



URBIA, s.r.o.

Králodvorská 1081/16
110 00 Praha 1 – Staré Město
ID DS: 6n3s4ke

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 892368/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 352981/2026

Vyřizuje/tel.:
Ing. Tomáš Satori
236 005 808
Počet listů/příloh: **7/0**
Datum:
14.09.2026

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 21.04.2026 byla podána žádost, kterou podala společnost Rohan Gate s.r.o., IČ: 07825749, se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8 – Karlín, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 01.04.2025 společnost URBIA, s.r.o., IČ: 49687514, se sídlem Králodvorská 1081/16, 110 00 Praha 1 – Staré Město (dále jen „žádost“), ve věci záměru:

„Rohan Gate, změna záměru před dokončením, Sokolovská, Praha 8“
na pozemcích parc. č. 854/57, 844/23, 801/1, 763/95, 763/94 v k. ú. Karlín (dále jen „záměr“).

Vzhledem k tomu, že požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů, které Magistrát hl. m. Prahy hájí, nejsou v rozporu, vydává tímto odbor územního rozvoje

souhlasné koordinované závazné stanovisko.

Záměr byl shledán jako přístupný z hlediska následujících dotčených veřejných zájmů:

I. Magistrát hl. m. Prahy, odbor bezpečnosti

dle ustanovení § 15 odst. 5 zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

souhlasí s povolením výše uvedeného záměru za této podmínky:

1. Stavba civilní ochrany – ochranný systém metra, včetně gravitačního přivaděče a jímacích vrtů, 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

posoudil výše uvedený záměr z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí jako přípustný.

Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

- Závazné stanovisko vodoprávního úřadu vydávané podle ust. § 104 odst. 3 vodního zákona, pokud mohou být dotčeny zájmy podle tohoto zákona.

Odůvodnění:

Společnost Rohan Gate s.r.o., IČ: 07825749, se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8 – Karlín, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 01.04.2025 společnost URBIA, s.r.o., IČ: 49687514, se sídlem Královská 1081/16, 110 00 Praha 1 – Staré Město, podala dne 21.04.2026 žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska podle § 176 stavebního zákona.

Jako podklad pro vydání koordinovaného závazného stanoviska k záměru byla předložena dokumentace „Rohan Gate. Praha – Karlín. Dokumentace pro změnu záměru před dokončením“, kterou zpracoval Ing. Josef Knížek, ČKAIT 0008930 z 06/206 (dále jen „dokumentace“).

Z důvodu chybějících podkladů byla zaslána výzva k doplnění žádosti ve lhůtě do 60 dnů od doručení výzvy (č.j. MHMP 527222/2026 ze dne 19.05.2026). Žádost byla dne 16.07.2026, ve stanovené lhůtě, doplněna o chybějící podklady (č.j. MHMP 722182/2026).

Vzhledem k tomu, že se jedná o zvláště složitý případ, odbor územního rozvoje usnesením ze dne 12.08.2026, č. j. MHMP 794603/2026, prodloužil lhůtu pro vydání koordinovaného závazného stanoviska o 30 dnů na celkových 60 dnů a současně o prodloužení lhůty žadatele vyrozuměl.

Předmětem záměru je změna záměru stavby administrativní budovy o 2.PP a 8.NP dle vydaného koordinovaného závazného stanoviska č.j. MHMP 186051/2025, sp. zn. S-MHMP 5641/2025 ze dne 03.03.2025 s následujícími podrobnostmi:

- snížení atiky z 35,8 m na 35,1 m, snížení nejvyšší úrovně stavby z 37,5 m na 36,85 m,

- zmenšení rozsahu pergoly v 9.NP,
- změna vstupního portálu – fasáda 1.NP,
- zmenšení počtu panelů FVE s ohledem na koordinaci technologií na střeše a další úpravy.

Předmětem záměru je samostatně stojící budova se dvěma podzemními a 8 nadzemními podlažími + střecha se strojovnou. Přízemí objektu bude sloužit komerčním jednotkám, nadzemní podlaží administrativním prostorům a podzemní dvě podlaží je vyhrazeno parkování a technickým místnostem. Předložená dokumentace navrhuje změny záměru před dokončením. Jedná se o úpravy dispozic, založení a statického řešení objektu, změny požárně bezpečnostního řešení, úpravu počtu FVE panelů, úpravy systému chlazení, změnu počtu parkovacích stání, úpravy zpevněných ploch, sadových úprav a úpravy tras dešťové a splaškové kanalizace apod.

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 – jímací vrtý a gravitační přivaděč pro základní technické centrum ZTC-4 ochranného systému metra. Výstavbou administrativní budovy Rohan Gate dojde k ovlivnění tohoto stávajícího vodního díla. Vzhledem k tomu je součástí projektové dokumentace i Hydrogeologické vyjádření vlivu stavby na vodní dílo (Mgr. Petr Dosoudil, 03/2025) a jsou navržena opatření k minimalizaci negativních vlivů.

Riziko snížení přítoku vody do přivaděče - z důvodu eliminace snížení přítoku podzemní vody do přivaděče jsou pod základovou deskou navrženy příčné propustné drény o příčném rozměru 1x1m vzdálené od sebe cca 10 m. V rámci realizace terénních úprav není navržena stabilizace zemin v podloží.

Riziko snížení přítoku vody do vodního zdroje statickým zajištěním jámy - po dobu výstavby spodní stavby je navrženo dočasné štětovicové zajištění stavební jámy. Všechny štětovnice budou po dokončení spodní stavby vytaženy. Dočasné zajištění nepředstavuje pro gravitační přivaděč riziko.

Riziko likvidace, poškození nebo snížení vydatnosti jímacích vrtů JV1 a OV1 - z důvodu eliminace rizika poškození jímacích vrtů JV1 a OV1 nejsou v místě vrtů navrženy kotvy. Uvažováno ochranné pásmo 3,0m.

Riziko kontaminace kolektoru podzemní vody - z důvodu eliminace kontaminace podzemní vody musí být důsledně dbáno na úkapy ropných pátek ze stavebních strojů. Tankování pohonných hmot bude prováděno mimo prostor obnažené jámy. Opravy strojů nebudou probíhat v místě stavby. Skladování znečišťujících látek bude v zabezpečeném prostoru, kde nemůže dojít k vyluhování do podzemních vod.

Případné úniky provozních kapalin je nutné jako havárii dle zákona o vodách. Únik je nutné neprodleně oznámit provozovateli vodního díla.

Po dokončení spodní stavby bude utěsněn prostor mezi stavbou o okrajem stavební jámy tak, aby došlo k obnovení celistvosti izolátoru kvartérního kolektoru.

Riziko kontaminace kolektoru podzemní vody dokončenou stavbou.

Jedná se o stavbu převážně pro administrativní účely. Přízemí objektu bude sloužit komerčním jednotkám, nadzemní podlaží administrativním prostorům a podzemní dvě podlaží je vyhrazeno parkování

a technickým místnostem. Odpadní vody budou likvidovány napojením do splaškové kanalizace. K ohrožení kvality podzemní vody v přivaděči by provozem stavby Rohan Gate nemělo dojít při dodržení následujících podmínek:

- a) Vnější část spodní stavby, která bude i jen občasně ve styku s podzemní vodou, bude provedena z vodostavebního betonu, aby nedocházelo k vyluhování látek (zejména vápníku) z betonu do podzemních vod. Zároveň, aby podzemní voda nenarušovala betonovou konstrukci stavby.
- b) Důsledné zabránění úniku odpadních vod do horninového prostředí - vodotěsné napojení na kanalizaci.
- c) Důsledné zabránění úniku jakýchkoli potenciálních znečišťujících látek do horninového prostředí. Skladování pohonných hmot do náhradního zdroje není navrženo. Tankování PHM do záložních dieselagregátů musí být prováděno bez úniku PHM a provozních kapalin. Navrženy jsou náhradní zdroje s ekologickou jímkou.

Riziko snížení vydatnosti vodního díla snižováním hladiny podzemní vody - během výstavby bude nutné provádět čerpání ze stavební jámy. Dle závěrečné zprávy z inženýrskogeologického průzkumu (EKOHYDROGEO Žitný s.r.o., listopad 2011.), bude nutné během výstavby spodní stavby objektu čerpat 0,3-0,5 l/s, aby došlo k osušení stavební jámy.

Bude se jednat pouze o dočasné čerpání podzemní vody během výstavby spodní stavby objektu. Krátkodobé čerpání vody v množství 0,5 l/s nepředstavuje pro přivaděč ohrožení vydatnosti. Vydatnost kolektoru je několikanásobně vyšší. Čerpání bude navíc probíhat pouze po nejnutnější dobu v řádu max. několika měsíců. Dlouhodobá vydatnost přivaděče tímto nebude ovlivněna. Po dokončení spodní stavby objektu bude čerpání ukončeno.

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.

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.

Upozornění:

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, 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. 4 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, bylo ve věci vydáno písemné vyjádření NPÚ č. j. 311/38041/2026 ze dne 25.05.2026, které MHMP OPP obdržel dne 25.05.2026. 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 s tím, že provedení prací, uvedených v předloženém návrhu, je z hlediska zájmů státní památkové péče přípustné bez podmínek.

Nemovitosti č. parc. 854/57, 844/23, 801/1, 763/95, 763/94, k. ú. Karlín, Sokolovská, Praha 8, se nacházejí v ochranném pásmu památkové rezervace v hl. m. Praze, vyhlášeném rozhodnutím býv. odboru kultury NVP č.j. Kul/5-932/81 ze dne 19.05.1981 o určení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze a jeho doplňkem ze dne 09.07.1981, kterými se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm.

Dotčená lokalita 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 19.05.1981 o určení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze a jeho doplňkem ze dne 09.07.1981, kterými se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm.

Režim ochrany je stanoven v rozhodnutí bývalého odboru kultury NVP č.j. Kul/5-932/81 ze dne 19.05.1981 o určení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze a jeho doplňku ze dne 09.07.1981, kterými se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm. Ochranné pásmo se určuje pro zabezpečení kulturně historických, urbanistických a architektonických hodnot v území památkové rezervace před rušivými vlivy, vyvolanými stavebními nebo jinými změnami v jejím okolí. Na území ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze je pak třeba dodržovat tyto podmínky:

1. V ochranném pásmu není povoleno provádět takové stavební a jiné zásahy, které by narušily nebo ohrozily hodnoty památkové rezervace v hl. m. Praze.
2. Při pořizování územně plánovací, přípravné a projektové dokumentace, při provádění staveb a stavebních úprav, zásazích do terénních útvarů a městské zeleně je nutno dbát, aby nebyla změnami půdorysné, hmotové a výškové konfigurace zástavby a přírodních prvků v území ochranného pásma oslabena nebo porušena urbanistická kompozice, měřítko a silueta památkové rezervace v hl. m. Praze.
3. V ochranném pásmu nelze umísťovat zařízení a stavby, které by svými důsledky narušovaly životní prostředí a stavební fondy památkové rezervace (zejména znečišťováním ovzduší a vod, únikem škodlivých látek, hlukem, vibracemi, veškerými druhy záření, hromaděním odpadů apod.)
4. Při veškeré nové výstavbě a přestavbě je třeba zvláště sledovat působení stavebních souborů a výškových objektů na terénních horizontech města, které se pohledově uplatňují ve vztahu k památkové rezervaci.

Předložený návrh není v rozporu se stanoveným režimem ochrany na daném území bez podmínek.

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 vod:

Předložená projektová dokumentace navrhuje změny záměru před dokončením. Jedná se o záměr dříve označený „RUSTONKA WEST, ul. Sokolovská, parc. č. 854/57, 844/23, 801/1, 763/95, 763/94, k. ú. Karlín“, který jsme již posuzovali, a pro který je navržen soubor změn, povětšinou nemajících souvislost s problematikou vodního hospodářství (například jde o úpravy dispozic, založení, statické úpravy, změny požárního zabezpečení, změnu počtu FVE panelů, úpravy chlazení, úpravu počtu parkovacích stání, změnu zpevněných ploch a sadových úprav, atd.). Okrajově se změny týkají také vodního hospodářství (úpravy tras dešťové a splaškové kanalizace – koncepce odkanalizování se však nemění, nahrazena je původně navržená retenčně vsakovací nádrž s objemem 68,9 m³, a to nově akumulací nádrží s objemem 20 m³ v kombinaci s retenčně vsakovacím tělesem o objemu 40 m³). OCP MHMP posoudil tyto změny tak, že se jejich povaha zájmů chráněných vodním zákonem netýká. Nadále tak zůstávají v platnosti podmínky stanovené v rámci jednotného environmentálního stanoviska vydaného pod č.j.: MHMP 165400/2025 ze dne 24.02.2025. Ke změnám návrhu, které by se dotkly hodnocení souladu návrhu s požadavky ust. § 5 odst. 3 vodního zákona, požadavků na zacházení se závadnými látkami a ochrany před povodněmi, nedochází.

Identifikační údaje vodního toku, něž se posuzovaný záměr dotýká:

Název vodního toku: významný vodní tok Vltava.

Číselný identifikátor vodního toku: IDVT 10100001.

Číslo hydrologického pořadí: 1-12-02-0015-0-00.

Název a kód útvaru povrchových vod: DVL_0820_ Vltava od toku Berounka po ústí do toku Labe.

Orientační určení polohy místa činnosti (přibližný střed stavby) v souřadnicovém systému S-JTSK: Y= 739711; X=1042335.

Vodoprávní úřad posoudil předloženou projektovou dokumentaci z hlediska ochrany vod a dospěl k závěru, že povolením změny záměru před dokončením nebudou tyto zájmy ohroženy.

Lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo stavu útvaru podzemní vody či nemožnost dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo dobrého stavu útvaru podzemní vody.

Z hlediska ochrany ovzduší

Předložená dokumentace obsahuje změny stavby oproti dokumentaci na základě, které bylo vydáno stavební povolení. Záměr zahrnuje dva záložní zdroje elektrické energie dieselagregáty (DA1 a DA2), každý o jmenovitém tepelném příkonu v palivu 1 194 kW (550 kVA/440 kW, spotřeba paliva při 100% zátěži je 119,4 l/h), které budou umístěné na střeše objektu na pozemcích parc. č. 854/57, 844/23, 801/1, 763/95 a 763/94, k. ú. Karlín. Jedná se o vyjmenovaný zdroj znečišťování ovzduší dle přílohy č. 2 k zákonu č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“), o celkovém jmenovitém tepelném příkonu v palivu 2 388 kW. Koordinované závazné stanovisko nahrazující závazného stanoviska k povolení záměru předmětného zdroje znečišťování ovzduší dle §11 odst. 2 písm. b) zákona o ochraně ovzduší bylo vydáno dne 03.03.2025 s Sp. zn S-MHMP 5641/2025 a č. j. MHMP 186051/2025.

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.

Projednávané stavební úpravy nemají vliv na již povolené zdroje znečišťování ovzduší ani nevznikají nové vyjmenované zdroje. Proto jednotné environmentální stanovisko nenahrazuje závazné stanovisko orgánu ochrany ovzduší dle § 11 odst. 2 písm. b) 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 realizovat, a proto vydal souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Poučení:

Koordinované závazné stanovisko není podle § 149 odst. 1 správního řádu samostatným rozhodnutím ve správním řízení; nelze se proti němu odvolat. Obsah koordinovaného závazného stanoviska lze napadnout postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo koordinovaným závazným stanoviskem podmíněno.

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

Upozornění:

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

Ing. arch. Filip Foglar

ředitel odboru územního rozvoje

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát DS (6n3s4ke)

Na vědomí:

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