

CENTRAL GROUP a.s.
Na strži 1702/65
140 00 Praha 4
ID DS: z5hat5d

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 1007285/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 840131/2025

Vyřizuje/tel.:
Ing. Tomáš Satori
236 005 808
Počet listů/příloh: **6/0**
Datum:
03.10.2025

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 06.08.2025 byla podána žádost, kterou podala společnost CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o., IČ: 06239714, se sídlem Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 15.11.2024 společnost CENTRAL GROUP, a.s., se sídlem Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4, IČ: 24227757, prostřednictvím postoupení podání od Městské části Praha 9, odboru životního prostředí, se sídlem Sokolovská 324, 180 49 Praha 9, IČ: 00063894 (dále jen „žádost“), ve věci záměru:

„Polyfunkční soubor Tesla Hloubětín, ZSPD 5“

na pozemcích parc. č. 1698, 1695/1, 1695/2, 1695/3, 1699/1, 1699/2, 1700/1, 1701/3, 1705/1, 1709/15, 1709/16, 1705/19 v k. ú. Hloubětín (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 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 bez podmínek.

Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

- 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.
- závazné stanovisko k povolení záměru obsahujícího stacionární zdroj uvedený v § 11 odst. 2 písm. d) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“).

Odůvodnění:

Společnost CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o., IČ: 06239714, se sídlem Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 15.11.2024 společnost CENTRAL GROUP, a.s., se sídlem Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4, IČ: 24227757, podala prostřednictvím postoupení podání od Městské části Praha 9, odboru životního prostředí, se sídlem Sokolovská 324, 180 49 Praha 9, IČ: 00063894 dne 06.08.2025 „žádost o vydání jednotného environmentálního stanoviska“, kterou odbor územního rozvoje posoudil ve smyslu § 37 odst. 1 správního řádu, podle jejího skutečného obsahu jako žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska podle § 176 stavebního zákona.

Jako podklad pro vydání koordinovaného závazného stanoviska k záměru byla předložena dokumentace „Elektromobilita pro MZV“, kterou zpracovala společnost Sinpps s.r.o., IČ: 62584332, se sídlem Dobrušská 1805/5, 147 00 Praha 4, Ing. Miloslav Pejchar, ČKAIT 0012343 z 06/2025 (dále jen „dokumentace“).

Vzhledem k tomu, že se jedná o zvlášť složitý případ, odbor územního rozvoje vyrozuměním ze dne 28.08.2025, č.j. MHMP 896948/2025, prodloužil lhůtu pro vydání koordinovaného závazného stanoviska o 30 dnů na celkových 60 dnů a současně o prodloužení lhůty žadatele vyrozuměl.

Předmětem záměru je změna stavby před dokončením záměru Polyfunkčního souboru Tesla Hloubětín 1 (bytové domy Blok I a Blok II). Změny oproti vydanému společnému povolení spočívají v těchto stavebních objektech:

a. SO 210 Komunikace a zpevněné plochy

Z důvodu koordinace s navazujícím projektem v areálu Elektrické pece (ZEZ) dochází ke změně jižní části Ulice č. 1 (Hloubětínská vinice), která spočívá v posunu vjezdu v rámci křižovatky budoucího napojení areálu ZEZ, doplnění vjezdů na pozemky parc. č. 1709/16 a parc. č. 1699/1 v k. ú. Hloubětín a dále v doplnění plochy pro umístění kontejnerového stání. Současně dochází k úpravě kapacity parkovacích stání – počet podélných parkovacích míst je snížen ze 7 na 3. Odvodnění komunikace zůstává beze změny, dochází pouze k posunu uliční vpusti (UVA10), která je přeložena mimo prostor křižovatky do nové polohy. Navrhovaný zvýšený práh pro chodce v rámci DUSP a s ním související signální pás byly zrušeny.

b. SO 420 Veřejné osvětlení

V důsledku změn uličního prostoru v jižní části komunikace (SO 210) dochází k úpravě polohy pěti (5) navržených stožárů veřejného osvětlení. Současně je prodloužena trasa kabelového vedení VO v této části ulice – ze stávající délky cca 110 m na novou délku cca 130 m. Typové provedení stožárů a svítidel zůstává beze změny. Součástí PD je aktualizovaný výpočet osvětlení.

c. SO 610 Přeložka kabelů a trubek CETIN

Vzhledem k navazujícímu projektu v areálu Elektrické pece (ZEZ) a s tím souvisejícím rušením stávajícího kabelového vedení CETIN v rámci demoličních prací dochází k nutnosti přeložky sdělovacího vedení CETIN. Přeložka zajišťuje zachování napojení stávajícího objektu na pozemku parc. č. 1709/3 v k. ú. Hloubětín. Trasa přeložky je vedena z ulice U Elektry východním směrem v chodníku komunikace „Ulice č. 1 (Hloubětínská vinice)“ a bude ukončena u výše uvedeného objektu. Trasa přeložky kabelů CETIN bude prodloužena o cca 190 m.

d. SO 720 Sadové úpravy

Změnou uličního prostoru v jižní části komunikace (SO 210) dochází k posunu celkem 5 navržených stromů.

Ad I. Magistrát hl. m Prahy, odbor bezpečnosti

V areálu realizovaného záměru se nacházela 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, elektronická siréna Autonomního systému varování a vyrozumění obyvatelstva hl. m. Prahy (ev. č. M0905), a to na střeše odstraněné budovy bývalého areálu Tesla Hloubětín, Poděbradská 186/56. Po dokončení výše uvedené stavby bude tato siréna přemístěna na jeden z objektů této stavby. Nové umístění elektronické sirény Autonomního systému varování a vyrozumění obyvatelstva hl. m. Prahy řeší Souhrnná technická zpráva v kapitole B7. Ochrana obyvatelstva, která se změnou stavby před dokončením nemění.

Záměr je využitelný z hlediska improvizovaného ukrytí a návrh improvizovaného ukrytí je součástí projektové dokumentace (část D.2.2) a změnou stavby před dokončením se tato část nemění. Návrh improvizovaného úkrytu byl zpracován v souladu s metodickou pomůckou 'Sebeochrana obyvatelstva ukrytím' vydanou Ministerstvem vnitra – generálním ředitelstvím Hasičského záchranného sboru ČR v roce 2001.

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 proto nezbytné 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.

Z hlediska ochrany vod:

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.

Z hlediska ochrany ovzduší:

Součástí záměru je vybudování 829 parkovacích stání, z čehož 375 PS pro Blok I, 323 PS pro Blok II a 131 venkovních PS.

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 změny záměru před dokončením.

Dle údajů map klouzavých pětiletých průměrů imisních koncentrací, publikovaných Českým hydrometeorologickým ústavem (pětiletý průměr 2019 – 2024) 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 1,2 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 č. 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 jednak 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 ani při zohlednění stávající imisní situace 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 významný vliv na imisní zatížení předmětné lokality.

Na základě předložených podkladů OCP MHMP dospěl k závěru, že umístění a provoz záměru jsou v dané lokalitě akceptovatelné.

OCP MHMP na závěr upozorňuje na povinnosti v Příloze č. 10 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, které je třeba dodržet pod celou dobu výstavby záměru.

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. Úroveň zjištěných imisních příspěvků znečišťujících látek nevyžaduje kompenzační opatření.

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.

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.

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.

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.

v z. Ing. Jan Pech

Ing. arch. Filip Foglar

ředitel odboru územního rozvoje

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát, ID DS: z5hat5d
2. Městská část Praha 9, odbor životního prostředí, se sídlem Sokolovská 324, 180 49 Praha 9, IČ: 00063894, ID DS: nddbppc

Na vědomí:

3. UZR MHMP – spis
4. OCP MHMP
5. BEZ MHMP
6. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy