



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

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 647551/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 166895/2025

Vyřizuje/tel.:
Ing. Adam Hillebrand
236 004 236
Počet listů/příloh: **15/0**
Datum:
06.06.2025

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. 1/2024 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 24.02.2025 byla podána žádost, kterou podala společnost Property Two s.r.o., se sídlem Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1 – Nové Město, IČ: 06789200, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 29.03.2023 pan Mgr. Karel Štochl, se sídlem Dubinská 300, 267 24 Hostomice pod Brdy, IČ: 71019472, ve věci záměru:

„CENTRUM VINOHRADSKÁ“

na pozemcích parc. č. 480/1, 480/2, 480/3, 480/4, 480/5, 480/6, 480/10, 480/11, 480/12, 481, 491/1, 4092, 4093/1, 4093/2, 4093/3, 4097/1, 4098/2 v k. ú. Vinohrady (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

souhlasí s povolením výše uvedeného záměru z hlediska zájmů státní památkové péče za těchto podmínek:

1. U celoprosklených ploch ustoupeného 9. a 10. NP administrativní budovy bude minimalizován zrcadlový efekt. Bude vyhotoven vzorek skla pláště budovy. O skutečnosti, že je vzorek skla vyhotoven, informuje vlastník písemně MHMP, aby byl umožněn řádný výkon dozorových pravomocí MHMP. Do doby odsouhlasení shody vzorku zasklení s výše uvedenými požadavky nelze práce provést jako celek.
2. Fotovoltaický systém bude plně integrován do střešního pláště. Bude zpracován jeho detailní návrh, včetně specifikace povrchové úpravy, barevnosti a odrazivosti, který bude předložen k MHMP OPP k posouzení ve správním řízení.

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:

- Navrhované plynové kotle budou schopny plnit specifický emisní limit oxidů dusíku (NO_x), vyjádřených jako oxid dusičitý (NO₂), v úrovni 56 mg/m₃ (emisní třída NO_x6).
- Záložní zdroj elektrické energie (dieselagregát) bude splňovat emisní normu EU pro nesilniční motory Stage V.
- Záložní zdroj elektrické energie (dieselagregát) bude použit pouze v případě mimořádné situace výpadku napájení distribuční sítě.

S ohledem na rozsah stavebních prací při realizaci administrativního a rezidenčního objektu budou k omezení prašnosti aplikována následující opatření:

1. Umisťovat venkovní skládky, mezideponie, přesypy apod. na závětrnou stranu a současně materiály na nich ukládat tak, aby horní vrstvu tvořil vždy nový přirozeně vlhký materiál.
2. Materiály, u nichž je vysoké riziko prášení, musí být uloženy ve vhodných uzavíratelných obalech nebo musí být skladovány nejlépe v krytých prostorech. Důležité je jejich co nejrychlejší zpracování. Nepotřebné zbytky se musí co nejdříve odvézt ze staveniště.
3. Plochy v rámci staveniště (skládky, mezideponie, přesypy aj.) budou zejména za suchého a větrného počasí vlhčeny (kropeny), a to i v době, kdy je provoz staveniště omezen. Tato opatření budou prováděna i v případě odstávek.
4. Omezit rychlost dopravy na staveništních komunikacích tak, aby bylo zamezeno nadměrné prašnosti z pojezdu stavebních strojů. Maximální rychlost by neměla překročit 20 km.hod-1. Značení omezující rychlost umístit u vjezdu na staveniště.

5. Při přepravě materiálů mezi více areály v rámci stavby dodržovat zásadu minimalizace délky přepravních tras, tj. rozmístit materiál tak, aby nutná přeprava byla co nejkratší.
6. Při manipulaci, nakládce a vykládce minimalizovat spádové výšky.
7. Provádět čištění staveništních ploch a staveništních komunikací.
8. Instalovat čistící systém nebo zavést postupy čištění při výjezdu ze staveniště v prostoru napojení na veřejné komunikace tak, aby se zamezilo znečištění komunikace staveništní technikou.
9. Provádět pravidelně kontrolu technického stavu strojní techniky a podmínky na staveništi (technický stav hrazení, dostupnost protiprašných opatření) před zahájením jednotlivých etap stavebních prací.
10. Přednostně používat nesilniční pojízdné stroje (bagry, rýpadla, nakladače, jeřáby, buldozery atd.) a traktory splňující alespoň emisní normu Stage IIIA.
11. Přednostně používat nákladní vozidla splňující alespoň emisní normu EURO IV.
12. Stavebník v souvislosti s provozem staveniště zajistí, že nákladní prostor automobilů bude zajištěn proti jakémukoli úniku převáženého materiálu, např. plachtou.
13. Redukovat volnoběhy nákladních automobilů a stavebních strojů na minimum.
14. Stavebník musí zajistit proškolení osob pohybujících na staveništi (doložitelným způsobem) ve způsobech eliminace prašnosti související s provozem staveniště a manipulací s materiály, které mohou být zdrojem prašnosti.

Odůvodnění:

Společnost Property Two s.r.o., se sídlem Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1 – Nové Město, IČ: 06789200, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 29.03.2023 pan Mgr. Karel Štochl, se sídlem Dubinská 300, 267 24 Hostomice pod Brdy, IČ: 71019472, podala dne 24.02.2025 „Žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska“, 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 s datem 11/2024, kterou zpracovala společnost Jakub Cigler architekti a.s., se sídlem Nad Ostrovem 7, 147 00 Praha 4, Doc. Ing. arch. Jakub Cigler, ČKA 00 195 (dále jen „dokumentace“).

Jelikož žádost nespĺňovala náležitosti pro potřeby vydání koordinovaného závazného stanoviska, vyzval dne 12.03.2025 odbor územního rozvoje žadatele k doplnění žádosti ve lhůtě do 15.05.2025, č. j. MHMP 220157/2025. Žadatel doplnil žádost o požadované náležitosti z hlediska odboru ochrany prostředí dne 24.03.2025, č. j.: MHMP 256449/2025, a to ve stanovené lhůtě. Dále pak na základě nekompletní žádosti z hlediska zájmů odboru památkové péče vyzval dne 31.03.2025 odbor územního rozvoje znovu žadatele k doplnění žádosti ve lhůtě 60 dní, č. j.: MHMP 277367/2025. Žadatel doplnil žádost o požadované náležitosti dne 28.04.2025, č. j. MHMP 441328/2025, a to ve stanovené lhůtě.

