

Mgr. Karel Štochl
Dubinská 300
267 24 Hostomice
ID DS: a4ec6nr

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 992830/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 644357/2026

Vyřizuje/tel.:
Ing. Adam Hillebrand
236 004 236
Počet listů/příloh: **15/0**
Datum:
13.10.2026

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 22.06.2026 byla Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, doručena žádost od společnosti Churchill office III s.r.o., se sídlem Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha 1 – Staré Město, IČ: 22573704, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 25.05.2026 pan Mgr. Karel Štochl, se sídlem Dubinská 300, 267 24 Hostomice, IČ: 71019472, ve věci záměru:

„Polyfunkční objekt Churchill Square III, Praha 2“ na pozemcích parc. č. 4372/22, 4372/1, 4372/19, 4372/26, 4372/38, 4372/54, 4372/39, 4372/57, 4372/58, 4372/59, 4372/63, 4372/64, 4117, 4383/5, 4387/11, 4387/3, 4387/2, 4387/50 v k. ú. Žižkov a na pozemcích parc. č. 175/2, 4333/1 v k. ú. Žižkov (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 bez podmínek.

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 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 při splnění těchto podmínek:

1. V případě změny spalovacích zařízení bude zajištěno, aby nově navrhovaná zařízení dosahovala srovnatelných nebo lepších emisních parametrů z hlediska ochrany ovzduší než 6. emisní třídy NO_x.
2. Odvod spalin bude řešen v souladu s požadavky příslušných technických norem a právních předpisů tak, aby spaliny nezasahovaly do větracích a klimatizačních otvorů, pobytových místností a pobytových ploch osob (např. teras). Musí být zajištěn bezpečný rozptyl spalin vně objektu bez rizika jejich zpětného nasávání.
3. Dieselagregát (záložní zdroj el. energie) bude vybaven spalovacím motorem splňujícím emisní parametry odpovídajícími úrovni Stage IIIA nebo lepší (měrné emise NO_x+HC do 4 g/kWh). Pokud nelze z technických důvodů dosáhnout emisní úrovně Stage IIIA, bude zvolen dieselagregát v provedení, aby měrné emise NO_x+HC byly co nejnižší, resp. co nejvíce se přiblížily hodnotám dle Stage IIIA.
4. Dieselagregát bude provozován výhradně v případě přerušení dodávek el. energie z distribuční sítě, a to v rozsahu potřebném pro pokrytí vlastních provozních potřeb.

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 (dále též „vodní zákon“), ve znění pozdějších předpisů, pokud mohou být dotčeny zájmy podle tohoto zákona,
- souhlas vodoprávního úřadu podle ustanovení § 17 odst. 1 písm. b) vodního zákona,
- závazné stanovisko k povolení záměru obsahujícího stacionární zdroj uvedený v příloze č. 2 k zákonu č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále též „zákon o ochraně ovzduší“), dle § 11 odst. 2 písm. b) zákona o ochraně ovzduší.

Odůvodnění:

Společnost Churchill office III s.r.o., se sídlem Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha 1 – Staré Město, IČ: 22573704, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 25.05.2026 pan Mgr. Karel Štochl, se sídlem Dubinská 300, 267 24 Hostomice, IČ: 71019472, podala dne 22.06.2026 „Žádost o koordinované závazné stanovisko“, 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 změny záměru před dokončením „Polyfunkční objekt Churchill Square III“, kterou zpracovala společnost Jakub Cigler Architekti a.s.,

IČ: 26489431, se sídlem Nad Ostrovem 1119/7, 147 00 Praha 4, doc. Ing. arch. Jakub Cigler, ČKA 00 195, v 04-07/2026 (dále jen „dokumentace“).

Jelikož žádost nesplňovala náležitosti pro potřeby vydání koordinovaného závazného stanoviska, vyzval dne 13.07.2026 odbor územního rozvoje žadatele k doplnění žádosti ve lhůtě do 11.10.2026, č. j.: MHMP 706292/2026. Žadatel doplnil žádost o požadované náležitosti dne 18.08.2026, č. j. MHMP 816421/2026, dále dne 02.09.2026, č. j. MHMP 866801/2026 a dne 15.09.2026, č. j. MHMP 903413/2026, a to ve stanovené lhůtě. Dále žadatel dne 07.09.2026, č. j. MHMP 9876293//2026, požádal o zpětvzetí žádosti, které nicméně následně dne 15.09.2026, č. j. MHMP 900812/2026, vzal zpět a stalo se tak bezpředmětným.

Předmětem projektové dokumentace je změna stavby před dokončením „Polyfunkční objekt Churchill Square III“, včetně související dopravní a technické infrastruktury, v katastrálním území Vinohrady a Žižkov v areálu železniční stanice Praha hlavní nádraží. Stavba bude užívána převážně jako administrativní budova pro potřeby dráhy. V parteru budou umístěny drobné doplňkové obchodní služby související s hlavním využitím. Parkování a technické zázemí hlavní funkce budou umístěny v podzemních podlažích. V budově Churchill Square III se uvažuje s umístěním provozních složek Českých drah, které zajišťují provoz dráhy nebo doplňkové služby dráhy. Případně zde mohou sídlit i složky dalších subjektů, které poskytují obdobné služby související s provozem dráhy. Konkrétně se jedná o změny oproti vydanému koordinovanému závaznému stanovisku s č.j. MHMP 652728/2025, sp. zn. S-MHMP 1879274/2024, ze dne 09.06.2025, s následujícím výčtem změn:

±0,000 = 214,650 m n. m. Bpv (úroveň podlahy 1. NP)

- 01 Dílčí vybrané sloupy přesunuty do nových pozic,
- 02 Úprava jader objektu a s tím spojených šachet,
- 03 Doplnění parkovacích stání do 4.PP,
- 04 Úprava pozic a počtu parkovacích stání,
- 05 Spojení technické místnosti vytápění a chlazení,
- 06 Úprava jižní obvodové suterénní stěny – částečné rozšíření,
- 07 Úprava vstupního objektu do technického prostoru pod IZS komunikací,
- 08 Úprava statického řešení podepření komunikace IZS,
- 09 Úprava prostoru strojovny VZT – částečné přetvoření na sklady,
- 10 Úprava místností přiléhajících k levému jádru a k severní stěně ve 3.PP,
- 11 Úprava akumulace retenční nádrže,
- 12 Úprava uspořádání místností přiléhajících k pravému jádru v 3.PP a 2.PP,
- 13 Doplnění zařízení LAPOL a obchodní jednotka na 1.NP navržena s možností gastroprovozu,
- – 14 Přeuspořádání místností pro VN a NN,
- 15 Úprava zásobovacího zálivu v 1.PP,
- 16 Úprava výfuku vzduchu z VZT strojovny,
- 17 Úprava pozic vstupů do retailových jednotek,
- 18 Úprava dopravní rampy v jižní části objektu,
- 19 Úprava technického zálivu pro servis a obsluhu PVK, společně s upraveným řešením překládky kanalizace pod IZS,
- 20 Doplnění výtahové šachty mezi 1.PP a 1.NP při pravém jádře,
- 21 Přeuspořádání prostoru zázemí objektu na 1.PP,
- 22 Posun dělící stěny mezi retailovým prostorem a kanceláří na 1.NP,
- 23 Technický prostor pro umístění tepelných čerpadel na úrovni 1.PP přetvořen na uzavřenou místnost skladu,
- 24 Rozdělení hlavní objektové šachty,

