

-dle rozdělovníku-

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 1043449/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 826038/2025

Vyřizuje/tel.:
Ing. Michael Macourek
236 004 218
Počet listů/příloh: **12/0**
Datum:
15.10.2025

Rozhodnutí – Závěr zjišťovacího řízení

Výroková část:

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (dále též „OCP MHMP“), jako příslušný úřad podle § 22 písm. a) a § 23 odst. 10 písm. a) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále též „zákon“), po provedeném zjišťovacím řízení **rozhodl podle § 7 odst. 6 zákona takto:**

Záměr „Koncese Prior Praha 12“ nemůže mít významný vliv na životní prostředí, a proto nepodléhá posouzení podle zákona.

1. Název záměru

Koncese Prior Praha 12

2. Kód záměru v Informačním systému EIA

PHA1256

3. Oznamovatel

PRIOR 12, s.r.o. (sídlo: Vodní 177, 541 01 Trutnov; IČO: 11765224)

4. Oznámení

zpracovatel: ATEM – Ateliér ekologických modelů, s.r.o. – Mgr. Radek Jareš (držitel autorizace ke zpracování dokumentací a posudků dle zákona, rozhodnutí o udělení autorizace: č.j. 112632/ENV/10, rozhodnutí o prodloužení autorizace: č.j. 38212/ENV/15)

datum zpracování: červenec 2025

5. Zařazení záměru podle přílohy č. 1 k zákonu

Záměr naplňuje § 4 odst. 1 písm. c) zákona, a to ve vztahu k bodům 109 (Parkoviště nebo garáže s kapacitou od stanoveného limitu parkovacích stání v součtu pro celou stavbu – limit 500 míst) a 110 (Výstavba obchodních komplexů a nákupních středisek s celkovou zastavěnou plochou od stanoveného limitu – 6 tisíc m²) kategorie II přílohy č. 1 k zákonu.

6. Kapacita (rozsah) záměru

Předmětný záměr Koncese Prior představuje výstavbu polyfunkčního komplexu budov v místě současného obchodního centra Prior. Stávající objekt bude odstraněn a bude vybudován nový objekt. Nový polyfunkční komplex se bude skládat ze dvou samostatných objektů.

Celková plocha řešeného území včetně zařízení staveniště je 20 044 m². Celková hrubá podlažní plocha záměr je 25 376 m². Celková zastavěná plocha objektem je 4 540 m², výměra zpevněných ploch parkoviště, chodníků a veřejných prostor je 5 488 m². Bytové jednotky jsou plánovány ve velikosti 1+KK až 4+KK v celkovém počtu 211 jednotek.

V podzemních garážích a na povrchových parkovištích jsou navržena parkovací stání pro potřeby vlastního areálu. Pro tyto potřeby je navrženo celkem 422 parkovacích stání pro uživatele a návštěvníky a 6 stání pro zásobování. Dále záměr zahrnuje rekonstrukci 80 parkovacích stání na stávajícím parkovišti pro potřebu rezidentů a návštěvníků území.

Kapacita (rozsah) záměru je podrobně popsána na straně 6-8 oznámení záměru (ATEM – Ateliér ekologických modelů, s.r.o.; 07/2025; dále též „oznámení“).

7. Umístění záměru

kraj: Hlavní město Praha
obec: hlavní město Praha
městská část: Praha 12
katastrální území: Modřany

Řešené území se nachází v městské části Prahy 12, v katastrálním území Modřany. Pozemky pro stavbu polyfunkčního komplexu budov se nacházejí mezi Sofijským náměstím a ulicí Plovdivská.

8. Charakter záměru a možnost kumulace s jinými záměry

Navrhovaný polyfunkční komplex se skládá ze dvou samostatných objektů. Objekt SO201 bude vybudován a nabídnut k následnému prodeji; v 1. NP jsou navrženy komerční plochy k prodeji, zbylou část domu tvoří byty. Objekt SO301 bude obsahovat obchodní prostory s pasáží včetně velké obchodní plochy pro supermarket, administrativní prostory a 7 podlaží nájemního bydlení.

Stavba zahrnuje nezbytnou technickou a dopravní infrastrukturu (kanalizační řady, vodovodní řady, napojení na slaboproudou a optickou síť, veřejné a areálové osvětlení) a rovněž hrubé terénní úpravy, zpevněné plochy v areálu, dopravní a parkovací systémy, drobnou architekturu a krajinné úpravy.

Vytápění objektu bude zajišťovat centrální zásobování teplem (CZT). Zdrojem tepla objektů bude tlakově nezávislá předávací výměňková stanice pro vytápění a přípravu TUV.

Parkování bude umožněno v podzemních garážích a na parkovištích na terénu v rámci revitalizovaného parkoviště.

Záměr neumisťuje průmyslové provozy nebo velké skladové prostory s velkými nároky na energie nebo dovoz surovin a zboží.

Jako významné záměry, které by mohly mít potenciální kumulativní vlivy, je možné uvažovat záměry v blízkosti záměru, které jsou dle zákona předmětem posouzení nebo mají povinnost být podrobeny zjišťovacímu řízení podle tohoto zákona. Podlimitní záměry jsou dle zpracovatele oznámení považovány za záměry bez významných vlivů na životní prostředí, tedy záměry, které nemohou mít významné kumulativní vlivy s předmětným záměrem.

Dle Informačního systému EIA zpracovatel oznámení identifikoval v okolí záměru následující záměry:

- Komunikační propojení MČ Praha 12 s Pražským okruhem, stavbou 513 – křižovatkou s SOKP Komořany, stavba č. 8560 (PHA253),
- Polyfunkční soubor Modřanský cukrovar (PHA1089),
- Bydlení META Modřany (PHA1238).

Ostatní stavební rozvoj je v oznámení vyhodnocen prostřednictvím předložených dopravně-inženýrských podkladů, které zohledňují obecný nárůst intenzit dopravy na komunikacích. Předložené dopravně-inženýrské podklady jsou dále podkladem pro další odborné studie, zejména pro rozptylovou a akustickou studii.

Podrobný popis možné kumulace záměru s jinými záměry je uveden na straně 9-10 oznámení.

9. Stručný popis technického a technologického řešení záměru včetně případných demoličních prací nezbytných pro realizaci záměru; v případě záměrů spadajících do režimu zákona o integrované prevenci včetně porovnání s nejlepšími dostupnými technikami, s nimi spojenými úrovněmi emisí a dalšími parametry

Urbanistické a architektonické řešení

Záměrem jsou umisťovány dva samostatné objemy na společné třípodlažní podnoži, kdy západní hmota má 11 nadzemních podlaží včetně společné podnože a jižní hmota má 8 nadzemních podlaží včetně společné podnože.

Hmotové řešení nového objektu reflektuje strukturu města a svým měřítkem nenarušuje stávající urbanistickou strukturu území. Záměr svou podlažností navazuje na okolní modernistickou zástavbu. Západní jedenáctipodlažní hmota respektuje podlažnost stávajících objektů (i 12 nadzemních podlaží) a navazuje tak na linii domů orientovaných sever – jih. Menší objekt o 8 nadzemních podlažích je orientovaný východ – západ. Třípodlažní podnož respektuje nízkopodlažní zástavbu, která je umístěna mezi vyšší zástavbou.

Obchodní prostory

Obchodní plochy jsou navrženy v úrovni parteru (první nadzemní podlaží), druhém nadzemním podlaží a v prvním podzemním podlaží, kde je navržena velká obchodní plocha pro umístění supermarketu. V tomto podlaží je respektována možnost budoucího propojení obchodního centra s případnou budoucí stanicí metra.

Hlavní pěší vstup do obchodního centra je navržen ze středu Sofijského náměstí. Na vstup navazuje vnitřní krytá obchodní pasáž, která ústí směrem k ulici Generála Šišky, přímo k zastávkám MHD (autobus + tramvaj)

a parkovišti. V rámci návrhu je zahrnut vstup i k revitalizovanému parkovišti. V rámci obchodní pasáže, přibližně ve středu obchodního centra, je navrženo prostorné atrium elipsového tvaru přes 3 podlaží, které umožňuje do všech hlavních komunikačních ploch dovést přímé denní osvětlení. Všechny obchodní jednotky v 1. a 2. nadzemním podlaží (dále též „NP“) budou přístupné z obchodní pasáže. Část obchodních jednotek v 1. NP může být přístupná i vlastním vstupem z exteriéru. V 1. podzemním podlaží (dále též „PP“) jsou obchodní prostory připraveny na jednu dominantní obchodní jednotku s vlastními sklady a prostorem pro zásobování (supermarket). Zásobování obchodních ploch je řešeno kombinovaným způsobem, a to přes stávající zásobovací dvůr v severní části řešeného území (hlavní způsob zásobování) anebo ze zásobovacího dvora v 1. PP. Do zásobovacího dvora v 1. PP a parkingu ve 2. a 3. PP je vjezd navrhován zastropenou společnou rampou z východní strany objektu. Vjezd na tuto rampu je řešen v rámci revitalizovaného parkoviště. Zásobovací dvůr v 1. PP je z dopravního hlediska navržen tak, aby bylo umožněno zásobování pomocí nákladních vozidel s délkou 10,1 m a šířkou 2,5 m. Z podzemního podlaží i z venkovního zásobovacího dvora bude do obchodních jednotek přístup pomocí dvou nákladních výtahů.

Objekt bude napojen na dopravní infrastrukturu v okolí, příjezd k objektu je po páteřní komunikaci ulice Generála Šišky a dále ulicí Jordana Jovkova (venkovní zásobovací dvůr bude přístupný Plovdivskou ulicí). Technické a provozní zázemí objektu je rozmístěno po celé budově, avšak jeho hlavní části se nalézají v podzemním podlaží a na střeše objektu. Fasády exponované vůči slunečnímu záření budou stíněny převážně venkovními žaluziemi.

Administrativní prostory

V rámci objektu SO301 jsou nad obchodními plochami ve třetím nadzemním podlaží navrženy administrativní prostory (alternativně provozy typu ordinace, fitness apod.). Vstup do tohoto podlaží je řešen z parteru veřejných prostorů Sofijského náměstí pomocí výtahu. Vstup bude sdílený se vstupy bytových jednotek. Administrativní prostory budou přes vertikální komunikační jádra propojeny s parkingem ve 2. PP, v němž budou vyhrazena parkovací stání pro provoz každé administrativní jednotky. Plochy pro administrativu jsou navrženy po obvodu objektu s vnitřním proskleným atriem. Administrativní plochy mohou být variabilní, mohou být děleny na menší celky, které mohou být využívány jedním nebo více nájemníky.

Bydlení k pronájmu

V rámci objektu SO301 jsou od 4. NP navrženy bytové jednotky. Celkem objekt čítá 7 podlaží s funkcí nájemního bydlení. Vstup do bytové sekce s nájemními byty je řešen z parteru Sofijského náměstí. Vstupní prostor s komunikačním jádrem bude sdílen se vstupy do administrativních jednotek ve 3. NP. Obytná sekce je přes vertikální komunikační jádra propojena s parkingem ve 3. PP. V rámci podzemního parkingu ve 3. PP jsou navrženy i prostory sklepních kójí a kolárny. Většina bytů bude mít přístup na vlastní venkovní plochu navrženou jako balkón, lodžii nebo terasu. V rámci 4. NP je řešen přístup na střechu administrativního patra objektu, která je navržena jako terasy bytů daného podlaží. Zbýlá plocha střechy má část vyhrazenou pro umístění domovní technologie. U poslední části, která bude ozeleněna, se předpokládá, že bude otevírána pro veřejnost během otevírací doby obchodního centra. Objekt bude napojen na všechny potřebné sítě technické infrastruktury nacházející se v prostoru Sofijského náměstí a Plovdivské ulice.

Bydlení k prodeji

V rámci objektu SO201 jsou v 1. NP navrženy komerční jednotky. Od 2. NP jsou navrženy čistě obytné jednotky, které budou následně nabídnuty zájemcům ke koupi. Hmotově má objekt 2 části: věž na nároží o 11 NP, která se hmotově napojuje na objekt SO301 a nižší hmotu o 8 NP, která je orientovaná ve směru východ–západ. Vstupy do jednotek jsou řešeny z parteru nového veřejného prostoru, vstupní prostor obou komunikačních jader je navržen čistě pro funkci bydlení. Bytová sekce bude přes komunikační jádra propojena s podzemní částí objektu, kde jsou navržena parkovací místa a sklepní kóje. Všechna parkovací

místa pod objektem jsou určena pro funkci bydlení. V rámci podzemního parkingu jsou navrženy i prostory sklepních kójí, skladových prostor a technických místností. Většina bytů bude mít přístup na vlastní venkovní plochu navrženou jako balkón, lodžii nebo terasu. Objekt bude napojen na všechny potřebné sítě technické infrastruktury nacházející se v blízkém okolí, v prostoru Sofijského náměstí a Plovdivské ulice. Technické a provozní zázemí objektu bude rozmístěno po celé budově, avšak jeho hlavní části se nalézají v podzemním podlaží a na střeše objektu.

Parkovací plochy

Doprava v klidu je řešena v podzemních garážích s doplněním parkovacích míst na terénu v rámci revitalizovaného parkoviště. Parkovací plochy jsou děleny dle funkcí objektů. Doprava v klidu byla navržena s ohledem na požadavky Pražských stavebních předpisů (tj. nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy; dále též „PSP“) dle navržených funkcí objektů a zařazení území do zóny přepočtu parkovacích stání. Vjezd do podzemního parkingu je navržen společný pro všechny funkce v obou objektech z revitalizovaného stávajícího parkoviště. Vjezd a výjezd je řešen pomocí dvoupruhové rampy situované z jihovýchodní strany objektu. Parking je řešen jako třípodlažní podzemní prostor, parkovací místa v celém podzemním parkingu pro objekt SO201 jsou určena pro funkci bydlení. Pro komerční prostory v tomto objektu budou k dispozici parkovací místa v rámci kapacity revitalizovaného parkoviště na terénu. Parkování pro objekt SO301 je umístěno ve 3. a 2. PP s doplněním kapacity parkování na revitalizovaném parkovišti na terénu (přibližně 135 parkovacích stání). Druhá část revitalizovaného parkoviště na terénu bude vyhrazená pro obyvatele stávajících okolních bytových domů, a to v počtu minimálně 80 parkovacích míst.

Technologické řešení

Založení objektu je s ohledem na geologické poměry navrženo hlubinné na vrtaných velkopřůměrových pilotách, podpírajících železobetonovou základovou desku, lokálně zesílenou hlavicemi. Uložení desky na piloty je navrženo dvojího druhu, převážně jako kluzné přes PE fólii, která bude umístěna na podkladní beton/horní hranu hlavic pilot. Ve vybraných případech budou piloty s konstrukcí základové desky propojeny výztuží. Toto řešení je navrženo u tažených pilot v místech, kde vztlak působící na základovou desku převažuje zatížení vznikající od vlastní tíhy konstrukce.

Konstrukční systém stavby bude představovat převážně železobetonový monolitický stěnový systém, který v nižších nadzemních podlažích přejde na železobetonový monolitický skelet doplněný obvodovými stěnami. Tento sloupový systém doplněný obvodovými stěnami je využit i v suterénní části. Stropní desky jsou navrženy jako monolitické, převážně obousměrně pnuté, lokálně uložené na sloupech a stěnách, včetně střešních desek. Balkónové desky jsou navrženy převážně jako monolitické, uložené na izonosnících.

Demolice

Výstavbě bude předcházet demolice stávajícího objektu. Budova je zhruba čtvercového půdorysu s přiléhající věží na jižní straně, ve které jsou soustředěny vertikální komunikace pro zákazníky. Středisko má 1 PP a 4 NP. Hlavní provozní prostory jsou tvořeny prodejními halami a sklady průmyslového zboží, vždy doplněné příslušným zařízením šaten, administrativy a podobně. Ustupující 5. NP tvoří prostory strojovny klimatizace.

Bourací práce budou probíhat směrem dovnitř objektu tak, aby nedocházelo k odpadávání částí mimo vymezený prostor, případně na sousední nižší objekt. Bourací práce budou pozastaveny na úrovni terénu (podlahy přízemí sousedního objektu „Vratislav“), dokud nebude provedeno zajištění sousedního objektu. Zbytková část suterénu, která zabezpečuje stabilitu stavby Vratislav, bude odstraněna během realizace novostavby po zajištění stavební jámy.

Konstrukce budou rozebírány pomocí hydraulických nůžek a kladiva. Vetší části budou snášeny autojeřábem. Dále bude používána ruční malá mechanizace jako sbíječky, vrtačky, rozbrušovačky atd. Demoliční materiál bude nakládán nakladači na nákladní automobily.

Pro staveništní dopravu spojenou s demolicí objektu Prioru bude využívána veřejná silniční síť. Dopravní trasy budou vedeny ze staveniště primárně na největší dopravní tepnu v blízkosti demolice, v tomto případě je to komunikace D1 směrem na Brno. Bude využívána následující trasa napojení na dálnici D1 (obousměrně): stavba – Jordana Jovkova – Generála Šišky – Modřanská – Jižní spojka – 5. května – Brněnská – dálnice D1 (směr Brno). Hlavní příjezd ke staveništi je navržen z ulice Generála Šišky přes ulici Jordana Jovkova na stávající západní část parkoviště, které bude uzavřeno. Druhý příjezd ke staveništi je možný rovněž přes parkoviště v jižní části.

Realizace stavby

Navrhovaná stavba bude realizována běžnými technologiemi. V průběhu výstavby budou podle potřeby a druhu prováděných prací nasazeny běžně používané dopravní a stavební mechanismy (nákladní vozidla N1 a N2, vrtací soupravy, rypadla, nakladače, autodomíchávače, čerpadlo na betonovou směs, ponorný vibrátor betonu, stroj na hlazení železobetonové desky, mobilní jeřáby, věžové jeřáby, stavební výtahy, kompresor, elektrické pily, vrtačky, brusky, malá mechanizace např. Bobcat a další).

Předpokládá se, že stavební práce budou probíhat v denní době od 7.00 do 21.00 hodin a jednotlivé dopravní a stavební stroje se budou využívat v průměru 6-8 hodin za den, při vlastní betonáži až 14 hodin za den.

V rámci stavby se počítá s jednou etapou výstavby. Výstavba bude probíhat v následujících fázích:

- 1. fáze výstavby: Dopravní opatření, příprava území, výstavba zařízení staveniště, demolice rampy, části TS, demolice části patek a stav. pilot.
- 2. fáze výstavby: Zajištění stavební jámy, zemní práce, odstraňování stávajících konstrukcí, odstraňování pilot, tryskové injektáže, odtěžování stavební jámy.
- 3. fáze výstavby: Provádění pilot, založení základové desky.
- 4. fáze výstavby: Podzemní podlaží, nosné konstrukce.
- 5. fáze výstavby: Nadzemní podlaží, nosné konstrukce.
- 6. fáze výstavby: Práce HSV+PSV (vnitřní dělicí konstrukce, podlahy, omítky, rozvody TZB, opláštění objektu, dokončovací práce v objektu).
- 7. fáze výstavby: Dokončovací práce v okolí stavby, krajinné úpravy.

Hlučnější práce (nejkritičtější práce z hlediska hluku budou výkopové práce, práce prováděné velkou mechanizací, hlazení betonu) budou prováděny výhradně v denní době, tj. od 8 do 19 hodin. Ostatní stavební výroba (ruční práce, běžné stavební práce) vzhledem k podstatně nižší hlučnosti bude probíhat uvnitř staveb v době 6-22 hodin a vně staveb v 7-21 hod.

Doprava v době výstavby

Pro realizaci stavby bude využívána veřejná silniční síť. Dopravní trasy jsou vedeny ze staveniště primárně na největší dopravní tepnu v blízkosti demolice, v tomto případě je to komunikace D1 směrem na Brno. Hlavní vjezd a výjezd na staveniště je navržen do ulice Jordana Jovkova a dále po místních komunikacích. Trasy jsou primárně vedeny na okraj města Prahy, zde se již zhotovitel rozhodne dle vlastního uvážení. Trasa staveništní dopravy bude následující: stavba - Jordana Jovkova - Generála Šišky - Modřanská - Jižní spojka - 5. května - Brněnská - Dálnice D1 (směr Brno).

Nejvyšší intenzitu dopravy vně staveniště je možné očekávat v době zemních prací, výkopu stavební jámy a při betonáži – maximálně 90 nákladních vozidel denně. V ostatních fázích výstavby bude intenzita přibližně 40-60 vozidel denně a od skončení hrubé stavby bude narůstat podíl lehkých nákladních vozidel.

