

OWO.CZ, s.r.o.
Davídkova 675/76
182 00 Praha 8
ID DS: knbrynt

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 689014/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 585589/2025

Vyřizuje/tel.:
Ing. Tomáš Kusý
236 005 809
Počet stran/příloh: 7/0
Datum:
18.06.2025

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 20.05.2025 byla podána žádost od společnosti Blue Rosemarine Development, s.r.o., se sídlem Evropská 866/71, 160 00 Praha 6, IČ: 08797200, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 28.05.2024 společnost OWO.CZ, s.r.o., se sídlem Davídkova 675/76, 182 00 Praha 8, IČ: 28167538, ve věci záměru nazvaném:

„Objekt F – změna záměru před dokončením – půdorysné rozšíření, nástavba a přístavba“, na pozemcích s parc. č. 244/18, 244/19, 246, 253, 263/2, 263/3, 263/9, 263/10, 263/11, 263/12, 263/26, 4079/1, 4079/47, 4825/5, 4843/7, 4843/9, 4845/36 v k. ú. Modřany (dále „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 dle požadavků na ochranu 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 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 s podmínkami:

1. Použitá spalovací zařízení (kotle) budou splňovat emisní parametry 6. emisní třídy NO_x, resp. měrné emise oxidů dusíku (NO_x), vyjádřených jako oxid dusičitý (NO₂) v maximální úrovni 60 mg/kWh.

Odůvodnění:

Společnost Blue Rosemarine Development, s.r.o., se sídlem Evropská 866/71, 160 00 Praha 6, IČ: 08797200, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 28.05.2024 společnost OWO.CZ, s.r.o., se sídlem Davídkova 675/76, 182 00 Praha 8, IČ: 28167538, podala dne 20.05.2025 „Žádost o vydání stanoviska k záměru Objekt F – změna záměru před dokončením – půdorysné rozšíření, nástavba a přístavba“, 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 z 04/2025, kterou zpracovala společnost QARTA Architektura, s.r.o., se sídlem Pernerova 635, 180 00 Praha 8, IČ: 25514741 (dále jen „dokumentace“).

Vzhledem k tomu, že se jedná o zvláště složitý případ, odbor územního rozvoje usnesením ze dne 10.06.2025, č. j. MHMP 662220/2025, prodloužil lhůtu pro vydání koordinovaného závazného stanoviska o 30 dnů na celkových 60 dnů a současně o prodloužení lhůty žadatele vyrozuměl.

Předmětem stavebního záměru je změna stavby před dokončením objektu F, situovaného v bývalém areálu společnosti Chirana.

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 není vhodný pro improvizované ukrytí a nemá žádný vliv na řešení problematiky a zajištění ukrytí ve smyslu metodické pomůcky 'Sebeochrana obyvatelstva ukrytím' vydané Ministerstvem vnitra - generálním ředitelstvím Hasičského záchranného sboru ČR v roce 2001.

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.

Záměr se nachází v inundačním území Vltavy podle zákona č. 254/2001 Sb., zákon o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, ale nijak nezasahuje do linie protipovodňové

ochrany hl. m. Prahy. Vlastníci pozemků a staveb, které se nacházejí v záplavovém území nebo zhoršují průběh povodně, jsou povinni se řídit ustanovením § 85 a § 71 zákona č. 254/2001 Sb., zákon o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

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 ochrany prostředí

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, vydává se podle § 2 odst. 1 zákona o JES toto jednotné environmentální stanovisko. Jednotné environmentální stanovisko 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 vodoprávního úřadu podle ust. § 104 odst. 3 vodního zákona k povolování záměru podle stavebního zákona.

Z hlediska ochrany ovzduší:

K rekonstrukci stávajícího objektu F bylo OCP MHMP v bodě 4. souhrnného stanoviska č.j. MHMP 1825069/2023, sp.zn. S-MHMP 1619678/2023 OCP vydáno závazné stanovisko k umístění a provedení stavby plynové kotelny. Návrh rekonstrukce objektu F spočíval v jeho přístavbě, nástavbě a půdorysném rozšíření, po realizaci úprav měla být v objektu umístěna mateřská škola (1.NP a 2.NP), ubytovací prostory (2.NP - 4.NP) a služební byty (5.NP a 6.NP).

V rámci změny stavby má dojít k četným architektonickým a technickým úpravám objektu, například návrh nové základové desky, doplnění balkonů, změna využívání místností, změna vodovodu, vnitřní kanalizace, vzduchotechniky, změna silnoproudých rozvodů a přípojek inženýrských sítí.

V rámci změny stavby bude 2. - 6.NP využíváno pro ubytovací jednotky, 1. - 2.NP pro mateřskou školu (dětská skupina) a v 1.NP pro retail s nepotravinářským sortimentem. Doprava v klidu bude řešena 85 parkovacími místy.

Vytápění objektu F bylo a nadále zůstává pomocí 2 plynových kotelen, jedna pro vytápění ubytovacích jednotek a druhá pro vytápění mateřské školy.

Pro vytápění ubytovacích jednotek je určena plynová kotelna ve 4.NP, s původně navrhovanými 3 plynovými kondenzačními kotli (např. BAXI Luna DuoTec MP+ 1.130) o celkovém tepelném příkonu 371,4 kW (3 x 123,8 kW).

V rámci změny stavby před dokončením jsou navrženy 3 plynové kondenzační kotle (např. BAXI Luna DuoTec MP+ 1.110) o celkovém tepelném výkonu 330,6 kW (3 x 110,2 kW). Jmenovitý tepelný příkon kotelny dosahuje 315 kW (3 x 105 kW) při normovém stupni využití 1,05 %. Jedná se o nízkoemisní plynové kotle

s emisemi odpovídajícími 6. emisní třídě NO_x dle ČSN EN 15502-1+A1 (NO_x - 22 mg/kWh). Odtah spalin bude vyveden nad střechu objektu.

Pro vytápění mateřské školy je určena plynová kotelna ve 2.NP. U plynových kotlů nedochází k jejich změně, nadále se jedná o 2 plynové závěsné kondenzační kotle (např. BAXI Luna DuoTec MP+ 1.60) o celkovém tepelném výkonu 118,8 kW (2 x 59,4 kW). Jmenovitý tepelný příkon kotelny dosahuje 113,2 kW (2 x 56,6 kW) při normovém stupni využití 1,05 %. Odtah spalin bude vyveden nad střechu objektu.

Obě plynové kotelny jsou umístěny v objektu F, na adrese Mezi Vodami 1560/33, Praha 12, na pozemku parc.č. 263/3, k.ú. Modřany.

Dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“), bude plynová kotelna o celkovém jmenovitém tepelném příkonu 315 kW vyjmenovaným stacionárním zdrojem znečišťování ovzduší, uvedeným v příloze č. 2 k tomuto zákonu pod kódem 1.1.

Plynová kotelna pro vytápění mateřské školy o celkovém jmenovitém tepelném příkonu 113,2 kW bude dle výše citovaného zákona o ochraně ovzduší nevyjmenovaným zdrojem znečišťování ovzduší, neuvedeným v příloze č. 2 k tomuto zákonu.

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 map pětiletých klouzavých průměrů koncentrací sledovaných znečišťujících látek, publikovaných Českým hydrometeorologickým ústavem (pětiletý průměr 2019-2023), dosahují v zájmové lokalitě průměrné roční imisní koncentrace oxidu dusičitého (NO₂) hodnoty 18,4 µg/m³, polétavého prachu frakce PM₁₀ hodnoty 18,4 µg/m³, PM_{2,5} hodnoty 13,2 µg/m³, benzenu hodnoty 1,1 µg/m³ a benzo(a)pyrenu (B(a)P) hodnoty 0,8 ng/m³. U průměrných 24hodinových imisních koncentrací PM₁₀ 36. nejvyšší hodnoty dosahuje 33 µg/m³.

Z uvedených údajů je patrné, že se jedná v rámci pražských relací o prostředí imisně spíše středně zatížené, kde nedochází k překračování imisního limitu u žádné z imisních charakteristik sledovaných znečišťujících látek.

K návrhu plynových kotlů (typ ani výrobce není v dokumentaci závazně určen) OCP MHMP konstatuje, že plynové kotle renomovaných výrobců, běžně dostupné na trhu v České republice, se vyznačují nízkými emisemi znečišťujících látek, proto lze u takových zařízení reálně očekávat, že vyhoví emisním koncentracím stanoveným tímto stanoviskem JES (6. emisní třída NO_x - do 60 mg/kWh), resp. emisním limitům, stanoveným v Části II vyhlášky MŽP č. 415/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Orgán ochrany ovzduší dále na základě své dosavadní správní praxe konstatuje, že provoz plynových spalovacích zařízení o navrhovaných parametrech za předpokladu volby plynových kotlů s emisními koncentracemi ve spalinách v úrovni stanovené tímto stanoviskem JES bude při správném seřízení spalovacího procesu charakterizován velmi nízkými imisními příspěvky a nebude mít tak významný vliv na kvalitu ovzduší ve svém okolí a nepovede k překračování ročních imisních charakteristik sledovaných znečišťujících látek. Stávající imisní koncentrace B(a)P, dosahující v okolí záměru hodnoty 0,8 ng/m³, nebudou provozem posuzovaného spalovacího zdroje téměř dotčeny - spalováním zemního plynu není B(a)P generován, případně v naprosto zanedbatelném množství.

Pro minimalizaci škodlivých emisí u plynových kotlů stanovil OCP MHMP podmínku, aby spalovací zařízení splňovalo specifický emisní limit pro NO_x v úrovni 60 mg/m³. Tento požadavek je v souladu s Akčním plánem PZKO - Aglomerace Praha CZ01 - II. část - Podpůrná opatření, opatření PZKO_2020_P_5 - Snížení vlivu

stacionárních zdrojů na úroveň znečištění ovzduší, který byl odsouhlasen RHMP s cílem snížit imisní zátěž na celém území HMP a zajistit trvalou udržitelnost území.

OCP MHMP jako příslušný orgán ochrany ovzduší prověřil předloženou žádost a projektovou dokumentaci. Na základě předložených podkladů konstatuje, že u předmětného vyjmenovaného zdroje znečišťování ovzduší je předpoklad souladu s platnými právními předpisy na ochranu ovzduší a při dodržení stanovené podmínky i 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.

OCP HMP upozorňuje, že zhotovitel podle stavebního zákona 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 zákonu o ochraně ovzduší, 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. Tato opatření není povinen provádět zhotovitel stavby veřejné dopravní infrastruktury pouze v případě realizace záměru a souvisejících činností ve vzdálenosti 500 m a více od hranice zastavěného území.

Z hlediska ochrany vod:

Stavba je umístěna v záplavovém území, ale žádným způsobem nezasahuje do systému protipovodňové ochrany v území. Jde zejména o změnu dispozičního řešení, pozic a velikostí ploch a jednotek v objektu, změnu velikosti výtahové šachty, přesunutí vodoměrné sestavy do objektu, úpravu trasy, délky příp. dimenze přípojek dešťové a splaškové kanalizace. Dále z důvodu zvětšení ploch střech objektu F v rozsahu nové střechy v rozšíření retailu 1.NP (původně 2081 m², nově 2982 m²) dochází ke zvětšení retenčního objemu z 25,5 m³ na 33,9 m³ a zvětšení délky potrubí DN1200 z 30 m na 44 m. Celkový odvod dešťových vod do trubní retence je zvětšen z 23,3 l/s na 33,3 l/s, regulace vírovým ventilem nastaveným na hodnotu 2,9 l/s (10 l/s/ha), původně 2,1 l/s (10 l/s/ha).

Napojení objektu je tedy provedeno vodovodní přípojkou PE 90x8,2 délky 14,2 m (v DSP 7,7 m), zemní vedení provedeno z RCTEC potrubí na stávající vodovodní řad DN 300 L na parc.č. 4825/5, k.ú. Modřany. Přípojka splaškové kanalizace DN200 (KG200) délky 19 m bude vedena pod terénem ve spádu min.1,0 % a bude zaústřovat do stávající splaškové stoky 1650ZB přes stokovou vložku DN200 R1650 - veškeré rozvody budou vedeny v původní trase na parc.č. 4843/6, k.ú. Modřany. Přípojka dešťové kanalizace objektu F - KT DN 250 (v DSP KT DN 300) délky 12 m (v DPS 13,7 m), která bude vedena pod terénem ve spádu min. 1,0 %, bude zaústřovat do stávající dešťové kanalizace. Napojení na stávající veřejnou kanalizaci bude provedeno přes nově navrhovanou revizní šachtu na stoce, na parc.č. 4825/5, k.ú. Modřany. Přípojka dešťové kanalizace objektu A - KT DN200 (v DSP KT DN300) délky 16 m bude vedena pod terénem ve spádu min. 1,0 % a bude zaústřovat do stávající dešťové kanalizace. Napojení na stávající veřejnou kanalizaci bude provedeno vývrtem a osazením kolmé mechanické upevňovací sedlové odbočky DN200, na parc.č. 4825/5, k.ú. Modřany.

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

Podle ust. § 5 odst. 3 vodního zákona je při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání stavebník povinen podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou a odváděním odpadních vod kanalizací k tomu určenou. Dále je stavebník povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen „srážková voda“)

akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů. Bez splnění těchto podmínek nesmí být povolena stavba, změna stavby před jejím dokončením, užívání stavby ani vydáno rozhodnutí o dodatečném povolení stavby nebo rozhodnutí o změně v užívání stavby.

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

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

Vzhledem k tomu, že jde o již umístěný a povolený záměr a z důvodu, že změna stavby před dokončením žádným způsobem nezasahuje do systému protipovodňové ochrany v území, nebylo uvažováno o vydání souhlasu dle § 17 odst. 1 písm. c) vodního zákona (resp. nahrazení jeho vydání tímto stanoviskem).

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

Protože je předmětný záměr z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl OCP MHMP k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí při respektování podmínky tohoto závazného stanoviska realizovat, a proto vydal souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Poučení:

Koordinované závazné stanovisko není podle § 149 odst. 1 správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, 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 platné 5 let ode dne jeho vydání.

Upozornění:

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

Zájmy Magistrátu hl. m. Prahy, odboru památkové péče, příslušného dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, nejsou záměrem dotčeny.

Ing. arch. Filip Foglar

ředitel odboru územního rozvoje

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát, ID DS: knbrynt

Na vědomí:

2. UZR MHMP – spis
3. BEZ MHMP
4. OCP MHMP
5. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, ID DS: c2zmahu