hydrogeologie: „Hydrogeologický posudek vrtů pro tepelná čerpadla“ které je součástí dokumentace pro povolení záměru „Westpoint – Etapa II.“, objektu „BLOK C“, část „Vrtné pole“, D.1.2.1., odpovědný řešitel: Mgr. Michal Havlík, odborná způsobilost v hydrogeologii a sanační geologii, č.1722/2003, vypracovaným v 09/2023.
2. V případě, že nebude možné některý z vrtů využít k zamýšlenému účelu, bude vrt bezodkladně odborně zlikvidován za dohledu osoby odborně způsobilé v hydrogeologii.
3. Bezprostředně po osazení tepelných kolektorů je nutné vrty kompletně tlakově zatamponovat certifikovanou injektážní směsí do vrtů (jílovitocementovou směsí) k zamezení možného proudění podzemní vody vrtným stvolem. Nutné provádět odborně s příslušným vybavením (tlaková injektáž potrubím ode dna vrtů).
4. V průběhu realizace vrtných prací bude autorský a geologický dozor, který povede doplňující hydrogeologický průzkum. Cílem bude průběžně popisovat geologické profily vrtů, zaznamenávat údaje o stavu hladiny podzemní vody, velikosti přítoku v průběhu vrtání apod., a to za účelem verifikace projektového návrhu a potvrzení, případně modifikace způsobu zaplášťové úpravy vertikálních kolektorů ve vrtech tak, aby bylo možno bezpečně zajistit oddělení zvodnělých horizontů. Výsledky doplňkového průzkumu budou obsaženy ve zprávě o skutečném provedení vrtů.
5. V průběhu vrtných prací budou dodržena opatření proti únikům nebezpečných látek použitím záchytných van na místech možných úkapů z mechanizace, bezpečným nakládáním s pohonnými hmotami, mazadly apod.

II. 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 též „ZOPK“) povoleno kácení dřevin rostoucích mimo les v souvislosti s realizací výše uvedeného záměru na pozemku parc. č. 1806/2 k.ú. Ruzyně v rozsahu (evidenční čísla převzata z dendrologického průzkumu a příloh projektové dokumentace, která specifikuje požadavky na kácení dřevin rostoucích mimo les):

- javor klen (*Acer pseudoplatanus*), evidenční číslo 186, obvod kmene 125 cm,
- javor klen (*Acer pseudoplatanus*), evidenční číslo 187, obvod kmene 116 cm,
- javor klen (*Acer pseudoplatanus*), evidenční číslo 188, obvod kmene 99 cm,
- javor klen (*Acer pseudoplatanus*), evidenční číslo 189, obvod kmene 115 cm,
- javor klen (*Acer pseudoplatanus*), evidenční číslo 190, obvod kmene 93 cm,

- javor klen (*Acer pseudoplatanus*), evidenční číslo 191, vícekmenný jedinec o obvodech kmenů 83 cm, 80 cm a 71 cm (náhradní obvod 112 cm),
- topol kanadský (*Populus × canadensis*), evidenční číslo 192, obvod kmene 180 cm,
- javor klen (*Acer pseudoplatanus*), evidenční číslo 193, obvod kmene 86 cm,
- třešeň obecná (*Prunus avium*), evidenční číslo 194, vícekmenný jedinec o obvodech kmenů 69 cm a 96 cm (náhradní obvod 118 cm),
- javor mléč (*Acer platanoides*), evidenční číslo 216, obvod kmene 81 cm,
- javor mléč (*Acer platanoides*), evidenční číslo 218, obvod kmene 85 cm,
- javor mléč (*Acer platanoides*), evidenční číslo 219, obvod kmene 83 cm,
- smrk ztepilý (*Picea abies*), evidenční číslo 235, obvod kmene 95 cm.

Kácení výše uvedených dřevin rostoucích mimo les v souladu se ZOPK je možné provést za předpokladu splnění podmínek, kdy kácení dřevin bude provedeno v období vegetačního klidu, tj. zpravidla od 1. listopadu do 31. března. Před zahájením kácení bude provedena kontrola přítomnosti hnízdících ptáků a dalších zvláště chráněných živočichů, kdy v případě zjištění jejich výskytu budou práce přizpůsobeny požadavkům druhové ochrany podle ZOPK. Kácení dřevin bude provedeno odborně způsobilou osobou (firmou) tak, aby nedošlo k poškození okolních dřevin, které nejsou spojeny s výše uvedeným záměrem.