- 25 Úprava sociálního zázemí u levého a pravého jádra
- 26 Rozšíření SZ a JV nároží na 4. a 5.NP,
- 27 Redukce arkád na fasádách 4.- 7. NP vč. zrušení přestřešení teras na střeších,
- 28 Zkrácení jádra od 5.NP, redukce počtu výtahů,
- 29 Úprava dispozičního uspořádání 6.NP,
- 30 Doplnění výtahů v úrovních 6.NP – 7.NP,
- 31 Řešení střech:
 - Nové řešení povrchů na střeších, na nejvyšších úrovních střech a v pruhu podél technologického dvora na úrovni 7.NP namísto zelených střech navržena kačírkový zához.
 - Pro řešení zakončení a zakrytí technologií na střeších zástěny kvádrového objemu, tmavý. odstín, ve střední části na úrovni + 25,010 m, okolo intenzivní zeleň, zbylé nižší
 - Požární větrání na střeše objektu vedeno volně bez zabudování do okolní konstrukce, vizuální zakrytí po vnější straně řešeno vložením nízké zástěny ve formě protidešťových lamel.
- 32 Úprava pozic vyústění VZT prvků,
- 33 Navýšení jednotlivých podlaží a tím i horních úrovní atik objektu:
 - +20,00 m (dříve +19,50 m), 234,62 m n. m. Bpv.
 - +23,30 m (dříve +22,50 m), 237,95 m n. m. Bpv.
 - +26,70 m (dříve +25,95 m), 241,35 m n. m. Bpv.
- 34 Doplnění přístupu na nejvyšší střechy,
- 35 Úprava zdrojů tepla a chladu,
- 36 Navrženo vrtné geotermální pole pod objektem,
- 37 Úprava trasování kabelu VN,
- 38 Úpravy v řešení parteru v souvislosti s vedením kabelovodu Cetin podél ul. Seifertova,
- 39 Úprava dopravního a technického řešení při ul. Seifertova,
- 40 Úprava dopravního a technického řešení území při dolní části ul. Dudova,
- 41 Návrh další přípojky vodovodu pro sousední výhledový záměr,
- 42 Úprava pozic a směru otevírání dveří na fasádním plášti,
- 43 Záložní zdroj elektrické energie,
- 44 Doplnění plochy zařízení staveniště a dílčí úpravy v situacích ZOV,
- 45 Změna investora / stavebníka,
- 46 Doplnění slaboproudé přípojky v chodníku při ul. Seifertova
- 47 Doplnění pozic pro možná loga na fasádách (v rámci pláště budovy v úrovni 5. a 7. NP)
- Sadové úpravy (nově celkem):
 - betula utilis 'doorenbos' - bříza himalájská 20–25 cm obvod kmene 5 ks,
 - carpinus betulus – habr obecný vícekmenná solitera betulus – habr cm 6 ks,
 - crataegus persimilis 'splendens' - hloh slivoňolistý vícekmenná solitera 300–350 cm 10 ks,
 - prunus padus – střemcha vícekmenná solitera 300–350 cm 6 ks,
 - pinus sylvestris – borovice lesní 50–60 cm obvod kmene 6 ks,
 - pinus sylvestris – borovice lesní 20–25 cm obvod kmene 2 ks,
 - syringa vulgaris – šeřík – v kultivarech 80–100 cm výška 86 ks,
 - syringa vulgaris – šeřík obecný vícekmenná s., deštníkovitý tvar 6 ks,
 - min. 5x přesazeno, 300-350 cm,
 - quercus pubescens – dub pýřitý 20–25 cm obvod kmene 4 ks,
 - parthenocissus tricuspidata 'veitchii' - loubinec 80-200 cm 72 ks.

Ad I. Magistrát hl. m Prahy, odbor bezpečnosti

Záměrem nejsou ohroženy chráněné zájmy ochrany obyvatelstva z pohledu § 2 písm. e) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a

posouzená dokumentace je zpracována v souladu s § 22 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Záměr je využitelný z hlediska improvizovaného úkrytí a návrh improvizovaného úkrytu je součástí předložené projektové dokumentace. Návrh improvizovaného úkrytu je zpracován v souladu s metodickou pomůckou 'Sebeochrana obyvatelstva úkrytím' vydanou Ministerstvem vnitra – generálním ředitelstvím Hasičského záchranného sboru ČR v roce 2001. Návrh zohledňuje všechny změny před dokončením.

V oblasti dotčené záměrem se nenachází stavby civilní ochrany podle § 7 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, evidované podle § 15 odst. 2 písm. g) téhož zákona.

Stavba se nenachází v inundačním území vodních toků Vltavy a Berounky na území hlavního města Prahy vymezeném podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů. Posouzení se vztahuje výhradně k těmto dvěma vodním tokům. Z tohoto důvodu záměr nemůže ovlivnit průběh případné povodně ani odtokové poměry na Vltavě a Berounce a není nutné plánovat povodňové záchranné a zabezpečovací práce ve vztahu k těmto vodním tokům.

Záměr se nenachází v zóně havarijního plánování podle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů. Není tak nutné řešit ochranu obyvatelstva před vlivy nebezpečných látek a plánovat opatření k zabezpečení ochrany jeho života, zdraví a majetku.

