



edit architects s.r.o.
Bořivojova 1075/38
130 00 Praha 3
ID DS: zsqqsxd

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 910688/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 355187/2026

Vyřizuje/tel.:
Ing. Karolína Roženková
236 005 856
Počet listů/příloh: **6/0**
Datum:
18.09.2026

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 Consideratio s.r.o., se sídlem Anežská 986/10, 110 00 Praha 1, IČ: 24205994, kterou na základě plné moci ze dne 03.02.2026 zastupuje společnost edit architects s.r.o., se sídlem Bořivojova 1075/38, 130 00 Praha 3, IČ: 03467490 (dále jen „žádost“). Žadatel v žádosti požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Bytový dům Braník, Školní 1740/6, Praha 4“ na pozemcích parc. č. 37/1, 37/2, 38 v k.ú. Braník (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 za podmínek stanovených dle požadavků na ochranu následujících dotčených veřejných zájmů:

I. 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.

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

souhlasí s povolením s povolením výše uvedeného záměru z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí bez podmínek.

Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

- Souhlas se stavbou v ochranném pásmu přírodní památky Branické skály ve smyslu § 37 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“).
- Závazné stanovisko vodoprávního úřadu podle ust. § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, k povolování záměru podle stavebního zákona.

Odůvodnění:

Společnost Consideratio s.r.o., se sídlem Anežská 986/10, 110 00 Praha 1, IČ: 24205994, kterou na základě plné moci ze dne 03.02.2026 zastupuje společnost edit architects s.r.o., se sídlem Bořivojova 1075/38, 130 00 Praha 3, IČ: 03467490, podala dne 21.04.2026 „žádost o koordinované závazné stanovisko“ podle § 176 stavebního zákona. Dne 13.05.2026 byla žádost postoupena z MČ Praha 4.

Jako podklad pro vydání koordinovaného závazného stanoviska k záměru byla předložena dokumentace pro povolení záměru „Bytový dům Braník, Školní 1740/6, Praha 4“, kterou zpracovala společnost edit architects, s.r.o., se sídlem Bořivojova 1075/38, 130 00 Praha 3, IČ: 03467490, v 03/2026 (dále jen „dokumentace“).

Jelikož žádost nesplňovala náležitosti pro potřeby vydání koordinovaného závazného stanoviska, vyzval dne 15.05.2026 odbor územního rozvoje žadatele k doplnění žádosti ve lhůtě do 31.10.2026, č. j. MHMP 428426/2026. Žadatel částečně doplnil žádost dne 11.06.2026, č. j. MHMP 610637/2026.

Jelikož byla žádost doplněna pouze částečně, UZR MHMP opakovaně vyzval dne 09.07.2026, č. j. MHMP 701020/2026 žadatele k doplnění ve lhůtě do 31.10.2026. Žadatel doplnil dne 21.07.2026, č. j. MHMP 735047/2026, ve stanovené lhůtě

Vzhledem k tomu, že se jedná o zvláště složitý případ, odbor územního rozvoje usnesením ze dne 19.08.2026, č. j. MHMP 815127/2026, prodloužil lhůtu pro vydání koordinovaného závazného stanoviska o 30 dnů na celkových 60 dnů a současně o prodloužení lhůty žadatele vyrozuměl.

Předmětem projektové dokumentace je novostavba bytového domu ve Školní ulici v Praze 4 - Braníku. V domě je navrženo celkem 19 bytových jednotek a 19 parkovacích stání. Stavba má čtyři nadzemní a jedno podzemní podlaží. Poslední čtvrté podlaží je ustoupené směrem od Školní ulice. V podzemním podlaží se nachází garáže a vstup do objektu. Do garáží se vjíždí pomocí hydraulického autovýtahu ze Školní ulice. Záměr je navržen s následujícími podrobnostmi:

- demolice stávajícího objektu,
- novostavba objektu, který obsahuje 4. NP a 1. PP,
- nadzemní patra výškově odskočena,

- půdorys tvaru obdélníku o rozměru cca 33,5 x 13,23 m.

Ad I. Magistrát hl. m Prahy, 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. 311/38144/2026 ze dne 04.06.2026, které MHMP OPP obdržel dne 04.06.2026. Ve svém vyjádření tato odborná organizace konstatuje, že zamýšlené práce jsou v souladu se zájmem ochrany kulturně historických hodnot.

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.

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 za výše bez podmínek.

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 toto jednotné environmentální stanovisko. Jednotné environmentální stanovisko je vydáváno na základě kompetence obecního úřadu obce

s rozšířenou působností. V případě záměrů, které zasahují do ochranných pásem přírodních památek a přírodních rezervací, nebyla tato kompetence svěřena úřadům městských částí Praha 1–22, ale je vykonávána přímo Magistrátem hlavního města Prahy.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny:

Záměr je v části situován v ochranném pásmu přírodní památky Branické skály (ul. Školní). Přírodní památka „Branické skály“ byla zřízena vyhláškou č. 5/1968 Sb. NVP. Důvodem ochrany je geologický profil svrchním silurem a spodním devonem a zachování teplomilných společenstev rostlin.

Ochranná pásma zvláště chráněných území slouží ve smyslu ustanovení § 37 odst. 1 ZOPK k zabezpečení těchto území před rušivými vlivy z okolí. Vzhledem k tomu, že ochranné pásmo uvedené přírodní památky nebylo ve smyslu ust. § 37 odst. 1 věty první a druhé ZOPK vyhlášeno vyhláškou, je jím ve smyslu ust. § 37 odst. 1 věty třetí ZOPK území do vzdálenosti 50 m od hranic této přírodní památky. Podle ustanovení § 37 odst. 2 ZOPK k činnostem v tomto ustanovení vyjmenovaným, mezi nimiž je uvedena rovněž stavební činnost, které by byly prováděny v ochranném pásmu zvláště chráněného území, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody.

Při posuzování záměru vycházel OCP MHMP jako příslušný orgán ochrany přírody z předložené projektové dokumentace záměru, z vymezení zvláště chráněných území na území hl. m. Prahy a ze schváleného plánu péče pro přírodní památku, viz <https://drusop.nature.cz/portal/>.

Záměr nepředstavuje žádný rušivý vliv na zvláště chráněné území, není v rozporu s definovanými opatřeními pro předmětné zvláště chráněné území, a tedy nemůže být ohrožen nebo narušen hlavní předmět ochrany přírodní památky. Proto OCP MHMP jakožto příslušný orgán ochrany přírody souhlasí s výše uvedeným záměrem.

Z hlediska ochrany vod:

Objekt bude napojen novou vodovodní přípojkou na vodovodní řad 100 LT v ulici Školní, která bude vedena v nové trase, a původní přípojka bude zrušena a odpojena na řadu. Objekt bude napojen novou kanalizační přípojkou, která bude vedena v trase původní kanalizační přípojky. Napojena bude v ulici Školní na stávající kanalizační stoku 250KT v místě stávající vložky.

S ohledem na zastavěnost pozemku a jeho svažitost bude nakládání s dešťovými vodami řešeno jejich akumulací a retenováním. Veškeré dešťové vody ze zpevněných ploch budou svedeny do akumulace retenční nádrže o objemu 25 m³, která bude umístěna před objektem. Odtok z této nádrže bude regulován vírovým ventilem na 0,5 l/s s havarijním přepadem. Retenční objem bude 15 m³ a akumulací objem bude 10 m³. Akumulační část nádrže bude využívána ke zpětným závlahám. Vody z nádrže budou dále vedeny do koncové revizní šachty kanalizační přípojky, kde budou propojeny se splaškovými vodami z objektu.

V objektu bude instalován jeden osobní elektrický lanový výtah určený pro dopravu osob v bytovém domě. Výtah bude obsluhovat 1 podzemní a 4 nadzemní podlaží objektu. Nástupní stanice budou umístěny ve všech podlažích. Výtah je navržen jako bezstrojovný (MRL) s trakční technologií umístěnou přímo ve výtahové šachtě. V objektu bude instalován jeden hydraulický autovýtah určený pro dopravu osobních automobilů. Autovýtah bude sloužit pro obsluhu podzemních garážových stání a bude provozován jako zařízení pro přepravu vozidel. Autovýtah je navržen jako hydraulický se samostatnou technologickou částí obsahující hydraulickou jednotku a řídicí systém. Technologie bude umístěna v samostatném technickém prostoru pod schodištěm vedle výtahové šachty dle konkrétního technického řešení dodavatele zařízení a požadavků výrobce. Výtahová šachta bude provedena jako železobetonová konstrukce s požární odolností

dle požadavků požárně bezpečnostního řešení stavby. Konstrukce šachty, větrání a odvodnění prostoru budou provedeny v souladu s příslušnými technickými normami a požadavky výrobce technologie. Hydraulický systém výtahu bude obsahovat provozní hydraulickou kapalinu. Nakládání s provozními náplněmi bude řešeno v souladu s platnými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí a nakládání s nebezpečnými látkami. Hydraulická jednotka bude umístěna tak, aby bylo zamezeno úniku provozních kapalin do konstrukcí stavby nebo kanalizačního systému. Případné havarijní úniky budou zachyceny do nepropustné záchytné vany nebo jiným technickým opatřením dle požadavků výrobce zařízení. Před vjezdem do autovýtahu bude osazen liniový žlab, sloužící k zachycení srážkových vod z rampy a zamezení jejich vtoku do objektu.

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

Záměr splňuje požadavek ust. § 5 odst. 3 vodního zákona.

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.

Ze všech výše uvedených důvodů je z hlediska ochrany vod záměr možný bez podmínek.

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, 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 bezpečnosti, příslušného podle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, nejsou záměrem dotčeny.

Ing. arch. Filip Foglar

ředitel odboru územního rozvoje

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát ID DS: zsqqsgd

Na vědomí:

2. UZR MHMP

3. OPP MHMP

4. OCP MHMP

5. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy

6. Národní památkový ústav

7. MČ Praha 4, odbor životního prostředí