OCP MHMP na základě výše uvedeného souhlasu k povolení kácení dřevin rostoucích mimo les souvisejícímu s realizací výše uvedeného záměru požaduje, aby byla žadateli ve smyslu § 9 odst. 1 ZOPK uložena podmínka provedení náhradní výsadby ke kompenzaci ekologické újmy v rozsahu:

Za povolené odstranění dřevin rostoucích mimo les bude provedena náhradní výsadba v rozsahu:

- 7 ks jeřábu muku 'Magnifica' (*Sorbus aria* 'Magnifica'),
- 5 ks třešně ptačí 'Plena' (*Prunus avium* 'Plena').

Celkem tedy 12 ks stromů o minimálním obvodu kmene 14-16 cm měřeném ve výšce 1 m nad kořenovým krčkem.

Náhradní výsadba bude provedena nejpozději do 12 měsíců od kolaudace stavby, případně v nejbližším vhodném agrotechnickém termínu následující výsadbové sezóny. Výsadba dřevin a následná péče o ně musí být realizovány v souladu s příslušnými ustanoveními norem ČSN 83 9061 Ochrana stromů a vegetačních ploch, ČSN 83 9021 Technologie vegetačních úprav v krajině – Rostliny a jejich výsadba, ČSN 83 9011 Technologie vegetačních úprav v krajině – Práce s půdou, ČSN 83 9051 Technologie vegetačních úprav v krajině – Rozvojová a udržovací péče o vegetační plochy, ČSN 83 9031 Technologie vegetačních úprav v krajině – Travníky a jejich zakládání, ČSN 46 4750 Trvalky a skalničky, ČSN 46 4901 Osivo a sadba. Sadba okrasných dřevin a ČSN 46 4902 Výpěstky okrasných dřevin. Společná a základní ustanovení. Dále standardy péče o přírodu a krajinu AOPK: A01 002:2017 – Ochrana dřevin při stavební činnosti a A02 001:2013 – Výsadby stromů.

Žadatel zajistí následnou péči o vysazené dřeviny po dobu nejméně 5 let od provedení výsadby, zahrnující zejména: pravidelnou zálivku podle klimatických podmínek, kontrolu zdravotního stavu dřevin, doplňování mulče, výchovné a zdravotní řezy, kontrolu a odstranění kotvení, ochranu proti škůdcům a chorobám, odstraňování plevelů a výměně neujatého sadebního materiálu.

Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

- souhlas podle § 17 odst. 1 písm. g) vodního zákona k povolování záměru podle stavebního zákona,
- závazné stanovisko vodoprávního úřadu podle § 104 odst. 3 vodního zákona k povolování záměru podle stavebního zákona.
- závazné stanovisko k povolení záměru parkoviště s kapacitou nad 500 parkovacích stání dle § 11 odst. 2 písm. d) zákona 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále též „zákon o ochraně ovzduší“).
- rozhodnutí o kácení dřevin rostoucích mimo les podle § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů,
- uložení náhradní výsadby a následné péče podle § 9 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Odůvodnění:

Společnost CENTRAL GROUP 85. investiční s.r.o., IČ: 26424886, se sídlem Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4 – Nusle, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 15.11.2024 společnost CENTRAL GROUP a.s., IČ: 24227757, se sídlem Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4 – Nusle, podala dne 08.01.2026 „Žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska“, 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 stavby „WESTPOINT – ETAPA II“ z 02/2025, kterou zpracovala společnost CENTRAL GROUP a.s., IČ: 24227757, se sídlem Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4 – Nusle, Ing. Radek Olšák, ČKAIT č. a. 1302326, (dále jen „dokumentace“).

Žadatel doplnil žádost dne 28.01.2026, č.j. MHMP 76918/2026. Jelikož žádost nesplňovala náležitosti pro potřeby vydání koordinovaného závazného stanoviska, vyzval dne 05.02.2026 odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy žadatele k doplnění žádosti ve lhůtě do 30.04.2026, č. j.: MHMP 101194/2026. Žadatel doplnil na základě výzvy žádost dne 18.02.2026, č. j.: MHMP 143088/2026 a č.j. MHMP 162713/2026, a to ve stanovené lhůtě.

Vzhledem k tomu, že se jedná o zvlášť složitý případ, odbor územního rozvoje usnesením ze dne 16.03.2026, č. j. MHMP 225841/2026, prodloužil lhůtu pro vydání koordinovaného závazného stanoviska o 30 dnů na celkových 60 dnů a současně o prodloužení lhůty žadatele vyrozuměl.