Ad II. Magistrát hl. m. Prahy, odbor 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. NPÚ-311/65597/2026 ze dne 20.08.2026, které MHMP OPP obdržel dne 21.08.2026. Ve svém vyjádření tato odborná organizace konstatuje, že navrhované práce nejsou v souladu se zájmem ochrany výše uvedených kulturně-historických hodnot. S tímto odůvodněním, cit.: *„Nyní předložený návrh změny záměru před dokončením zahrnuje další navyšování objektu, které je z pohledu památkové péče nepřijatelné a řadu dílčích úprav spíše technického charakteru, které celkovou koncepci stavby zásadně neovlivní. Návrh novostavby byl v minulosti odbornou organizací NPÚ ÚOP PR vyloučen a následně připuštěn výše uvedeným rozhodnutím MHMP OPP č. j. MHMP 1382600/2023, S-MHMP 433149/2023, ze dne 29.06.2023 s podmínkami.*

Akceptace dalšího navyšování objektu je v přímém rozporu s názorem NPÚ, který byl podrobně vyložen v posledním odůvodnění písemného vyjádření, kterým se odborná organizace k návrhu vyjadřovala a ve kterém byly důvody vyloučení návrhu jasně popsány. Proto odůvodnění tohoto vyjádření NPÚ ÚOP PR znovu opakujeme: „Uchování historické urbanistické struktury je jedním z hlavních cílů péče o památkově chráněná území. V celé ploše zóny je chráněno její prostředí jako celek, který musí být v rámci zachování hodnot, pro které byla prohlášena, respektován. Jednotlivé stavební akce jsou proto posuzovány vždy v územním kontextu, tedy jak se změní nejen daný objekt, ale i jak bude jeho zamýšlená úprava působit na celé okolí. Sledováno je zejména ucelené nahlížení na dochované území a ochrana jeho architektonických a urbanistických hodnot, která musí být při jednotlivých stavebních zásazích respektována. Případné zásahy

do území by měly směřovat k nápravě případných dřívějších nevhodných úprav staveb a prostranství, nikoli prohloubit jeho narušení. Jak je uvedeno výše, dotčené objemy jsou navrženy do velmi pohledově exponovaného místa v památkové zóně, při hranici s Pražskou památkovou rezervací, do nárazníkové zóny této světové památky, Historického centra Prahy, zapsané na Seznam světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO.

Do místa stavby směřují výhledy z Pražského hradu, z hrany Letenských sadů a velmi významné dálkové pohledy z otevřeného prostoru na vyústění vinohradského tunelu v závěru Vinohradské ulice spolu s výhledy ze Španělské ulice na hraně nad kolejištěm. Navíc umožňuje situace se stávajícím objektem Správní budovy českých drah panoramatické výhledy z OP PPR – v průhledu ze Seifertovy ulice (mezi náměstími W. Churchilla a Radost) směrem k památkové rezervaci přímo na areál Pražského hradu. Panoramatickým vyvrcholením hmotové struktury jsou v závěru Vinohradské ulice budovy Národního muzea, Státní opery a především – v severních pohledech, směřujících k místu, kde jsou navrženy nové objekty, historická budova Hlavního nádraží spolu se dvěma oblouky zastřešujícími kolejiště.

Stávající 4podlažní objekt Správní budovy Českých drah, pohledově na tyto oblouky navazující, respektuje svou hmotou ideový význam nádraží a nebrání výhledům na závěr historizující zástavby Žižkova ani výhledům na Pražskou památkovou rezervaci včetně Pražského hradu. Výhled na tuto zástavbu je již dnes od východu vizuálně ohraničen novými objemy zástavby dotvářející kolem Italské ulice prostor náměstí W. Churchilla, ale tato zástavba, přestože se k prostředí památkové zóny příliš nezařazuje, nicméně stále, byť ne striktně, navozuje představu hrany svahu bývalých Viničních hor.

Ke studii jsou přiloženy, vizualizace, nadhledové modely a zákresy z dálkových pohledů v 3D modelu. Prokazují, že nově navržené objekty stávající situaci neúnosně zhoršují. Nejen, že nerespektují historickou hmotovou dominanci Hlavního nádraží, ale díky své výšce zcela překrývají závěr historické žižkovské zástavby, a tím popírají původní urbanistickou strukturu.

Ve stěžejních pohledech z Pražského hradu a z Letné jsou sice ikonické výhledy na žižkovské svahy narušené již tak množstvím novostaveb podél Italské ulice, tyto stavby přesto doposud tvoří hmotově ukázněnou podnož významné funkcionalistické budově Penzijního ústavu (kulturní památka r. č. ÚSKP 40245/1-1327).

Adicí dalších 6 objemů však nyní vytvářejí v dálkových pohledech spolu s ostatními, již realizovanými novostavbami podél Italské ulice, nepřehlednou skrumáž objemů sídlištního typu, s měřítkem blížícím se solitéru Penzijního ústavu, která je k chráněné urbanistické struktuře bezohledná.

Navržená novostavba je tak v přímém rozporu s podmínkami nárazníkové zóny světové památky, Historického centra Prahy, tj. s podmínkami ochranného pásma Pražské památkové rezervace, ustanovenými pro ochranu výhledů směrem z a do PPR, v tomto případě pro ochranu stěžejních ikonických výhledů z levobřežní části Prahy, významných dálkových pohledů ze závěru Vinohradské ulice a, díky navržené výšce, i ke ztrátě panoramatických výhledů na areál Pražského hradu ze spodní části Seifertovy ulice.

Oporou pro názor NPÚ je výše uvedené nesouhlasné stanovisko MK ve věci změny územního plánu, která by navržené objemy připustila. V tomto stanovisku rovněž MK upozorňuje na ohrožení panoramatického uspořádání hmotové a prostorové struktury dotčené lokality a nepřípustnost zásahu do vizuálních vazeb nárůstem navržených hmot. “.

Dle názoru MHMP OPP argumentace NPÚ nereflektuje obsah nyní řešené dokumentace ani stupeň projednávaného řízení – změna již povolené stavby/záměru.

MHMP OPP pro přehlednost situace i v návaznosti na textaci odůvodnění písemného vyjádření NPÚ uvádí, že ve věci demolice provozní budovy Českých drah na místě nyní řešené stavby eviduje samostatný správní spis sp. zn. S-MHMP 433158/2023, závazné stanovisko č.j. MHMP 1334354/2023 ze dne 21.06.2023 návrh shledalo jako přípustný bez podmínek. Následně bylo v téže věci odstranění stavby bez č. p. a č. ev. na parc. č. 4372/22 a parc. č. 4372/1, 4372/26, 4372/27, 4372/36, 4372/38, 4372/39, 4372/54, 4372/59, 4375, 4377/5, 4377/6, 4378/5, 4378/6, 3479/5, k. ú. Vinohrady, Praha 2, vydáno MHMP UZR vydáno souhlasné koordinované závazné stanovisko sp. zn. S-MHMP 821223/2024 č.j. MHMP 1177854/2024 ze dne 03.07.2024. Označovat nyní tuto stavbu za cit.: „Stávající 4podlažní objekt Správní budovy Českých drah...“ není fakticky správné, protože stavby v místě již několik měsíců neexistuje, již byla odstraněna.