Doprava v době provozu

Pro napojení nového objektu budou sloužit dva vjezdy. Hlavní vjezd bude napojen ze současného veřejného parkoviště na stávající průsečnou křižovatku ulic Jordana Jovkova a Nikoly Vapcarova. Ulice Jordana Jovkova je následně napojena na nadřazenou komunikační síť do ulice Generála Šišky. Na tomto vjezdu dojde k významné stavební úpravě, jelikož stávající uspořádání západního ramene stávající průsečné křižovatky ulic Jordana Jovkova a Nikoly Vapcarova je z hlediska průjezdu nákladních vozidel, která budou zajišťovat zásobování komerční části objektu, nevyhovující. Jižní nároží bude o přibližně 4,5 m posunuto směrem dál na jih, čímž dojde k dostatečnému rozšíření plochy křižovatky pro obousměrný průjezd nákladních vozidel. Část nové plochy vozovky bude řešena jako pojížděná krajnice s dlážděným krytem. Dojde také ke zlepšení podmínek pro chodce, a to zřízením nového přechodu. Pro zvýšení jeho bezpečnosti je navržen středový dělicí ostrůvek.

Vjezd do objektu bude zajištěn jednou obousměrnou rampou, která propojí povrchové místní komunikace s podzemním parkovištěm a zásobovacím podlažím uvnitř objektu. Vedlejší vjezd do objektu bude zajištěn bránou a bude obslužen ze zadní strany objektu ulicemi Jordana Jovkova a Plovdivská. Tento příjezd bude napojen a zachován ve stávajícím stavu bez stavebních úprav a beze změny organizace dopravy. Stávající režim zásobování a obsluhy objektů Vratislav a Billa, které mají společný zásobovací dvůr, zůstane i po realizaci navrhovaného záměru zachován. Stejně tak zůstane zachován i stávající vjezd do garáží z Plovdivské ulice, který se nachází vně zásobovacího dvora.

Doprava v klidu

Výpočet dopravy v klidu se stanovením potřebného počtu parkovacích stání pro navrhovanou lokalitu byl proveden v souladu s PSP, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze. Zájmová lokalita se dle přílohy č. 3 k PSP nachází v zóně 06.

Parkování bude řešeno v podzemních garážích a na povrchovém parkovišti. Podzemní parkoviště bude sloužit pro rezidenty, administrativní část a návštěvníky obchodů. Parkoviště bude rozděleno na tři sekce. První část je určena pouze pro rezidenty s 99 parkovacími místy ve třech podzemních podlažích. Druhá část má navrženo celkem 208 parkovacích míst ve 2. PP a 3. PP a je určena pro zaměstnance, návštěvníky centra a pro rezidenty. Třetí částí bude samostatná garáž v prvním podzemním podlaží určená pro zásobování prodejen. V ní jsou navržena 2 parkovací místa pro nákladní vozidla a 4 místa pro dodávková vozidla či osobní automobily.

Pro polyfunkční objekt je dále navržena rekonstrukce stávajícího veřejného parkoviště. V projektu je navrženo rozdělení parkoviště na dvě části. Západní část se 115 parkovacími místy je určena pro zaměstnance a návštěvníky záměru a jako pronajatá parkovací místa pro okolní obyvatele. Východní část parkoviště s 80 parkovacími místy bude sloužit veřejnosti a obyvatelům přilehlých domů jako parkování zdarma.

Koncepce veřejných prostor

Záměr je koncipován s cílem vytvořit prostor, který splňuje požadavky funkčnosti a estetiky, podporuje přírodní prostředí a zlepšuje kvalitu života obyvatel i návštěvníků.

Hlavní pěší vstup do obchodní galerie je navržen přibližně ze středu Sofijského náměstí. Návrh také upravuje stávající parkoviště. Vjezd na toto parkoviště zůstane zachován, avšak dojde k jeho úpravám a zpřehlednění z důvodu bezpečnosti chodců. Povrch parkoviště a jeho organizace budou upraveny, dojde k doplnění zeleně a nových stromů.

V rámci návrhu jsou dodrženy stávající přirozené pěší trasy. Zároveň jsou rozšířeny o nové pěší trasy, zejména přirozená bezbariérová cesta od tramvajové a autobusové zastávky na Sofijské náměstí. Tato nová trasa již nebude křížit parkoviště, jak je tomu v současnosti, ale povede podél parku na západní straně. Touto úpravou návštěvníci nebudou muset překonávat výškové rozdíly ani procházet podchodem ze zastávky tramvaje. Nová trasa bude navíc lemována stromořadím a přirozeně je navede k Sofijskému náměstí. V rámci revitalizace parkoviště a přiléhajících ploch navrhovaného polyfunkčního domu se předpokládá osazení vhodného mobiliáře a orientačního systému pro návštěvníky.

Důraz je kladen i na zodpovědné hospodaření s dešťovou vodou. Komunikace a chodníky jsou spádovány tak, aby dešťová voda tekla směrem ke stromům. Pod parkovacími místy a zelenými pruhy jsou navrženy strukturální substráty tak, aby docházelo k co největšímu zadržování dešťové vody, která bude k dispozici stromům.

Zelené plochy jsou nezbytnou součástí celkového konceptu. Na střechách polyfunkčního domu budou navrženy jak extenzivní, tak intenzivní zelené střechy. Veřejně přístupná intenzivní zelená střecha bude osázena trvalkovými záhony, keři a menšími stromy, které přispějí ke zlepšení mikroklimatu a zároveň nabídnou obyvatelům a návštěvníkům příjemné zázemí pro odpočinek a relaxaci v přírodní atmosféře. Extenzivní zelená střecha je navržena mezi objekty SO201 a SO301. Tato část bude zastíněna objekty, a tak zde budou vysázeny nízké a půdopokryvné druhy stínomilného charakteru a popínavá zeleň. Zakrytí vjezdové a zásobovací rampy je navrženo také pomocí zelené střechy s rozchodníkovými koberci. Přemostění rampy je navrženo, tak aby dovolilo pěším snadno projít ze sídliště k OC bez nutnosti procházet parkovištěm. Záměr je koordinován s projektem revitalizace parku na Sofijském náměstí (jihozápadně od záměru), který je připravován městskou částí Praha 12.

Opatření k prevenci, vyloučení a snížení všech významných nepříznivých vlivů na životní prostředí

V kapitole D.IV. oznámení jsou uvedena opatření k prevenci, vyloučení a snížení významných nepříznivých vlivů na životní prostředí. Tato opatření jsou nedílnou součástí záměru a při vyhodnocení vlivů s nimi bylo počítáno.

Vztah k IPPC

Záměr nespadá do režimu zákona č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci a o omezování znečišťování, o integrovaném registru znečišťování a o změně některých zákonů (zákon o integrované prevenci). Porovnání s nejlepšími dostupnými technikami (BAT), s nimi spojenými úrovněmi emisí a dalšími parametry proto nebylo provedeno.

Odůvodnění:

1. Odůvodnění vydání rozhodnutí a úvahy, kterými se příslušný úřad řídil při hodnocení zásad uvedených v příloze č. 2 k zákonu a informací obsažených v bodě D.4 přílohy č. 3 k zákonu

Podle § 7 odst. 1 a 2 zákona je cílem zjišťovacího řízení u záměrů a jejich změn uvedených v § 4 odst. 1 písm. b) až h) zákona zjištění, zda záměr nebo jeho změna může mít významný vliv na životní prostředí, případně zda záměr může samostatně nebo ve spojení s jinými mít významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, a tedy podléhá posouzení vlivů záměru na

životní prostředí podle zákona. Podléhá-li záměr posouzení vlivů záměru na životní prostředí podle zákona, je předmětem zjišťovacího řízení také upřesnění informací, které je vhodné uvést do dokumentace, a to se zřetelem na povahu konkrétního záměru nebo druh záměru, faktory životního prostředí uvedené v § 2 zákona, které mohou být provedením záměru ovlivněny, současný stav poznatků a metody posuzování a skutečnost, že bude záměr vyhodnocován rovněž z hlediska dotčených složek životního prostředí za účelem vydání jednotného environmentálního stanoviska podle zákona o jednotném environmentálním stanovisku.

Zjišťovací řízení se podle § 7 odst. 3 zákona zahajuje na podkladě oznámení a provádí se podle kritérií uvedených v příloze č. 2 k zákonu. Při určování, zda záměr nebo změna záměru může mít významné vlivy na životní prostředí, přihlíží příslušný úřad vždy k povaze a rozsahu záměru a jeho umístění, k okolnosti, zda záměr nebo změna záměru svou kapacitou dosahuje limitních hodnot uvedených u záměrů příslušného druhu v příloze č. 1 k zákonu kategorie II, k obdrženým vyjádřením veřejnosti, dotčené veřejnosti, dotčených orgánů a dotčených územních samosprávních celků a k případným výsledkům jiných environmentálních hodnocení podle příslušných právních předpisů.

Příslušný úřad na podkladě oznámení, vyjádření k němu obdržených, po ohledání místa samého a podle kritérií uvedených v příloze č. 2 k zákonu došel k následujícím závěrům:

Předmětem záměru je výstavba polyfunkčního komplexu budov v místě současného obchodního centra Prior. Stávající obchodní centrum bude odstraněno a na jeho místě bude vybudován nový objekt. Nový polyfunkční komplex se bude skládat ze dvou samostatných objektů. V objektu SO201 budou realizovány byty, které budou následně nabídnuty k prodeji. Objekt SO301 bude zahrnovat komerční a administrativní prostory a dále byty, které budou následně pronajímány.

Podrobný charakter záměru je popsán ve výrokové části tohoto dokumentu.

Řešené území bude napojeno na širší komunikační síť přes křižovatku Jordana Jovkova x Nikoly Vapcarova a dále zejména přes křižovatku Generála Šišky x Jordana Jovkova.

Pro záměr byly zpracovány dopravně-inženýrské podklady (Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s.; 11/2024; dále též „dopravní podklady TSK“) a dopravně-inženýrské podklady pro návrhové období platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy; ze dne 12. 12. 2024; dále též „dopravní podklady IPR“).

V dopravních podkladech TSK jsou provedeny modelové výpočty intenzit dopravy pro výchozí stav (podzim 2024) a pro výhledový stav v roce 2028 (uvedení záměru do provozu).

Zpracovány byly následující stavy:

- stav A, podzim roku 2024,
- stav B1, rok 2028 – bez záměru,
- stav B2, rok 2028 – se záměrem.

Celkový objem dopravy generovaný záměrem se předpokládá ve výši 2 694 jízd všech vozidel v každém směru za 24 hodin průměrného pracovního dne. Vozidla o celkové hmotnosti nad 3,5 t byla vzhledem k charakteru záměru uvažována ve výši 5 jízd vozidel nad 3,5 t. v každém směru za stejný časový úsek.

Dopravní podklady IPR byly zpracovány pro výhledové období naplnění Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (dále též „ÚPn“), který počítá s dostavbou komunikační sítě a s naplněním rozvojových ploch podle tohoto plánu.

Oba tyto dokumenty byly podkladem pro další odborné studie.

Podkladem byly například pro posouzení kapacity křižovatek Jordana Jovkova x Nikoly Vapcarova a Generála Šišky x Jordana Jovkova, které je jako samostatný dokument součástí předloženého oznámení (AFRY CZ s.r.o.; 11/2024). Ze závěru tohoto posouzení plyne, že předmětné křižovatky jsou kapacitně vyhovující. Zpracovatel i přes vyhovující stav doporučuje kvalitu dopravy v křižovatce Generála Šišky x Jordana Jovkova prověřit dynamickou mikrosimulací, která prokáže komplexně prověřit atypický křižovatkový uzel.

Vlivy na kvalitu ovzduší

Dopravně-inženýrské podklady byly také podkladem pro přiloženou rozptylovou studii (ATEM – Ateliér ekologických modelů, s.r.o.; 06/2025). Součástí oznámení jsou také rozptylové studie pro období výstavby (ATEM – Ateliér ekologických modelů, s.r.o.; 06/2025) a pro demolici stávajícího záměru (Trogon s.r.o.; 06/2025).

Současnou kvalitu ovzduší je možné vyhodnotit na základě pětiletých průměrů koncentrací znečišťujících látek publikovaných ČHMÚ pro potřeby zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů. Tato data jsou uváděna pro čtverce 1x1 km. Výpočtová oblast zasahuje do čtverce 458541. Součástí oznámení jsou data uváděná pro roky 2019 až 2023. V území jsou splněny imisní limity všech sledovaných imisních veličin.

Průměrné roční koncentrace benzo[a]pyrenu (dále též „BaP“) dosahují úrovně 70 % imisního limitu. Průměrné roční koncentrace částic PM_{2,5} dosahují úrovně 66,0 % imisního limitu. Ostatní koncentrace dosahují nižší úrovně imisního limitu.

U krátkodobých imisních koncentrací dosahuje průměrná hodnota 36. nejvyšší denní koncentrace PM₁₀ maximálně 66 % imisního limitu.

Z modelových výpočtů pro výchozí stav vyplývá, že v žádné části území není třeba očekávat překračování žádného ze sledovaných imisních limitů.

Dočasný vliv na kvalitu ovzduší budou mít stavební práce. V první fázi budou provedeny demolice stávajícího objektu a stávajících povrchů v prostoru stavby. V objektu byl zaznamenán azbest, před provedením demolice bude azbest odborně odstraněn tak, aby neunikal do ovzduší. Vliv odstraňování azbestu na kvalitu ovzduší bude nulový.

V rámci demolice vlastního objektu bude zvolena technologie postupného rozebírání objektu se snášením jednotlivých dílců pomocí jeřábu. Podle výsledků předložené rozptylové studie se budou nárůsty krátkodobých koncentrací NO₂ v době demolice pohybovat v okolní zástavbě na úrovni do 4 µg/m³, imisní příspěvky k denním koncentracím PM₁₀ se budou pohybovat do výše 9 µg/m³.

Další fází s vyššími vlivy na kvalitu ovzduší budou zemní práce. Ve fázi zemních prací byly nejvyšší příspěvky k hodinovým koncentracím NO₂ v průběhu výstavby vypočteny v rozsahu 15 až 16 µg/m³ v závislosti na umístění výpočtového bodu. Hodnota imisního limitu pro maximální hodinové koncentrace NO₂ je stanovena

na $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Nejvyšší příspěvky stavebních prací nelze přímo sčítat s nejvyššími výchozími hodnotami v území, dané hodnoty představují nejvyšší možné koncentrace, kterých může být dosahováno jen výjimečně. Ve stávající situaci se 19. nejvyšší hodnota hodinových koncentrací NO_2 v území pohybuje do $75 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Vzhledem k tomu, že i při prostém součtu předpokládaných příspěvků stavebních prací s maximálními hodinovými koncentracemi vypočtenými v území je hodnota výrazně pod imisním limitem, je možné oprávněně předpokládat, že limit nebude překročen.

Nejvyšší příspěvky k denním koncentracím PM_{10} byly ve fázi zemních prací vypočteny do $12,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$, a to u objektu východně od místa výstavby, který je umístěn v těsném sousedství stavební parcely. U ostatních bodů v těsné blízkosti místa stavby se vypočtené příspěvky k denním koncentracím pohybují do $7 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Imisní limit pro 24hodinové koncentrace PM_{10} je stanoven na $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$, tolerováno je 35 překročení za rok. Vzhledem k tomu, že ve stávajícím stavu dosahují 36. nejvyšší denní koncentrace PM_{10} $33 \mu\text{g}/\text{m}^3$, není ani prostý součet nejvyššího příspěvku s požadovou hodnotou nad imisním limitem. Vlivem stavebních prací je možné očekávat občasné překračování hodnoty $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$, imisní limit, tj. 36. nejvyšší hodnota, pravděpodobně překročena nebude. Skutečný počet překročení hodnoty $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ závisí na aktuálních podmínkách v průběhu výstavby (zejména, zda se maximum ve stavební činnosti časově sejde s maximum požadových koncentrací) a způsobu provedení stavby, zejména organizačních opatření. Uvedené vypočtené hodnoty odrážejí teoretický stav, kdy budou v provozu všechny stavební stroje v prostoru staveniště za nejméně příznivých podmínek (suchého dne). Skutečné imisní příspěvky budou tedy odvislé od aktuálních meteorologických podmínek v období provádění stavebních prací a skutečný počet překročení imisního limitu pro průměrné denní koncentrace PM_{10} nelze modelově stanovit. Jak bylo uvedeno výše, prostý součet 36. nejvyšší hodnoty a nejvyššího příspěvku ($12,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$) je hodnota pod imisními limitem. Nárůst 36. nejvyšší hodnoty denních koncentrací PM_{10} nad hranici imisního limitu je tak spíše nepravděpodobný.

V době provozu lze vlivem provozu záměru v zájmovém území očekávat pouze velmi mírné navýšení imisní zátěže. Nejvyšší nárůst průměrných ročních koncentrací NO_2 byl vypočten v prostoru komunikace Jordana Jovkova v úseku mezi křižením s komunikacemi Generála Šišky a Nikoly Vapcarova, a to do $0,26 \mu\text{g}/\text{m}^3$. V oblasti obytné zástavby byl vypočten nárůst koncentrací nejvýše $0,18 \mu\text{g}/\text{m}^3$ u panelového domu v ulici Plovdivská. Jak ukazují výsledky modelových výpočtů, nedojde vlivem uvedení záměru do provozu v žádné části výpočtové oblasti k překročení imisního limitu pro průměrné roční koncentrace oxidu dusičitého.

Nárůst maximálních hodinových koncentrací NO_2 bude činit nejvýše $1,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$, v prostoru východně od hodnoceného záměru. V prostoru stávající obytné zástavby byl vypočten nárůst nejvýše do $0,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ v oblasti ulice Nikoly Vapcarova. Provoz náhradních zdrojů elektrické energie bude v přízemní vrstvě znamenat nárůst maximálních hodinových koncentrací nejvýše o $44 \mu\text{g}/\text{m}^3$, a to na severovýchodě výpočtové oblasti. V prostoru obytné zástavby byl vypočten nárůst nejvýše $37 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Nárůst maximálních hodinových koncentrací NO_2 u nejbližšího objektu ve vyšších patrech bude při provozu náhradního zdroje maximálně $100 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Imisní pozadí 19. nejvyšší hodinové koncentrace NO_2 se v území pohybuje na úrovni $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Vlivem provozu záměru nedojde v žádné části zájmového území k překročení imisního limitu pro maximální hodinové koncentrace oxidu dusičitého, a to ani při provozu náhradních zdrojů elektrické energie, neboť i prostý součet pozadí a příspěvku je hodnota pod imisním limitem. Přesto budou pro omezení negativních vlivů na okolí zkoušky dieselaagregátu prováděny výhradně v době mimo zhoršené rozptylové podmínky.

U obecně nejvíce problematických průměrných ročních koncentrací BaP byl nejvyšší nárůst vypočten v prostoru komunikace Jordana Jovkova v úseku mezi křižením s komunikacemi Generála Šišky a Nikoly Vapcarova, a to do $0,0095 \text{ ng}/\text{m}^3$. V oblasti obytné zástavby byl vypočten nárůst koncentrací nejvýše

0,0059 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ u panelového domu v ulici Plovdivská. V žádné části zájmového území nedojde k překročení imisního limitu pro průměrné roční koncentrace BaP.

U průměrných ročních koncentrací $\text{PM}_{2,5}$ byl vypočten nejvyšší nárůst v prostoru komunikace Jordana Jovkova v úseku mezi křižovatkami s komunikacemi Generála Šišky a Nikoly Vapcarova, a to do 0,056 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. V oblasti obytné zástavby byl vypočten nárůst koncentrací nejvýše 0,036 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ u panelového domu v ulici Plovdivská. V žádné části zájmového území nedojde k překročení imisního limitu pro průměrné roční koncentrace suspendovaných částic $\text{PM}_{2,5}$.

Celkově lze konstatovat, že po uvedení záměru do provozu bude změna v imisní situaci pro okolní obytnou zástavbu málo významná a bude mít pouze lokální charakter. U žádné ze sledovaných imisních charakteristik není třeba vlivem provozu záměru očekávat překročení imisního limitu.

Pro snížení vlivu stavebních prací na imisní situaci byla v rozptylové studii pro období výstavby formulována opatření (viz kapitola 4.3.). Při realizaci uvedených opatření dojde ke snížení imisní zátěže ze stavební činnosti. Velikost tohoto snížení bude záviset na intenzitě a důslednosti uplatňovaných opatření.

Na základě výše uvedeného je zřejmé, že záměr nemůže mít významný negativní vliv na kvalitu ovzduší v dotčeném území.

Vlivy na klima

Záměr bude mít z globálního hlediska produkce emisí CO_2 ekvivalentu České republiky nevýznamný efekt na klimatický systém.

Oznámení se věnuje také nepřímým emisím. Jako nepřímé emise jsou označeny emise skleníkových plynů, vznikající mimo vlastní prostor záměru v souvislosti s jeho existencí. V případě záměru lze za tzv. nepřímé emise označit zejména: emise spojené s materiálovými a energetickými nároky na vlastní realizaci stavby (včetně celého životního cyklu stavby jako takové), emise spojené se spotřebou tepla, emise spojené se spotřebou elektrické energie, emise spojené s nakládáním s odpady a s jejich zneškodňováním, emise spojené s výrobou a dodávkou pitné vody a emise spojené s odváděním a čištěním odpadních vod.

Přesné vyčíslení nepřímých emisí nelze v této fázi provést, budou se však opět pohybovat v setinách až tisícinách kt CO_2 ročně, tedy objemy zcela minoritní v porovnání s celkovými emisemi státu.

Záměr není v rozporu s dlouhodobými strategiemi a redukčními cíli definovanými v Politice ochrany klimatu v České republice ani v Adaptační strategii ČR. Záměr je naopak v souladu s cíli adaptační strategie z hlediska zvyšování a zkvalitňování zeleně v sídlech, stavebních řešení redukcí tepelný stres, využití dešťové vody v místě dopadu a tak dále.

Záměr obsahuje opatření pro zlepšení mikroklimatu. Záměr předpokládá vybudování modrozelené infrastruktury zejména v podobě výsadby zavlažovaných stromů a zavlažovaných zelených fasád. Krajinné úpravy budou reagovat na riziko zvýšených teplot, budou voleny takové výsadby, které budou chránit příznivé mikroklima v prostoru záměru. Stromy budou zavlažovány z akumulčních nádrží dešťovou vodou, stromy v parkovišti budou vysazeny do záhonů zadržujících vodu. Evapotranspirace dále podpoří příznivé mikroklima.

Záměr reaguje na rizika spojená s nedostatkem srážek a nárůstem jejich extremity. Záměr je navržen tak, aby co nejvíce využíval dešťovou vodu v místě (využití akumulčních nádrží a dešťových záhonů a použití

srážkové vody v lokalitě). V první řadě umožňuje vodu vsáknout do půdy a tím dotovat podzemní vody a zároveň zvyšovat půdní vlhkost v okolí stavby a zeleně.

Při dané charakteristice podloží a vysoké hladině podzemní vody není vhodné navrhovat podzemní vsakovací prvky. Při geologickém průzkumu bylo zjištěno, že podloží je tvořeno převážně břidlicemi (jílovité zvětralé/navětralé), které jsou málo propustné. Navržena je plošná akumulace dešťové vody pod parkovištěm. Samotná parkovací místa jsou řešena pomocí drenážní dlažby, která umožňuje co největší zasakování dešťové vody do podloží a sníží přehřívání ploch parkoviště. Přebytečná voda, která nebude akumulována a spotřebována zelení, bude regulovaně odváděna do dešťové kanalizace.

Pro objekt SO201 je navržena retenční nádrž RN1 o objemu 50 m³. Stejně tak pro objekt SO301 je navržena RN2 o objemu 50 m³ a dále retenční nádrž o objemu 110 m³, v níž bude další akumulací prostor o objemu 25 m³ (celkový objem nádrže bude 135 m³).

Navržená zeleň je převážně tvořena krajinným a parkovým trávníkem. Trávníky jsou doplněny o výsadbu záhonů s půdopokryvnými keři a travinami a krátkověkých stromů. Zídky budou pokryté popínavými rostlinami. Stromy v rámci parkoviště mají navržené výsadbové prostory vyplněné strukturálním dvouvrstevným substrátem. Okolí stromu bude propustné pro vodu (dlažba s mezerami na šterkovém loži).

Střechy nad obchodním centrem jsou navrženy jako zelené střechy s extenzivní zelení, která lépe odolává vysokým (i nízkým) teplotám, zadržuje vodu a v létě ochlazuje okolí výparem. Mezi přínosy zelených střech také patří zlepšení obytného i pracovního prostředí, zlepšení kvality ovzduší (zachycují prach a nečistoty z ovzduší) a také mají protihlukovou funkci. Střecha nad vstupní rampou do podzemních garáží je také navržena jako zelená střecha s extenzivní zelení.

Záměr nemůže mít významný negativní vliv na klima v dotčeném území.

Vlivy na akustickou situaci

Pro vyhodnocení vlivu předmětného záměru na akustickou situaci v dotčeném území byla zpracována hluková studie (Greif-akustika, s.r.o.; 05/2025, dále též „hluková studie“).

Vliv na akustickou situaci budou mít nejprve demoliční a stavební práce. V době demolic bude na staveništi probíhat rozrušování konstrukcí, nakládání sutě a převoz materiálu mimo staveniště. Vyhodnocení vlivů demoličních prací je provedeno v samostatné studii (Greif-akustika, s.r.o.; 05/2025). Dle výsledků hodnocení bude pro zvolený postup demolic a nasazení stavebních strojů dosahovat hluk u nejbližších objektů nejvýše 63 dB. Limit pro hluk ze stavebních prací ve výši 65 dB tak bude splněn.

V době výstavby se bude nasazení stavebních strojů v jednotlivých etapách výstavby měnit. Jak vyplývá z hodnocení v rámci akustické studie, je možné organizačními opatřeními při předpokládaném nasazení stavebních strojů omezit vlivy stavby do té míry, že nejvyšší příspěvky budou dosahovat 63 dB. I při souběhu všech uvažovaných činností tak bude limit 65 dB pro hluk ze stavebních prací splněn. Při zohlednění nejvyšší předpokládané intenzity staveništní dopravy byly vypočten nejvyšší příspěvek vlivem dopravy 3,3 dB, a to v místě nízkých výchozích hladin hluku. V žádném z hodnocených bodů nedojde vlivem provozu nákladních vozidel spojených se stavbou k překročení limitu pro hluk z automobilové dopravy.

Po zprovoznění záměru (v roce 2028) dojde v území k minimálním změnám hlukové zátěže. V akustické situaci se projeví nárůst dopravy způsobený vlastním záměrem i změna rozložení hlukového pole vlivem odlišné konfigurace budov. Po zprovoznění záměru dojde k navýšení i poklesu hlukové zátěže. Nejvyšší

nárůst je možné očekávat na jihovýchodním rohu panelového domu v Plovdivské ulici, menší nárůst pak na rohu jihozápadním, kde se příspěvky budou pohybovat mezi 1,0 a 2,2 dB v denní době a do 1,9 dB v době noční. V místě nárůstů hladin hluku nedojde k překročení stanoveného limitu. Naopak pokles akustické zátěže je možné očekávat u panelových domů severně od záměru. Domy podél ulice Čs. exilu budou ovlivněny minimálně v řádu desetin dB. Hygienické limity nebudou vlivem zprovoznění záměru překročeny a hlukové zatížení lokality se pozorovatelně nezmění.

Dle předložené hlukové studie nedochází k překročení hygienických limitů ani v případě výhledového stavu naplnění ÚPn.

Změna v konfiguraci zástavby bude znamenat i mírné změny v rozložení hluku z tramvajové dopravy. Vypočtené nárůsty okolních objektů se budou pohybovat v řádu desetin dB, naopak u objektu severně od záměru je možné očekávat pokles hladin hluku z tramvajové dopravy o desetiny až o 3,6 dB.

Vlastní provoz záměru (hluk na účelových komunikacích a hluk z provozu stacionárních zdrojů) bude plnit u stávající zástavby hygienické limity s dostatečnou rezervou.

Celkově lze shrnout, že záměr je při dodržení navržených akustických opatření (viz kapitola D.IV. oznámení) z hlediska vlivu na hlukovou situaci v dané lokalitě akceptovatelný.

Vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví

Obyvatelé v okolí záměru mohou být dotčeni změnou jednotlivých složek životního prostředí, které mohou mít vliv na jejich zdraví a na jejich socioekonomické prostředí. Při posuzování možných vlivů na zdraví obyvatel žijících v okolních domech je nutno brát obecně v úvahu všechny faktory, které mohou mít dopad na lidské zdraví.

Hlavními faktory, které lze v dotčené lokalitě očekávat v souvislosti s výstavbou či provozem záměru a které tedy mohou být záměrem významněji ovlivněny, budou hluk a znečištění ovzduší. Posuzovaný záměr nebude zdrojem kontaminace vod ani půdy chemickými látkami ani patogenními organismy či jejich toxiny. Působení vibrací na obyvatelstvo bude minimální, vibrace nebudou dosahovat takových intenzit, aby mohly mít negativní zdravotní účinky.

Z hlediska socioekonomických vlivů je možné zmínit, že po realizaci záměru vzniknou nové možnosti bydlení v bytech a pracovní příležitosti v komerčních plochách a dojde ke zkvalitnění veřejného prostoru. Předpokládá se, že v nových bytech bude bydlet přibližně 420 obyvatel.

Vlivy na obyvatele, včetně obyvatel záměru byly vyhodnoceny v samostatné studii (ATEM – Ateliér ekologických modelů, s.r.o.; 05/2025, dále též „hodnocení vlivů na zdraví“). Vzhledem k charakteru záměru hodnocení vlivů na zdraví vycházelo zejména z rozptylové a hlukové studie.

Ze závěru hodnocení vlivů na zdraví plyne, že z hlediska znečištění ovzduší lze vlivem záměru očekávat velmi mírné zvýšení míry zdravotního rizika. V případě suspendovaných částic byl vypočten nárůst míry kojenecké úmrtnosti okolo jedné stotisíciny nového případu v celé dotčené populaci a nárůst míry úmrtnosti u dospělých v řádu tisícín nového případu. V případě dlouhodobých koncentrací oxidu dusičitého byl vypočten nárůst míry úmrtnosti u dospělých v řádu nízkých setin nového případu. V případě krátkodobých koncentrací oxidu dusičitého pak nebyly vlivem provozu záměru v žádné části zájmového území zaznamenány hodnoty nad hranicí směrné hodnoty WHO. V případě průměrných ročních koncentrací

benzenu a BaP bylo vlivem záměru vypočteno zvýšení míry zdravotního rizika v řádu desetitisícin nového případu výskytu rakoviny a leukémie v celé dotčené populaci.

V případě hlukové zátěže počet silně obtěžovaných obyvatel ze silniční dopravy v okolní stávající zástavby ve výchozí stavu činí okolo 40, počet obyvatel silně rušených při spánku pak 10. Vlivem záměru byl zaznamenán nárůst nejvýše o dva případy u silného obtěžování a nejvýše o jeden případ u silného rušení při spánku. U míry kardiovaskulárního rizika byl vypočten nárůst, který je možné vyjádřit jako zvýšení výskytu ICHS o jeden případ za přibližně 87–97 let.

Záměr nemůže mít významný negativní vliv na obyvatelstvo a veřejné zdraví v dotčeném území.

Vlivy na geomorfologické a geologické poměry, vliv na přírodní zdroje

Výstavba záměru nebude mít významný vliv na geomorfologické uspořádání krajiny. Realizace záměru nepovede k odstranění žádného významného geomorfologického útvaru.

Stavba nebude mít negativní vliv na horninové prostředí. Záměr se nedotkne ložisek nerostných surovin. Výkopovými pracemi nedojde k významnému porušení stability hornin.

Celkově je možné konstatovat, že vlivem realizace záměru nedojde k negativnímu vlivu na horninové prostředí.

Vlivy na půdu

Při výstavbě bude současný pokryv pozemku odstraněn a nahrazen kvalitní půdou v místě krajinných úprav. Vzhledem k plošně velmi malému rozsahu a k nízké kvalitě půdy v areálu neznámá její odstranění významnou újmu na životním prostředí.

Záměr si zároveň nevyžádá zabor zemědělského půdního fondu nebo pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Záměr nemůže mít významný negativní vliv na půdu v dotčeném území.

Vlivy na povrchové a podzemní vody

V řešeném území se nevyskytuje žádný přirozený povrchový vodní tok ani vodní plocha. Nejbližším vodním tokem je Libušský potok. Libušský potok pramení ve čtvrti Libuš a po velkou část svého toku meandruje údolím Modřanské rokle. Je na něm vybudováno několik retenčních nádrží, včetně rybníka Lipiny. Tento rybník leží v jihovýchodní části křižovatky Československého exilu x Generála Šišky a je nejbližší vodní plochou k řešenému území. Z tohoto rybníka je Libušský potok až do soutoku s Vltavou veden jako zatrubněný. Dalším vodním tokem v okolí je Lhotecký potok v Píšovickém lese, přibližně 0,4 km severně od řešeného území.

Záměr nebude mít vliv na kvalitu povrchových vod. Splaškové vody budou odváděny kanalizací do čistírny odpadních vod, konečným recipientem splaškových vod bude řeka Vltava, kam je vyústěn odtok z ÚČOV Praha v Troji.

Zájmové území je v současné době odvodněno pouze částečně vsakem, hlavní část srážek odtéká povrchovým odtokem ze zpevněných ploch do kanalizace bez retence. Podloží je tvořeno převážně břidlicemi, které jsou málo propustné. Veškerá dešťová voda ze zastavěných a zpevněných ploch odtéká bez retence, velká část dešťových vod odtéká z plochy současného parkoviště bez retence a bez předčištění

do dešťové kanalizace a následně do recipientu. Záměr navrhuje systém odvodnění srážkových vod s cílem jejich využití a zdržení nevyužitelné části vod. V projektu je navrženo technické řešení modrozelené infrastruktury jako plošná akumulace dešťové vody vhodným návrhem souvrství pod parkovištěm, dešťové vody dopadající na střechy objektů budou akumulovány a používány k zálivce zeleně. Je navržen zachyt menších objemů srážek, které budou následně využity k zálivce zeleně. Voda z objektů, která nebude zachycena v akumulacích nádrží, bude zdržena v retenčních nádržích dostatečného objemu pro extrémní šestihodinové srážky. Odtud bude voda odváděna regulovaně do dešťové kanalizace.

Komunikace na parkovišti jsou řešeny jako asfaltové plochy, samotná parkovací místa budou řešena pomocí drenážní dlažby, která umožní zasakování dešťové vody do podloží a sníží povrchový odtok. Dešťová voda z parkoviště bude zachycena v akumulacích souvrství, v nichž bude k dispozici stromům rostoucím v parkovišti. Zbývající voda z parkoviště bude odvedena odvodňovacím systémem přes odlučovač ropných látek a zdržena v retenčních nádržích a odváděna do dešťové kanalizace. Dešťová kanalizace následně ústí do zatrubněného Libušského potoka. Přestože Libušský potok je za nádrží Lipiny kompletně až po ústí do Vltavy zatrubněn a je v podstatě pouze dešťovou kanalicí, bude záměr znamenat snížení nárazového zatížení potoka dešťovými vodami a snížení špičkových průtoků v něm a následně i ve Vltavě, kam zatrubnění ústí. Mírné znečištění dešťových vod odtékajících do vsakovacích zařízení bude odbouráváno přirozenými atenuačními procesy v půdě a vegetačním souvrství v místech zasazených stromů. V případě havárie a kontaminace vsakovacího zařízení větším množstvím ropných látek bude nutná jeho sanace. Pro minimalizaci rizika a konečné dočištění odtékající vody bude na odtoku zařazen odlučovač ropných látek, který bude znamenat vyšší ochranu vodních toků před znečištěním ropnými látkami z úkapů z vozidel. Z hlediska povrchových vod je možné záměr považovat za pozitivní.

V důsledku otevření stavební jámy nastane drenážní účinek jámy vůči jejímu okolí. S jejím postupným zahlubováním bude docházet ke snižování hladiny podzemní vody v okolí zájmové oblasti až pod niveletu jámy. Místní puklinové prostředí má limitované možnosti oběhu podzemních vod. Z hlediska vydatnosti přítoků do jámy bude nejprve vůdčí roli hrát proces vyprázdnění statických zásob z okolního horninového prostředí. Úroveň hladiny podzemní vody se v zájmovém území pohybuje v hloubkách přibližně 2-4 m pod terénem. Odhadem se očekává, že nejvyšší přítoky budou zpočátku, v prvních metrech pod terénem, a následné přítoky budou spíše slabší až minimální. Pokud nebudou zastiženy význačnější puklinové systémy, významné z hlediska proudění podzemní vody, je možné ve spodní části základové jámy očekávat i víceméně nepropustné prostředí bez přítoků podzemní vody. Vzhledem k očekávané celkově nízké vydatnosti puklinového zvodnění se předpokládá možnost využití standardních technických řešení způsobu odvodnění srážkových vod ze stavební jámy. Při výstavbě bude vtékající podzemní voda čerpána, dále předčištěna a buď zadržována v jímkách, odkud bude čerpána pro skrápění staveniště v suchých dnech nebo pro mytí stavebních mechanismů, nebo bude po předčištění odváděna do dešťové kanalizace. Vlivem tohoto čerpání dojde k mírnému dočasnému lokálnímu poklesu hladiny podzemní vody. Hladina podzemní vody v okolí se po realizaci základové desky a podzemních podlaží postupně vrátí do původního stavu. Tento vliv bude lokální a dočasný, dojde k dočasnému snížení hladiny podzemní vody v okolí stavby. Dle oznámení toto dočasné snížení hladiny podzemní vody nepředstavuje významný vliv na životní prostředí. Vzhledem ke vzdálenosti okolní zástavby je vyloučeno ovlivnění statiky okolních domů vlivem vzniku depresního kužele. Podzemní voda bude používána ke skrápění staveniště a pro zálivku okolní zeleně, přebytky budou po předčištění řízeně vypouštěny do dešťové kanalizace.

Ovlivnění režimu podzemních vod lze teoreticky spatřovat ve změně povrchu a jeho schopnosti zasakovat dešťovou vodu. V současné době je převážná část povrchu zpevněna a dešťová voda odtéká do kanalizace. Po výstavbě bude dešťová voda zadržována a bude využívána pro zálivku zeleně. V současné době je v řešeném území přibližně 3500 m² nepevněné plochy pokryté zelení. Po realizaci záměru bude rozsah

nezpevněných povrchů činit cca 3600 m², dalších 2300 m² budou plochy pokryté dlažbou, která umožní také vsakování. Ze zbylých zpevněných ploch v rámci parkoviště bude voda svedena do zelených ploch nebo do dešťových záhonů, kde se bude částečně zasakovat a bude sloužit jako zálivka stromů. Po výstavbě tak dojde k nárůstu nezpevněných ploch a celkový potenciál vsakování dešťové vody se však zvýší. Vlivy na podzemní vody je tak možné hodnotit jako pozitivní.

Záměr nijak neovlivní podzemní vody kvalitativně. Nakládání s látkami, které mohou kvalitu vody ovlivnit, bude ve velmi malých množstvích a vždy v uzavřených prostorách (čistící prostředky, barvy, případně likvidace havárií). Náhradní zdroj elektrické energie (dieselagregát) bude umístěn v budově bez kontaktu s vnějším prostředím. Riziko ohrožení vod únikem paliva nebo jiných ropných látek z provozu dieselagregátu je nulové.

Záměr nemůže mít významný negativní vliv na povrchové a podzemní vody v dotčeném území.

Vlivy na ekosystémy, chráněná území přírody, památné stromy

V řešeném území se nachází rozsáhlá stavba OC Prior. Území představuje lokalitu s ekosystémem malé ekologické stability, kdy biotop tvoří různorodé dřeviny krajinných úprav, sečený trávník, případně náletové dřeviny včetně invazních. Dotčení místa výstavbou nebude znamenat poškození vzácných či hodnotných ekosystémů.

Výstavbou nebude ovlivněno žádné zvláště chráněné území podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále též „zákon o ochraně přírody a krajiny“). Dle oznámení řešené území nezasahuje do přírodní památky Modřanská rokle, ani jeho ochranného pásma. Od přírodní památky je záměr oddělen komunikací Generála Šišky. Tato čtyřproudá komunikace s tramvajovou tratí má silný bariérový efekt mezi Modřanskou roklí a řešeným územím. Přímý vliv záměru na přírodní památku Modřanská rokle je vyloučen. Vlivem nárůstu počtu obyvatel může potenciálně vzniknout zvýšený tlak na využívání území památky pro rekreaci. Mezi hlavní problémy způsobené turismem se řadí mimo jiné sešlap teplomilných trávníků či koupání psů ve vodě, které působí negativně na populace plazů a obojživelníků v nádržích na Libušském potoce. Vzhledem k tomu, že Modřanská rokle je každodenně rekreačním cílem velkého množství návštěvníků, nárůst počtu obyvatel vlivem záměru nebude znamenat zásadní změnu využití území v porovnání se stávajícím stavem.

Dle stanoviska orgánu ochrany přírody (č. j. MHMP 780318/2025 ze dne 16. 7. 2025) záměr nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality ani ptačí oblasti.

Výstavbou nebude zároveň dotčen žádný památný strom. Rovněž záměrem nedochází k dotčení žádného prvku územního systému ekologické stability (ÚSES). Výstavbou nebude také dotčen žádný registrovaný významný krajinný prvek (dále též „VKP“) ani VKP ze zákona. Realizace záměru znamená snížení špičkového odvodu dešťových vod a tím snížení tlaku na vodní toky, do nichž je zaústěna dešťová kanalizace. Výstavbou nebude dotčen celoměstský systém zeleně.

Vlivy na lesní porosty

Záměrem nedojde k dotčení lesních porostů.

Vlivy na faunu

Dotčené území představuje člověkem silně využívané území, kde se vyskytuje pouze široce rozšířená ekologicky nenáročná fauna. Území neposkytuje úkrytové nebo potravní možnosti. Území je v současné

době přírodně degradované. Záměrem dochází k dotčení běžných a široce rozšířených druhů i na člověkem silně stresovaných lokalitách v městském prostředí, které nemají k území žádný výhradní vztah v území.

V území byly zaznamenány dva zvláště chráněné druhy. Rorýs obecný nad lokalitou pouze přeletuje, objekt neslouží k jeho hnízdění, realizací záměru nebude dotčen. Druhým druhem jsou čmeláci, kteří se v území pasou na kvetoucích rostlinách. Na omezených zelených plochách se nevyskytují jejich hnízda, lokalita tak není stálým biotopem čmeláků a využívají ji pouze nárazově. V rámci krajinných úprav bude část zelených ploch koncipována jako květnaté louky nebo záhony kvetoucích trvalek, aby se zvýšila nabídka nektarodárných květů v území.

Realizací krajinných úprav a rozšířením výsadeb zeleně se zvýší kvalita prostředí pro výskyt živočichů, zejména hmyzu nebo ptáků.

Vlivy na flóru

Záměr předpokládá odstranění stávajících bylin a dřevin na ploše zájmového území. Z výsledků průzkumů vyplývá druhové složení, které je charakteristické pro dané biotopy s nízkým koeficientem ekologické stability, které jsou ochranně neatraktivní. Na ploše záměru nebyly zjištěny žádné zvláště chráněné druhy cévnatých rostlin. Z hlediska zásahu v rámci populací nedojde ani na této úrovni k zásadnímu ovlivnění.

Výstavba objektu si vyžádá odstranění dřevin, keřů a keřových skupin, které jsou v konfliktu s navrženou stavbou. Dřeviny v řešeném území patří do kategorie „dřeviny rostoucí mimo les“. O povolení ke kácení dřevin musí vlastník pozemků požádat v rámci žádosti o jednotné environmentální stanovisko.

Kácení dřevin bude prováděno jen v nezbytné míře. Káceny budou stromy na jihozápadním nároží panelového domu v Plovdivské ulici, kde bude nově vytvořen chodník a vysazeny nové stromy. Na jihu budou odstraněny zapojené porosty a stromy, které jsou v konfliktu se zamýšlenou rekonstrukcí a úpravou stávajícího parkoviště a nové koncepce krajinných úprav. V dalších stupních projektu bude prověřena možnost přesazení mladých jasanů, které byly nedávno vysazeny v jižní části parkoviště. V oznámení je zpracována tabulka s přehledem odstraňovaných stromů. Celková cena stromů je poměrně nízká, žádný ze stromů není významný nebo cenný jedinec. Stromy budou nahrazeny v rámci krajinných úprav v okolí nového objektu a v rámci rekonstruovaného parkoviště.

Ve stávajícím stavu je území tvořeno zejména parkovacími plochami a cestami doplněnými zelení v okolí komunikací. Nacházejí se zde dřeviny, které jsou nejčastěji součástí cílených městských výsadeb, rozptýlených či ve stromořadích podél komunikací a parkoviště. Charakter Sofijského náměstí a slepé větve ul. Plovdivská zůstane zachován. Stávající stromořadí a výsadby dřevin budou doplněny novou vegetací. Dojde k ucelení a sjednocení venkovního prostoru. Na parkoviště budou mezi parkovacími stáními vysázeny stromy. Menší plochy zeleně oživí záhonové výsadby nebo pokryvné keře. Výsadby předprostoru vstupů do bytového domu budou koncipovány tak, aby vytvořily reprezentativní vstupní prostory s důrazem na udržitelnost a snadnou údržbu.

Zelená střecha na 4. NP objektu SO301 bude tvořit hlavní venkovní pobytový prostor. Výsadby a mobiliář vytvoří venkovní obytnou zónu určenou pro krátkodobý odpočinek s dostatkem mobiliáře k sezení a s přistíněním ploch.

Cílem krajinného návrhu je kvalitní a funkční zeleň v okolí nového obytného souboru pro užívání jeho obyvateli a návštěvníky. Na střechách polyfunkčního domu budou navrženy jak extenzivní, tak intenzivní zelené střechy. Veřejně přístupná intenzivní zelená střecha bude osázena trvalkovými záhony, keři, stromy

malých okrasných jabloní a malými borovicemi. Extenzivní zelená střecha bude ve stínu budov a budou zde vysázeny nízké a půdopokryvné druhy nevyžadující silné oslunění. Dále je navržena popínavá zeleň rostoucí po stěně domu, aby zakryla jeho pohledovou stěnu. Na zelenou střechu navazují i předzahrádky v podobě dřevěných teras, které jsou rozděleny sérií vyvýšených záhonů, v nichž budou vysázeny keře. Na objektu se nachází i další extenzivní zelené střechy pokryté rozchodníkovými koberci. Na osluněném vjezdu do podzemních garáží je navržena extenzivní zelená střecha a na konstrukci podél východní fasády polyfunkčního domu parkový trávník. Trávníky kolem parkoviště jsou navrženy lučního charakteru.

Před samotnou budovou vznikne otevřený prostor s okrasnými trvalkovými záhony. Kromě trvalkových záhonů zde budou vybudovány různé typy travnatých ploch – krajinný trávník a parkový trávník. Nejzdobnějším prvkem celého prostoru budou netradičně pojaté schody se záhony a stromy, které porostou přímo v nich.

Součástí úprav bude i revitalizace původního parkoviště, které se přetvoří v přívětivější součást veřejného prostoru. Změní se uspořádání parkovacích stání a nově vysazené stromy s podsadbou nabídnou stín a příjemnou atmosféru. Zatravnovací dlažba v kombinaci s asfaltovými cestami umožní efektivnější zasakování dešťové vody. V rámci revitalizace parkoviště budou vysazeny nové stromy krátkověkých a rychle rostoucích druhů (jasany, dřevoce, neplodící kultivary třešní a višní), které budou vhodně zapadat do daného prostředí a nebudou v konfliktu s budoucí potenciální výstavbou. Stromy ve zpevněných plochách jsou spolu s modrozelenou infrastrukturou důležité pro snižování účinků tepelného ostrova města.

Navrhovaná druhová skladba je uvedena v oznámení.

Na základě výše uvedeného je zřejmé, že záměr je z hlediska vlivu na flóru akceptovatelný.

Vlivy na biodiverzitu

Navržené krajinné úpravy zvýší nabídku různorodých biotopů v území. Vlivy záměru na faunu a flóru byly popsány výše. Vliv záměru na celkovou biodiverzitu širšího území bude nulový.

Vlivy na krajinný ráz

Polyfunkční objekt je plánován ve vysoce urbanizovaném prostoru – městské krajině, která určuje ráz místa i širšího okolí. Prostedí dané lokality lze charakterizovat jako intenzivně využívané. Záměr je situován do prostoru modřanského sídliště, které je od ostatních částí Modřan odděleno frekventovanými komunikacemi Generála Šišky z jihu a Čs. exilu ze západu; ze severu je hranicí Píšovický les v údolí Lhoteckého potoka. Na sever i východ od plánovaného záměru se rozprostírají starší panelové domy i novější bytové objekty, doplněné několika supermarkety i drobnějšími plochami služeb.

Realizace záměru nebude znamenat významnější zásah do přírodní charakteristiky místa. Výstavba se nedotkne zásadní konfigurace terénu, nedojde k dotčení cenných a krajinářsky významných ploch zeleně. Výstavba si vyžádá odstranění či přesazení několika dřevin, které se nacházejí na pozemcích budoucího záměru. Jedná se vesměs o vysazené dřeviny nebo o nekvalitní nálety. Zeleň bude obnovena ve formě městské zeleně v rámci krajinných úprav nového areálu. Součástí výsadeb je i realizace zelené střechy. V území nejsou znaky jedinečné cennosti, prvky význačné cennosti nebudou dotčeny.

Z hlediska kulturně historické charakteristiky nebyly zjištěny žádné negativní vlivy na identifikované znaky. Uvažovaný záměr výstavby polyfunkčního objektu podpoří rozvoj obytné funkce území, jeho cílem je také obohatit veřejný prostor. V rámci záměru jsou vymezeny plochy určené pro supermarket a obchody či další služby. Území záměru v současné době postrádá kulturní či historickou hodnotu. Na vlastním pozemku

stavby se nachází budova obchodního centra Prior. Navrhovaný záměr do území přináší množství nových obchodů, gastronomických podniků i supermarket. Umístění nových vyšších budov do prostoru sídliště nepředstavuje pro kulturně-historický vývoj území negativní vliv. Výstavba záměru je v souladu se současným trendem nejen na území Modřan, ale hlavního města celkově.

Z hlediska estetického působení je možné nahrazení stávající zastaralé budovy moderní městskou zástavbou považovat za pozitivní vliv. Umístění záměru do prostoru sídlištní panelové zástavby zmírní či eliminuje potenciální dominantní působení nové stavby.

Tvar a objem navrhované zástavby odpovídá okolním objektům, pohledové uplatnění tedy nebude z hlediska krajinného rázu působit negativně. K výraznému ovlivnění pohledových charakteristik dojde v blízkých pohledech ze Sofijského náměstí, toto vizuální působení je však otázkou urbanistickou a architektonickou. V dálkových pohledech, které jsou z hlediska krajiny důležité, se budovy záměru uplatní více než stávající budova OC Prior, záměr nicméně nebude výraznější, než jsou stávající budovy sídliště a nebude docházet k nežádoucí dominanci či změně vnímání charakteru lokality.

V §12 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny je uveden předmět ochrany krajinného rázu. Pro formální naplnění požadavků zákona je vliv na tyto charakteristiky a předmět ochrany uveden v tabulce v oznámení. Vlivy záměru na zákonná kritéria krajinného rázu byly identifikována jako žádná, nevýznamná nebo mírně pozitivní.

Záměr nebude mít významný negativní vliv na krajinný ráz v dotčeném území.

Vlivy na kulturní a archeologické památky

Záměr se nijak nedotkne kulturních památek. Záměrem nedojde k negativnímu ovlivnění kulturního dědictví.

Záměr je zamýšlen na území s archeologickými nálezy a stavebník má 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. Stavebník je povinen umožnit provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

Vlivy na hmotný majetek

K negativnímu ovlivnění hmotného majetku vlivem výstavby nedojde. Objekty jsou plánovány v dostatečné vzdálenosti od okolních objektů, vlivy vibrací a hloubení stavební jámy na stabilitu okolních hornin a budov budou omezeny používanou technologií tak, aby okolní objekty nebyly ohroženy.

Množství podzemní vody v horninovém prostředí je v území omezené, horniny jsou pouze omezeně propustné. Dočasné snížení hladiny podzemní vody nemůže ovlivnit stabilitu okolních objektů.

Z charakteru záměru vyplývá, že předložený záměr nepředstavuje významný rizikový faktor z pohledu vzniku havárií nebo nestandardních stavů a nedojde k významnému negativnímu vlivu na životní prostředí a veřejné zdraví.

Vzhledem k charakteru záměru a jeho lokalizaci je zřejmé, že se záměrem nejsou spojeny vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví přesahující hranice České republiky.

Oznámení se dostatečně věnuje posouzení vlivů na obyvatelstvo a veřejné zdraví a vlivů na životní prostředí, zahrnující vlivy na živočichy a rostliny, ekosystémy, biologickou rozmanitost, půdu, vodu, ovzduší, klima a krajinu, přírodní zdroje, hmotný majetek a kulturní dědictví a na jejich vzájemné působení a souvislosti. Z oznámení plyne, že záměr lze akceptovat.

Z provedeného hodnocení vyplynulo, že vlivy předmětného záměru na jednotlivé posuzované oblasti životního prostředí budou nevýznamné, proto příslušný úřad rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

Podle § 7 odst. 6 zákona jsou součástí odůvodnění rozhodnutí rovněž doporučení pro zpracování podkladů k žádosti o jednotné environmentální stanovisko.

Z provedeného zjišťovacího řízení nevyplynula žádná doporučení pro zpracování podkladů k žádosti o jednotné environmentální stanovisko.

2. Úkony před vydáním rozhodnutí

Oznámení záměru bylo OCP MHMP předloženo dne 1. 8. 2025.

Z oznámení vyplývá, že se jedná o záměr naplňující § 4 odst. 1 písm. c) zákona, a to ve vztahu k bodům 109 (Parkoviště nebo garáže s kapacitou od stanoveného limitu parkovacích stání v součtu pro celou stavbu – limit 500 míst) a 110 (Výstavba obchodních komplexů a nákupních středisek s celkovou zastavěnou plochou od stanoveného limitu – 6 tisíc m²) kategorie II přílohy č. 1 k zákonu.

Zahájení zjišťovacího řízení oznámil příslušný úřad dne 11. 8. 2025. Podle § 16 zákona zajistil zveřejnění informace o oznámení a o tom, kdy a kde je možno do něj nahlížet, na úředních deskách dotčených územních samosprávných celků a na internetu. Elektronická podoba oznámení byla zveřejněna v IS EIA (www.cenia.cz/eia) pod kódem PHA1256. Současně příslušný úřad zaslal informaci o oznámení, spolu s žádostí o vyjádření dotčeným územním samosprávným celkům a dotčeným orgánům.

Informace o oznámení byla na úřední desce MHMP zveřejněna dne 11. 8. 2025. Veřejnost, dotčená veřejnost, dotčené orgány a dotčené územní samosprávné celky mohly zaslat písemné vyjádření k oznámení příslušnému úřadu do 30 dnů ode dne zveřejnění informace o oznámení. Za den zveřejnění se přitom považuje ten den, kdy došlo k vyvěšení informace o oznámení na úřední desce dotčeného kraje. V daném případě tak bylo možné zasílat vyjádření příslušnému úřadu do 10. 9. 2025. Podle § 6 odst. 6 k vyjádřením zaslaným po lhůtě příslušný úřad nepřihlíží.

Celkem byla příslušnému úřadu zaslána 3 vyjádření.

3. Podklady pro vydání rozhodnutí

Příslušný úřad při vydání rozhodnutí vycházel zejména z předloženého oznámení zpracovaného podle přílohy č. 3 k zákonu. To bylo zpracováno v červenci 2025 Mgr. Radkem Jarešem, který je držitelem platné autorizace pro oblast posuzování vlivů na životní prostředí. Oznámení se zabývá vymezením a posouzením předpokládaných vlivů záměru na životní prostředí. K oznámení jsou přiloženy následující přílohy:

- stanovisko OCP MHMP s vyloučením významného vlivu na lokality soustavy Natura 2000 (č. j. MHMP 780318/2025 ze dne 16. 7. 2025),
- Dopravněinženýrské podklady pro záměr Polyfunkční objekt Sofijské náměstí v Modřanech (Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s.; 11/2024),

- DIP pro akci „Polyfunkční objekt Sofijské náměstí“, Praha 12 – Modřany (Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy; ze dne 12. 12. 2024),
- Dopravně-inženýrské posouzení novostavby polyfunkčního objektu obchodního centra s byty v Praze 12 – Modřany (AFRY CZ s.r.o.; 12/2024),
- Rozptylová studie (ATEM – Ateliér ekologických modelů, s.r.o.; 06/2025),
- Rozptylová studie – výstavba záměru (ATEM – Ateliér ekologických modelů, s.r.o.; 06/2025),
- Rozptylová studie – demolice (Trogon s.r.o.; 13.5.2025),
- Akustická studie (Greif-akustika s.r.o.; 05/2025),
- Akustická studie – bourací práce (Greif-akustika s.r.o.; 05/2025),
- Vyhodnocení vlivů na veřejné zdraví (ATEM – Ateliér ekologických modelů, s.r.o.; 07/2025),
- Dendrologický průzkum (Ekopontis, s.r.o.; 04/2025),
- Hodnocení vlivu záměru na krajinný ráz (ATEM – Ateliér ekologických modelů, s.r.o.; 07/2025),
- Vyhodnocení vlivů záměru na klimatický systém a odolnost projektu vůči klimatickým změnám (ATEM – Ateliér ekologických modelů, s.r.o.; 07/2025),
- Posouzení vlivu stavby na denní osvětlení obytných místností okolních obytných budov (Mgr. Dana Klepalová; 07/2025),
- koordinační výkres (Loxia a.s.; 11/2024).

Příslušný úřad dále přihlížel ke všem písemným vyjádřením k oznámení zaslaným příslušnému úřadu (viz níže).

4. Seznam subjektů, jejichž vyjádření příslušný úřad obdržel v průběhu zjišťovacího řízení

V zákonem stanovené lhůtě zaslaly příslušnému úřadu své vyjádření následující subjekty:

- Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, vyjádření č. j. HSHMP 42299/2025/Bál ze dne 9. 9. 2025,
- Magistrát hlavního města Prahy, odbor ochrany prostředí, vyjádření č. j. MHMP 915122/2025 ze dne 4. 9. 2025,
- Magistrát hlavního města Prahy, odbor památkové péče, vyjádření č. j. MHMP 875960/202 ze dne 20. 8. 2025.

Obdržená vyjádření jsou spolu se závěrem zjišťovacího řízení zveřejněny v IS EIA (www.cenia.cz/eia) pod kódem PHA1256.

5. Vypořádání vyjádření obdržených v průběhu zjišťovacího řízení

Příslušný úřad obdržel v průběhu zjišťovacího řízení 3 vyjádření dotčených orgánů. Níže je shrnuta podstata zaslaných vyjádření. Vypořádání příslušným úřadem je v textu odlišeno kurzívou.

Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze (dále též „HSHMP“) konstatuje, že předložené oznámení je zpracováno v dostatečném rozsahu z pohledu orgánu ochrany veřejného zdraví. HSHMP nepožaduje podrobit záměr posouzení dle zákona.

Se zřetelem na charakter vyjádření bez komentáře.

Magistrát hlavního města Prahy, odbor ochrany prostředí nemá k předloženému záměru připomínky a nepožaduje posouzení záměru dle zákona.

Se zřetelem na charakter vyjádření bez komentáře.

Magistrát hlavního města Prahy, odbor památkové péče konstatuje, že záměr je zamýšlen 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 stání památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vůči Archeologickému ústavu. Sděluje, že 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.

Přípomínka vychází z platné legislativy a zároveň směřuje do následných fází projektové přípravy záměru. Vzhledem k charakteru vyjádření dále bez komentáře.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí mohou oznamovatel, dotčená veřejnost uvedená v § 3 písm. i) bodě 2 zákona a dotčené územní samosprávné celky podat odvolání k Ministerstvu životního prostředí, a to podáním učiněným u OCP MHMP. Odvolací lhůta činí 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné. V odvolání musí být uvedeno, v jakém rozsahu se rozhodnutí napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo. Splnění podmínek podle § 3 písm. i) bodu 2 zákona doloží dotčená veřejnost v odvolání.

RNDr. Štěpán Kyjovský

ředitel odboru ochrany prostředí

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:1. Oznamovatel (oprávněný zástupce oznamovatele):

- DD final s.r.o., IDDS: d4jny8w

2. Dotčená veřejnost veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desce Magistrátu hlavního města Prahy po dobu 15 dnů, přičemž patnáctým dnem od vyvěšení se písemnost považuje za doručenou.

První den zveřejnění:

Poslední den zveřejnění:

3. Dotčený územní samosprávný celek ke zveřejnění na úřední desce po dobu nejméně 15 dnů podle § 16 zákona:

- Městská část Praha 12, starosta, IDDS: ktcbbxd

OCP MHMP žádá o zaslání dokladu o vyvěšení a sejmutí.4. Na vědomí:

- Hlavní město Praha, náměstkyně primátora hl. m. Prahy pro oblast životního prostředí a klimatického plánu
- Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, IDDS: zpqai2i
- Magistrát hlavního města Prahy, odbor ochrany prostředí
- Magistrát hlavního města Prahy, odbor památkové péče
- Úřad městské části Praha 12, odbor životního prostředí, IDDS: ktcbbxd
- Úřad městské části Praha 12, odbor životního prostředí (vodoprávní úřad), IDDS: ktcbbxd
- Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, IDDS: c2zmahu

5. Spis