Vzhledem k tomu, že se jedná o zvlášť složitý případ, odbor územního rozvoje usnesením ze dne 21.05.2025, č. j. MHMP 587468/2025, prodloužil lhůtu pro vydání koordinovaného závazného stanoviska o 30 dnů na celkových 60 dnů a současně o prodloužení lhůty žadatele vyrozuměl.

Předmětem záměru je výstavba polyfunkčního objektu Centrum Vinohradská s následujícími podrobnostmi:

Celkové parametry objektu – areálu

- Max. výška objektu + 262,25 m n. m., max. hloubka stavební jámy + 218,250 m n. m.
- Celkové HPP = 29 107 m² (do hrubých podlažních ploch nezahrnutý objemy technologie na střeše, podzemní parking a budova UNIMEXu).

- $\pm 0,00 = 228,00$ m n. m. = úroveň podlahy 1. NP RB (Rubešova ul.); úroveň Vinohradské ul. = $+ 222 - 222,96$ m n. m.; úroveň Římské ul. = $+ 228,83 - 230,80$ m n. m.

Administrativní budova SO 01.01 při Vinohradské ulici

- 1 PP + 10 NP z toho 3 NP ustoupená.
- Úroveň 1. NP = $-4,700$ m ($\pm 0,00 = 228,000$ m n. m.), výška atiky (nad 7. NP) $+ 22,35=250,35$ m n. m. (+ zábradlí), výška atiky nad ustoupeným 8. NP (osa A2 - A5 a A9- A11) $+ 25,950 = + 253,95$ m n. m. (+ zábradlí), výška atiky nad ustoupeným 9. NP (osa A3 – A9) $+ 29,55 = 257,55$ m n. m. (+ zábradlí), výška atiky střední části nad 10. NP (osa A5 - A8) $+ 33,50 = 261,50$ m n. m.
- Podzemní podlaží: parkování, strojovny, technické místnosti, vjezd / výjezd řešen průjezdem přes podzemní podlaží RB, v parteru budovy: obchodní prostory a vstupní lobby s kavárnou, nadzemní podlaží: kanceláře.
- Konstrukčně je kancelářská budova navržena jako sloupový systém, a to jak v podzemní, tak nadzemní části, s komunikačním jádrem ve střední části dispozice.
- Administrativní i rezidenční budova má na svých nejvýznamnějších místech akcentovaná nároží. Nároží do Vinohradské je vystavěno z převislých objemů do subtilní věže, doplněné interiérovou zelení. Nároží administrativní budovy do ulice Vinohradská je akcentováno na úrovni 7. NP arkýřem. Fasáda do Vinohradské ulice je nejen v parteru členěna přes dvě podlaží. Jednotlivé fasádní moduly jsou vůči sobě drobně posunuty. Hlavní římsa fasády do Vinohradské ul. je osazena na úrovni 7. NP, další podlaží jsou výrazně ustoupená.
- Rastrová fasáda u technologií (studená fasáda) – akustická zástěna se nachází na střeše hlavní budovy a tvoří studenou fasádu kolem technologií. Tvarově navazuje na fasádu W.03 (pilový tvar přes jedno podlaží) a je zasklena jednosklem s fotovoltaikou, která zajišťuje omezení průhledu na technologie, ale přitom propouští světlo. Je vynesena ocelovou konstrukcí, která zároveň vynáší podpurnou konstrukci pro případné osazení fotovoltaických panelů nad technologiemi.
- Technologie, které svou povahou musí být umístěny ve venkovním prostředí (diesel, chladicí jednotky apod.) jsou zapuštěny do objemu 9. nadzemního podlaží (ve vnitroblokové části budovy) a nevystupují nad střešinu. Celý tento technologický prostor je překryt v úrovni střešiny vodorovnými lamelami, na které jsou osazeny fotovoltaické panely.
- Na střeše nejvyššího patra je osazena výrazně ustoupená nástavba, která zajišťuje přístup a zázemí pro vyhlídkovou terasu a zároveň obsahuje malou kancelář. Nejvyšší střešní úrovně jsou navrženy s podílem extenzivní střešní zeleně.
- Stínění fasád administrativní budovy je navrženo pouze vnitřní.
- Vstup do recepcie budovy je situován z nové pěší ulice mezi navrhovanou administrativní budovou a budovou Unimex, celý parter do Vinohradské ulice věnován obchodní funkci. Ve vnitrobloku ve vazbě na pobytové schody je parter administrativní budovy volný, otevřený přes dvě podlaží, dynamicky podepřený sérií šikmých sloupů. Náměstíčko mezi budovami je osazeno organicky tvarovanými betonovými lavičkami, které vytváří květníky pro zeleň a menší stromy. Před vstupem do recepcie je navržen jednoduchý vodní prvek (trysky v dlažbě s nočním podsvícením).
- Parkovací kapacity jsou soustředěny do jednoho podzemního podlaží, které je přístupné rampou z ulice Rubešova, společně s rezidenční budovou. Zásobování obchodních ploch v parteru je uvažováno úrovně z ulice. V podzemí objektu bude rovněž lokalizováno veškeré technické zařízení budovy.
- Fasádní konstrukce je tvořena hliníkovými profily a velkoformátovým zasklením. Předpokládá se využití sloupko-příčkové fasádní konstrukce, případně se použijí velkoformátové elementy – moduly. Pilovitý půdorysný tvar je využitý pro osazení větrací klapky – úzkého a neprůhledného otvíravého okenního profilu na celou výšku prosklení. Detaily ustoupení, a to jak atiky, tak i v místě ustoupeného parteru, jsou řešeny pomocí ustoupených obkladů, aby se zajistil vizuálně subtilní vzhled těchto přechodů.

- Fasáda zadního traktu je dělena v každém podlaží. Řešení přechodů v úrovni stropní desky je shodné s řešením přechodů fasády do Vinohradské ulice. Fasádní konstrukce parteru je tvořena plochou sloupko-příčkovou fasádní konstrukcí bez prostorové plasticity.
- Střechy objektu budou provedeny v klasickém pořadí vrstev, pochozí vrstvy střešních – vegetační souvrství s extenzivní zelení, dřevěná paluba, v částech stabilizačním a ochranným násypem z říčního štěrku frakce 16 až 32 mm. Nad úroveň střechy objektu budou vystupovat ukončení šachet a rozvodů technických instalací.
- Stropní konstrukce střechy nad garážemi bude ve spádu (min. 2 %) s pochozí vrstvou střechy (vegetační souvrství s extenzivní zelení, kamenná dlažba).

Rezidenční budova SO 01. 02

- Půdorysně do tvaru L, kopíruje uliční čáru ulic Rubešová a Římská.
- 2 PP, až 10 NP, členění objemů na menší hmoty – výškově reagující na stoupající profil ulic Rubešovy a Římská; od 7. NP postupně ustoupeny – prostor pro střešní terasy bytů.
- Sekce A: 9 NP, z toho 7. NP a 8. NP částečně ustoupené – výška atiky = + 26,750 = 254,75 m n. m., na úrovni 9. NP výrazně ustoupená střešní nástavba (výstup na střešní terasu a rozšířená část bytu z 8. NP) výška atiky + 30,50 = 258,50 m n. m.
- Sekce B: 8 NP, z toho 7. NP a 8. NP částečně ustoupené, v nároží dominanty – výška atiky + 28,50 = 256,50 m n. m., část sekce B směrem do líce Rubešovy vzhledem k výraznému převýšení ul. Rubešovy a Římská výškově posunutá o půl patra oproti sekci A C.
- Sekce C: 10 nadzemních podlaží, z toho 8. až 10. NP ustoupené od fasády do Římské ul. – výška atiky + 33,75 = 261,75 m n. m., rezidenční hmota ve vnitrobloku výška atiky + 34,25 = 262,25 m n. m.
- Nadzemní podlaží bytové jednotky (o velikosti 1kk až 6kk,) a 3 nebytové jednotky, podzemní podlaží: parkování, strojovny a technické místnosti.
- Konstrukčně je nadzemní část bytového domu navržena jako stěnový systém s příčnými stěnami v modulu 4-8 m, které jsou doplněné vnitřními podélnými stěnami kolem chodeb. Podzemní podlaží jsou navržena jako sloupový systém s typickým modulem 5,5 x 6,6 m. K výměně obou konstrukčních systémů dochází mezi 1.PP a 1.NP, kde jsou stěny uloženy přímo na sloupech nebo vyměněny prostřednictvím průvlaků nebo nosíkových roštů.
- Fasády: členění objemů na menší hmoty – domy, které výškově reagují na stoupající profil ulic Rubešova a Římská. Na jednotlivé domy je aplikována jednoduchá pravidelná fasádní mřížka, která vychází z půdorysné skladby bytů a jejich typologie. Důležitým architektonickým prvkem je odebrání objemů – akcent (jednak v parteru u hlavních vstupů z nároží, kompozice hmot v oblasti hlavní římsy). Plochy fasád jsou dále členěny pomocí zapuštěných lodžii v pravidelném šachovnicovém rastru po dvojpatrech.
- Jako hlavní materiál fasád rezidenční budovy je navržen obklad z cihelných obkladových pásků. Použitím několika odstínů režného zdiva se dobře odliší hmoty jednotlivých bytových domů jednoho rezidenčního celku. Šikmá ostění vytváří specifický jedinečný design a dodávají fasádě žádoucí plasticitu. Svislá část šikmého ostění může být akcentována jednoduchými plastickými geometrickými obrazci vytvořenými v rámci spárořezu jednotlivých pásků.
- Objemy střešních nástaveb jsou od uliční čáry výrazně ustoupeny, tak aby se z uličních pohledů neuplatňovaly. Vybraná ustoupená patra na rezidenci jsou navržena z keramických 3D tvarovek s vertikální kanelurou. Tímto dojde k vizuální diferencii hmot při pohledech jak z uliční úrovně, tak z úrovně střešní krajiny.
- Výplně otvorů jsou tvořeny hliníkovými okny zasklenými izolačními trojskly. Pro zajištění vnitřní pohody je dále použito vnějšího stínění hliníkovými žaluziemi se zapuštěnými vodítky do ostění.
- Vertikální rezidenční hmota ve vnitrobloku opticky uzavírá průhled z Vinohradské ulice a její fasáda je záměrně navržena v jiné materialitě než jsou přilehlé fasády z režného zdiva. Zde je navržen obklad ze

sklovláknobetonových dílců v pískovcové barvě. Šikmá ostění jsou jemně dekorována plastickou 3D strukturou vytvářející na fasádě uměleckořemeslný detail.

- Provozně má rezidenční budova navrženy tři samostatné vstupy a tři schodišťové sekce. Hlavní vstup s recepcí je situován z nároží ulic Římská a Rubešova a na této úrovni je propojen s vedlejšími vstupy z ulice Rubešova a z ulice Římská. Z této recepce je rovněž přístupná společná zahrada ve vnitrobloku.
- Ustoupená patra vytváří pobytové terasy přístupné z přilehlých bytů. Nejvyšší střešní úrovně jsou navrženy s podílem extenzivní střešní zeleně.
- Stínění je v rezidenční budově navrženo vnější, pomocí venkovních předokenních hliníkových žaluzií. Střešní terasy ustoupených pater jsou na vybraných místech doplněny o bioklimatické stínící pergoly v hliníkovém provedení v barvě okenních profilů.
- Střechy budou provedeny v klasickém pořadí vrstev s ochranou vrstvou hydroizolace z XPS, s pochozí vrstvou střechy v částech vegetační souvrství s extenzivním substrátem a zelení z rozchodníkové rohože, v částech stabilizační a ochranný násyp z říčního štěrku frakce 16 až 32 mm. Střechy v místě ustoupených pater budou provedeny v klasické skladbě s pochozí vrstvou střechy dřevěnou palubou, vegetačním souvrstvím s extenzivní zelení.
- Rezidenční budova má navrženy tři samostatné vstupy a tři schodišťové sekce A, B, C. Vstup do sekce A je z ul. Rubešova v úrovni 1. podzemního podlaží. vstup do sekce B je z nároží ulic Rubešova a Římská v úrovni 1. NP, vstup do sekce C je vzhledem k částečnému zapuštění 1. NP pod úroveň ul. Římská v úrovni 2. NP z ul. Římská. Vstup do sekce B je zároveň centrální recepcí rezidenční budovy a je na úrovni $\pm 0,000 = 228,00$ m n. m. (podlaha 1. NP). Na této úrovni jsou všechny tři vstupy vzájemně propojeny. Z recepce je rovněž přístupná společná zahrada ve vnitrobloku.

SO 01.03 – vyrovnávací schodiště, opěrné stěny a zídky, ploty a prvky drobné architektury

- Na rozhraní pozemků s ČRo je ve vnitrobloku situován anglický dvorek, do kterého je osazeno únikové schodiště z ČRo. Stěny anglického dvorku jsou tvořeny žb opěrnými stěnami. Po obvodě dvorku je jednoduché zábradlí s přístupovou brankou.
- V místech vyrovnání výškových rozdílů zpevněných ploch jsou navržena vyrovnávací schodiště.
- Vyrovnávací schodiště u objektu čp. 343 (SO 01.03.1): V místě návaznosti parteru objektu Nad Museem a parteru novostavby rezidenční budovy je výškový rozdíl vyrovnán nízkým terénním schodištěm se čtyřmi sedacími stupni a stromy. Typický sedací stupeň je rozměru 360x540mm, vložené schodiště má 8 schodišťových stupňů rozměru 180x270mm. Do schodiště jsou osazeny ocelové stromové mříže kopírující geometrii lomenice schodiště. Do těchto mříží jsou do rostlého terénu vysazeny stromy se střední korunou.
- Vyrovnávací schodiště ve vnitrobloku s bezbariérovým chodníkem (SO 01.03.2) Značný výškový rozdíl mezi ulicemi Římská a Vinohradská je ve vnitrobloku vyrovnán pobytovým schodištěm se zelení. Typický schodišťový stupeň je rozměru 160 x 310 mm. Do schodiště je integrován bezbariérový chodník se sklonem max. 8,3 % diagonálně stoupající z podloubí ve spodní části do jihovýchodního rohu vnitrobloku a pokračující do Římské ulice. V úrovni mezipodest jsou do sestav kaskádovitě zeleně osazeny zvýšené sedací stupně.
- Vyrovnávací schodiště u vstupu do bytového domu v nároží ulic Rubešova Římská (SO 01.03.3) Hlavní vstup do rezidenční budovy je situován ze zapuštěného podloubí na nároží ulic Římská a Rubešova. Směrem od ulice Rubešova je přístup bezbariérový, výškově složitě napojení do stoupající Římské ulice je vyrovnáno nízkým schodištěm se 7 stupni o rozměru 150x300mm, osazeným mezi západní stěnu podloubí a oválnou obrubou květníku s vícekmenným stromem na rostlém terénu.
- Opěrné stěny a zídky, ploty a prvky drobné architektury (SO 01.03.4) Pro vyrovnání výškového rozdílu zpevněných ploch v návaznosti na budoucí řešení koordinovaného záměru stavebních úprav objektu čp. 365 (Unimex) je navržena betonová opěrná zídka.

- Rozhraní poloveřejné části vnitrobloku a soukromé části přilehlé k rezidenční budově bude řešeno nízkým ocelovým plotem v kombinaci s živým plotem. Vstup do této privátní části bude zajištěn brankou s interkomem.
- Dále je navrženo bezpečnostní uzavření vnitrobloku brankou v místě průchodu z ul. Římské mezi rezidenční budovou a budovou Českého rozhlasu a na druhé straně v místě vyrovnávacího pobytového schodiště.
- Pro možnost výsadby vzrostlejší zeleně na konstrukci budou v parteru osazeny zvýšené oválné obruby z architektonického betonu, které navýší mocnost substrátu a po jejich obvodě vzniknou sedací plochy.
- Na exponovaných místech v oblasti hlavních vstupů bude instalován městský mobiliář jako jsou odpadkové koše, stojany na kola, pítka apod. Při vstupu do areálu od Vinohradské ulice je uvažováno s umístěním uměleckého díla.

SO 01.04 – venkovní únikové schodiště a stavební úpravy na pozemku Čro

- Vzhledem k řešení vnitrobloku Centra Vinohradská a pěšího propojení ulic Vinohradská a Římská dochází k úpravě přilehlého terénu u západní obvodové stěny podzemních garáží objektu Českého rozhlasu. Požární únik z objektu Čro bude vyveden pomocí nového schodiště se 13-ti stupni o rozměru 157x280mm na novou úroveň upraveného terénu. Schodiště bude zapuštěné do anglického dvorku (opěrné stěny), hrana bude opatřena ocelovým zábradlím s brankou. V částech, kde dochází k dosypání terénu bude upraven stávající fasádní obklad včetně hydroizolace obvodové stěny, pro stávající výdech VZT bude vytvořen anglický dvorek.

SO 02.00 – Komunikace

- Hlavní přístup (vjezd i výjezd vozidel) do podzemních garáží je zajištěn prostřednictvím sjezdu z komunikace Rubešova chodníkovým přejezdem a dále krátkou obousměrnou rampou ve sklonu do 11,0 % do 1. PP. Vjezd do garáže je zabezpečen vratovým a závorovým systémem. Pochozí komunikace jsou navrženy s povrchem z mozaikové dlažby tloušťky 60 mm, resp. ze žulové dlažby tl. 80 mm, pochozí komunikace s možností pojezdu s povrchem ze žulové dlažby drobné tloušťky 100 mm resp. ze žulové dlažby tl. 160 mm a atypické mozaikové dlažby tl. 80 mm.

SO.03.01 – sadové a terénní úpravy

- Sadové úpravy ve vnitrobloku jsou navrženy převážně na rostlém terénu, částečně ale i na konstrukci.
- Nízké vyrovnávací schodiště na rostlém terénu v průchodu mezi částí domu Nad Museem a novostavbou rezidenční budovy je mezi sedacími stupni osazeno stromy se střední a transparentní korunou – habry (*Carpinus betulus*).
- Výsadba vícekmenných soliter s výrazným habitem a květem (*Cercis siliquastrum*) v předprostoru vstupu do administrativní budovy na úrovni ulice Vinohradská bude provedena do zvýšených záhonů s lavičkami po obvodu. Výsadba těchto dřevin je na konstrukci do střešních substrátů.
- Obdobná technologie výsadeb bude provedena i v rámci vyrovnávacího schodiště se sedacími stupni v centrální části vnitrobloku a v horní části, kde se nachází soukromá oplocená část. Vícekmenné hlohy (*Crataegus x persimilis* 'Splendens') s výrazným podzimním zbarvením v kombinaci se zakrslými šeříky (*Syringa meyeri* 'Palibin') dominují kaskádovitě trvalkové výsadbě schodiště.
- Stínomilné hlohy se objevují i v soukromé zahradě společně s úzkolistými olšemi (*Alnus glutinosa*, *Imperialis*) také vysazených ve vícekmenném tvaru s podrostem trvalek a travin. Stálezelený živý plot (*Taxus* nebo *Ligustrum*) pak vytvoří soukromí v úrovni parteru.

- Výsadba dřevin na konstrukci s optimální hloubkou substrátu navržena i na nároží rezidenčního objektu ve vnitrobloku pod schody do propojky s ulicí Římská – vícekmenné muchovníky (*Amelanchier lamarckii*).
- Okolní zeleň v ulicích: V ulici Vinohradská dojde k doplnění tří kusů lípy evropské (*Tilia x europea*, 'Pallida'), v ulici Rubešova tři kusů akátů (*Robinia pseudoacacia*) a jedné vícekmenné solitéry (*Zelkova serrata*) na uličním nároží. Výsadba stromů na rostlém terénu je navržena i v propojce podél ČRo. Vzhledem k omezenému prostoru jsou zde navrženy sloupovité višně pilovité (*Prunus serulata* 'Amanogawa') s výrazným kvetením a podzimním zbarvením.
- Zeleň na střeších bytového i administrativního objektu je řešena jako částečně jako extenzivní úprava s výškou souvrství do 15 cm, včetně vodoakumulační vrstvy a částečně jako intenzivní s výškou souvrství do 30 cm. Lokálně V rámci střechy administrativního objektu je v 10. NP navržena společná pobytová terasa v kombinaci dřevěné paluby a intenzivní zeleně. Pro tuto část zeleně bude zvolen certifikovaný střešní systém vegetačních vrstev se souvrstvím do 30 cm výšky. Obdobná pobytová trasa je navržena na bytovém objektu v 9. NP. a na krčku 8. NP. V 8. a 9. NP obou objektů jsou dřevěné terasy se samostatně stojícími květináči a drobnými dřevinami. Dřeviny v květináčích a na intenzivních plochách zeleně na střeších nebudou převyšovat výšku 2,5 m.
- V rámci vylepšení stanovištních podmínek pro perspektivní růst stromů v území po zatížení stavbou a pro zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru jsou v ulicích navrženy kontinuální výsadbové rýhy, resp. Sdružené výsadbové jámy. Tyto rýhy budou vyplněné strukturálním substrátem. Všechny výsadby na konstrukcích budou odvodněny.

SO 04.01 – Velkoodběratelská trafostanice

- Úprava stávající technologie v RS2960.

SO 04.03 - náhradní zdroj elektrické energie (dieselagregát)

- Na střeše objektu bude umístěn objektový kapotovaný DA o výkonu 550kVA.

SO 06.00 přípojky splaškové a dešťové kanalizace

- Splaškové vody jsou odvodněny samostatnými přípojkami, administrativní budova je napojena jednou splaškovou přípojkou DN 200 do jednotné zděné stoky V1600/2400 ve Vinohradské ulici. Rezidenční budova je napojena jednou splaškovou přípojkou do stoky DN250 v Rubešově ulici a jednou splaškovou přípojkou do stoky DN350 v Římské ulici.
- Pro restaurační provozy uvažované v rezidenční budově je navržen automatický odlučovač tuků velikosti NG15, umístěný v 2. PP objektu, pro předčištění vod z úklidu parkingu je v 2. PP osazen odlučovač lehkých kapalin velikosti NG2.
- Dešťové vody jsou odvodněny z obou objektů a přilehlých ploch společnou dešťovou kanalizací, svedenou do akumulační nádrže objemu 164 m³ s přepadem do retenční nádrže objemu 120 m³, z které jsou pak řízeným odtokem vypouštěny do přípojky. Je navržena jedna společná dešťová kanalizační přípojka DN 200, vedená z revizní šachty, umístěné za hranicí pozemku ve zpevněné ploše, do stoky DN250 v Rubešově ulici.

SO.07.00 vodovodní přípojky

- Administrativní budova bude napojena jednou vodovodní přípojkou PE Ø90, dl. 8,3 m z veřejného vodovodního řadu DN 300 ve Vinohradské ulici.
- Rezidenční budova bude napojena jednou vodovodní přípojkou TLT100, dl. 11,1 m z veřejného vodovodního řadu DN 150 v Rubešově ulici.

Ad I. Magistrát hl. m Prahy, odbor bezpečnosti

Záměr je využitelný z hlediska improvizovaného ukrytí a návrh improvizovaného úkrytu je součástí předložené projektové dokumentace (část VIN_dsp_SO0100_ZCO_tz_00.doc). Návrh improvizovaného úkrytu je zpracován v souladu s metodickou pomůckou 'Sebeochrana obyvatelstva ukrytím' vydanou Ministerstvem vnitra – generálním ředitelstvím Hasičského záchranného sboru ČR v roce 2001.

V oblasti dotčené stavbou 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. Záměr lze realizovat za předpokladu, že v případě destrukce a pádu stavby nedojde k ohrožení provozu a funkce ochranného systému metra a osob v něm ukrývaných. Toto by mělo být doloženo statickým výpočtem.

Neopominutelným účastníkem územního řízení je Dopravní podnik hl. m. Prahy, a.s., jehož stoprocentním vlastníkem je Hlavní město Praha, protože může být rozhodnutím o umístění stavby přímo dotčen ve svých právech nebo povinnostech ve smyslu zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Dopravní podnik hl. m. Prahy, a.s. je i provozovatelem ochranného systému metra.

Záměr se nenachází v inundačním území Vltavy dle zákona č. 254/2001 Sb., zákon o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů. Nemůže tak dojít ke zhoršení průběhu případné povodně a ovlivnění odtokových režimů na území hl. m. Prahy a není nutné plánovat povodňové záchranné a zabezpečovací práce v dotčeném území.

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-311/19175, 19184, 19189, 19191/2025 ze dne 26.3.2025, které MHMP OPP obdržel dne 27.3.2025. Ve svém vyjádření tato odborná organizace považuje navrhované práce za realizovatelné za následujících podmínek:

- 1. Výška administrativní budovy SO 01.01 při Vinohradské ulici bude snížena o 2 NP, výška rezidenční budovy SO 01.02 bude snížena o 1 NP.*
- 2. Výška řešení střešní zeleně nebude přesahovat výšku atiky příslušného podlaží, tj. nebudou zde vysazeny stromy.*
- 3. U celoprosklených ploch ustoupeného 9. a 10. NP administrativní budovy bude minimalizován zrcadlový efekt.*
- 4. Fotovoltaický systém bude plně integrován do střešního pláště. Bude zpracován jeho detailní návrh, včetně specifikace povrchové úpravy, barevnosti a odrazivosti, který bude předložen k posouzení.*

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

Dotčené nemovitosti se nacházejí 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.

Předmětem památkové ochrany je dle vyhlášky HMP o prohlášení části území hl. m. Prahy za památkové zóny v daném prostoru urbanistická struktura a uliční interiér a u uvedeného objektu jeho architektura, uplatnění této architektury v lokálních i dálkových pohledech, charakter objektu a pozemku, exteriér a veřejné interiéry domu, včetně řemeslných a uměleckořemeslných prvků a včetně historických prostor s klenbami. V případě navržených prací je předmětem ochrany urbanistická struktura, charakter objektů a pozemků a panorama památkové zóny s hlavními dominantami v blízkých i dálkových pohledech. Při nové zástavbě musí být zohledněn charakter, měřítko zástavby a prostorové uspořádání památkové zóny, rozsah nové výstavby musí být přiměřený památkovému významu dané části památkové zóny.

Novostavba polyfunkčního komplexu je navržena na místě objektů bývalého Transgazu, k jejichž odstranění bylo vydáno kladné závazné stanovisko MHMP OPP sp.zn. S-MHMP 1629705/2015 ze dne 30.10.2015. Posuzovanému návrhu předcházela záměr výstavby administrativních objektů obdobných výškových a objemových parametrů, který MHMP OPP kladně posoudil ve svém závazném stanovisku sp.zn. S-MHMP 286438/2016 ze dne 12.1.2017. Nyní předložená dokumentace rozpracovává projekt pro územní řízení, ke kterému bylo vydáno kladné závazné stanovisko MHMP OPP sp.zn. S-MHMP 12629/2024 z 1.3.2024.

Novostavba (v mezích možností daných složitou stavební parcelou) se snaží navázat na tradiční blokovost zástavby Vinohrad, která byla stavbou Transgazu v tomto pohledově exponovaném místě na hranici památkové rezervace a památkové zóny Vinohrady, Žižkov, Vršovice narušena. Jako pozitivní lze také hodnotit zacelení uliční fronty, kterou hmotově roztržštěný a uliční čáru nerespektující komplex Transgazu narušil. Hlavní uliční fasáda do Vinohradské ulice je kultivovaná, vhodně obohacená o nárožní věž – prvek, který dominoval řadě velkých funkcionalistických staveb v Praze (konkrétně v blízkém okolí Hasičský dům v Římské ulici 45 a bytové domy na nárožích Italská/Na Smetance a Římská/Blanická). K dalšímu scelení uliční fronty dojde dostavbou k funkcionalistickému domu Nad Muzeem (č.p. 343) v místě, kde by jinak byla mezi novostavbou a domem č.p. 343 úzká proluka (závazné stanovisko MHMP OPP sp.zn. S-MHMP 2668374/2023 ze dne 15.2.2024).

Návrh pracuje s ustupujícími horními podlažími, čímž se objemově nekonfliktně zapojuje do urbanistické struktury lokality. Zásadně důležité je výrazné ustoupení dvou posledních podlaží v pohledově exponovaném průčelí do Vinohradské třídy, která se tak při pohledu z ulice budou uplatňovat minimálně a fasáda objektu tak plynně naváže na ostatní stavby v uliční frontě, nebude konkurovat architektonicky významné budově Českého rozhlasu. Výškově bude novostavba ve všech jejích částech nižší než odstraněný Transgaz a nenavysuje obvyklou výškovou hladinu lokality, ve které se nachází (nedosahuje výšky blízkých meziválečných objektů, jako jsou Palác Valdek, Maceškův Palác, Dům Jednoty čsl. soukromých úředníků či Hasičský dům).

MHMP OPP neztotožnil s požadavkem NPÚ ÚOP PR na snížení administrativní části budovy o dvě podlaží a bytové části o jedno podlaží (podmínka NPÚ č. 1), protože navržené výšky jednotlivých částí objektu byly odsouhlaseny již závazným stanoviskem MHMP OPP sp.zn. S-MHMP 12629/2024 z 1.3.2024. Rovněž MHMP OPP nezahrnul podmínku NPÚ č. 2. Navržená zeleň na střeších je v omezeném rozsahu, vesměs nízkého vzrůstu a z blízkých i dálkových pohledů se nebude takřka uplatňovat.

Celkově MHMP OPP považuje návrh novostavby za přínos k rehabilitaci místa, negativně dotčeného necitlivou stavbou brutalistního komplexu Transgazu, jehož základní prostorová koncepce i hmotová kompozice nerespektovala pro území typickou blokovou zástavbu ani stabilizované výškové hladiny.

K podmínkám:

Ad 1) Podmínka směřuje k začlenění prosklených nejvyšších podlaží administrativní budovy do okolní střešní krajiny lokality. Zrcadlový efekt je nutné minimalizovat s ohledem na tradiční materiálové řešení střech v lokalitě, kde je prosklení minimální; prosklená nástavba se nesmí stát hlavní pohledovou dominantou v navazující střešní krajině památkové zóny. Zrcadlové efekty vytváří deformované a ahistorické efekty, které narušují historický ráz území. Přizvání zástupce MHMP OPP k určení vzorku zasklení vyplývá z dozorové pravomoc MHMP podle § 28 nebo § 29 zákona o státní památkové péči. Daný postup je pak také v souladu s požadavkem § 9 odst. 4 písm. c) vyhlášky č. 66/1988, neboť před celkovým provedením prací umožní zjištění souladu této natolik specifické otázky s požadavky památkové péče, čímž vyloučí, aby v případě pochybení dodavatele bylo třeba práce provést opětovně jako celek.

Ad 2) Fotovoltaické systémy jsou v památkově chráněných územích v zásadě cizorodý ahistorický prvek. Jejich umístění na objekty v těchto územích je tedy možné pouze v případech, kdy jsou navrženy s maximální citlivostí k hodnotám daného objektu i zóny jakožto celku. Jednotlivě ložené fotovoltaické panely narušují působení architektury objektu jakožto jednotného celku, negativně se uplatňují v blízkých i dálkových pohledech, narušují vnímání památkové zóny jakožto hodnotného chráněného území. Osazení tradičních panelů je tedy v daném prostředí zóny nevhodné. Panely jako typický soudobý prvek působí kontrastně, upoutávají pozornost a ve výsledku pak narušují vnímání celku. Umístění fotovoltaických systémů v rámci novostavby je nicméně principiálně možné. A to za použití především systémových integrovaných či jedinečných designových řešení. V daném případě se jedná především o systémy, které mají potenciál maximálního splynutí s daným prostředím a architekturou vlastního objektu. Je tedy nutné použít fotovoltaické zdroje integrované ve vnějším plášti objektu tak, že s ním tvoří harmonický celek.

Zamýšlená stavební činnost se má provádět na území s archeologickými nálezy a stavebník má tedy již od doby přípravy stavby oznamovací povinnost dle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vůči Archeologickému ústavu Akademie věd ČR. Stavebník je povinen umožnit Archeologickému ústavu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Jeho zajištění je nutno projednat v dostatečném předstihu před zahájením výkopových prací a stavební činnosti.

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 dle § 2 odst. 1 zákona o JES toto jednotné environmentální stanovisko. Jelikož je součástí záměru stacionární zdroj uvedený v příloze č. 2 k zákonu č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, je dle § 14 odst. 1 písm. a) bod 6 zákona o JES příslušný k vydání jednotného environmentálního stanoviska OCP MHMP. Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

- 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 jen „zákon o ochraně ovzduší“), dle § 11 odst. 2 písm. b) zákona o ochraně ovzduší,
- závazné stanovisko dle ust. § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Všechny zdroje tepla pro oba objekty budou umístěny v administrativní budově. Základním zdrojem tepla pro obě budovy budou tepelná čerpadla vzduch – voda, umístěná v technickém patře (9.NP) – na střeše administrativní budovy.

Doplňkové zdroje tepla budou umístěny ve společné kotelně, situované v 1.PP administrativní budovy, parc. č. 480/3 a 480/11, k.ú. Vinohrady. Doplňkovým zdrojem tepla pro administrativní budovu bude elektrokotel, pro rezidenční budovu to budou 2 plynové kondenzační kotle o celkovém tepelném příkonu 666 kW. V projektové dokumentaci není doposud určen typ plynových kotlů. Každý plynový kotel o tepelném příkonu 333 kW (při předpokládaném normovaném stupni využití 105 % a při výkonu 350 kW) bude nízkoemisní, s garantovanými emisemi NO_x, vyjádřené jako NO₂ v úrovni 56 mg/m³ (emisní třída NO_x 6). Odvod spalin bude odveden nad střechu administrativní budovy.

V souladu s ust. § 4 odst. 7 a s přílohou č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší je plynová kotelná vyjmenovaným stacionárním zdrojem znečišťování ovzduší, označenými kódem 1.1. – Spalování paliv v kotlích o celkovém jmenovitém tepelném příkonu od více než 0,3 MW do 5 MW včetně.

Pro minimalizaci škodlivých emisí u plynových kotlů stanovil OCP MHMP podmínku, aby byla zajištěna instalace spalovacích zařízení splňující emisní parametry třídy NO_x 6.

V administrativní budově, v jejím technickém patře, na střeše administrativní budovy, na pozemku parc. č. 480/3 a 480/11, k. ú. Vinohrady, bude umístěn záložní zdroj elektrické energie – dieselagregát.

Jedná se o kapotovaný záložní zdroj elektrické energie COELMO Scania SDTVDC162 o jmenovitém tepelném příkonu v palivu 1 200 kW a elektrickém výkonu 550 kVA, s hodinovou spotřebou paliva 120 l/h.

Provoz záložního zdroje elektrické energie bude krátkodobý, pouze několik hodin během roku. Celková doba provozu je odhadována na 6 hodin/rok (1 hodina/rok pravidelných zkoušek a 5 hodin/rok při případných výpadcích elektrické energie). Záložní zdroj je určen pro dodávku elektrické energie při výpadku napájení z distribuční sítě. Záložní zdroj splňuje emisní normu EU Stage V.

V souladu s přílohou č. 2 zákona o ochraně ovzduší je záložní zdroj (dieselagregát) o jmenovitém tepelném příkonu vyšším než 300 kW vyjmenovaným stacionárním zdrojem znečišťování ovzduší, označený kódem 1.2. – Spalování paliv v pístových spalovacích motorech o celkovém jmenovitém tepelném příkonu od více než 0,3 MW do 5 MW včetně.

Pro záložní zdroje provozované méně než 300 hodin za rok nejsou platnou legislativou ochrany ovzduší stanoveny žádné emisní limity (část II příloha č. 2 k vyhlášce č. 415/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Pro minimalizaci imisního zatížení v okolí záložního zdroje zdejší úřad stanovil podmínku na základě údajů uvedených v projektové dokumentaci, požadující návrh soustrojí s měrnými emisemi NO_x odpovídajícími normě Stage V.

Z hlediska rozsahu používání záložního zdroje elektrické energie byla stanovena podmínka, že záložní zdroj bude použit pouze v případě mimořádné situace výpadku napájení distribuční sítě.

Požadavky na nízké emisní parametry plynových kotlů a na záložní zdroj splňující emisní normu EU Stage IIIA a lepší, jsou v souladu s Akčním plánem k Programu zlepšování kvality ovzduší PZKO 2020+, Aglomerace Praha CZ01, Druhá část – Podpůrná opatření, který schválila Rada HMP usnesením č. 2529 ze dne 19.9.2022, jehož cílem je dosažení imisních limitů na celém území aglomerace a jejich trvalé udržení. Jedná se o opatření č. 5. Snížení vlivu stacionárních zdrojů na úroveň znečištění ovzduší (PZKO 2020 P 5).

Orgán ochrany ovzduší během projednávání výše uvedeného vyjmenovaného zdroje znečišťování ovzduší věnoval pozornost jeho vlivu na kvalitu ovzduší s ohledem na imisní pozadí lokality. Dle údajů map klouzavých pětiletých průměrů imisních koncentrací publikovaných Českým hydrometeorologickým ústavem (pětiletý průměr 2019 - 2023) dosahují v této lokalitě průměrné roční imisní koncentrace oxidu dusičitého (NO₂) hodnoty 27,5 µg/m³, polévatvého prachu frakce PM₁₀ hodnoty 19,9 µg/m³, polévatvého prachu frakce PM_{2,5} hodnoty 13,4 µg/m³ benzenu hodnoty 1,4 µg/m³ a benzo(a)pyrenu (B(a)P) hodnoty 0,6 ng/m³. U průměrných 24hodinových imisních koncentrací PM₁₀ 36. nejvyšší hodnota dosahuje 34 µg/m³. Z uvedených údajů je patrné, že se jedná v rámci pražských relací o vyhovující prostředí, s hodnotami koncentrací všech sledovaných látek pod imisními limity. Vzhledem k tomu, že nové plynové kotle budou nízkoemisní, splňující parametry emisní třídy NO_x 6 a u záložního zdroje, splňujícího emisní normu EU pro nesilniční motory Stage V, je roční doba provozu odhadována na maximálně 6 hodin, lze očekávat nízký vliv uvedených zdrojů na kvalitu ovzduší.

OCP MHMP jako příslušný orgán ochrany ovzduší prověřil předloženou žádost a projektovou dokumentaci. Na základě předložených podkladů konstatuje, že předmětné vyjmenované zdroje znečišťování ovzduší 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 provedením stavby zdroje.

S ohledem na rozsah stavebních prací při realizaci výše uvedených objektů stanovil OCP MHMP podmínku na aplikaci vhodných opatření k omezení prašnosti, které vycházejí z metodického pokynu odboru ochrany ovzduší Ministerstva životního prostředí ke stanovování podmínek k omezení emisí ze stavebních strojů a z dalších stavebních činností ze září roku 2019 (zveřejněn na webové stránce: https://www.mzp.cz/cz/zdroje_znecistovani_ovzdusi). Konkrétní opatření jsou specifikována v podmínkách uložených oddělením ochrany ovzduší.

Uvedená opatření jsou v souladu s Akčním plánem k PZKO 2020+ Aglomerace Praha CZ01, schváleným usnesením Rady hlavního města Prahy č. 2529 ze dne 19.09.2022 (opatření PZKO_2020_P21), pro zmírnění negativního vlivu stavebních činností na kvalitu ovzduší aplikovat vhodná opatření k omezení prašnosti.

Zásobování vodou: Pro zásobování vodou jsou navrženy dvě samostatné vodovodní přípojky, napojené z veřejných vodovodů v přilehlých ulicích. Administrativní budova bude připojena na veřejný vodovodní řad v ul. Vinohradská, rezidenční budova bude připojena na veřejný vodovodní řad v ul. Rubešova.

Odvádění splaškových vod: Splaškové vody jsou odvodněny samostatnými přípojkami, administrativní budova je napojena jednou splaškovou přípojkou DN 200 do jednotné zděné stoky V1600/2400 ve Vinohradské ulici, rezidenční budova je napojena jednou splaškovou přípojkou do stoky DN250 v Rubešově ulici a jednou splaškovou přípojkou do stoky DN350 v Římské ulici. Pro restaurační provozy uvažované v rezidenční budově je navržen automatický odlučovač tuků velikosti NG15, umístěný v 2.PP objektu, pro předčištění vod z úklidu parkingu je v 2.PP osazen odlučovač lehkých kapalin velikosti NG2.

Dešťové vody jsou odvodněny z obou objektů a přilehlých ploch společnou dešťovou kanalizací, svedenou do akumulární nádrže objemu 164 m³ s využitím na závlahu a splachování v administrativní budově a dále s přepadem do retenční nádrže objemu 120 m³, z které jsou pak řízeným odtokem vypouštěny do přípojky. Je navržena jedna společná dešťová kanalizační přípojka DN 200 vedená z revizní šachty umístěné za hranicí pozemku ve zpevněné ploše do stoky DN250 v Rubešově ulici.

Zacházení se závadnými látkami: V případě náhradního zdroje – dieselgenerátoru pro administrativní budovu se uvažuje stroj o výkonu 550 kVA. Předpokládá se instalace v kapotáži s umístěním na střeše administrativní budovy (s vlastní integrovanou palivovou nádrží - max. objem 1000 l). Součástí DA budou také tlumiče vibrací, úkapová vana pod soustrojím a další nezbytné příslušenství. V případě, že úkapová vana, která je součástí kapotáže dieselgenerátoru, nebude dimenzována na 100 % provozních kapalin, bude doplněna stavebně provedenou záchytnou vanou s dostatečnou kapacitou tak, aby bylo zabráněno úniku kapalin mimo prostor dieselgenerátoru. Doplnění nafty do dvouplášťové provozní nádrže bude prováděno ručně z kanystrů.

Vodoprávní úřad posoudil záměr dle zájmů chráněných vodním zákonem.

V souladu s ust. § 5 odst. 3 vodního zákona: *„Při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání je stavebník povinen podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou a odváděním odpadních vod kanalizací k tomu určenou. Není-li kanalizace v místě k dispozici, odpadní vody se zneškodňují přímým čištěním s následným vypouštěním do vod povrchových nebo podzemních. V případě technické neproveditelnosti způsobů podle vět první a druhé lze odpadní vody akumulovat v nepropustné jímce (žumpě) s následným vyvážením akumulovaných vod na zařízení schválené pro jejich zneškodnění. Dále je stavebník povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen „srážková voda“) akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů.“* Předmětný návrh je v souladu s tímto ustanovením vodního zákona. Objekt má zajištěné zásobování vodou i odvádění odpadních vod. Kontaminované vody budou před jejich odvedením do veřejné kanalizace předčištěny v odlučovači lehkých kapalin. Pro odpadní vody z provozu kuchyně bude provedena samostatná tuková kanalizace zaústěná do lapáku tuků. Vzhledem k tomu, že poměry v dané lokalitě neumožňují vsakování srážkových vod, je navržena akumulace dešťových vod a jejich využití na zálivku a splachování WC v administrativní budově, přebytečné vody budou regulovaně odváděny do veřejné kanalizace. S ohledem na poměry v lokalitě lze toto řešení akceptovat, část zachycených srážkových vod bude využita na zálivku, tj. zůstane v místě dopadu.

Vodoprávní úřad dále posoudil předloženou dokumentaci z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem při zacházení se závadnými látkami. V rámci provozu dieselagregátu bude užívána motorová nafta, která klasifikována jako nebezpečná závadná látka dle přílohy č. 1 vodního zákona.

Vodoprávní úřad dospěl k závěru, že povolením stavby nebudou tyto zájmy ohroženy, jelikož v předložené dokumentaci jsou přijata opatření zabraňující nežádoucímu úniku závadných látek do podzemních či povrchových vod či jejich smísení se srážkovými vodami.

Dieselagregát je navržen v kapotovaném provedení s integrovanou dvouplášťovou nádrží, kdy kapota současně tvoří havarijní jímku, případně bude taková jímka stavebně provedena, čímž je prvotně vyloučena možnost úniku závadných látek mimo stavební objekt a smísení srážkových vod se závadnými látkami. Tato opatření je dostačující pro splnění požadavku na zacházení se závadnými látkami dle ust. § 39 odst. 1 vodního zákona, kdy každý, kdo zachází se závadnými látkami, je povinen učinit přiměřená opatření, aby závadné látky neunikly do povrchových nebo podzemních vod a neohrožily jejich prostředí.

Lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru a nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu/potenciálu vod. Povolení stavby je proto z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem možné.

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.

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