



URBIA s.r.o.
Ing. Diána Křiváková
Královská 1081/16
110 00 Praha 1 – Staré Město
ID DS: 6n3s4ke

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 853853/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 206377/2026

Vyřizuje/tel.:
Ing. Karolína Roženková
236 005 856
Počet listů/příloh: **12/0**
Datum:
01.09.2026

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 09.03.2026 byla podána žádost, kterou podala společnost CWI Smíchov Gama s.r.o., IČ: 22404821, se sídlem Archeologická 2256/1, 155 00 Praha 13 – Stodůlky, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 10.11.2025 společnost URBIA s.r.o., IČ: 49687514, se sídlem Královská 1081/16, 110 00 Praha 1 – Staré Město (dále jen „žádost“), ve věci záměru:

„Polyfunkční areál Smíchov – bytový dům – objekt C, Praha 5 – Smíchov“
na pozemcích parc. č. 669/1, 664, 669/4, 668/4, 4990/1, 5043/1 v k.ú. Smíchov (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 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. Stávající stavba civilní ochrany – ochranný systém metra, vč. jímacích vrtů a gravitačního přivaděče, nesmí být záměrem či stavenišťem dotčena nebo poškozena.

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

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

1. V rámci provádění stavby bude současně prováděna realizace odstranění kontaminace zemin a podzemních vod (dále jen sanační práce) dle návrhu uvedeném v závěrečné zprávě nazvané „AREÁL CWI; Závěrečná zpráva o průzkumu kontaminace podzemní vody a nesaturované zóny na pozemcích parc.č. 662/4, 664, 668/4, 669/1 a návrh sanačního postupu k odstranění kontaminace“ z června 2026, zpracovatel: OPV s.r.o., odpovědný řešitel: Mgr. Ing. Martin Havlice, Ph.D., odborná způsobilost v oboru hydrogeologie a sanační geologie, přičemž bude postupováno zejména dle kapitoly 5 NÁVRH SANAČNÍHO POSTUPU.
2. V rámci sanačních prací bude dosaženo odstranění znečištění ropnými látkami ($C_{10}-C_{40}$) a polycyklickými aromatickými uhlovodíky (PAU) tak, aby bylo dosaženo cílových parametrů:
Pro zeminy (stavební jáma):
 - ropné uhlovodíky $C_{10}-C_{40}$: 300 mg/kg suš.,
 - Σ PAU: 3 mg/kg suš.Pro podzemní vody:
 - odstranění souvislého filmu z hladiny podzemní vody, volná fáze je nepřípustná, resp. musí být v případě výskytu odstraněna,
 - rozpuštěné uhlovodíky $C_{10}-C_{40}$: 0,2 mg/l,
 - Σ PAU: 0,3 μ g/l,
3. Stavební a sanační práce budou probíhat za trvalého dozoru osoby s odbornou způsobilostí v oboru hydrogeologie a sanační geologie.
4. Vodoprávnímu úřadu (OCP MHMP) bude oznámeno zahájení stavebních a sanačních prací, včetně kontaktu na osobu odpovědnou za provádění sanačních prací (email, telefonické spojení).
5. O provedených sanačních pracích bude zpracována závěrečná zpráva, která bude obsahovat popis provedených prací, včetně prokázání dosažení stanovených cílových parametrů (výsledků provedených vzorkování zemin a podzemních vod). Závěrečná zpráva bude předložena vodoprávnímu úřadu (OCP MHMP).
6. V prostorách garáže nebudou prováděny bez odpovídajícího zajištění žádné činnosti, které by mohly způsobit kontaminaci podzemních vod závadnými látkami.
7. Podlahy garáží budou opatřeny nátěrem proti působení a průsaku ropných látek.

8. Kolaudace stavebního záměru je možná pouze se souhlasným vyjádřením vodoprávního úřadu (OCP MHMP).

Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

- závazné stanovisko dle ust. § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- souhlas dle ust. § 17 odst. 1 písm. e) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Odůvodnění:

Společnost CWI Smíchov Gama s.r.o., IČ: 22404821, se sídlem Archeologická 2256/1, 155 00 Praha 13 – Stodůlky, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 10.11.2025 společnost URBIA s.r.o., IČ: 49687514, se sídlem Králodvorská 1081/16, 110 00 Praha 1 – Staré Město, podala dne 09.03.2026 žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska podle § 176 stavebního zákona.

Jako podklad pro vydání koordinovaného závazného stanoviska k záměru byla předložena dokumentace „POLYFUNKČNÍ AREÁL SMÍCHOV“ část stavby: BYTOVÝ DŮM – OBJEKT C, kterou zpracovala společnost CMC architects, a. s., se sídlem Jankovcova 49, 170 00 Praha 7, Dipl. arch. David R. Chisholm, akad. arch. Vít Máslo, v 6/2024 (dále jen „dokumentace“).

