HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor ochrany prostředí
Oddělení posuzování vlivů na životní prostředí

MHMPXPSAW75Y

- Dle rozdělovníku -

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 1201458/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 700019/2026

Vyřizuje/tel.:
Ing. Zlata Jarkovská
236 004 322
Počet listů/příloh: **3/0**
Datum:
18.11.2026

Nový Opatov – bytový dům L1+L2

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (dále též „OCP MHMP“) **jako příslušný úřad podle § 22 písm. a) a § 23 odst. 10 písm. a) zákona č. 100/2001 Sb.**, o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále též „zákon“), **podle ustanovení § 9a odst. 7 zákona vydává k záměru „Nový Opatov“** (dále též „záměr“), k němuž vydal OCP MHMP stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí sp. zn.: S-MHMP 1572233/2012/OZP/VI/EIA/845-8/Pac ze dne 30.01.2015 (dále též „stanovisko EIA“), v podobě podle dokumentace pro povolení změny využití území „Nový Opatov – Bytový dům L1+L2“, kterou zpracovala společnost Studio acht, spol. s r. o., 09/2025 (dále též „DPZÚ“)

souhlasné závazné stanovisko.

OCP MHMP jako příslušný úřad ověřil, že **nedošlo ke změnám záměru**, které by mohly mít významný negativní vliv na životní prostředí, zejména ke zvýšení jeho kapacity a rozsahu nebo ke změně jeho technologie, řízení provozu nebo způsobu užívání, anebo k neplnění podmínek stanoviska, které by mohlo mít významný negativní vliv na životní prostředí.

Odůvodnění:

Dne 09.07.2026 obdržel OCP MHMP žádost o vydání závazného stanoviska podle § 9a odst. 7 zákona k záměru, ke kterému bylo vydáno stanovisko EIA. Záměr byl oznámen společností Starochodovská a. s. (IČO: 24685852, sídlo: Krakovská 1256/24, Nové Město, 110 00 Praha 1). Žádost byla OCP MHMP předložena společností FINEP CZ a. s. (IČO: 26503387, sídlo: Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1), která je zplnomocněna zastupovat oznamovatele záměru.

Podle § 9a odst. 6 zákona nejdříve 90 dnů před podáním žádosti o zahájení navazujícího řízení, nejpozději však v den podání žádosti o zahájení navazujícího řízení, předloží oznamovatel příslušnému úřadu, který vydal stanovisko EIA, dokumentaci pro příslušné navazující řízení včetně úplného popisu případných změn

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1
Pracoviště: Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1
Kontaktní centrum: 800 100 000, fax: 236 007 157
E-mail: posta@praha.eu, ID DS: 48ia97h

Elektronický podpis: 18.11.2026
Certifikát autora podpisu:
Jméno: Tomáš Novotný
Vydal: ACAeID3.3 - Issuing Certificate
Platnost do: 18.3.2027 16:26 +01:00

oproti záměru, ke kterému bylo vydáno stanovisko EIA, a včetně vyhodnocení plnění podmínek stanoviska v dokumentaci pro příslušné navazující řízení, a to v rozsahu části, etapy nebo varianty záměru, která je předmětem navazujícího řízení.

Příslušný úřad podle § 9a odst. 7 zákona ověří na základě oznámení o zahájení řízení zaslaného tomuto úřadu správním orgánem příslušným k vedení navazujícího řízení každý záměr a vydá nesouhlasné stanovisko, jestliže došlo ke změnám záměru, které by mohly mít významný negativní vliv na životní prostředí, zejména ke zvýšení jeho kapacity a rozsahu nebo ke změně jeho technologie, řízení provozu nebo způsobu užívání, anebo k neplnění podmínek stanoviska, které by mohlo mít významný negativní vliv na životní prostředí; takové neplnění podmínek se posuzuje jako změna záměru. Výše uvedené změny jsou předmětem posuzování podle § 4 odst. 1 písm. g) zákona. Jestliže nedošlo ke změnám záměru podle věty druhé, příslušný úřad vydá souhlasné stanovisko. V tomto souhlasném stanovisku příslušný úřad s přihlédnutím k podkladům podle § 9a odst. 1 zákona určí, které z podmínek stanoviska jsou v důsledku jiných změn záměru neproveditelné, a to případně v součinnosti s příslušnými dotčenými orgány. Pokud nebyly dokumenty podle věty první předány ve stanovené lhůtě, má se za to, že nebyly předány. Možnost změny jednotného environmentálního stanoviska, s výjimkou změny závěrů posouzení vlivů záměru na životní prostředí ve smyslu zákona, postupem podle zákona o jednotném environmentálním stanovisku tímto není dotčena.

Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebního řádu byla podána dne 29.07.2026 žádost o povolení záměru nazvaného „Nový Opatov – bytový dům L1+L2“. Řízení o povolení záměru bylo zahájeno dnem podání žádosti.

Oznámení o zahájení řízení bylo příslušnému úřadu doručeno dne 16.11.2026 (viz dopis Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebního řádu, oddělení stavebního řádu; č. j. MHMP 1095165/2026 ze dne 11.11.2026; dále též „oznámení o zahájení řízení“). Dle oznámení o zahájení řízení je předmětem povolení záměru nazvaného „Nový Opatov – bytový dům L1+L2“, v rozsahu objektů:

- bytový dům L1+L2,
- objekty dopravní a technické infrastruktury potřebné pro provoz bytového domu,
- objekty zařízení staveniště,
- úpravu jižní části ul. Starochodovská,
- změnu využití území.

Spolu s DPZÚ byl OCP MHMP předložen úplný popis změn záměru s posouzením jejich vlivů na životní prostředí – EKOLA group, spol. s r. o., 03/2026 (dále též „podklad pro ověření záměru“). Stav podle DPZÚ je vztažen k podobě záměru popsané v dokumentaci, která byla podkladem pro vydání stanoviska EIA (RICHEKO s. r. o., 07/2013; dále též „dokumentace EIA“).

V následujícím textu jsou jednotlivé změny DPZÚ vyhodnoceny z hlediska vlivů na životní prostředí.

Celkový rozsah záměru řešeného území v EIA činil 92 682 m^2. V DPZÚ došlo k upřesnění řešeného území na plochu 73 715 m^2. Další plochy řešené v procesu EIA byly v navazujícím řízení řešeny se záměrem „Nový Opatov – Západní park“, v koordinaci se záměrem „Nový Opatov“. Celkové území uvedených záměrů představuje plochu cca 96 533 m^2. V rámci kapacity a charakteru záměru došlo oproti dokumentaci EIA k nepatrnému snížení kapacit budov v celkovém součtu záměru. Záměr „Nový Opatov – bytový dům L1+L2“ z hlediska hrubých podlažních ploch navyšuje kapacitu z původních 90 619 m^2 na 98 325 m^2. Z hlediska celkové kapacity záměru „Nový Opatov“ dle dokumentace EIA se rozsah hrubé podlažní plochy nachází pod hodnotou i s realizací výše uvedeného záměru. Kapacita celku zůstává pod hodnotou 166 425 m^2 hrubé podlažní plochy, která byla uvedena v dokumentaci EIA.

Výše uvedeným dílčím záměrem je doplněn objekt L1+L2 k dosavadním devíti objektům SO.01-SO.09, a to v prostoru, kde byly v dokumentaci uvažovány objekty 6A-6C. Maximální výška bytového domu L1+L2 je 21,5 m nad úrovní terénu.

Rozdělení funkčního využití objektů „Nový Opatov“ včetně objektu L1+L2 uvažuje s významným podílem bydlení, oproti administrativě a obchodům uvažovaných v dokumentaci EIA. V důsledku této situace dojde k nižší generované dopravě, která vyplývá z poklesu navrhovaných parkovacích stání a odlišného funkčního využití objektů, jehož důsledkem je nižší obrátkovost zdrojové a cílové dopravy záměru oproti dokumentaci EIA. V dokumentaci EIA bylo uvažováno s 5 117 jízdami všech vozidel v jednom směru za 24 hod. vč. nákladních automobilů. I při doplnění dopravy výše uvedeného dílčího záměru je celková generovaná doprava stanovena na 2 497 jízd všech vozidel v jednom směru za den. V rámci DPZÚ tak dochází k nižší generované dopravě oproti dokumentaci EIA.