K návrhu architektonické studie vydal MHMP OPP rozhodnutí sp. zn. S-MHMP 433149/2023, č. j. MHMP 1382600/2023 ze dne 29.06.2023 jako přípustné podmínky.

Pro stupeň povolení stavby bylo vydáno koordinované závazné stanovisko MHMP UZR č.j. MHMP 652728/2025, sp. zn. S-MHMP 1879274/2024 ze dne 09.06.2025 jako realizovatelné za podmínek (NPÚ návrh posoudil jako akceptovatelný bez podmínek) a následně bylo vydáno Rozhodnutí povolení záměru Dopravního a energetického stavebního úřadu (dále jen DESU), č.j. DESU/211/000194/26, sp. zn. SZ DESU/021878/25 ze dne 12.01.2026, které nabylo právní moci 30.01.2026. Stavba Churchill III nyní probíhá.

Odkazovat tedy přesnou citací textu z písemného vyjádření NPÚ ke stupni studie, pokud v místě již původní stavba nestojí a nová je ve fázi aktivní výstavby je zavádějící a fakticky nesprávné. NPÚ shodnou citací ze studie zopakoval i v předchozím stupni pro povolení záměru a nepředkládá zde žádné nové skutečnosti, ani argumentaci.

Dále MHMP OPP uvádí, že nedisponuje stanoviskem Ministerstva kultury ke změně územního plánu (Z 3535/28), na kterou text písemného vyjádření NPÚ odkazuje, MHMP OPP není správně příslušný se v dané věci vyjadřovat a toto již opakovaně uváděl v předchozích stupních řízení.

Souhrnně MHMP OPP uvádí, že v souladu s § 2 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, správní orgán, tedy MHMP OPP, dbá, aby závazné stanovisko v každém jednotlivém konkrétním případě bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly (zde navazující stupeň projektové dokumentace). Z takto vyjádřené zásady legitimního očekávání musí MHMP OPP vycházet při rozhodování konkrétních věcí. Při posuzování zásahů na konkrétní nemovitosti musí vždy brát MHMP OPP v úvahu i její kulturní hodnoty, historický vývoj a umístění (kulturní památka, památková rezervace, památková zóna, ochranné pásmo), z čehož pak vyplývá i stupeň a předmět ochrany v daném konkrétním případě, a tedy i posouzení MHMP OPP v závazném stanovisku. Stavba jako celek již povolena byla.

Předmětem nyní podané žádosti tedy není novostavba jako celek, ani její základní urbanistická koncepce či opětovné rozhodování o přípustnosti stavby na dotčených pozemcích. Předmětem je přesně vymezená změna před dokončením již povoleného záměru dle popisu prací. Tato skutečnost definuje rozsah i obsah posouzení. MHMP OPP uvádí, že rozhoduje o předložené žádosti, žadatel touto žádostí vymezuje předmět řízení, určuje jeho rozsah a tímto je MHMP OPP vázán. Nynější podání proto nelze hodnotit, jako by šlo o nové podání k dosud nepovolenému stavebnímu záměru. Rozhodné je, zda konkrétní změny, zejména změna výškových kót, oproti povolenému řešení zakládají nový a konkrétně zjiitelný negativní účinek na chráněné památkové hodnoty. Vyjádření NPÚ takové posouzení ve vztahu k rozdílu mezi povoleným a nyní předloženým stavem nepřináší v potřebné konkrétnosti. V převážné části odůvodnění NPÚ opakuje názor na původní hmotové řešení celé stavby a reprodukuje argumentaci z dřívějšího negativního vyjádření k

architektonické studii. MHMP OPP nezpochybňuje, že památková péče při posuzování změny záměru může přihlídnout k urbanistickému a pohledovému kontextu, ovšem tento kontext nemůže nahradit vlastní posouzení nynější změny. Pouhé zopakování dřívějších výhrad vůči celému projektu neprokazuje, že právě nyní navržené dílčí výškové korekce mají nepřípustný účinek.

Dokumentace obsahuje výčet změn záměru, které se většinou nedotýkají předmětu památkové ochrany, jedná se především o interiérové dispoziční úpravy a změny v technických parametrech stavby. Z hlediska MHMP OPP je relevantním zájmem především hmotová a výšková korekce pláště stavby. Změna se týká horních úrovní atik tří hlavních výškových hmot. Nejnížší úroveň se mění z +19,50 m na +20,00 m, tedy o 0,50 m. Střední úroveň se mění z +22,50 m na +23,30 m, tedy o 0,80 m. Nejvyšší úroveň se mění z +25,95 m na +26,70 m, tedy o 0,75 m. NPÚ v přehledu změn uvádí u střední hmoty navýšení o 1,80 m, tento údaj však neodpovídá kótám, které NPÚ uvádí bezprostředně před ním. Rozdíl mezi hodnotami +22,50 m a +23,30 m je 0,80 m, nikoliv 1,80 m. Jde o zjevnou početní nepřesnost, která nadhodnocuje rozsah změny o jeden metr. Nicméně výškové uspořádání stavby se ani po změně ve své podstatě nemění. Objekt je i nadále členěn do samostatně čitelných, výškově odstupňovaných hmot a směrem od sousedního objektu Churchill Square II ke kolejišti se snižuje. Horní části zůstávají ustoupené a architektonicky členěné. Nejde o přidání dalšího podlaží, změnu základní hmotové koncepce ani o vytvoření nové výškové dominanty, pouze o korekci výšek atik.

MHMP OPP s žadatelem tento bod před podáním žádosti konzultoval a bylo osvětleno, že v průběhu zpracování podrobného prováděcího projektu bylo zjištěno, že rozměry stropních nosných konstrukcí musí být větší, mj. z důvodu složitějšího konstrukčního působení stavby, jejího členitého tvarování a ustupujících podlaží v horních patrech. Objektem dále prochází komunikace, která slouží složkám integrovaného záchranného systému a Hasičskému záchrannému sboru pro příjezd ke kolejišti hlavního nádraží a k Vinohradským tunelům a její výškové řešení je určeno souběhem požadavků na světlou výšku průjezdů, na spádování komunikace, na návaznost k ulici Seifertově a svažitému okolnímu terénu a na provozní vazbu ke stávajícímu objektu Churchill Square II, do něhož se přes řešený objekt projíždí. Tyto parametry nejsou volitelnou architektonickou úvahou. Jde o vzájemně podmíněné technické a bezpečnostní požadavky, které nelze řešit izolovaným snížením jediné konstrukce nebo prostým přenesením rozdílu do jiného podlaží. Navržené řešení je výsledkem koordinace konstrukčního návrhu, průjezdné výšky, podélných sklonů a navazujících výškových úrovní. Dle MHMP OPP zvolená úprava představuje korekci, která umožňuje zachovat funkčnost stavby, bezpečný průjezd IZS a HZS a vyhovující užité parametry prostorů bez zásadního dopadu na předmět památkové ochrany.

V blízkých pohledech se stavba uplatňuje především svým členěním na jednotlivé sekce, ustupujícími horními podlažími, fasádním řešením a vztahy k sousednímu objektu a ke komunikacím. Posuny jednotlivých atik o 0,50 m, 0,80 m a 0,75 m tyto základní vztahy nemění.

V dálkových pohledech je stavba vnímána v souvislosti se stávajícím souborem Churchill Square, železničním platem a terénní hranou nad kolejištěm. Změněné atiky nevytvářejí novou samostatnou siluetu ani nepůsobí jako nový objem oddělený od již povolené hmoty. Argumentace NPÚ o blízkosti kulturní památky Všeobecného penzijního ústavu není v daném místě relevantní, protože mezi řešeno stavbou a touto kulturní památkou leží jiné stavby Churchill Square I a Churchill Square II a přímá hmotová či výšková souvztažnost zde tedy neexistuje.

Závěr o pohledových účincích musí vycházet z porovnání povoleného a nyní měněného stavu ve shodných pohledových bodech, při shodném ohnisku, měřítku a výšce pozorování. Takové porovnání je obsahem předložených pohledových podkladů a je třeba hodnotit konkrétní rozdíl mezi oběma variantami, nikoliv opětovně hodnotit viditelnost stavby jako celku. V místě při otevřené železniční ploše je přirozené, že se

zástavba v určitých dálkových pohledech uplatňuje. Samotná viditelnost stavby však není bez dalšího vadou ani důkazem zásahu do chráněných hodnot. NPÚ neuvádí, ve kterém konkrétním pohledu se nynější změna oproti povolenému stavu nově projeví překrytím památkové dominanty, ztrátou průhledu nebo narušením siluety. Neidentifikuje konkrétní vizuální účinek zvýšení jednotlivých atik ani jej nedokládá porovnáním povoleného a měněného řešení. Obecná hodnotící tvrzení o celé stavbě proto nemohou být dostatečným podkladem pro negativní posouzení celého záměru změny stavby kvůli nesouhlasu s jednou dílčí změnou a je nutné hodnotit zejména to, zda se oproti povolenému stavu mění vztah objektu k sousední zástavbě, k významným dominantám nebo k chráněnému panoramatu. Takový podstatný rozdíl navržená změna dle názoru MHMP OPP nevyvolává.

Ve věci změn řešení fasád v nárožích a eliminace arkád se NPÚ konkrétně v odůvodnění nevyjádřil a MHMP OPP změnu akceptuje jako možnou, jedná se o objemovou korekci hmoty novostavby v intencích stávajícího půdorysu stavby. K dalším změnám se NPÚ taktéž konkrétně nevyjadřuje a MHMP OPP ke změně dispozičního uspořádání a technických parametrů stavby zásadní připomínky nemá, shodně ani ke korekci výsadbového plánu, kde pro čitelnost MHMP OPP do popisu prací uvedl celý nový výsadbový program, nikoli pouze změny počtu a druhů. Detaily stavby dle dříve stanovených podmínek mají být předmětem samostatných správních řízení, což je v předložené dokumentaci taktéž písemně uvedeno.

Úmluva o ochraně architektonického dědictví Evropy, č. 73/2000 Sb. m. s., zavádí v čl. 11 povinnost smluvních stran, mezi které patří i Česká republika, podporovat využívání chráněných statků s ohledem na potřeby současného života, jakož i adaptaci starých budov pro nové účely, je-li to vhodné, a to při respektování architektonického a historického charakteru dědictví. Podle názoru MHMP OPP neodporuje navržený projekt podmínkám citovaného ustanovení.

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

Nemovitosti parc. č. 4372/1, 4372/19, 4372/22, 4372/26, 4372/27, 4372/36, 4372/38, 4372/39, 4372/54, 4372/57, 4372/58, 4372/59, 4375, 4377/5, 4377/6, 4378/5, 4278/6, 4379/5, k. ú. Vinohrady, Praha 2, jsou v památkové zóně Vinohrady, Žižkov, Vršovice, prohlášené vyhláškou hl. m. Prahy č. 10/1993 Sb. hl. m. Prahy, o prohlášení částí území hl. m. Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany.

Posláním památkových zón dle čl. 2, vyhlášky, je zachovat a trvale chránit kulturně-historické a urbanisticko-architektonické hodnoty vybraných částí území hlavního města Prahy, aby jako organická součást životního prostředí sloužily kulturním, výchovným, společenským a hospodářským potřebám společnosti.

Předmětem ochrany v památkových zónách dle čl. 3 vyhlášky jsou v tomto případě: b) charakter objektů a pozemků, architektura objektů a jejich exteriéry, veřejné interiéry včetně řemeslných a uměleckořemeslných prvků.

Předmětem ochrany dle čl. 3, vyhlášky jsou v tomto případě a) historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotná skladba b) urbanistická struktura, uliční interiéry, charakter objektů a pozemků, architektura objektů a jejich exteriéry, veřejné interiéry včetně řemeslných a uměleckořemeslných prvků, d) panorama památkových zón s hlavními dominantami v blízkých a dálkových pohledech.

Pro zabezpečení ochrany a regenerace památkových zón dle čl. 4 se stanoví tyto podmínky: b) využití prostorů, ploch, území a staveb v památkových zónách musí být v souladu s jejich charakterem, architekturou, kulturní hodnotou, kapacitními a technickými možnostmi, c) veškeré úpravy prostorů, ploch, území a staveb musí směřovat k jejich estetickému, funkčnímu, technickému, kulturnímu a společenskému zhodnocení s ohledem na charakter památkových zón, d) při nové výstavbě, přestavbě a modernizaci musí

být zohledněn charakter a měřítko zástavby a prostorové uspořádání památkových zón, rozsah nové výstavby, přestavby a modernizace musí být přiměřený památkovému významu jednotlivých částí památkových zón.