Jelikož žádost nesplňovala náležitosti pro potřeby vydání koordinovaného závazného stanoviska, vyzval dne 27.03.2025, č. j. MHMP 268067/2026, odbor územního rozvoje žadatele k doplnění žádosti ve lhůtě do 30.06.2026. Žadatel částečně doplnil žádost dne 28.04.2026, č. j. MHMP 375577/2026, ve stanovené lhůtě. Žádost však nesplňovala všechny požadavky na doplnění a odbor územního rozvoje opakovaně vyzval žadatele k doplnění dne 21.05.2026, č. j. MHMP 540782/2026, ve lhůtě do 30.09.2026. Žadatel doplnil žádost dne 03.07.2026, č. j. MHMP 685719/2026, ve stanovené lhůtě.

Vzhledem k tomu, že se jedná o zvláště složitý případ, odbor územního rozvoje usnesením ze dne 31.07.2026, č. j. MHMP 766082/2026, prodloužil lhůtu pro vydání koordinovaného závazného stanoviska o 30 dnů na celkových 60 dnů a současně o prodloužení lhůty žadatele vyrozuměl.

Předmětem předloženého projektu s názvem „POLYFUNKČNÍ AREÁL SMÍCHOV – BYTOVÝ DŮM – OBJEKT C“ je výstavba objektu s převažující bytovou funkcí označeného „C“ (2 PP, 9 NP) včetně související technické a dopravní infrastruktury, který má být realizován v rámci rozsáhlejšího záměru „POLYFUNKČNÍ AREÁL SMÍCHOV“, jehož umístění bylo povoleno rozhodnutím č. j. MC05 115299/2023 ze dne 01.06.2023 (v právní moci dne 17.05.2024).

Předmětem předložené dokumentace je povolení záměru „POLYFUNKČNÍ AREÁL SMÍCHOV - BYTOVÝ DŮM - OBJEKT C“. Hlavní funkcí objektu je bydlení, dále budou v objektu jednotky pro krátkodobé ubytování a obchodní prostory v parteru (1. PP).

Záměrem je výstavba objektu C (SO-04 bytový dům), který je součástí projektu Polyfunkčního areálu Smíchov, s následujícími podrobnostmi:

- čtyřkřídlý, nepravidelný půdorys s vnitřním dvorem, rozměry delších stran 49,8 m x 40,72 m; - 9 NP a 2 PP, z toho 1. PP bude v Nádražní ulici a na jižní straně nad zemí;
- výška atiky 9 NP +27,900 m, chodník v úrovni -3,590 (=193,51 m m. m.), skutečná výška atiky objektu od úrovně chodníku 31,49 m = 225 m n. m. (±0,000 = 193,15 Bpv);

- konstrukce objektů železobetonová, střechy rovné, ve fasádách jsou v každé ose a v každém patře zapuštěné lodžie s výjimkou 1. NP a nadzemní části 1. PP;
- půdorys domu se na severní straně stupňovitě zmenšuje od Nádražní ulice směrem ke Strakonické, v Nádražní ulici se průčelí směrem do výšky a po stranách střední osy půdorysně zmenšuje (reaguje na stávající vzrostlý platan), podobně i na východní straně;
- v 1. PP obchodní prostory, od 1. NP výš bydlení, převážně 1+KK, v nárožích 2+KK a 3+KK, ve 2. PP sklepy, technické zázemí, parking;
- součástí dokumentace jsou: krajinářská úprava předpolí domu na severní straně (meziprostor B a C), technická infrastruktura, prvky drobné architektury, areálové zpevněné plochy, dočasné stavby pro zařízení staveniště.