Jelikož žádost nadále nesplňovala náležitosti pro potřeby vydání koordinovaného závazného stanoviska, vyzval dne 17.04.2026 odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy žadatele k doplnění žádosti ve lhůtě do 30.07.2026, č. j.: MHMP 339922/2026. Žadatel doplnil na základě výzvy žádost dne 12.06.2026, č. j.: MHMP 613616/2026, dne 17.06.2026, č.j. MHMP 629625/2026 a č.j. MHMP 629575/2026, a to ve stanovené lhůtě. Jelikož žádost i nadále nesplňovala náležitosti pro potřeby vydání koordinovaného závazného stanoviska, vyzval dne 10.07.2026 odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy žadatele k doplnění žádosti ve lhůtě do 22.08.2026, č. j.: MHMP 699962/2026. Žadatel doplnil na základě výzvy žádost dne 28.07.2026, č. j.: MHMP 755030/2026, a to ve stanovené lhůtě.

Předmětem záměru je novostavba městského bloku (bytový dům s komerčními prostory). Objekt má celkem 10 sekcí (C1–C10), 3 podzemní a 5 – 8 nadzemních podlaží. V nadzemních podlažích jsou umístěny byty a ateliéry, v parteru komerční jednotky. Podzemní podlaží slouží k parkování rezidentů, přičemž v 1. PP je zčásti situováno také parkování pro návštěvy a veřejnost, provozně oddělené od rezidenční části. Celkem je navrženo 504 parkovacích stání. Dále jsou zde umístěny technické místnosti, strojovny, lapol a sklepní kóje

náležící k jednotlivým bytovým a nebytovým jednotkám. Každá sekce objektu má jeden osobní výtah. Součástí záměru jsou vedle hlavní stavby i stavby vedlejší, a to komunikace, zpevněné plochy, krajinné a terénní úpravy, přípojky a vedení všech potřebných inženýrských sítí.

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 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 jednotné environmentální stanovisko. Jelikož je součástí záměru parkoviště s kapacitou nad 500 parkovacích stání, je dle § 14 odst. 1 písm. a) bodu 6 zákona o JES k vydání jednotného environmentálního stanoviska příslušný OCP MHMP.

Z hlediska ochrany vod:

Zásobování objektu vodou je navrženo vodovodní přípojkou z nového vodovodního řadu pro veřejnou potřebu. Odpadní vody budou svedeny kanalizačními přípojkami do nové kanalizační stoky pro veřejnou potřebu. Na kanalizaci z restaurace je navržen odlučovač tuků. Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch objektu budou svedeny přes retenční nádrž řízeným odtokem do dešťové kanalizace. Srážkové vody z retenční nádrže budou využívány pro závlahu zeleně, nevyužitá voda bude svedena řízeným odtokem do dešťové kanalizace. Srážkové vody z části navržených veřejných komunikací a zpevněných ploch budou převážně svedeny do tzv. modrozelené infrastruktury. Jedná se o rýhy podél komunikace (pod parkovacími stáními, zelení a pod stromy) vyplněné kamenivem a strukturálním substrátem, odkud bude přebytečná voda (nevsáklá a nespotřebovaná stromy) regulovaně odvedena, pomocí drenážního potrubí na dně rýhy

a regulačního prvku, do navržených stok dešťové kanalizace. Pro části komunikací jsou navrženy uliční vpusti se zaústěním do navržených stok a následně do podzemních retenčních nádrží s regulovaným odtokem.

Vodovod vně stavby "Westpoint – Etapa II. - novostavba bytového domu – BLOK C" včetně přípojky, dešťová a splašková kanalizace vně stavby "Westpoint – Etapa II. - novostavba bytového domu – BLOK C" jsou spolu s přípojkami navrženy v rámci koordinované stavby „Westpoint – Etapa I.“

Staveniště bude napojeno na nový vodovodní řad a mobilní buňky WC. Srážkové vody a průsaky podzemní vody do stavební jámy budou pomocí vsakovacích drénů svedeny do jímacích studní, ze kterých budou přepadem odváděny od čerpacích jímek. Voda bude dále přečerpávána výtlačnými řady do sedimentační jímky. Ze sedimentační jímky budou vody odváděny přepadem do dešťové kanalizace.

Objekt bude vybaven lanovými výtahy.

V 1. NP prostoru v bloku C3 bude vybudována nová vestavěná jednoprostorová trafostanice se dvěma olejovými transformátory s objemem oleje v jednom transformátoru 400 l a zdvojenou ocelovou podlahou, která bude fungovat jako záchytná jímka na celý objem olejové náplně transformátoru. Prostor stání transformátoru a jímka budou opatřeny nátěrem odolným proti olejům.

V 1. NP prostoru v bloku C7 bude vybudována nová vestavěná jednoprostorová trafostanice se dvěma olejovými transformátory s objemem oleje v jednom transformátoru 400 l a zdvojenou ocelovou podlahou, která bude fungovat jako záchytná jímka na celý objem olejové náplně transformátoru. Prostor stání transformátoru a jímka budou opatřeny nátěrem odolným proti olejům.

Náhradní zdroj (dieselagregát) pro objekt C je umístěn na střeše objektu B a není součástí projektové dokumentace ani tohoto stanoviska.

V rámci stavby jsou navrženy vrty pro využívání energetického potenciálu podzemních vod, z nichž se neodebírání nebo nečerpání podzemní voda, a to 100 ks vrtů pro tepelné čerpadlo systému země/voda, hloubky 170 m každého z nich. Vrty budou umístěny na pozemcích p. č. 1806/2, 1837/14, 1837/63 v k.ú. Ruzyně (zemní vrty č. 1 – 75 pod plánovaným bytovým domem a zemní vrty č. 76 – 100 v obestaveném vnitrobloku). Vrty budou prováděny rotačně-příklepovou metodou se vzduchovým výplachem do hloubky 170 m vrtným průměrem 140/125 mm. Po odvrtání a vyčištění budou do vrtů zapuštěny kolektory geotermálních sond z certifikovaného PE-RC potrubí. Celý prostor vrtu mezi zapuštěnými trubkami bude utěsněn certifikovanou injektážní směsí do vrtů pro tepelná čerpadla. Tím se zamezí propojení jednotlivých zvodnělých horizontů a zároveň se docílí optimálních parametrů přestupu tepla mezi sondou a okolní horninou.

Vzhledem k tomu, že jsou v rámci stavby navrženy vrty pro využívání energetického potenciálu podzemních vod, z nichž se neodebírání nebo nečerpání podzemní voda, podléhá záměr souhlasu podle ustanovení § 17 odst. 1 písm. g) vodního zákona, který je v rámci vydání jednotného environmentálního stanoviska (JES) tímto stanoviskem nahrazen. Podle ustanovení § 17 odst. 7 vodního zákona, jedná-li se o záměr vyžadující jednotné environmentální stanovisko, souhlas podle ustanovení § 17 odstavce 1 vodního zákona se nevydává.

K žádosti bylo doloženo:

1. Dokumentace pro povolení záměru „Westpoint – Etapa II.“, objektu „BLOK C“, zpracovaná společností CENTRAL GROUP a.s., hlavní projektant: Ing. Radek Olšák, v 02/2025,

2. projekt vrtných prací: „Vrtné pole“, D.1.2.1., který je součástí dokumentace pro povolení záměru „Westpoint – Etapa II.“, objektu „BLOK C“, zpracovaný společností Stavební geologie GEOSAN, s.r.o., odpovědný projektant: Ing. arch. Pavel Cihelka, báňský projektant: Mgr. Michal Havlík, v 02/2025,
3. vyjádření osoby s odbornou způsobilostí v oboru hydrogeologie: „Hydrogeologický posudek vrtů pro tepelná čerpadla“ které je součástí dokumentace pro povolení záměru „Westpoint – Etapa II.“, objektu „BLOK C“, část „Vrtné pole“, D.1.2.1., odpovědný řešitel: Mgr. Michal Havlík, odborná způsobilost v hydrogeologii a sanační geologii, č.1722/2003, zpracované v 9/2023,
4. stanovisko Povodí Vltavy s.p., zn. PVL-10905/2026/260, ze dne 20.2.2026,
5. plná moc.

Vodoprávní úřad posoudil předloženou projektovou dokumentaci z hlediska ochrany jakosti vod.

Podmínkou č. 1 bude zajištěno provádění povolených činností dle předložené dokumentace, tj. pouze v rozsahu, který byl v rámci vodoprávního řízení odsouhlasen.