Dotčené plochy leží i v území, které je součástí ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze (dále jen OP PPR), vyhlášeného rozhodnutím bývalého odboru kultury NV hl. m. Prahy č.j. Kul/5-932/81 ze dne 19. 5. 1981 a jeho doplňkem ze dne 09.07.1981, kterými se určuje ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm. OP PPR představuje zároveň ochranné pásmo (v terminologii světového dědictví tzv. nárazníkovou zónu - buffer zone) světové památky, Historického centra Prahy, zapsaného na Seznam světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO v roce 1992 (dále jen PPR).

V daném případě je předmětem ochrany urbanismus dané části památkové zóny, hmotové a architektonické ztvárnění exteriéru budovy, veřejný uliční interiér a stěžejní blízké i dálkové pohledy na lokalitu.

V daném konkrétním místě se jedná o okrajovou severovýchodní část plochy žst. Praha. Daná část území není součástí žádného urbanisticky komponovaného celku, protože tělesa dráhy a starší a dnes již odstraněné drážní stavby v místě byly řešeny jako funkční technické stavby a v minulosti byly dle potřeby stavěny, stavebně upravovány a demolovány. Výjimkou jsou historická Fantova budova s odjezdovými halami (vzdálenost cca 250-170 m) a sousední budova bývalé pošty, které jsou jediným dochovaným reliktem výstavby z počátku 20. století v žst. Praha. V současné době se jedná o veřejnosti neprostupnou část území nádražní plochy s neúspěšným parterem orientovaným do ulice Seifertova, která postrádá přidané hodnoty městského urbanismu i širšího společenského využití. Do prostoru žst. Praha nelze z bezpečnostních důvodů umožnit neřízený přístup veřejnosti, vyjma přístupu k autovlaku, který zde stále má v budoucnu i nadále fungovat (v rámci stavby je nyní provoz pozastaven). Dále se jedná o jediné možné místo vjezdu do prostoru železniční stanice pro složky integrovaného záchranného systému k vinohradským tunelům, resp. severním kolejistům žst. Praha.

V uplynulých letech bylo v blízkém okolí realizováno několik novostaveb na pozemcích uvolněných původním vlastníkem (České dráhy a.s.). K tomuto vývoji nové zástavby v okolí MHMP OPP uvádí, že k úpravě celého sousedního výše ve svahu položeného území spojeného s realizací několika novostaveb (dnes již realizovaná č.p. 2585 - objekt Churchill C, č.p. 2581 - objekt Churchill I, resp. D a č.p. 2584 - objekt Churchill II, resp. E) se vyjádřil pod č. j. 94757/2004/Cír ze dne 09.12.2004. V roce 2011 bylo vydáno závazné stanovisko MHMP OPP pro územní řízení č. j. S-MHMP 1051908/2010 ze dne 08.03.2011, jako přípustné bez podmínek (stavby umístěním blízké k nyní řešenému – objekty D a E). Dále následovala závazná stanoviska k vlastní přípravě a realizaci všech staveb, a to jako přípustná za podmínek. Dále od řešeného území se nachází enkláva bytových domů č.p. 2561, 2562, 2563, 2564 a 2565, která na uvolněných pozemcích vznikla jako první po roce 2000 (stavební etapy historicky označované jako A a B). Území prochází postupným vývojem.

Řešená budova je v místě bývalé provozní budovy Českých drah (realizace v letech 1993–1995 podle projektu SÚDOP Praha – skupina Ing. Petra Brýdla), jejíž odstranění bylo odsouhlaseno souhlasným koordinovaným závazným stanoviskem MHMP UZR sp. zn. S-MHMP 821223/2024 č.j. MHMP 1177854/2024 ze dne 03.07.2024.

K hlubší historii místa se MHMP OPP zevrubně vyjadřoval v rámci odůvodnění koordinovaného závazného stanoviska MHMP UZR č.j. MHMP 652728/2025, sp. zn. S-MHMP 1879274/2024 ze dne 09.06.2025 ve stupni pro povolení stavby, na které se tímto plně odkazuje. Následně bylo vydáno Rozhodnutí povolení záměru Dopravního a energetického stavebního úřadu (dále jen DESU), č.j. DESU/211/000194/26, sp. zn.

SZ DESU/021878/25 ze dne 12.01.2026, které nabylo právní moci 30.01.2026. Stavba Churchill III nyní již probíhá.

Navržená novostavba svým charakterem koresponduje s dříve realizovanými záměry v území, navržené změny nemají na celkové vyznění pláště stavby zásadní dopad. Dotčené území není urbanisticky homogenní a dochází zde ke střetu několika vývojových stavebních etap. Hmota a výška stavby spolu s terénem klesají a netvoří tedy zásadní výškovou dominantu v místě. I nadále bude nejvyšší stavbou sousední objekt Churchill II (D) č.p. 2584 (+35,30 m) s nárožní věžovou dominantou. Profil ul. Seifertova v místě stavby klesá od -4,65 do -8,30 m. V objemových a výškových parametrech stavba koresponduje s mladší stavební produkcí této části památkové zóny. Architektonické řešení pláště je střídme s naznačením dělení jednotlivých hmot do menších sekcí pro zachování drobnějšího měřítka v návaznosti na protilehlou starší zástavbu Žižkova, zde je nejvyšší stavbou č. p. 876 s úrovní římsy + 20,00 m a úrovní hřebene + 24,8 m.

Stavba jako celek si přes navržené změny uchovává jednotný charakter volbou shodných elementů v korigovaných měřítcích a tlumenou volbou barevností a detailů. Navržené kóty atik jsou, vzhledem k výšce okolních budov, z hlediska MHMP OPP přijatelné i po navrženém mírném navýšení a nenaruší střešní krajinu dané lokality. Fasády v doplňovaných nárožích a místech arkád jsou řešeny shodně s okolními fasádami, a úprava řešení je tedy možná, plášť bude vizuálně celistvý. Střechy jsou řešeny jako ozeleněné s pobytovými terasami a dle změny nově i s kačirkovým zásypem. Nově jsou korigovány objemy technologií a komunikačních jader na střeších. Projekt v tomto stupni zásadně nemění již dříve odsouhlasené řešení úprav okolí stavby, pouze koriguje rozsah výsadby zeleně (změny počtu kusů a druhová korekce). Dle názoru MHMP OPP je návrh jako celek možno akceptovat.