V dokumentaci EIA bylo uvažováno s odvodem dešťových vod přes retenční objekty s regulovaným odtokem do dešťové kanalizace. Srážkové vody z vegetačních střech i zpevněných ploch bytových objektů výše uvedeného záměru a z části zpevněných ploch, které jsou součástí objektu, jsou svedeny na terén do zatravněných ploch s odvodňovacími drény. Potrubí rýh je napojeno do podzemní retence. Řízený odtok z retence je napojen přípojkou kanalizace do stávající dešťové kanalizace v ulici Starochodovská. Odvodnění ploch je řešeno svedením vod do zelených ostrůvků, které jsou navrženy formou průlehů. Pod průlehem je drenážní a vsakovací rýha pro svedení vody do čisticí a revizní šachty a do dešťové stoky.

Spolu s novým výškovým uspořádáním hmot a změnou kapacit záměru Nový Opatov vč. dílčího záměru „Nový Opatov – bytový dům L1+L2“ došlo i k úpravě návrhu umístění stacionárních zdrojů hluku a znečištění ovzduší vně objektů oproti návrhu uvažovanému v procesu EIA. Jedná se o zařízení vzduchotechniky, chlazení a náhradních zdrojů elektrické energie, které se v dokumentaci EIA nacházely na střechách objektů 6B a z části 6A.
V dokumentaci EIA bylo uvažováno se stacionárními zdroji hluku a znečištění ovzduší umístěnými na střechách jednotlivých objektů tak, jako je tomu v návrhu dílčího záměru „Nový Opatov – bytový dům L1+L2“. Oproti dokumentaci EIA byla pro bytový dům L1+L2 použita vzduchotechnická zařízení s jinými parametry, v současném návrhu dílčího záměru „Nový Opatov – bytový dům L1+L2“ je také uvažováno s odlišnou koncepcí náhradního zdroje el. energie. V dokumentaci EIA bylo uvažováno s 1 náhradním zdrojem el. energie na každém objektu. Současný návrh objektu L1+L2 již nevyžaduje použití dieselagregátu. Použit je pouze náhradní bateriový zdroj.

V době zpracování dokumentace EIA bylo zažádáno o úpravu Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (dále též „ÚP SÚ hl. m. Prahy“) typu A – úprava míry využití území u ploch SMJ-E (severní část území) na kód G, SMJ-F (střední část území) na kód I a SMJ-E (jižní část území) na kód H. Dále bylo zažádáno o úpravu ÚP SÚ hl. m. Prahy typu B – úpravu směrných hranic funkčního využití území v rámci kategorie území smíšená, spočívající v úpravě vedení hranice mezi plochou SV a SMJ na jihu území. V dokumentaci EIA tak bylo v rámci varianty 165 uvažováno s uvedenou úpravou ÚP SÚ hl. m. Prahy. Varianta 100 v dokumentaci EIA uvažovala s mírou využití území bez výše uvedené úpravy ÚP SÚ hl. m. Prahy. V současné době platný ÚP SÚ hl. m. Prahy uvažuje se stejnými funkčními plochami (plochami s rozdílným způsobem využití) a kódy míry využití území, jako byly uvažovány pro variantu 100 posuzovanou v dokumentaci EIA, z nichž vychází i požadavky na koeficient zeleně. Součástí řešeného území v dokumentaci EIA byly plochy ZP a IZ. Pro účely parkových úprav na těchto plochách je navržen samostatný projekt „Nový Opatov – Západní park“.

Zásady organizace původního návrhu záměru v dokumentaci EIA uvažovaly s etapizací výstavby na čtyři fáze ve směru výstavby od střední části území k severní a následně k jižní části území. V současnosti je uvažováno s devíti etapami výstavby, přičemž každá etapa výstavby zahrnuje jeden objekt a příslušnou

dopravní, technickou a zelenou infrastrukturu. Výstavba záměru, která již byla zahájena, postupuje od severní části řešeného území přes centrální část s náměstím u stanice metra Opatov k části jižní. Hlavním důvodem pro návrh této etapizace je situování přípojných bodů inženýrských sítí technické infrastruktury v severní části řešeného území a co nejdřívější přeložení stávající stopy ul. Bartůňkova a propojení ul. Chilská a Starochodovská. Volbou směru výstavby ve směru ze severu na jih zároveň dochází k plynulému dotváření území od Litochlebského náměstí, což přispívá k postupnému uvádění areálu do provozu. Směr výstavby společně s rozčleněním na devět etap umožňuje realizaci a dokončování území po menších celcích, čímž jsou navíc eliminovány případné negativní vlivy z výstavby (především zmenšení rozsahu staveniště, rychlejší dokončení dřívějších etap výstavby a s tím spojené kultivace okolí, časové oddělení hlučných činností apod.). Zvolený směr výstavby rovněž umožňuje co nejdřívější realizaci vodních ploch, které plní retenční a akumulační funkci v rámci řešeného území.
Dílčí záměr „Nový Opatov – bytový dům L1+L2“ bude realizován v jedné etapě, přičemž podmiňující jsou pro zahájení výstavby související záměry celého širšího záměru „Nový Opatov“: komunikace K1 (z ul. Chilská v prodloužení ul. Nad Lomy), okružní křižovatka a jižní část účelové komunikace H1 (Nový Opatov – komunikace – jih), stoky dešťové kanalizace D1, D2, stoka splaškové kanalizace S1 (Nový Opatov – vodohospodářské objekty – jih) a horkovod (Nový Opatov).

S realizací dílčího záměru „Nový Opatov – bytový dům L1+L2“ bude propojení mezi ul. Chilská a ul. Starochodovská zajištěno, a to realizací prodloužení ulice Nad Lomy. Spolu s realizací úseku komunikace Nad Lomy bude v rámci záměru „Nový Opatov – bytový dům L1+L2“ upravena rovněž ul. Starochodovská v úseku nacházejícím se západně od bytového domu L1+L2. Vjezd k bytovému domu L1+L2 bude zajištěn z příjezdové komunikace, která bude realizována v rámci souvisejícího záměru Nový Opatov, konkrétně objektu K1 (dříve označovaného jako SO.09). Tato příjezdová komunikace bude sloužit pouze pro bytový dům L1+L2 a související objekt K1. Pro účely záměru „Nový Opatov – bytový dům L1+L2“ byly zpracovány aktuální dopravněinženýrské podklady (European Transportation Consultancy, s.r.o., říjen 2025).

Z porovnání kapacit a zdrojové a cílové dopravy záměru „Nový Opatov“ s návrhem záměru pro účely dokumentace EIA je zřejmé, že původně bylo uvažováno s vyšším počtem jízd vozidel. Doprava generovaná záměrem „Nový Opatov – bytový dům L1+L2“ se rozdělí rovnoměrně severním a jižním směrem. Lze očekávat, že přitížení křižovatek na Litochlebském náměstí a křižovatky Chilská – Opatovská bude přitížena cca polovičními hodnotami. Přitížení těchto křižovatek se tedy bude pohybovat v řádu cca 6 vozidel v jednom směru za hodinu. Je tedy zřejmé, že celkové přitížení těchto křižovatek bude velmi nízké bez potenciálu ovlivnit provoz v těchto místech. Dopravní dopad záměru „Nový Opatov – bytový dům L1+L2“ dle dopravněinženýrských podkladů z hlediska kapacity sítě je očekáván velmi malý.

Pro účely vyhodnocení vlivu změn záměru Nový Opatov vč. dílčího záměru „Nový Opatov – bytový dům L1+L2“ na kvalitu ovzduší byla zpracována Rozptylová studie pro účely vyhodnocení vlivů změn záměru na kvalitu ovzduší (ATEM – Ateliér ekologických modelů, s.r.o., leden 2026). Z hlediska míry ovlivnění kvality ovzduší nebude provoz dílčího záměru „Nový Opatov – bytový dům L1+L2“ v kumulaci se souvisejícím záměrem Nový Opatov představovat významně odlišné vlivy oproti záměru, ke kterému bylo vydáno stanovisko EIA.

Pro účely vyhodnocení vlivů změn dílčího záměru „Nový Opatov – bytový dům L1+L2“ na akustickou situaci bylo zpracováno Akustické posouzení pro vyhodnocení vlivů změn záměru na akustickou situaci a pro účely dokumentace pro povolení stavby v případě souboru staveb (EKOLA group, spol. s r.o., únor 2026). V rámci akustického posouzení je vyhodnocení provedeno pro chráněný venkovní prostor nejbližších staveb nacházejících se v zájmovém území posuzovaného záměru. Akustické posouzení hodnotí provoz automobilové dopravy a stacionární zdroje hluku plánovaného projektu, zaměřeno je také na vyhodnocení vlivu ze stavební činnosti na akustickou situaci u nejbližší chráněné zástavby. Na základě aktuálního akustického posouzení pro účely vyhodnocení vlivů změn záměru na akustickou situaci lze konstatovat, že

z akustického hlediska je stávající návrh záměru Nový Opatov včetně dílčího záměru Nový Opatov – bytový dům L1+L2 ve většině výpočtových bodů příznivější než „varianta 100“ záměru Nový Opatov z dokumentace EIA. Vlivem záměru Nový Opatov – bytový dům L1+L2 vč. kumulace s ostatními objekty záměru Nový Opatov nedochází k překročení příslušných hygienických limitů.

Provedení záměru v aktuálně navržené podobě nemůže mít významný negativní vliv na obyvatelstvo a veřejné zdraví, živočichy a rostliny, ekosystémy, biologickou rozmanitost, půdu, vodu, ovzduší, klima a krajinu, přírodní zdroje, hmotný majetek a kulturní dědictví. Ovlivnění předmětu ochrany nebo celistvosti evropsky významných lokalit či ptačích oblastí v souvislosti s uskutečněním změn záměru se též neočekává.

Dle § 9a odst. 6 předloží oznamovatel příslušnému úřadu mimo jiné vyhodnocení plnění podmínek stanoviska v dokumentaci pro příslušné navazující řízení, a to v rozsahu části, etapy nebo varianty záměru, která je předmětem navazujícího řízení. Podrobný popis plnění podmínek závazného stanoviska k záměru „Nový Opatov“ je uveden v příloze č. 3 podkladu pro ověření záměru. Z vyhodnocení plnění podmínek je zřejmé, že podmínky vydaného stanoviska EIA budou respektovány.

OCP MHMP po porovnání DPZÚ s dokumentací EIA ověřil, že nedošlo ke změnám záměru, které by mohly mít významný negativní vliv na životní prostředí, zejména ke zvýšení jeho kapacity a rozsahu nebo ke změně jeho technologie, řízení provozu nebo způsobu užívání, anebo k neplnění podmínek stanoviska, které by mohlo mít významný negativní vliv na životní prostředí.

S přihlédnutím k výše uvedenému příslušný úřad neshledal důvody k tomu, aby v důsledku změn záměru určil některou z podmínek stanoviska EIA jako neproveditelnou.

Příslušný úřad proto ve smyslu § 9a odst. 7 zákona vydává toto souhlasné závazné stanovisko.

Poučení o opravném prostředku:
Závazné stanovisko ve smyslu ustanovení § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah je závazný pro výrokovou část správního rozhodnutí vydávaného podle zvláštních zákonů. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu.

Ing. Tomáš Novotný
vedoucí oddělení posuzování vlivů na životní prostředí
podepsáno elektronicky

Rozdělovník:
1. FINEP CZ a. s., IDDS: 57zd42c
2. Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, oddělení stavebního řádu