Podmínkou č. 2 bude zajištěno, že v případě, že vrt nebude využit k zamýšlenému účelu musí být zlikvidován, aby nedošlo k situaci, že by vrt bez dalšího využití a zajištění byl ponechán na lokalitě.

Podmínky č. 3, 4, 5 převzal OCP MHMP z vyjádření osoby s odbornou způsobilostí v oboru hydrogeologie: „Hydrogeologický posudek vrtů pro tepelná čerpadla“ které je součástí dokumentace pro povolení záměru „Westpoint – Etapa II.“, objektu „BLOK C“, část „Vrtné pole“, D.1.2.1., odpovědný řešitel: Mgr. Michal Havlík, odborná způsobilost v hydrogeologii a sanační geologii, č.1722/2003, zpracovaného v 9/2023.

Dle předložené projektové dokumentace bude v objektu nakládáno se závadnými látkami v kapalném skupenství (transformátorový olej). Posouzením předložených dokladů došel OCP MHMP k závěru, že byly splněny požadavky ust. § 39 odst. 1 vodního zákona, kdy každý, kdo zachází se závadnými látkami ve větším množství, 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 a dále je povinen učinit přiměřená opatření, aby závadné látky nevnikly do povrchových vod a neohrožily jejich prostředí. Splněním uvedených požadavků bude zajištěna ochrana jakosti vod ve smyslu citovaných ustanovení.

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. Zásobením objektu vodou je navrženo vodovodní přípojkou z vodovodního řadu pro veřejnou potřebu. Odpadní vody budou svedeny kanalizačními přípojkami do kanalizační stoky pro veřejnou potřebu. Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch objektu budou z důvodu nevhodných podmínek pro vsakování svedeny přes retenční nádrž řízeným odtokem do dešťové kanalizace. Srážkové vody z retenční nádrže budou využívány pro závlahu zeleně. Záměr splňuje požadavek ustanovení § 5 odst. 3 vodního zákona.

Lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo stavu útvaru podzemní vody. Zároveň lze předpokládat, že záměrem nedojde k takové změně

fyzikálních poměrů, která by vedla ke znemožnění dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo dobrého stavu útvaru podzemní vody.

Vodoprávní úřad posoudil možnost zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo stavu útvaru podzemní vody. Zároveň posoudil, zda provedením záměru nedojde k takové změně fyzikálních poměrů, která by vedla ke znemožnění dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo dobrého stavu útvaru podzemní vody. Umístěním stavby nedojde k přímému dotčení koryta vodního toku, stavba není situována v záplavovém území ani v ochranném pásmu vodních zdrojů, umístěním stavby nejsou dotčeny podzemní vody, nemůže proto dojít ke zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo stavu útvaru podzemní vody. Umístěním stavby nedojde k takové změně fyzikálních poměrů, která by vedla ke znemožnění dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo dobrého stavu útvaru podzemní vody.

OCP MHMP posoudil žádost z hlediska ust. § 17 odst. 6 vodního zákona. Návrh vrtných prací byl posouzen a bylo konstatováno, že návrh je možný, protože lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo stavu útvaru podzemní vody, provedením záměru nedojde k takové změně fyzikálních poměrů, která by vedla ke znemožnění dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo dobrého stavu útvaru podzemní vody. Záměr se nachází v útvaru podzemních vod: 62500 Proterozoikum a paleozoikum v povodí přítoků Vltavy, jehož chemický stav je hodnocen jako nevyhovující a kvantitativní stav jako částečně nevyhovující. Vzhledem k faktu, že z vrtů pro TČ se podzemní voda neodebírá, lze předpokládat, že nedojde k ovlivnění vzdálenějších jímacích objektů podzemních vod vrtnými pracemi ani provozem samotného tepelného čerpadla.

Vodoprávní úřad se při posuzování opíral o doložené stanovisko Povodí Vltavy s.p., zn. PVL-10905/2026/260, ze dne 20.02.2026, v souladu s Metodickým pokynem sekce vodního hospodářství Ministerstva zemědělství a sekce technické ochrany životního prostředí Ministerstva životního prostředí k posouzení možnosti vlivu záměru na stav dotčených vodních útvarů (primární posouzení), č.j. 5559/2018-MZE-15121, který nabyl účinnosti 1.3.2018, a navazuje na Metodický pokyn MZe 2016.

Odlučovač tuků a čerpací studny a jiné objekty pro čerpání podzemních vod za účelem snižování jejich hladiny ze stavební jámy jsou vodními díly. Objekty pro čerpání podzemních vod za účelem snižování jejich hladiny podléhají povolení k nakládání s vodami podle ust. § 8 odst. 1 písm. b) bodu 3 vodního zákona, k jehož vydání je příslušný vodoprávní úřad Úřadu městské části Praha 6.

Z hlediska ochrany ovzduší:

Správní orgán v souladu s ustanovením § 11 odst. 8 zákona o ochraně ovzduší přihlédl k výsledkům související rozptylové studie „Westpoint Ruzyně Praha 6“ (uplatněné v rámci projednávání vlivů záměru na životní prostředí dle zákona o EIA) datované 07/2023, vypracované ve společnosti ATEM - Ateliér ekologických modelů, s.r.o. (IČO 27181278, vedoucí projektu Mgr. Robert Polák, držitel osvědčení o autorizaci ke zpracování rozptylových studií dle ustanovení § 32 odst. 1 písm. d) o ochraně ovzduší s přihlédnutím k ustanovení § 42 odst. 4 citovaného zákona, vydaného rozhodnutím MŽP č. j. 2733/780/10/KS).

Předmětem uvedené rozptylové studie je vyhodnocení dopravy včetně parkovišť, a to pro celkový záměr (3 146 parkovacích míst) včetně původně uvažovaného vytápění domů na bázi spalování zemního plynu. Ze závěrů rozptylové studie, ve které byly modelovány dopady znečišťujících látek NO₂, tuhých látek frakce PM₁₀ a PM_{2,5}, benzenu a benzo(a)pyrenu, vyplývá, že u žádné ze sledovaných imisních charakteristik nebylo vypočteno vlivem provozu záměru překročení imisního limitu, a to ani u průměrných ročních, ani

u krátkodobých koncentrací. Pro účely umístění celého záměru „Westpoint Ruzyně, Praha 6“ nejsou vyžadována kompenzační opatření dle § 11 odst. 5 zákona o ochraně ovzduší.

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 tuhých znečišťujících látek frakce PM_{2,5} (61,0 % imisního limitu) a průměrné denní koncentrace tuhých znečišťujících látek frakce PM₁₀ (parametr 36. nejvyšší 24hodinové konc. = 62,0 % imisního limitu). Z toho vyplývá, že se v rámci pražské aglomerace jedná z hlediska ochrany ovzduší o oblast s obecně 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 na území hlavního města docházelo k překračování některých mezních hodnot stanovených v citované směrnici (v dané lokalitě se konkrétně jedná o roční imisní koncentrace PM_{2,5}).

OCP MHMP v souvislosti s realizací řešeného bytového domu **upozorňuje na povinnost dodržovat obecně platná opatření k předcházení a k omezování prašnosti** uvedená v příloze č. 10 k zákonu o ochraně ovzduší, a to s ohledem na předpokládaný rozsah stavebních prací a skutečnost, že stavební činnost představuje v Praze jeden z hlavních plošných zdrojů suspendovaných částic frakce PM₁₀ a PM_{2,5}.

OCP MHMP prověřil předloženou žádost a projektovou dokumentaci. Na základě předložených podkladů a dalších zjištěných informací konstatuje, že záměr dle předložené projektové dokumentace neobsahuje žádný stacionární zdroj znečišťování ovzduší definovaný zákonem o ochraně ovzduší, že předmětné parkoviště neodporuje platným předpisům ochrany ovzduší a že existuje reálný předpoklad, že záměr, tak jak je navržen, nebude znamenat zhoršení imisní situace v zájmové oblasti. OCP MHMP proto souhlasí s realizací předmětného záměru, resp. předmětného parkoviště.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny:

Záměr je součástí transformace rozvojového území Nová Ruzyně z původního logistického areálu na moderní městskou čtvrť s převahou bydlení, občanské vybavenosti a kvalitních veřejných prostranství. Urbanistické řešení navazuje na koncepci polouzavřených městských bloků s aktivním parterem, veřejnými prostranstvími a zelenými vnitrobloky. Stavba je navržena jako bezbariérová a energeticky úsporná, využívající tepelná čerpadla, fotovoltaické panely, zelené střechy a systém hospodaření se srážkovými vodami. Lokalita se nachází v zastavitelném území zvláště chráněná území. V lokalitě se nevyskytují zvláště chráněné druhy živočichů. Předložená dokumentace řeší výhradně II. etapu záměru WESTPOINT, konkrétně výstavbu bloku C. Ostatní části záměru nejsou předmětem této dokumentace a jsou řešeny samostatně. Z dokumentace proto vyplývá, že předmětem posuzování v rámci II. etapy je pouze blok C včetně souvisejících vnitroblokových úprav a navazujících areálových sítí.

Orgán ochrany přírody posoudil předloženou dokumentaci a dendrologickou inventarizaci dřevin určených ke kácení na pozemku parc. č. 1806/2 v k.ú. Ruzyně. Předmětem kácení souvisejícího s realizací záměru je celkem 13 stromů (evidovaných pod inventárními čísly 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 216, 218, 219 a 235). Jedná se o dřeviny druhů javor klen (*Acer pseudoplatanus*), javor mléč (*Acer platanoides*), topol kanadský (*Populus × canadensis*), třešeň obecná (*Prunus avium*) a smrk ztepilý (*Picea abies*). Z předložené dokumentace vyplývá, že posuzované stromy vykazují rozdílnou kvalitu fyziologické vitality a zdravotního stavu. Část jedinců je charakterizována jako vitální až velmi vitální se zdravotním stavem dobrým až výborným, část stromů však vykazuje zřetelně narušenou vitalitu, zhoršený zdravotní stav nebo

mechanická poškození. U stromu č. 186 byly zaznamenány suché větve a výtok mízy, u stromu č. 193 poškození borky. Z hlediska biologického významu se nejedná o mimořádně hodnotné dřeviny ani o dřeviny požívající zvláštní ochrany podle ZOPK. Dřeviny plní standardní ekologické, krajinotvorné, estetické a mikroklimatické funkce v území. Jejich odstraněním sice dojde k dočasnému snížení objemu vzrostlé zeleně a omezení ekologických funkcí, zejména zadržování vody v krajině, zastínění ploch, fixace prachu a poskytování stanovišť běžným druhům živočichů, orgán ochrany přírody však při posouzení záměru zohlednil druhovou skladbu dřevin, jejich zdravotní stav, vitalitu, stanovištní podmínky, biologický význam i charakter navrhovaného zásahu. Orgán ochrany přírody dospěl k závěru, že odstranění dřevin podléhajících povolení lze z hlediska zájmů chráněných ZOPK akceptovat, neboť negativní dopady na ekologickou stabilitu území lze zmírnit realizací odpovídajících kompenzačních opatření ve formě náhradní výsadby. Orgán ochrany přírody proto z hlediska zájmů chráněných ZOPK souhlasí s odstraněním výše uvedených dřevin. Dřeviny jsou součástí porostů s nízkou atraktivitou umístění a nachází se v prostorově a stanovištně omezených podmínkách. Kácením sice dojde k dočasnému snížení ekologických funkcí zeleně v území, a to zejména funkcí mikroklimatických, estetických a habitatových, ale vzhledem k charakteru záměru, rozsahu zásahu a předloženému hodnocení dřevin lze tento zásah akceptovat za předpokladu kompenzace vzniklé ekologické újmy odpovídající (navrženou) náhradní výsadbou a souvisejícími krajinnými úpravami.

Součástí kácení dřevin rostoucích mimo les souvisejícího s realizací výše uvedeného záměru je nad rámec výše uvedených povolených dřevin i dřevina s pořadovým číslem 217 (javor klen), její obvod ve výšce 130 cm nad zemí však činí 69 cm, tj. menší, než 80 cm, a nevyžaduje tak povolení ke kácení dle ZOPK, není proto součástí výrokové části tohoto stanoviska a je zde zmíněna pouze informativně.

Je nutno podotknout, že všechny výše uvedené dřeviny jsou v přímé kolizi se stavebním záměrem a nacházejí se v současné době v silně urbanizovaném a technicko-hospodářsky využívaném prostředí, kdy jejich zachování přímo brání realizaci záměru, kterým je multifunkční, především však bytová, výstavba, namísto současného „brownfieldu“ určeného pro skladovací a technické prostory. Vzhledem k nedostatku bytového fondu je proto realizace stavebního záměru určeného především pro občanské bydlení a související vybavenosti prioritou, i s ohledem, že realizací záměru dojde ke zlepšení současných poměrů v území a k funkční i ekologické stabilizaci. Záměr sice vyžaduje z důvodu realizace navrhované zástavby, dopravní infrastruktury a souvisejících stavebních objektů odstranění části stávajících dřevin, toto kácení však bude kompenzováno náhradní výsadbou a doprovodnými zahradnickými úpravami a prvky krajinných úprav. Orgán ochrany přírody při posuzování kompenzace ekologické újmy způsobené kácením zohlednil nejen počet odstraňovaných dřevin, ale rovněž jejich druhové složení, zdravotní stav, perspektivu dalšího růstu a celkovou vegetační koncepci navrženého území. Dendrologický průzkum uvádí, že významná část porostů v řešeném území je tvořena náletovými dřevinami nízké sadovnické hodnoty a porosty se zhoršeným zdravotním stavem nebo sníženou perspektivou další existence.

