

CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o.
 Na strži 1702/65
 140 00 Praha 4

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 714817/2025
 Sp. zn.:
S-MHMP 624316/2025

Vyřizuje/tel.:
Bc. Václav Linda
236 005 911
 Počet listů/příloh: **2/0**
 Datum:
25.06.2025

JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o JES“)

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (dále jen „OCP MHMP“) jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle ust. § 14 odst. 1 písm. a) zákona o jednotném environmentálním stanovisku ve spojení s ust. § 31 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, vydává na základě žádosti společnosti CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o. se sídlem Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4, IČO: 06239714 (dále jen „žadatel“) ze dne 22.05.2025 pro záměr **"Polyfunkční soubor TESLA HLOUBĚTÍN 2", parc. č. 1687/1, 1687/2, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1696, 1697, 1699/1, 1699/2, 1700/1, 1700/2, 1701/1, 1701/2, 1701/3, 1701/4, 1701/5, 1705/1, 1705/2, 1705/3, 1705/5, 1705/7, 1705/8, 1705/9, 1705/10, 1705/11, 1705/12, 2540/1, k. ú. Hloubětín** (dále jen „záměr“) podle dokumentace CENTRAL GROUP a.s., dokumentace pro změnu stavby před dokončením 1, 04/2025 (dále jen „dokumentace“) podle § 6 odst. 1 zákona o JES toto souhlasné jednotné environmentální stanovisko:

Záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný.

Odůvodnění:

Záměrem je změna stavby před dokončením, konkrétně se jedná o bytové domy – blok III, IV.

V bloku III dochází k následujícím změnám:

- Změna využití komerčního prostoru 998
- Doplnění předzahrádky k prostoru 993 – 998
- Veřejné parkování
- Drobné dipoziční úpravy

V bloku IV dochází k následujícím změnám:

- Doplnění předzahrádky k prostoru 986 – 992
- Úprava vzhledu přístřešku
- Drobné dispoziční úpravy

- Retenční nádrže a domovní dešťová kanalizace

Záměr byl posouzen z hlediska všech veřejných zájmů, které Magistrát hl. m. Prahy hájí jako dotčený orgán dle § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, podle následujících předpisů:

- zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon o JES; a
- zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Magistrát hl. m. Prahy shledal, že uvedeným záměrem jsou dotčeny pouze zájmy, které hájí OCP MHMP dle zákona o JES, proto OCP MHMP vydává toto vyjádření samostatně. Koordinované závazné stanovisko dle § 176 stavebního zákona v tomto případě nemůže být vydáno.

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. Jelikož je součástí záměru parkoviště s kapacitou nad 500 parkovacích stání, 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 parkoviště s kapacitou nad 500 parkovacích stání dle § 11 odst. 2 písm. d) zákona o ochraně ovzduší
- Závazné stanovisko vodoprávního úřadu podle ust. § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (dále jen vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, k povolování záměru podle stavebního zákona

Záměrem je změna před dokončením novostavby polyfunkčních objektů blok III a IV včetně souvisejících úprav v Praze 9 – Hloubětín.

Součástí záměru je vybudování 682 parkovacích stání, z čehož 342 PS pro Blok III a 340 PS pro Blok IV. Dle § 11 odst. d) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší krajský úřad vydává závazné stanovisko k povolení záměru parkoviště s kapacitou nad 500 parkovacích stání.

Vzhledem k tomu, že parkoviště nebylo dosud posouzeno z hlediska legislativy ochrany ovzduší, rozhodl zdejší orgán vydat závazné stanovisko v tomto řízení, tj. v rámci změny záměru před dokončením.

Dle údajů map klouzavých pětiletých průměrů imisních koncentrací, publikovaných Českým hydrometeorologickým ústavem (pětiletý průměr 2019 – 2023) dosahují v dotčené lokalitě max. průměrné roční koncentrace NO₂ úrovně 22,1 µg/m³, polétavého prachu frakce PM₁₀ úrovně 19,5 µg/m³, PM_{2,5} úrovně 13,6 µg/m³ a benzenu úrovně 1,3 µg/m³. Průměrná roční imisní koncentrace benzo(a)pyrenu (B(a)P) vykazuje hodnotu 0,8 ng/m³. U průměrných denních koncentrací PM₁₀ je 36. nejvyšší hodnota na úrovni 34 µg/m³. V zájmovém území nedochází k překračování imisních limitů.

Předložená rozptylová studie k 09/2018 byla předložena v rámci procesu EIA a zpracována společností ATEM – Ateliér ekologických modelů, s.r.o., držitelem osvědčení o autorizaci ke zpracování rozptylových studií, vydaného MŽP čj. 64139/ENV/13.

V rámci rozptylové studie je posuzován celkově záměr Tesla Hloubětín pro rok 2023 předtím, než byl rozdělen do dvou etap. Jsou počítány hodnoty imisních příspěvků provozu posuzovaného záměru a dále také hodnoty pro výhledový horizont pro naplnění Územního plánu hl. m. Prahy, současně označen jako Metropolitní plán. Pro potřeby rozptylové studie byl použit výpočet pro 1 744 stání, z toho 1 517 stání v podzemních garážích.

Z rozptylové studie (RS) vyplývá, že při běžném provozu záměru ve zvolených referenčních bodech v okolí záměru budou imisní příspěvky (k roku 2023) k průměrným ročním koncentracím NO₂ v úrovni 0,1 µg/m³, u polétavého prachu frakce PM₁₀ v úrovni 0,28 µg/m³, u polétavého prachu frakce PM_{2,5} v úrovni 0,075 µg/m³, u benzenu v úrovni 0,021 µg/m³ a u benzo(a)pyrenu v úrovni 0,003 ng/m³. Imisní příspěvky k max. denním imisním koncentracím polétavého prachu frakce PM₁₀ budou v úrovni 2,3 µg/m³ a k max. hodinovým imisním koncentracím NO₂ v úrovni 0,65 µg/m³. Vzhledem k výši imisních příspěvků nebude docházet k překračování imisních limitů znečišťujících látek.

V závěru rozptylové studie je uvedeno, že vliv záměru na kvalitu ovzduší je vzhledem k rozsahu možné hodnotit jako nevýznamný, který nebude mít určující vliv na imisní zatížení předmětné lokality.

Z důvodu předpokládaného rozsahu stavebních prací a s přihlédnutím ke skutečnosti, že stavební činnosti představují v Praze jeden z hlavních plošných zdrojů suspendovaných částic frakce PM₁₀, **OCP MHMP upozorňuje na povinnost dodržet požadavky vyplývající z Přílohy č. 10 Části A zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší. Jedná se o obecná opatření k předcházení a omezování prašnosti a jejího šíření na staveništi v rámci provádění staveb a terénních úprav.**

Pro parkoviště s kapacitou nad 500 parkovacích stání nejsou 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.

OCP MHMP jako příslušný orgán ochrany ovzduší prověřil předloženou žádost, rozptylovou studii a projektovou dokumentaci. Na základě předložených podkladů konstatuje, že předmětný záměr parkoviště s kapacitou nad 500 parkovacích stání, je 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.

V rámci Bloku III došlo mj. ke změně využití komerčního prostoru 998 z původního zdravotnického zařízení na restauraci. V této souvislosti je navržena nová větev tukové kanalizace, která bude odvádět odpadní vody z varny a přípravny jídel do nově instalovaného odlučovače tuků. Předčištěné vody pak budou vypouštěny do vnitřní splaškové kanalizace objektu.

V rámci Bloku IV došlo mj. k doplnění chybějícího napojení liniového odvodňovacího žlabu, umístěného podél severní strany bloku, na domovní dešťovou kanalizaci. Liniový žlab bude napojen potrubím PVC DN 150 v celkové délce 9,5 m.

Návrh splňuje požadavky podle ust. § 5 odst. 3 vodního zákona, kdy je řešeno zásobování vodou a likvidace odpadních vod původně navrženým způsobem, kterého se předmětná změna stavby před dokončením nedotýká, stejně jako způsobu hospodaření se srážkovými vodami.

Jiné zájmy chráněné vodním zákonem a jeho prováděcími předpisy nejsou předloženým záměrem dotčeny. Záměr se nachází mimo stanovené záplavové území a mimo ochranné pásmo vodního zdroje, současně není v kontaktu s vodními toky.

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.

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

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

Na vypracování jednotného environmentálního stanoviska se podíleli Ing. Michaela Rogozínská (specialistka ochrany ovzduší) a Ing. Jana Soukupová (stavačka – vodačka).

Poučení

Závazné stanovisko ve smyslu § 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 v následném řízení podle § 1 zákona o JES. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem podle ust. § 149 odst. 7 správního řádu.

Platnost tohoto závazného stanoviska je 5 let ode dne jeho vydání s tím, že může být na žádost žadatele prodloužena v souladu s § 7 odst. 2 zákona o JES.

v z. Ing. Pavel Pospíšil

RNDr. Štěpán Kyjovský

ředitel odboru ochrany prostředí

podepsáno elektronicky

Na vědomí:

UZR MHMP