Ad I. Magistrát hl. m Prahy, odbor bezpečnosti

K záměru má být vydáno závazné stanovisko z hlediska ochrany obyvatelstva Magistrátu hlavního města Prahy, jako věcně a místně příslušného dotčeného orgánu na úseku ochrany obyvatelstva dle ustanovení § 15 odst. 5 zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o IZS“), dle ustanovení § 18 a 176 zákona č. 238/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a dle ustanovení § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Záměr má být realizován v ochranném pásmu vodního zdroje II. stupně a východní část objektu leží ve vnějším OPVD. Jedná se o území zvodně jímacích vrtů nacházejících se na pozem. parc. č. 668/3 a 669/4 v k. ú. Smíchov a v sousedství jímacích vrtů a gravitačního přivaděče. Jímací vrtů a gravitační přivaděč jsou stavbou civilní ochrany podle § 7 odst. 2 písm. i) zákona o IZS, která je evidována podle § 10 odst. 5 písm. i) zákona o IZS Hasičským záchranným sborem hl. m. Prahy, Sokolská 62, 121 24 Praha 2 a podle § 15 odst. 2 písm. g) Magistrátem hl. m. Prahy, Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1. Jímací vrtů slouží k zajištění vody do technického centra TC-3 pro účely chlazení a úpravu vody a její následnou dodávku pro ukrývané v ochranném systému metra a byly realizovány v souladu se zájmy chráněnými tehdejší zákonem č. 138/73 Sb., o vodách (rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy, odboru výstavby č. j. MHMP-61648/95 VYS/3-2116/95/TO/Vš ze dne 27.07.1995). Vodohospodářské rozhodnutí o povolení těchto vodohospodářských objektů bylo vydáno pod č. j. OKHZ 8391/80/Ber/Harb/vod a současně 9608/80, 9897/80 a 8740/80 dne 29.01.1981. OPVZ byla stanovena opatřením obecné povahy veřejnou vyhláškou č. j. MC05 6451/2024/OZP/holi, ze dne 25.01.2024. Vodní zdroj slouží v současné době pro ochranu obyvatelstva v ochranném systému metra a jako možný zdroj krizového zásobování obyvatel hl. m. Prahy pitnou vodou (stavby civilní ochrany).

Záměr s ohledem na existenci ochranného systému metra, jakožto 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, která se nachází v blízkosti realizace záměru, má zásadní vliv na její provozuschopnost a funkčnost. Proto byla projektová dokumentace doložena následujícími doklady.

- Vyjádřením hydrogeologa ke stavebnímu záměru (zpracovatel: OPV s.r.o., Bělohorská 31, 169 00 Praha 6, únor 2025). Zpráva byla zhotovena na základě objednávky společnosti AED project, a.s. č. EM23-014.PASB/016/PASB.10. Jedná se o hydrogeologické posouzení vlivu plánovaného stavebního záměru na jímací vrtů a gravitační přivaděč (stavby civilní ochrany, součást OSM) sloužící k jímání a zásobování technického centra TC-4 vodou. Cílem vyjádření je posouzení předložených projekčních podkladů z hlediska ochrany vodního zdroje pro ZTC3 a ochrany vodního díla (vlastní stavba – jímací vrtů a přivaděč). Toto posouzení tak hodnotí případný vliv na hydrogeologické poměry

v území z hlediska ochrany vodního zdroje pro ZTC3. Hodnocený záměr dle předložené projektové dokumentace pro vyjmenované části nepředstavuje riziko pro hydrogeologickou strukturu, ani jímací objekty či gravitační přivaděč jako součást OSM.

- Posouzením navrhované stavby vzhledem k provozu metra III.B (zpracovatel: Ing. Miroslav Novák, METROPROJEKT Praha a.s, Argentinská 1621/36, 170 00 Praha 7, 01.07.2021). Tento doklad stanoví podmínky, které je nutné z hlediska provozu metra dodržet. V něm řeší posouzení výstavby Polyfunkčního areálu Smíchov s dopadem na Ochranný systém metra (OSM), vzduchotechniku, požárně bezpečnostní řešení, elektronické zabezpečovací signalizace (EVS) a kontrolu vstupu osob (EKV), přemístění uklidňovacích jímek odpadních vod z metra a statické posouzení vlivu výstavby a demoliční práce areálu IDS na konstrukce metra.

Závěry posudku: Realizací posuzovaných objektů budou dotčeny stavební objekty sloužící k provozu metra linky B a technologického centra ZTC-3 na trase III.B a zároveň i traťový jednokolejný tunel. Vliv výstavby nových objektů a vliv demolice objektů v areálu IDS na konstrukce metra trasy B bude takový, že konstrukce metra ze statického hlediska ani jeho provoz neohrozí.

V projektové dokumentaci je nutné doložit řešení zajištění stavebních jam objektů a upřesnit ochranná pásma gravitačního vodovodního přivaděče s ohledem na přiblížení se pilot založení ke konstrukci štoly.

Současně bude nutno výpočetně stanovit vliv založení objektu B na konstrukce štoly přivaděče. Je doporučeno vyhodnocení vlivu šíření vibrací a hluku z provozu metra na navrhované objekty a zároveň by mělo být i zhodnoceno šíření bludných proudů v dotčené oblasti a jejich možný vliv na konstrukce objektů a oddělení zemnicích soustav metra a objektů areálu. Před zahájením bouracích prací by měla být provedena pasportizace všech dotčených konstrukcí a objektů metra. S ohledem na vzájemnou polohu objektů a konstrukcí metra bude nutno provádět měření deformací v dotčených konstrukcích metra (objekt VZT, štola přivaděče, traťový tunel). Nulová měření musí být provedena před zahájením veškerých stavebních a demoličních prací. Podmínky výstavby „Polyfunkčního areálu Smíchov“ je nutno dodržet.

- Posouzením Výkopu stavební jámy s ohledem na hydrogeologické poměry na lokalitě (zpracovatel Ing. Karel Staněk, ČKAIT 0000668, 15.09.2020). Předmětem vyjádření je jednak upřesnění vlivu hydrogeologických poměrů lokality na návrh stavební jámy a posouzení, jak provedení stavební jámy ovlivní hydrologické poměry lokality.

Závěry posudku: Technologie provádění zaručuje, že k narušení štěrkopískové terasy ani jejího stropu a ani k negativnímu ovlivnění terasy z hlediska hydrologie nedojde. V rámci posudku bylo doporučeno neotvírat stavební jámu jako celek, ale provádět výkopy postupně po pracovních sekcích a krycí ochrannou vrstvu odtěžovat pak po částech a okamžitě po provedení předepsané úpravy základové spáry provést podkladní betony a pokračovat betonáží desky, čímž dojde k omezení rizika poškození izolátoru.

Po dobu výstavby bude při provádění stavebních prací a provozu zařízení staveniště vhodným způsobem zabezpečeno, aby nemohlo dojít ke znečištění podzemních vod. Jedná se odvádění dešťových vod ze stavební jámy, provozních, výrobních a skladovacích ploch staveniště. Dešťové vody ze staveniště, zejména ze stavební jámy, budou vypouštěny do kanalizace až po usazení kalů v sedimentačních jímkách. Odvedení srážkových vod ze staveniště zajistí vybraný dodavatel stavby. Předpokládá se zřízení sběrných záchytných jímek, kam bude sveden provizorní odvodňovací drenážní systém z prostoru stavební jámy z usazovací jímky, odkud budou čisté vody krátkodobě přečerpávány dále do veřejné dešťové kanalizace.

Ve fázi výstavby budou před negativními účinky z provozu stavebních mechanismů respektována následující opatření:

- Zhotovitel stavby bude odpovědný za náležitý technický stav svého strojového parku.
- Zvýšená pozornost bude věnována technickému stavu dopravních a stavebních mechanismů z hlediska jejich ekologické nezávadnosti.
- Budou prováděny pravidelně technické prohlídky vozidel a pravidelné seřizování motorů.
- Stavba bude prováděna takovým způsobem, aby nedošlo ke kontaminaci půdy, povrchových a podzemních vod cizorodými látkami.
- Budou zajištěny vhodné sorpční prostředky k likvidaci eventuálních havarijních úniků ropných látek z dopravních prostředků.
- V případě úniku ropných látek budou neprodleně zahájeny sanační práce a s kontaminovanou zemínou a vodou zacházet podle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.

Odvádění srážkových vod ze staveniště bude zabezpečeno tak, aby se zabránilo rozmáčení povrchů ploch staveniště.

Prakticky celý záměr se nachází v ochranném pásmu Metra. Z tohoto důvodu bude provedeno speciální zemnění objektu.

Řešený záměr se rovněž nachází v oblasti s vlivem bludných proudů. Dle dokumentu Stanovení hlavních zásad řešení ochrany stavby před korozivními vlivy bludných proudů spadá předmětná oblast do stupně ochranných opatření č. 4. Podrobnosti ohledně korozivního průzkumu a návazných ochranných opatření jsou podrobně rozepsané ve zprávě základního korozivního průzkumu zpracované firmou JEKU s.r.o.

Z hlediska ochrany proti účinkům bludných proudů se vzhledem k umístění celé stavby do ochranného pásma Metra, železnice a těsné tramvajové trati stanovuje požadavek na aplikaci sekundární ochrany minimálně v rozsahu ochranného pásma metra. Je proto navržen systém spojitých vodotěsných izolací ve formě natavovaných asfaltových pasů či foliových svařovaných izolací. Uzemňovací soustava bude provedena ve formě základového zemniče tvořeného provařenou výztuží spodní stavby ve smyslu ČSN 33 2000 5-54 ed.3 a ČSN EN 62305-3. Uzemňovací soustava je tak chráněna alkalickým prostředím betonu.

OSM, vč. jímacích vrtů a gravitačního přivaděče a jejich ochranných pásem, je v posuzované projektové dokumentaci zakreslen a popsán.

Záměr lze dle předložené projektové dokumentace provést za splnění výše uvedených podmínek. 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.

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, územního odborného pracoviště v Praze (dále jen NPÚ), v zákonné lhůtě 20 dnů ode dne doručení žádosti o jeho vypracování.

Ve smyslu ustanovení § 14 odst. 6 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, bylo ve věci vydáno písemné vyjádření NPÚ ÚOP PR č. j. NPÚ-311/24038/2026 ze 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.

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

Nemovitosti parc. č. 4990/1, 664, 668/4, 669/1, 669/4, 5043/1, k. ú. smíchov, Praha 5, 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. 5.1981 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 je v souladu s režimem památkové ochrany stanoveným pro dané území, neboť popsané stavební úpravy rodinného domu nemohou negativně ovlivnit hodnoty Pražské památkové rezervace.

Ad III. Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, vydává se podle § 2 odst. 1 zákona o JES toto jednotné environmentální stanovisko.

Z hlediska ochrany ovzduší:

Navrhovaný objekt oproti původnímu projednání v rámci územního řízení doznal dílčích změn, a to zejména ve způsobu využití – původně administrativní objekt má nově sloužit zejména k bydlení (doplňkové funkce krátkodobé ubytování, obchod, služby), původně povolený záložní zdroj el. energie o jmenovitém tepelném příkonu v palivu nemá být realizován. K dodávce tepla do objektů mají nově sloužit dva plynové kondenzační kotle o celkovém jmenovitém tepelném příkonu 450 kW (2 x Varmax 225 o jmenovitém tepelném výkonu při teplotním spádu topné vody 80/60 °C 219 kW). Oproti původně navrhovanému tepelnému zdroji o

jmenovitým tepelným příkonu cca 900 kW má dojít ke snížení jmenovitého tepelného příkonu na cca ½. OCP MHMP upozorňuje, že v jedné části Souhrnné technické zprávy je uváděn tepelný výkon nově navrhovaného tepelného zdroje 900 kW (2 x 450 kW), naopak v jiné části je uveden celkový výkon tepelného zdroje pro objekt „C“ 450 kW. Rovněž v Technické zprávě „Vytápění – Chlazení“, datované 06/2024 (část D.1.4.4.), je jako tepelný zdroj pro objekt „C“ uvedena plynová kotelna o celkovém výkonu 450 kW. Tento údaj tedy orgán ochrany ovzduší OCP MHMP považoval za platný. Odtah spalin od plynových kotlů má být vyveden nad střechu budovy.

Dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, bude každý z navrhovaných plynových kondenzačních kotlů o jmenovitém tepelném příkonu cca 225 kW nevyjmenovaným stacionárním zdrojem znečišťování ovzduší, neuvedeným v příloze č. 2 k tomuto zákonu (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“).

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 Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy.

V posuzovaném případě se jedná o projekt dílčí části záměru „POLYFUNKČNÍ AREÁL SMÍCHOV“, která nezahrnuje realizaci nového stacionárního zdroje znečišťování ovzduší nebo úpravu původně navrhovaného vyjmenovaného stacionárního zdroje znečišťování ovzduší. Z tohoto důvodu a s přihlédnutím ke skutečnosti, že záměr „POLYFUNKČNÍ AREÁL SMÍCHOV“ (jehož je posuzovaný projekt součástí) obsahuje vyjmenované stacionární zdroje znečišťování ovzduší, uvedené v příloze č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší, jednotné environmentální stanovisko nenahrazuje závazné stanovisko orgánu ochrany ovzduší dle § 11 odst. 2 písm. b) zákona o ochraně ovzduší.

Z hlediska ochrany vod:

Zásobování vodou: Novou přípojkou vodovodu LT DN 80 ze stávajícího veřejného řadu LT DN 300 v ulici Nádražní.

Likvidace odpadních vod: Novou přípojkou KT DN 250 jednotné kanalizace do stávajícího jednotného řadu / stoky VP500/875ZCIV ulici Nádražní.

Hospodaření se srážkovými vodami: Střecha a vnitroblok jsou svedeny do interiérové retenční nádrže v západní části objektu ve 2.PP. Min. požadovaný objem nádrže pro retenci je 40,3 m³ (navržen retenční objem 30 m³, akumulační objem 20 m³) a bude mít navržen prvek pro regulovaný odtok 0,561 l/s. Akumulované vody budou využity pro zálivku vnitrobloku. Z toho důvodu bude nádrži umístěno ponorné čerpadlo.

Záměr se nachází ochranném pásmu II. stupně zdroje podzemní vody jímané prostřednictvím jímacích objektů (JV1 – JV5, JV7, JV8 a JV10 a šachty JV6) gravitačního přivaděče pro ZTC3 – Radlice, které bylo stanoveno dle ust. § 30 odst. 1 a 2 vodního zákona opatřením obecné povahy Úřadu městské části Praha 5 č.j. MC05 6451/2024/OZP/holi ze dne 25.1.2024 (dále jen OPVZ). V době vydání územního rozhodnutí pro záměr nebylo OPVZ stanoveno.

Z hlediska ochrany vodního zdroje bylo zpracováno vyjádření hydrogeologa ke stavebnímu záměru z dubna 2026 nazvané „PRAHA 5 – SMÍCHOV; Polyfunkční areál Smíchov; Bytový dům – objekt „C“, odpovědný řešitel: Mgr. Ing. Martin Havlice, Ph.D., odborná způsobilost v oboru inženýrské geologie a hydrogeologie,

v jehož závěru se konstatuje: „*Transmisivita štěrkopískového kolektoru je vysoká (dle Krásného) a rozměry pilot (průměr) na směr proudění jsou relativně malé. Vzdálenosti mezi pilotami násobně až řádově překračují jejich průměr. Vlivem jednotlivých pilot, ani jejich spolupůsobením v rastru v podstatě nedojde k měřitelnému vzduť hladiny podzemní vody na návodní straně pilot. Protože tak nedojde ke změně hydraulického gradientu, nedojde ani k měřitelné změně celkové (filtrační) rychlosti proudění v kolektoru. V okolí pilot lokálně dojde k zvýšení skutečné (pórové) rychlosti podzemní vody. Změna pórové rychlosti v okolí pilot se bude pohybovat kolem 1 %. Vzhledem k zrnitostním frakcím zastoupeným v materiálu štěrkopísku nedojde k vyplavování jemnozrnných částic (rychlost proudění bude velmi vzdálena od kritické rychlosti proudění). Celková změna hydrogeologických poměrů bude na hraně měřitelnosti v případě posuzovaného pilotového založení. Vzhledem k výše uvedenému způsobu provádění založení objektu, absenci hlubokých plošných základů a posouzení případného vlivu na přirozené proudění podzemní vody považujeme tento záměr za realizovatelný. Založení objektu v posuzované variantě lze akceptovat. Dle našeho názoru nedojde k významnému snížení průtočného profilu vzhledem k povaze kolektoru a funkci a účelu vodního díla.*“

Dále byla předložena závěrečná zpráva nazvaná „AREÁL CWI; Závěrečná zpráva o průzkumu kontaminace podzemní vody a nenasycované zóny na pozemcích parc.č. 662/4, 664, 668/4, 669/1 a návrh sanačního postupu k odstranění kontaminace“ z června 2026, zpracovatel: OPV s.r.o., odpovědný řešitel: Mgr. Ing. Martin Havlice, Ph.D., odborná způsobilost v oboru hydrogeologie a sanační geologie č. 2267/2015. Předložená zpráva shrnuje výsledky provedeného průzkumu znečištění v dané lokalitě. Zeminy jsou plošně kontaminovány PAU ve svrchním horizontu, obecně do cca 2 m, lokálně v případě navážek i hlouběji. Kontaminace se pohybuje od minimálních hodnot (desetiny $\mu\text{g/kg}$ suš.) až po desítky $\mu\text{g/kg}$ suš. Lokálně byla zjištěna dvě ohniska znečištění zemin uhlovodíky C10-C40 v okolí vrtů V7 a V1. Podle zjištění plošný rozsah nepřekračuje ani v jednom případě odhadovaných 150-200 m^2 . Znečištěné zeminy byly zastiženy v hloubkách 1,5-7,7 (V7) a 5,0-8,2 (V1). Koncentrace přesahují v uvedených případech 1000 mg/kg suš., max. koncentrace byla zjištěna ve vrtu V7 (7000 mg/kg suš.). Kontaminace je infiltrujícími srážkami vymývána do podzemní vody, v současné době je v obou případech zemina znečištěná až na hladinu podzemní vody. Podzemní voda je plošně kontaminována chlorovanými uhlovodíky v koncentracích jednotek až prvních desítek mikrogramů na litr. Prioritním kontaminantem je „perchlor“ (PCE). Dále byly zjištěny násobně nižší koncentrace TCE a DCE. Kontaminace uhlovodíky C10-C40 byla potvrzena ve vrtu V7. Volná měřitelná fáze RU na hladině byla zjištěna jednorázově (do 1 mm), opakovaně byl na hladině zjištěn pouze nesouvislý film.

Závěrečná zpráva navrhuje sanační postup a cílové limity, a to v kapitole 5. Plánováno je odtěžení zemin v plochách staveb až do úrovně základové spáry. Svrchní polohy zemin se zjištěnou kontaminací tak budou zcela odtěženy a tím odstraněna kontaminace C10-C40 a PAU. Pro prokázání odtěžení veškerých nadlimitně znečištěných zemin (C10-C40 a PAU) bude celá plocha stavební jámy u objektů A, B, i C ovzorkována v rastru cca 15 x 15 m. V případě lokálních ohnisek V1 a V7 bude těžba provedena v celé ploše ohnisek až do úrovně 0,5 m pod hladinu podzemní vody, aby byl bezpečně odstraněn veškerý kontaminovaný materiál i v zóně kolísání hladiny. Po dokončení výkopu bude sanačním geologem posouzena dostupná hladina podzemní vody. Předmětem kontroly bude přítomnost volné fáze ropných uhlovodíků. Sanační zásah na podzemní vodě bude probíhat ve dvou fázích. První fází bude prováděno opakované sčerpání podzemní vody ve výkopu pomocí sacího bagru a odvoz kontaminované vody k likvidaci. Podle stavu znečištění na hladině a výsledků laboratorních analýz (rozpuštěné znečištění) je možné tuto fázi udělat opakovaně do doby, než bude třeba uzavřít výkop vlivem postupu stavby. Pokud v první fázi nebude dosaženo cílových limitů, bude v rámci zasypání sanační jámy vybudováno několik čerpacích objektů buď v ploše stavby, nebo mezi stavbou a hranicí OPVZ I (2. fáze). Z těchto čerpacích objektů bude prováděno kontinuální čerpání do kanalizace v případě plnění povoleného limitu obsahu RU, případně na k tomu účelu zřízenou mobilní sanační stanici vybavenou normou stěnou a filtrační sekcí s fibroilem. Podrobnosti budou řešeny v rámci samostatného projektu sanace. Přítok i výtok ze sanační stanice, případně výtok z čerpadla do kanalizace, bude monitorován s četností 1x týdně na obsah uhlovodíků C10-C40. Čerpání bude probíhat do doby

dosažení cílových limitů. Druhá fáze sanace bude může probíhat v průběhu výstavby i po jejím ukončení až do dosažení cílových limitů. Navržené cílové limity byly převzaty do závazné části tohoto stanoviska. V případě, že bude nutné provést 2. fázi sanace, bude následně zahájen postsanační monitoring. Z čerpacích objektů a z vrtu V7b bude odebírán čerpaný vzorek 4x ročně (kvartálně) po dobu 24 měsíců na stanovení obsahu C10-C40. V případě zastižení vyšší koncentrace než cílový limit v průběhu postsanačního monitoringu, bude tento přerušen a bude provedeno další sanační opatření. Od jeho ukončení bude pokračovat přerušený postsanační monitoring ve zbývajícím délce, avšak ne kratší než 6 měsíců (dva cykly vzorkování).

K žádosti o souhlas dle ust. § 17 odst. 1 písm. e) vodního zákona bylo dále doloženo stanovisko správce povodí, tj. Povodí Vltavy, státní podnik, ze dne 27.4.2026 zn. PVL-23647/2026/260, ve kterém se konstatuje: *„hlediska zájmů daných Národním plánem povodí Labe a Plánem dílčího povodí Dolní Vltavy [ustanovení § 24 až § 26 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů] je uvedený záměr možný, protože lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení chemického stavu a ekologického potenciálu dotčeného útvaru povrchových vod a chemického stavu a kvantitativního stavu útvaru podzemních vod, a že nebude znemožněno dosažení jejich dobrého stavu. Toto hodnocení vychází z posouzení souladu daného záměru s výše uvedenými platnými dokumenty“* K podmínkám uvedeným ve stanovisku správce povodí, které kopírují zákonné povinnosti anebo by měly být předmětem soukromoprávního vztahu mezi odběratelem a provozovatelem kanalizace, vodoprávní úřad nepřihlédl. Za účelem ochrany jakosti podzemních vod a kvality vod odváděných do kanalizace, převzal vodoprávní úřad do podmínek tohoto stanoviska požadavek na omezení činností v prostoru podzemních garáží a na ochranu stavebních konstrukcí před pronikáním závadných látek, čímž by docházelo k ohrožení jakosti podzemních vod.

Vodoprávní úřad posoudil záměr na základě předložených podkladů žádosti dle zájmů chráněných vodním zákonem následovně:

V souladu s ust. § 5 odst. 3 vodního zákona: *„Při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání je stavebník povinen podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou a odváděním odpadních vod kanalizací k tomu určenou. Není-li kanalizace v místě k dispozici, odpadní vody se zneškodňují přímým čištěním s následným vypouštěním do vod povrchových nebo podzemních. V případě technické neproveditelnosti způsobů podle vět první a druhé lze odpadní vody akumulovat v nepropustné jímce (žumpě) s následným vyvážení akumulovaných vod na zařízení schválené pro jejich zneškodnění. 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.“* Předmětný návrh je v souladu s tímto ustanovením vodního zákona. Zásobování vodou a odvádění odpadních vod je zajištěno vodovodními a kanalizačními řady pro veřejnou potřebu prostřednictvím přípojek. Srážkové vody budou akumulovány a využívány na zálivku, přebytečné vody budou svedeny do retenční části objektu s regulovaným odváděním vod do kanalizace. Navržený způsob je v souladu s výše citovaným ustanovením vodního zákona a současně je v souladu se stanovenými omezeními pro OPVZ II. stupně.

Dále vodoprávní úřad posoudil záměr ve vztahu k omezením užívání pozemků a technickým opatřením v ochranném pásmu II. stupně a konstatuje, že záměr je v souladu s omezeními. Zejména byla posouzena omezení uvedená ve výroku IV výše specifikovaného opatření obecné povahy a lze konstatovat, že záměr je v souladu se stanovenými omezeními.

Na základě výše uvedeného a citovaného vyjádření hydrogeologa ke stavebnímu záměru, za podmínky provedení navržených sanačních prací, lze záměr v OPVZ II. stupně připustit.

Vodoprávní úřad dospěl k závěru, že povolením záměru nebudou zájmy chráněné vodním zákonem ohroženy, a návrh je v souladu se zájmy chráněnými vodním zákonem. Podmínkou kladného hodnocení záměru je provedení sanačních prací, kterými bude odstraněno stávající znečištění zemin a podzemních vod v území dotčeném navrženým stavebním záměrem, které současně přestavuje riziko pro stávající zdroj podzemní vody, a to v míře, kdy bude dosaženo navržených cílových parametrů znečištění. Z toho důvodu vodoprávní úřad stanovil podmínky č. 1-5 v závazné části tohoto stanoviska. Vodoprávní úřad považuje za zásadní dodržení navrženého postupu sanačních prací uvedeného v kapitole 5 výše citované závěrečné zprávy a odsouhlasených cílových parametrů, včetně zajištění postmonitoringu v rozsahu dle citované závěrečné zprávy. Vzhledem k rozsahu stávajícího znečištění, které se dotýká i podzemních vod a které se nachází v OPVZ II. stupně, považuje vodoprávní úřad za důležité, aby sanační práce byly dozorovány osobou odborně způsobilou v oboru hydrogeologie a sanační geologie. V souladu s ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona, za účelem kontroly provedení stanovených podmínek stanovil vodoprávní úřad povinnost oznámit zahájení stavebních prací včetně kontaktní osoby odpovědné za provedení sanačních prací a zpracování závěrečné zprávy o provedených sanačních pracích. Na základě předložené závěrečné zprávy, která bude dokladovat rozsah provedených sanačních prací, včetně splnění cílových parametrů znečištění zemin a podzemních vod, a zajištění následného monitoringu podzemních vod, vydá vodoprávní úřad pro potřeby povolení užívání stavby vyjádření. Tímto postupem bude zajištěna kontrola splnění uložených podmínek vodoprávním úřadem a to, že v dotčeném území bude odstraněno stávající znečištění na úroveň, která již nepředstavuje další zhoršení jakosti podzemních vod ani ohrožení stávajícího zdroje podzemní vody.

Pro úplnost vodoprávní úřad uvádí, že vzhledem ke skutečnosti, že předmětný stavební záměr tvoří pouze část plánované výstavby v lokalitě, a je možné, že tato část bude kolaudována samostatně, připouští se v rámci splnění podmínky č. 5 předložené dílčí závěrečné zprávy, která bude obsahovat popis opatření provedených v místě předmětného stavebního záměru (objekt C), a doložení dosažených cílových parametrů v těchto konkrétních místech.

Lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru a nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu/potenciálu vod. Naopak provedenými sanačními pracemi v dotčeném území bude situace pozitivně ovlivněna. Povolení záměru je proto z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem možné.

Upozornění:

- Čerpání podzemních vod za účelem snížení jejich hladiny ze stavební jámy podléhá povolení vodoprávního úřadu dle ust. § 8 odst. 1 písm. b) bod 3 vodního zákona. Příslušným k projednání povolení je vodoprávní úřad Městské části Praha 5.
- Retenční nádrž (s akumulačním prostorem) není stavbou vodního díla.

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 ID 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