Projekt krajinných úprav navrhuje výsadbu 12 nových vzrostlých stromů, konkrétně sedmi jedinců jeřábu muku 'Magnifica' a pěti jedinců třešně ptačí 'Plena'. Zvolené taxony byly vybrány s ohledem na stanovištní podmínky lokality, odolnost v městském prostředí a jejich ekologické i krajinářské funkce. Jeřáb muk představuje druh vhodný do městského prostředí s vysokou odolností vůči klimatickým extrémům, přičemž poskytuje potravu pro ptactvo. Třešeň ptačí přispívá významnou nektarodárnou a estetickou funkcí a současně podporuje rozvoj místní biodiverzity.

Orgán ochrany přírody dále přihlédl ke skutečnosti, že kompenzace dřevinné vegetace není v předloženém návrhu založena výhradně na stromových výsadbách. Součástí řešení jsou také rozsáhlé keřové výsadby s využitím druhů poskytujících zdroje potravy a úkryt pro živočichy, výsadby trvalek a okrasných trav podporujících opylovače, popínavé rostliny a vegetační střechy. Tyto prvky významně zvyšují ekologickou

stabilitu území, retenční schopnost stanoviště, přispívají ke zmírnění efektu městského tepelného ostrova a podporují druhovou rozmanitost.

Přestože počet nově vysazovaných stromů je mírně nižší než počet stromů navržených ke kácení, lze s ohledem na kvalitu navržených výsadeb, velikost vysazovaných jedinců, realizaci doprovodných vegetačních opatření a celkové zvýšení podílu funkční zeleně v nově řešeném území považovat navrženou kompenzaci za přiměřenou rozsahu zásahu do dřevinné vegetace. Navržená náhradní výsadba spolu s ostatními vegetačními prvky vytváří předpoklad pro dlouhodobé zajištění ekologických, krajinných, estetických a mikroklimatických funkcí zeleně v řešeném území. Orgán ochrany přírody proto dospěl k závěru, že uložená náhradní výsadba je s ohledem na charakter záměru, rozsah kácení a navržená kompenzační opatření dostačující.

Orgán ochrany přírody současně zohlednil, že předmětem posuzování je pouze dílčí etapa rozsáhlejšího developerského záměru, konkrétně realizace bytového domu C v rámci projektu WESTPOINT II. etapa. Kácení dřevin i navržená náhradní výsadba se vztahují výhradně k této části záměru. V rámci navazujících etap celkové bytové výstavby budou realizovány další krajinné úpravy a výsadby dřevin, které nejsou součástí tohoto řízení ani předložené dokumentace pro blok C. Výsledný rozsah zeleně a ekologických funkcí vegetačních prvků v území je proto nutno posuzovat v kontextu celého rozvojového území, nikoliv pouze samostatně řešené etapy. Po dokončení všech etap záměru dojde k vytvoření komplexního systému stromových, keřových a bylinných výsadeb včetně vegetačních střech, jehož ekologická, krajinařská, mikroklimatická a estetická funkce bude ve srovnání se současným stavem podstatně vyšší. Souhrnný přínos navrhovaných vegetačních opatření se tak projeví zejména zvýšením biodiverzity, zlepšením retenční schopnosti území, posílením funkce modrozelené infrastruktury a zlepšením kvality prostředí pro obyvatele lokality.

Orgán ochrany přírody proto z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, souhlasí s odstraněním výše uvedených dřevin v plném rozsahu, avšak za podmínek realizace výše uvedené náhradní výsadby.

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.

Zájmy Magistrátu hl. m Prahy, odboru památkové péče, příslušného dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, nejsou záměrem dotčeny.

Ing. arch. Filip Foglar

ředitel odboru územního rozvoje

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát, ID DS: z5hat5d

Na vědomí:

2. UZR MHMP – spis

3. BEZ MHMP

4. OCP MHMP

5. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy