

URBIA, s.r.o.
Královská 1081/16
110 00 Praha 1
ID DS: 6n3s4ke

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 863386/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 553703/2026

Vyřizuje/tel.:
Ing. Tomáš Kusý
236 005 809
Počet stran/příloh: **9/0**
Datum:
02.09.2026

KOORDINOVANÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO
Magistrátu hl. m. Prahy
podle § 176 stavebního zákona

Magistrát hl. m. Prahy jako dotčený orgán ve smyslu ustanovení § 136 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) vydává dle § 176 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) koordinované závazné stanovisko. Dle přílohy č. 1 nařízení ředitele Magistrátu hl. m. Prahy č. 1/2026 k úkolům odborů Magistrátu hl. m. Prahy a zvláštních organizačních jednotek Magistrátu hl. m. Prahy při výkonu státní správy v přenesené působnosti, zajišťuje a vydává za Magistrát hl. m. Prahy koordinované závazné stanovisko odbor územního rozvoje.

Dne 26.05.2026 byla podána žádost od společnosti Konsorcium Rohan, s.r.o., IČ: 27893669, se sídlem Rohanské nábřeží 721/39, 186 00 Praha 8, kterou zastupuje na základě plných mocí společnost URBIA, s.r.o., IČ: 49687514, se sídlem Královská 1081/16, 110 00 Praha 1, ve věci záměru nazvaném:

„Rohan City – sekce C – Objekt C.II-01, Praha 8“, na pozemcích s parc. č. 767/144, 767/146, 767/242, 767/243, 767/283, 767/285, 767/286, 767/287, 767/288, 767/289, 767/290, 767/291, 767/320, 767/321, 767/322, 844/23 v k. ú. Karlín (dále „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 za této podmínky:

1. Stávající stavba civilní ochrany – úkryt (ochranný systém metra) nesmí být záměrem či stavenišťem dotčen nebo poškozen.

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

dle § 14, § 29 odst. 2 písm. b) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, § 31 odst. 2, § 81 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

souhlasí s povolením výše uvedeného záměru z hlediska zájmů státní památkové péče 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 za těchto podmínek:

1. Při realizaci záměru nebude ohrožena jakost povrchových nebo podzemních vod závadnými látkami podle ustanovení § 39 vodního zákona. Použité stavební mechanismy budou zajištěny tak, aby nedošlo ke znečištění území ropnými látkami.
2. Odvodnění stavby bude zajištěno tak, aby nedocházelo k podmáčení okolních pozemků a znečištění povrchových a podzemních vod v dané lokalitě.
3. Garáže nebudou odvodněny do kanalizace a v prostorách nebudou prováděny bez odpovídajícího zajištění žádné činnosti, které by mohly způsobit kontaminaci podzemních vod závadnými látkami. Znečištěné vody vyveze odborná firma k likvidaci.
4. Podlahy garáží budou opatřeny nátěrem proti působení a průsaku ropných látek.
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.
6. Likvidací srážkových vod nesmí dojít k podmáčení okolních pozemků a objektů.
7. Při realizaci zemních prací je nutné respektovat závěry provedených průzkumů a v případě zjištění kontaminovaných zemín nebo podzemních vod postupovat způsobem odpovídajícím charakteru a rozsahu zjištěného znečištění (zpracování projektu sanačních prací, projednání s vodoprávním úřadem a Českou inspekcí životního prostředí).

Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

- závazné stanovisko vodoprávního úřadu podle ustanovení § 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 ustanovení § 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.

Odůvodnění:

Společnost Konsorcium Rohan, s.r.o., IČ: 27893669, se sídlem Rohanské nábřeží 721/39, 186 00 Praha 8, kterou zastupuje na základě plných mocí společnost URBIA, s.r.o., IČ: 49687514, se sídlem Králodvorská

1081/16, 110 00 Praha 1, podala dne 26.05.2026 žádost o vydání stanoviska k záměru „Rohan City – sekce C – Objekt C.II-01, Praha 8“, kterou odbor územního rozvoje posoudil podle skutečného obsahu jako žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska podle § 176 stavebního zákona.

Pro posouzení záměru byla předložena projektová dokumentace z 10/2025, kterou zpracovala společnost Building Projects, s.r.o., IČ: 08792712, se sídlem Peckova 301/13, 186 00 Praha 8 (dále jen „dokumentace“).

Jelikož žádost nesplňovala náležitosti pro potřeby vydání koordinovaného závazného stanoviska, vyzval dne 23.06.2026 UZR MHMP žadatele k doplnění žádosti do 21.09.2026, č. j.: MHMP 646580/2026. Žadatel doplnil na základě výzvy žádost dne 17.08.2026, č. j.: MHMP 812015/2026, a to ve stanovené lhůtě.

Předmětem stavebního záměru je stavba na nemovitostech parc. č. 767/144, 765/146, 767/242, 767/243, 767/283, 763,285, 765/286, 765/287, 765/288, 769/289, 767/290, 767/291, 767/320, 767/321, 767/322, 844/23, k. ú. Karlín, Praha 8 s následujícími podrobnostmi:

- sekce C – objekt C.II-01, mezi stávající ulicí Rohanské nábřeží a budoucími ulicemi Hegelova a Husserlova,
 - objekt C.II-01 je situován podél ulice Rohanské nábřeží, přičemž jeho severní strana je orientována do vnitrobloku se sousedícím objektem C.II-02,
 - objekt tvoří tři obytné budovy na společné garážové podnoži; celkem má 9 nadzemních a 3 podzemní podlaží, maximální výška objektu je 222,50 m n. m., tj. +35,960 m (9 NP),
 - funkční využití: objekty mají obytnou funkci, v přízemí se nacházejí komerční jednotky vytvářející aktivní parter podél ulice Rohanské nábřeží,
 - konstrukční řešení: objekty mají železobetonový konstrukční systém; v podzemních podlažích je převážně obousměrný skeletový systém kombinovaný s obvodovými stěnami, v nadzemních podlažích stěnový systém,
 - zastřešení: domy jsou zastřešeny plochou střechou.

Ad I. Magistrát hl. m Prahy, odbor bezpečnosti

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 vodní dílo/vodní zdroj označený jako Vodní přivaděč vody pro ZTC4 ochranného systému metra (dále jen přivaděč). Jedná se o subhorizontální přivaděč, který slouží jako zdroj vody pro ZTC4. Přivaděč byl vybudován v 80. letech 20. století formou ražené štol. Přivaděč jímá podzemní vodu z mělkého kvartérního kolektoru štěrků a štěrkopísků. Voda je do přivaděče přiváděna pomocí svislých jímácí vrtů. Vlastníkem a provozovatelem vodního díla je Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, Sokolovská 42/217, 190 00 Praha 9, jehož stoprocentním vlastníkem je Hlavní město Praha. Jedná se o rozestavěnou stavbu civilní ochrany.

Projektovaná stavba Rohan City Sekce C je situována severně od jímacích vrtů a trasy subhorizontálního vodního přivaděče. Nejbližší jímací vrt JV2 a JV1 se nacházejí ve vzdálenosti 14 a 32 m od jižní hranice posuzovaných staveb. Jímací vrtů však nebyly po dokončení zaměřeny dle skutečného provedení. Umístění jímacích vrtů tak vychází z původní projektové dokumentace přivaděče.

Ústí vrtů v úrovni terénu byla umístěna do betonové šachtice průměru 150 cm. Šachtice byla překryta překlady a přehrnuta pískem do úrovně terénu. Proti zatékání povrchové vody byla na překlady položena lepenka. Jímací vrtů tedy byly po vybudování skryté pod terénem.

V současné době nejsou vrty z povrchu přístupné (ověřeno terénní rekognoskací s geodetickým zaměřením vrtů). V rámci realizace komunikace Rohanské nábreží byly překryty živičným povrchem.

I přesto se však jedná o aktivní jímací vrty, jejich funkce zásobování přivaděče podzemní vodou z kvartérního kolektoru nebyla překrytím nijak omezena.

Pro posouzení vlivu záměru na ochranný systém metra bylo zpracováno Hydrogeologické posouzení, Mgr. Petr Dosoudil, 05/2026 (příloha E_505 projektové dokumentace). Podkladem pro toto posouzení byl matematický model proudění spodní vody zpracovaný firmou OPV s.r.o.

Základová spára objektu bude zasahovat do kolektoru podzemní vody (mělký kvartérní kolektor), ze kterého má být jímána podzemní voda pro přivaděč. Objekt tedy bude založen pod úrovní hladiny podzemní vody a v zóně jejího kolísání, ke kterému v tomto kolektoru dochází, výstavbou dojde ke snížení mocnosti štěrkopískového kolektoru. Záměr se nachází v přímém směru proudění podzemní vody do vodního zdroje (při čerpání z jímacích vrtů). Zanořením do štěrkového kolektoru tedy dojde k významnému omezení jeho propustnosti. Matematickým modelem proudění spodní vody bylo prokázáno, že výstavba může ovlivnit vydatnost jímacích vrtů. Z toho důvodu byla přijata následující opatření, která omezí negativní vliv na čerpání podzemních vod.

- a) Zajištění stavební jámy bude realizováno formou štětovnicových stěn, které budou po realizaci stavby odstraněny a nebudou tak tvořit trvalou překážku v proudění podzemní vody.
- b) V rámci HTU dále nebude prováděno zlepšování/stabilizace nebo jakákoli úprava zemin v podloží stavby, která by měla za následek snížení propustnosti štěrkového kolektoru.
- c) Podmínky provádění založení objektu pomocí pilot – stvol mikropiloty bude tvořit ocelová trubka a výplň cementovou zálivkou, prováděnou netlakově (nutná podmínka). Po celou dobu provádění bude každý vrt pažen ocelovou výpažnicí. Bude tak zajištěno, že se cementová zálivka nedostane do prostoru štěrkopískového kolektoru a bude dodržen profil piloty. Nesmí dojít ke vniku cementační směsi do tohoto kolektoru. Při instalaci pilot je nutné dodržení nezávadnosti používaných materiálů, jelikož práce budou prováděny přímo v kolektoru, ze kterého je jímána podzemní voda přivaděče. Při realizaci záměru bude zakázáno používání látek, které by mohly negativně ovlivnit kvalitu podzemní vody.
- d) Vybudování propustných drénů po obvodu budov – v mezeře mezi spodní stavbou a štětovnicovou stěnou. Oblast mezi základovou spárou (dnem jámy) a hladinou podzemní vody štětovnicovou stěnou bude vysypána vysoce propustným kamenivem frakce 32/63 mm s minimem prachové složky. Nebude použita frakce 0/32 nebo 0/63 mm. Drény budou svrchu překryty geotextilií pro zabránění kolmatace výplně. Boky a dno nebudou geotextilií oddělovány. Drény budou na obou koncích stavební jámy napojeny do přirozeného geologického profilu a nebudou po celé svojí délce přerušeny nepropustnou překážkou.
- e) Po dokončení spodní stavby bude neprodleně utěsněn prostor mezi stavbou o okrajem stavební jámy tak, aby došlo k obnovení celistvosti izolátoru kvartérního kolektoru. Materiál zásypu bude prokazatelně neškodný z hlediska vyluhování látek do kolektoru podzemní vody – nutné prokázání kvality laboratorními analýzami dle vyhl. 273/2021 Sb. pro zasypávání. Pro obnovení těsnicí funkce bude nutné nad hladinou podzemní vody až k povrchu terénu použít zeminu třídy F (jíly, hlíny), s max. koeficientem propustnosti 1×10^{-6} m/s, příp. vytvořit min. 1 m (ideálně 2 m) mocnou vrstvu nepropustného materiálu charakteru jílu s koeficientem propustnosti 1×10^{-7} m/s.
- f) Všechny podmínky z hlediska nepoškození přivaděče jsou podrobněji popsány v kapitole 5 přílohy E_505, projektové dokumentace.

Záměr 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, ale nijak nezasahuje do linie protipovodňové ochrany hl. m. Prahy. Vlastníci pozemků a staveb, které se nacházejí v záplavovém území nebo zhoršují průběh povodně, jsou povinni se řídit ustanovením § 85 a § 71 zákona č. 254/2001 Sb., zákon o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Nedodržení výše uvedených 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.

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. 311/50882/2026 ze dne 22. 6. 2026, které MHMP OPP obdržel dne 22. 6. 2026. Ve svém vyjádření tato odborná organizace konstatuje, že zamýšlené práce nejsou v rozporu s režimem památkové ochrany stanoveným pro dotčené území

MHMP OPP, který žádost posoudil, se ztotožnil s písemným vyjádřením NPÚ, že provedení uvedených prací v předloženém návrhu, je z hlediska zájmů státní památkové péče přípustné bez podmínek, tak jak je uvedeno ve výrokové části.

Nemovitosti parc. č. 767/144, 765/146, 767/242, 767/243, 767/283, 763,285, 765/286, 765/287,765/288, 769/289, 767/290, 767/291, 767/320, 767/321, 767/322, 844/23, k.ú. Karlín, Praha 8 se nachází v ochranném pásmu památkové rezervace v hl. m. Praze, vyhlášeném rozhodnutím býv. odboru kultury NVP č.j. Kul/5-932/81 ze dne 19. 5. 1981 o určení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze a jeho doplňkem ze dne 9. 7. 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.

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

Předmětem záměru „Rohan City – Sekce C – objekt C.II-01“ je soubor staveb, jehož hlavní stavbou je novostavba bytového domu; záměr je součástí širšího rozvojového celku Rohan City – Sekce C, jehož zástavba zahrnuje celkem 4 stavební bloky členěné na 6 samostatných stavebních objektů a část „exteriérů“ (dopravní a technická infrastruktura).

Objekt C.II-01 je lichoběžníkového tvaru o půdorysných rozměrech přibližně 95 × 30 m a svou delší stranou přiléhá k ulici Rohanské nábřeží. Tvoří jej tři obytné budovy (A, B a C) na společné garážové podnoži se třemi podzemními podlažími sloužícími jako hromadná garáž, do níž je vjezd navržen z úrovně 1. PP z ulice Husserlova. V úrovni 1. PP jsou dále umístěny komerční jednotky přístupné z ulice Rohanské nábřeží, které vytvářejí aktivní parter podél této komunikace; mezi nimi jsou situovány vstupy do jednotlivých domů.

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 předmětná stavba byla součástí záměru „Rohan City – Sekce C, D, E“, který podléhal posouzení dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, je dle § 14 odst. 1 písm. a) bodu 1 zákona o JES k vydání jednotného environmentálního stanoviska příslušný OCP MHMP.

Z hlediska ochrany vod:

Předmětem záměru je novostavba bytového domu C.II-01 v rámci rozvojového území Rohan City – Sekce C. Objekt je tvořen třemi obytnými budovami na společné garážové podnoži. Objekt má 4 podzemní podlaží, z nichž jsou 3 podzemní podlaží určena převážně pro hromadnou garáž, v 1. podzemním podlaží jsou navrženy rovněž komerční jednotky. Nadzemní část objektu je tvořena bytovými jednotkami a komerčními prostory v parteru. Objekt je navržen s maximálně 9 nadzemními podlažími a předpokládá se v něm 305 bytových jednotek.

Zásobování objektu pitnou vodou bude zajištěno z veřejného vodovodu LT 200 v ulici Husserlova prostřednictvím jedné vodovodní přípojky LT 100. Splaškové odpadní vody budou odváděny třemi přípojkami DN 200 do veřejné splaškové kanalizace. Předpokládané množství splaškových odpadních vod činí 36 675 m³/rok. V objektu jsou navrženy tři komerční jednotky s předpokládaným gastroprovozem. Odpadní vody z těchto provozů budou před zaústěním do splaškové kanalizace předčišťovány v odlučovačích tuků ACO LIPUJET– P – OAP nominální velikosti NS 15. Srážkové vody ze střech a teras budou odváděny gravitačně do společné podzemní retenční a akumulární nádrže. Nádrž je navržena s retenčním objemem 49,9 m³ a akumulárním objemem 18,7 m³. Retenční vody budou regulovaně odváděny do veřejné dešťové kanalizace, přičemž maximální regulovaný odtok je navržen na 0,60 l/s. Regulace odtoku bude zajištěna vírovým ventilem. Srážkové vody z vnitrobloku, který je převážně tvořen zahradou na rostlém terénu, budou přednostně zasakovány přímo do ploch zeleně. Akumulovaná voda z retenční a akumulární nádrže bude využívána pro zálivku vegetačních střech, případně zelených ploch a stromů uvnitř dvora objektu. Podmínky pro vsakování srážkových vod byly ověřeny v rámci hydrogeologického průzkumu. Vzhledem k mocnosti

a heterogennímu charakteru navážek byly podmínky pro vsakování v obecné rovině vyhodnoceny jako relativně málo vhodné. Pro objekt jsou proto srážkové vody ze střech a teras řešeny především kombinací akumulace, retence a regulovaného odvádění do veřejné dešťové kanalizace. Vnitroblok je naopak navržen převážně na rostlém terénu a srážkové vody z těchto ploch budou přímo vsakovat do ploch zeleně.

Z hlediska požadavků § 5 odst. 3 vodního zákona je záměr navržen tak, že jeho zásobování vodou a odvádění splaškových odpadních vod bude zajištěno napojením na stávající veřejnou vodohospodářskou infrastrukturu. Odpadní vody z gastroprovozů budou před jejich vypouštěním do veřejné kanalizace předčišťovány v odlučovačích tuků. Nakládání se srážkovými vodami je řešeno kombinací přímého vsakování srážkových vod na plochách vnitrobloku, jejich akumulace a využití a následného zadržení v retenční nádrži s regulovaným odtokem do veřejné dešťové kanalizace. Navržené řešení tak zajišťuje omezení odtoku srážkových vod z řešeného území; dokumentace uvádí, že maximální odtok srážkových vod nepřekročí hodnotu 3 l/s.ha.

Na základě posouzení záměru a s ohledem na jeho povahu dospěl OCP MHMP dle předložené projektové dokumentace k závěru, že požadavky stanovené v ustanovením § 5 odst. 3 vodního zákona návrh splňuje.

Záměr se nachází v záplavovém území významného vodního toku Vltava, které bylo stanoveno Magistrátem hlavního města Prahy dne 21. 8. 2003 pod č. j. MHMP-118671/2003/VYS/Po/Ku.

Identifikační údaje vodního toku, jehož 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

Pro účely stavby bylo vydáno stanovisko správce povodí, Povodí Vltavy, státní podnik, a to dne 14. 8. 2026 pod č.j.: PVL-47233/2026/260. 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. Podmínky souhlasného stanoviska obsahují vyjádření k povolení k nakládání s vodami (čerpání průsakových vod ze stavební jámy). Toto povolení se však nevydává v rámci jednotného environmentálního stanoviska a bude projednáno v samostatném řízení.

Z hlediska ochrany podzemních vod je významná skutečnost, že území bylo v minulosti výrazně antropogenně ovlivněno, mimo jiné těžbou štěrkopísků, zasypáním těžebních jam, přeložením toku Vltavy a dalšími průmyslovými a provozními činnostmi. V dokumentaci je proto řešena problematika možného znečištění zemin a podzemních vod. Orientační průzkum kontaminace byl proveden na základě odběru vzorků z 10 průzkumných vrtů.

Výsledky průzkumu prokázaly u šesti vzorků zemin překročení limitů stanovených v tabulce 5.1 vyhlášky č. 273/2021 Sb., zejména u polycyklických aromatických uhlovodíků (PAU). U vzorků z vrtů J 1, J 12, J 13 a J 24 byly překročeny limity sloupce II, přičemž stanovené koncentrace PAU činily 7,5 až 39,4 mg/kg. U vzorku z vrtu J 1 byl dále zaznamenán zvýšený obsah rtuti a u vzorku z vrtu J 13 zvýšený obsah arsenu; dokumentace však zvýšené koncentrace arsenu hodnotí s ohledem na geochemické poměry jako přirozené pozadí. Současně dokumentace uvádí, že zeminy z výkopů není možné z tohoto důvodu používat k zasypávání mimo vlastní pozemek stavby. Rovněž v podzemní vodě byly zjištěny zvýšené koncentrace

některých sledovaných látek. Ze dvou odebraných vzorků podzemní vody žádný nesplnil všechny sledované limity a v obou vzorcích byly překročeny koncentrace 1,1,2-trichloretenu.

S ohledem na zjištěné kontaminační zatížení je při provádění zemních prací a zejména při čerpání podzemní vody ze stavební jámy nutné respektovat výsledky provedeného průzkumu a zajistit, aby nedošlo k šíření případného znečištění do okolního horninového prostředí a podzemních nebo povrchových vod. Dokumentace předpokládá mechanické předčištění čerpaných vod ze stavební jámy a provedení chemického rozboru čerpané vody; v případě překročení příslušných limitů je navrženo doplnění dalšího stupně předčištění, případně staveništní úpravy vody.

OCP MHMP dále upozorňuje, že při realizaci stavby musí být zajištěna ochrana podzemních a povrchových vod před znečištěním, zejména při čerpání vody ze stavební jámy a při provozu stavební mechanizace. Srážkové a průsakové vody ze stavební jámy musí být před vypouštěním do kanalizace odpovídajícím způsobem předčištěny a musí splňovat limity stanovené kanalizačním řádem. Dokumentace navrhuje před napojením do kanalizace usazovací jímku pro zachycení kalů, měřicí šachtu a možnost odběru kontrolních vzorků.

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

OCP MHMP upozorňuje, že s ohledem na blízkost záměru k linii protipovodňové ochrany je třeba zajistit přístup ke stavbě PPO a její bezpečnost. Podle ustanovení § 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 přívaděč vody pro ZTC4.

Dále OCP MHMP upozorňuje, že vysazování stromů nebo keřů v záplavových územích v rozsahu ovlivňujícím odtokové poměry vyžaduje povolení podle ustanovení § 14 odst. 1 písm. a) vodního zákona.

Lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo stavu útvaru podzemní vody ani k nemožnosti dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo dobrého stavu útvaru podzemní vody.

Z hlediska ochrany ovzduší:

Orgán ochrany ovzduší prostudoval předloženou projektovou dokumentaci Rohan City – Sekce C – Objekt C.II-01, jejímž předmětem je novostavba areálu s převažující bytovou funkcí s komerčními prostory v parteru. Jedná se o 3 obytné budovy na společné garážové podnoži s 9 NP a 3 PP. Zdrojem tepla pro vytápění bude napojení na SZTE prostřednictvím výměňkové stanice. Počet parkovacích stání pro tuto část záměru je 168. Záměr byl posouzen z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“).

Posuzovaná etapa představuje dílčí část záměru „Rohan City – Sekce C“, CI – CIV, který byl včetně související dopravní a technické infrastruktury posouzen v rámci procesu posuzování vlivů na životní prostředí (EIA) jako jeden funkční celek Rohan City C, D, E. Záměr „Rohan City – Sekce C“ zahrnuje návrh celkem 1 160 parkovacích stání, přičemž v rámci posuzované dílčí etapy tohoto záměru sekce C – objekt C.II-01 je navrženo 168 parkovacích stání. Jednotné enviromentální stanovisko (JES) a posouzení výše citovaného celkového navrženého počtu parkovacích stání záměru „Rohan City – Sekce C“ dle ustanovení § 11 odst. 2 písm. d) zákona o ochraně ovzduší bylo projednáno a vydáno v rámci řízení pro projektovou dokumentaci dílčí etapy „Rohan City – Sekce C – Infrastruktura“.

Podle ustanovení § 14 odst. 1 písm. a) bodu 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku (dále jen „zákon o JES“), je příslušným správním orgánem k vydání jednotného environmentálního stanoviska v případě záměru zahrnujícího stacionární zdroj znečišťování ovzduší uvedený v příloze č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší, resp. záměru obsahujícího návrh parkoviště o kapacitě 500 parkovacích stání a více, OCP MHMP. Počet parkovacích stání navržených v rámci současně posuzované dílčí etapy záměru „Rohan City – Sekce C – objekt C.II-01“ nedosahuje kapacit dle ustanovení § 11 odst. 2 písm. d) zákona o ochraně ovzduší, k nimž krajský úřad vydává závazné stanovisko. Proto jednotné environmentální stanovisko nenahrazuje závazné stanovisko orgánu ochrany ovzduší dle § 11 odst. 2 písm. d) zákona 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, ve znění pozdějších předpisů, samostatným rozhodnutím ve správním řízení, proto se proti němu nelze odvolat. Obsah koordinovaného závazného stanoviska lze napadnout postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo koordinovaným závazným stanoviskem podmíněno.

Koordinované závazné stanovisko je dle § 176 odst. 5 stavebního zákona ve spojení s § 7 zákona o JES platné 5 let ode dne jeho vydání.

Upozornění:

Toto je závazné stanovisko dotčeného orgánu dle § 149 správního řádu. Obec hlavní město Praha může případné námitky k záměru uplatnit jako účastník řízení o povolení záměru dle § 182 písm. b) stavebního zákona prostřednictvím Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

Ing. arch. Filip Foglar

ředitel odboru územního rozvoje

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát, ID DS: 6n3s4ke

Na vědomí:

2. UZR MHMP – spis
3. BEZ MHMP
4. OPP MHMP
5. OCP MHMP
6. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, ID DS: c2zmahu
7. Národní památkový ústav, ID DS: 2cy8h6t