MHMP OPP žadatele upozorňuje, že podmínky stanovené MHMP OPP dle koordinovaného závazného stanoviska MHMP UZR č.j. MHMP 652728/2025, sp. zn. S-MHMP 1879274/2024 ze dne 09.06.2025 zůstávají i nadále v platnosti.

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 jednotné environmentální stanovisko. Jelikož je součástí záměru stacionární zdroj uvedený v příloze č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší, je dle § 14 odst. 1 písm. a) bodu 6 zákona o JES k vydání jednotného environmentálního stanoviska příslušný OCP MHMP.

Z hlediska ochrany vod:

V rámci záměru jsou již navrženy výtahy. Dojde k redukci z kvadruplexu v levém jádře na triplex a doplnění dvoupodlažních výtahů na nejvyšší podlaží. Pro podlaží 6.NP – 7.NP jsou výtahy navrženy pro levou i pravou část objektu. Bude zřízen nákladní výtah pro retailovou jednotku.

Součástí záměru je nové komplexní řešení pro tepelné zdroje v objektu. Namísto původních kompaktních tepelných čerpadel je navržena soustava několika zdrojů. Primárním zdrojem zůstávají hlubinné geotermální vrty. Dalším zdrojem tepla jsou plynové kotle. Alternativním doplňkovým zdrojem jsou kompaktní tepelná čerpadla umístěná v technologickém dvorku na střeše. Ve stejném prostoru je doplněn suchý chladič. Ponechána bude část elektrokotlů. Hlavním zdrojem tepla jsou tedy dvě geotermální tepelná čerpadla, která jsou napojena na společné vrtné pole (řešeno samostatnou projektovou dokumentací). Samostatným řízením jsou povoleny geotermální vrty pod objektem, které budou sloužit jako zdroj tepla a chladu v objektu. Vrty jsou navrženy v koordinaci s budoucími trasami tunelů NS II.

Je již navržena nová vodovodní přípojka na severovýchodní straně objektu z prostoru chodníku směrem k ulici Seifertova. Přípojka bude realizována z prodlouženého vodovodního řadu v současné době ukončeného u dopravního odbočení do areálu. Přípojka bude provedena v dimenzi DN100. Jako příprava pro výhledový vedlejší záměr je zároveň navržena další přípojka DN100 pro sousední záměr.

Nejrozsáhlejším systémem je běžná splašková kanalizace, která odvádí odpadní vody z WC a čajových kuchyní. Krom této kanalizace je nově navržen jako samostatný stavební objekt odlučovač tuků. Pro předčištění vod z úklidových vozíků garáží je navržen Odlučovač lehkých kapalin s přečerpávací stanicí s výtlačkem do splaškové kanalizace objektu.

V dokumentaci je řešeno umístění lapáku tuku a jeho veškeré napojení, to jest přírůdky splaškové kanalizace s tuku do lapáku tuku, napojení lapáku tuku na splaškovou kanalizaci a na fekální vůz. Přečištěné odpadní vody budou odvedeny na zdvojenou kompaktní čerpací stanici splaškových odpadních vod umístěnou v 3.PP č.m. A-53-16 a následně zaústěnou do systému splaškové kanalizace objektu. Nashromážděné tuky a kaly budou přečerpávány do fekálního vozu a odváženy k likvidaci odbornou firmou.

Dešťové vody ze střech, teras, parteru a atriá budou odváděny do venkovní retenční nádrže o celkovém objemu 462 m³ s akumulacím objemem min. 160 m³ využívaným pro zavlažování zeleně, splachování klozetů a pisoárů a retenčním objemem min. 302 m³. Retenční nádrž bude umístěna na úrovni 3.PP navrhovaného objektu. Bezpečnostní přepad a regulovaný odtok z nádrže budou napojeny na vnitřní dešťovou kanalizaci pro venkovní rozvody DN300 min. spádu 4,5 %, do předávací šachty dále novou jednotnou kanalizační přípojkou DN200 napojenou do stávající jednotné stoky v ul. Seifertova. (není součástí této dokumentace).

VN přípojka již není řešena samostatným povolením, ale je přidružena k této dokumentaci a povolení. Přípojka VN hlavního objektu bude připojena do sítě 22kV, 0,4kV z druhé strany komunikace v ulici Italská. V prvním suterénu objektu bude umístěna velkoodběratelská trafostanice se dvěma transformátory.

Úprava specifikace záložního zdroje elektrické energie v objektu na max. 770 kVA s dvouplášťovou nádrží o max. objemu 4 m³. Umístění zdroje a nádrže zůstává bez změny v technologickém dvorku na střeše. Stroj bude plnit emisní normu Stage III A.

Orientační určení polohy (souřadnice X, Y určené v souřadnicovém systému S-JTSK)

JTSK X: 1043451.05, Y: 741564.66

Motorgenerátor v rámci záložního zdroje elektrické energie je pro potřeby projektu navržen v kapotovaném provedení. Kapotáž je tepelně a zvukově izolována z vnitřní strany samotné kapoty. Součástí je samotné soustrojí motorgenerátoru skládající se z motoru a generátoru, dále je v kapotě umístěn rozvaděč s hlavním jističem motorgenerátoru a panelem řídicího systému. Tyto součásti motorgenerátoru jsou umístěny na základovém rámu, jehož součástí je dvouplášťová nádrž na motorovou naftu s objemem až 4.000 l. Součástí nádrže je také čidlo snímání mezipláště, které v případě porušení vnitřního pláště signalizuje únik do mezipláště a zasílá informaci do řídicího systému. Základový rám s dvouplášťovou nádrží zároveň slouží pro zachyt úniku olejové, či chladicí náplně motorgenerátoru. Konstrukce zařízení zabrání nekontrolovanému úniku závadných látek do horninového prostředí a do podzemních či povrchových vod. Srážkové vody nebudou přicházet do styku se skladovanou naftou ani s provozními kapalinami. Obsluha bude řádně poučena o postupu dočerpávání a dodržovat bezpečnostní pravidla a technologickou kázeň. Celý proces bude řešen v rámci provozního řádu. Doplnění nafty bude prováděno za použití prostředků zamezujících úkapům a rozlití (např. zabezpečit místo dolévání záchytnou, úkapovou, vaničkou). V případě havárie budou neprodleně použity sorpční prostředky a bude postupováno dle havarijního plánu provozovatele.

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.

Vzhledem k tomu, že součástí záměru je motorgenerátor s nádrží na motorovou naftu o objemu 4.000 l, je vydáním JES nahrazován také souhlas dle § 17 odst. 1 písm. b) vodního zákona. K žádosti podané na formuláři byly doloženy doklady v souladu s vyhláškou č. 429/2024 Sb., o formulářích žádostí předkládaných vodoprávnímu úřadu a formuláři návrhu na stanovení ochranného pásma vodního zdroje a ustanovení § 17a vodního zákona: a to zejména souhlasné stanovisko správce povodí Povodí Vltavy, s.p. pod zn. PVL-49916/2026/260 ze dne 26.08.2026.

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.

Z hlediska ochrany ovzduší:

Budova má být nově vytápěna plynovou kotelnou, umístěnou v 4.PP objektu, osazenou dvěma kondenzačními kotli o předpokládaném jmenovitém tepelném příkonu 190 kW. Celkový tepelný příkon kotelny činí 380 kW. V předložené dokumentaci nebyl uveden typ kotle.

Plynové kotle budou vyjmenovaným stacionárním zdrojem znečišťování ovzduší uvedeným v příloze č. 2 k zákonu č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší. (kód 1.1.).

K zajištění objektu v případě výpadku el. energie resp. pro potřeby požárně bezpečnostních zařízení je navržen záložní zdroj el. energie, tj. dieselagregát o předpokládaném jmenovitém příkonu v palivu 1 540 kW, elektrický výkon 770 kVA a při spotřebě paliv při 100 % zatížení 154,9 l/hod. Dieselagregát bude umístěn v 6. NP a bude provozován pouze v období zkoušek, pro požárně bezpečnostní řešení a při výpadku el. energie. Provoz nepřekročí 300 hodin za rok. V předložené dokumentaci nebyl uveden typ dieselagregátu.

Dieselagregát bude jedním vyjmenovaným stacionárním zdrojem znečišťování ovzduší uvedeným v příloze č. 2 k zákonu č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší. (kód 1.2.).

Dle údajů map klouzavých pětiletých průměrů imisních koncentrací, publikovaných Českým hydrometeorologickým ústavem (pětiletý průměr 2020 – 2024) dosahují v dotčené lokalitě max. průměrné roční koncentrace NO₂ úrovně 25,1 µg/m³, polétavého prachu frakce PM₁₀ úrovně 20,1 µg/m³, PM_{2,5} úrovně 13,6 µg/m³ a benzenu úrovně 1,4 µg/m³. Průměrná roční imisní koncentrace benzo(a)pyrenu (B(a)P) vykazuje hodnotu 0,6 ng/m³. U průměrných denních koncentrací PM₁₀ je 36. nejvyšší hodnota na úrovni 35 µg/m³. V zájmovém území nedochází k překračování imisních limitů. Orgán ochrany ovzduší upozorňuje, že v souvislosti s přijetím nové směrnice Evropské unie o kvalitě vnějšího ovzduší a její následnou transpozicí

do právního řádu České republiky, včetně zpřísnění imisních limitů s předpokládanou účinností od 01.01.2027, může v dané lokalitě dojít k překročení ročních imisních koncentrací suspendovaných částic frakce NO₂, PM₁₀ a PM_{2,5}.

OCP MHMP upozorňuje, že zhotovitel je povinen při provádění záměru, jeho změně nebo při odstraňování stavby dodržovat opatření k předcházení vzniku prašnosti a k omezování jejího šíření v souladu s přílohou č. 10 k tomuto zákonu, je-li to pro něj technicky možné a ekonomicky přijatelné. Splnění této povinnosti nebo technickou nemožnost nebo ekonomickou nepřijatelnost je zhotovitel povinen prokázat na vyžádání orgánu ochrany ovzduší. Dále doporučuje pro období stavebních prací aplikovat účinná opatření ke zmírnění prašnosti uvedená v „Metodickém pokynu odboru ochrany prostředí Ministerstva životního prostředí ČR ke stanovování podmínek k omezení emisí ze stavebních strojů a z dalších stavebních činností“ (září 2019).

Pro plynovou kotelnu jsou platnou legislativou ochrany ovzduší stanoveny příslušné specifické emisní limity v Části II Přílohy č. 2 k vyhlášce č. 415/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů. S ohledem na umístění záměru v hustě zastavěné části města a jeho situování v území s vysokým stávajícím imisním zatížením a omezenou imisní rezervou považuje orgán ochrany ovzduší za nezbytné, aby byly v rámci záměru použity spalovací zdroje s co nejnižšími emisemi oxidů dusíku.

Pro dieselagregát provozovaný méně než 300 hodin v kalendářním roce nejsou platnou legislativou ochrany ovzduší stanoveny emisní limity, nicméně OCP MHMP u dieselagregátu stanovil podmínku instalovat zařízení vybavené motorem s emisními parametry NO_x alespoň v úrovni Stage IIIA, která vychází z dlouhodobé strategie města zaměřené na snižování imisní zátěže na podlimitní úroveň a její trvalé udržení. Současně zohledňuje platnost nové směrnice Evropské unie, podle níž by byl obdobný zdroj v případě vyšších emisí umisťován do imisně nadlimitní oblasti. Požadavek reflektuje omezenou dobu provozu záložních zdrojů, jejich účel a dostupnost odpovídajících technologií na trhu, přičemž zajišťuje uplatnění preventivního přístupu bez nepřiměřených technických nebo ekonomických nároků.

V rámci povolení provozu bude dále požadováno, aby zkoušky funkčnosti dieselagregátu byly realizovány mimo období smogových epizod, a pokud je to možné, i mimo období se zhoršenými rozptylovými podmínkami.

OCP MHMP jako příslušný orgán ochrany ovzduší prověřil předloženou žádost a projektovou dokumentaci. Na základě předložených podkladů konstatuje, že předmětné vyjmenované zdroje znečišťování ovzduší, tj. plynová kotelna a dieselagregát jsou v souladu s platnými právními předpisy na ochranu ovzduší a v souladu se zásadami zdejšího úřadu, uplatňovanými k zajištění dlouhodobě udržitelné vyhovující kvality ovzduší na území hl. města Prahy. Předložené podklady vyhovují příslušným právním předpisům na ochranu ovzduší. OCP MHMP proto souhlasí s uvedeným záměrem.

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, 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.

v z. Ing. Jan Pech

Ing. arch. Filip Foglar

ředitel odboru územního rozvoje
podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát, ID DS: a4ec6nr

Na vědomí:

2. UZR MHMP – spis

3. BEZ MHMP

4. OCP MHMP

5. OPP MHMP

6. Národní památkový ústav

7. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy