



Studio acht, spol. s r.o.
Za Zámečkem 746/3
158 00 Praha 5
ID DS: h6asqn3

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 402439/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 1257375/2025

Vyřizuje/tel.:
Ing. Adam Hillebrand
236 004 236
Počet listů/příloh: **12/2**
Datum:
07.05.2026

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. 1/2026 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 26.11.2025 byla podána žádost, kterou podala společnost FH Development, s.r.o., IČ: 19831803, se sídlem Freyova 82/27, 190 00 Praha 9, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 02.09.2024 společnost Studio acht, spol. s r.o., IČ: 25119966, se sídlem Za Zámečkem 746/3, 158 00 Praha 5, ve věci záměru:

„Freyova 27, ZSPD“

na pozemcích s parc. č. 30/2, 26, 30/1, 30/16, 30/23, 1925/6, 1928/7, 57, 59, 2150/21 v k. ú. Vysočany (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 za těchto podmínek:

1. Stávající úkryt, včetně nasávacích míst vzduchotechniky a nouzového výlezu na terénu, nesmí být záměrem či stavenišťem nad rámec předložené projektové dokumentace dotčen nebo poškozen.
2. Ke kolaudačnímu řízení, resp. před užíváním stavby, musí být předloženo vyjádření majitele úkrytu, že úkryt, včetně nasávacích míst vzduchotechniky a nouzového výlezu na terénu, nebyl záměrem poškozen.
3. Vzhledem k úpravám sacích cest vzduchotechniky úkrytu, musí být stavebníkem před dokončením stavby předložen revizní protokol o změření současné hodnoty odporu (průchodnosti) sacích stran vzduchotechniky úkrytu zda nedošlo při realizaci záměru k ucpání sací cesty.
4. Před dokončením stavby, resp. kolaudací a užívání stavby, musí být předloženy revize technických zařízení dokládajících funkčnost těchto technologií vč. tlakově plynotěsné zkoušky úkrytu (podle ČSN 73 9050).

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

A. posoudil výše uvedený záměr z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí jako přípustný při splnění této podmínky:

1. Plynová kotelna bude vybavena kotli, u kterých budou měrné emise oxidů dusíku (NOX) dosahovat max. do úrovně 56 mg/kWh, tj. budou splňovat emisní parametry odpovídající 6. emisní třídě NOX (ČSN EN 15502-2-1+A1 (075316)).

B. OCP MHMP souhlasí s tím, aby bylo žadateli ve smyslu § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“), povoleno kácení dřevin a zapojeného porostu dřevin, viz příloha „KÁCENÍ, FREYOVA“

Kácení je možné provést až po nabytí právní moci povolení záměru podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Kácení je možné provést pouze v období vegetačního klidu, kterým se rozumí období od 1. listopadu do 31. března.

OCP MHMP požaduje, aby bylo žadateli ve smyslu § 9 odst. 1 ZOPK uloženo provedení náhradní výsadby, viz příloha „NV, FREYOVA“ ke kompenzaci ekologické újmy, a to za těchto podmínek:

Kvalita výpěstků bude odpovídat české technické normě ČSN 46 4902-1 „Výpěstky okrasných dřevin, společná a základní ustanovení“.

Výsadba bude provedena v souladu s českými technickými normami ČSN 83 9011 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Práce s půdou“, ČSN 83 9021 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Rostliny a jejich výsadba“ a ČSN 83 9051 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Rozvojová a udržovací péče o vegetační plochy“.

Též budou dodrženy platné standardy péče o přírodu a krajinu, viz <https://nature.cz/web/cz/platne-standardy>.

Náhradní výsadba bude provedena nejpozději do ½ roku od kolaudace (vzniku práva užívání stavby) ve vhodných agrotechnických lhůtách (jaro nebo podzim, vhodné období nutno posoudit pro konkrétní výsadbu vždy individuálně s ohledem na aktuální klimatické podmínky).

OCP MHMP současně požaduje, aby byla žadateli uložena povinnost pečovat o vysazené dřeviny po dobu 5 let ode dne provedení výsadby. Následná péče bude probíhat v následujícím jednání: dostatečné zálivce (zejména v letních měsících), péči o kořenový prostor, odborně realizovaném výchovném řezu, kontrole a včasném ošetření eventuálních poranění, kontrole a případné opravě kotvení, výměně neujatého sadebního materiálu.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, vydává se podle § 2 odst. 1 zákona o JES toto jednotné environmentální stanovisko. Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

- Závazné stanovisko 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 příloze č. 2 k zákonu č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“), dle § 11 odst. 2 písm. b) zákona o ochraně ovzduší.
- Rozhodnutí o kácení dřevin rostoucích mimo les dle § 8 odst 1 ZOPK.
- Uložení náhradní výsadby a následné péče dle § 9 odst 1 ZOPK.

Odůvodnění:

Společnost FH Development, s.r.o., IČ: 19831803, se sídlem Freyova 82/27, 190 00 Praha 9, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 02.09.2024 společnost Studio acht, spol. s r.o., IČ: 25119966, se sídlem Za Zámečkem 746/3, 158 00 Praha 5, podala dne 26.11.2025 „Žádost o koordinované stanovisko“, kterou odbor územního rozvoje posoudil ve smyslu § 37 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů („správní řád“), podle skutečného obsahu jako žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska podle § 176 stavebního zákona.

Jako podklad pro vydání koordinovaného závazného stanoviska k záměru byla předložena projektová dokumentace s datem 10/2025, kterou zpracovala společnost Studio acht s.r.o., se sídlem Za Zámečkem 746/3, 158 00 Praha 5 – Jinonice, IČ: 25119966, Ing. Václav Hlaváček, ČKAIT 0003066 (dále jen „dokumentace“).

Jelikož žádost nesplňovala náležitosti pro potřeby vydání koordinovaného závazného stanoviska, vyzval dne 17.12.2025 odbor územního rozvoje žadatele k doplnění žádosti ve lhůtě do 16.03.2026, č. j. MHMP 1323114/2025. Žadatel doplnil žádost o požadované náležitosti dne 10.03.2026, č. j. MHMP 211678/2026, a to ve stanovené lhůtě. Na základě nedostatečného doplnění vyzval dne 30.03.2026 odbor územního rozvoje znovu žadatele k doplnění žádosti ve lhůtě do 22.06.2026, č. j. MHMP 284482/2026. Žadatel doplnil žádost o požadované náležitosti dne 27.04.2026, č. j.: MHMP 368648/2026, a to ve stanovené lhůtě.

Vzhledem k tomu, že se jedná o zvlášť složitý případ, odbor územního rozvoje usnesením ze dne 27.04.2026, č. j. MHMP 368648/2026, prodloužil lhůtu pro vydání koordinovaného závazného stanoviska o 30 dnů na celkových 60 dnů a současně o prodloužení lhůty žadatele vyrozuměl.

Předmětem záměru je rekonstrukce a dostavba stávající administrativní budovy – objektu Freyova 27, která je umístěna na výše uvedených pozemcích v k. ú. Vysočany. Objekt bude nově sloužit jako ubytovací zařízení s obchodním parterem. Napojení objektu na dopravní infrastrukturu zůstává beze změny. Centrálním zdrojem

tepla je plynová kotelna (0,5 – 3,5 MW) s kondenzačními kotli na zemní plyn. Jako náhradní zdroj energie úkrytu civilní obrany slouží dieselagregát.

Ad I. Magistrát hl. m Prahy, odbor bezpečnosti

V objektu dotčeném záměrem se nachází stavba civilní ochrany podle § 7 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, evidovaná podle § 15 odst. 2 písm. g) téhož zákona, úkryt ev. č. 01090150.

Stávající dispozice celého 2.PP je rozdělena na dvě části. Severní cca 1/3 navazující na schodiště je užívána jako předpolí úkrytu. Po rekonstrukci objektu zde budou chodby, sklady, nový zásobovací výtah a předsálí úkrytu. Zhruba 2/3 podlaží jsou vyhrazeny pro vlastní úkryt. Úkryt je ještě dispozičně rozdělen na dvě poloviny. V jedné z nich jsou prostory pro ukrytí s hygienickým zázemím a prostory první pomoci. Ve zbytku jsou umístěny provozní a technologické místnosti nutné pro provoz úkrytu. Na jižní straně půdorysu je umístěn nouzový východ z úkrytu, který je vyústěn směrem do ulice Freyova.

Vlastní nástup do úkrytu je řešen tlakově plynotěsným uzávěrem UG B velikosti 2400 x 2100 mm do předsálí, které tvoří první místnost pro ukrytí osob. Z tohoto předsálí jsou samostatné vstupy do dvou sálů – další dvě místnosti pro ukrytí osob. Dále je vstup do úkrytu řešen přes vstupní propust s tlakově odolnými dveřmi D 7,5. Čtvrtá místnost pro ukrytí je přístupná přes předsín, tvořící zároveň prostor pro tlumiče hluku na VZT potrubí. Z východního hlavního sálu je přes chodbu přístupná řídicí místnost a přes šatnu odmořovací místnost. Na odmořovací místnost navazuje nouzový východ. Ze západního hlavního sálu je vstup do suchých WC a do místnosti první pomoci, ze které je dále vstup do místnosti vodního hospodářství, příručního skladu a přes další propust je řešena požární úniková cesta na vedlejší schodiště objektu (pro mírové využití úkrytu). Z místnosti vodního hospodářství s ocelovými průtokovými nádržemi pitné vody je tlakově plynotěsným uzávěrem velikosti 1500 x 2100 mm umožněna doprava kompletního elektrického soustrojí do strojovny dieselagregátu a jeho případný odvoz k opravám. Z místnosti vodního hospodářství je také vstup do nádrže užitkové vody pro chlazení strojovny a odmořování osob. Ze strojovny dieselagregátu je požárně odolnými dveřmi velikosti 1600 x 1970 mm řešen vstup do skladu pohonných hmot a přes poklapy expanzní komory je přístup k těžkým uzávěrům stěnovým TUS 6000. Z předsíně mezi místnostmi pro ukrytí je přístupná strojovna VZT. Odtud je poklapy P 1,5 a P 7,5 přes komoru stavebnicových vložkových filtrů přístup do expanzní komory, ve které je osazen TUS 6000 ve stěně do nouzového východu. Součástí strojovny VZT je i sací komora.

Samotný úkryt je ve stávající podobě osazen technologiemi (vzduchotechnické jednotky, dieselagregát, topení) a rozvody jednotlivých médií, není však plně funkční (chybějící filtry vzduchových cest, apod.) Níže jsou jednotlivé technologie popsány podrobně.

Úkryt je z monolitického železobetonu. Konstrukce úkrytu má světlou výšku 3400 mm, stropní konstrukce tvoří ŽB deska bez průvlaků tl. 900 mm. Rozteč ŽB monolitických sloupů je shodná s nadzemními podlažími, pouze ve dvou hlavních sálech pro ukrytí osob jsou navíc ŽB pilíře kruhového průřezu o průměru 900 mm. Objekt úkrytu je izolován (i shora) proti spodní vodě. Všechny příčky úkrytu jsou navrženy ze železobetonu, pouze příčky WC jsou ocelové, kotvené do podlahy a stěn.

Nedílnou součástí úkrytu je i sací potrubí pro přívod vzduchu do strojovny dieselagregátu, odvod vzduchu z úkrytu a potrubí pro odvod výfukových plynů od agregátu.

Na únikový východ z úkrytu s tlak. plynotěsnými dveřmi navazuje cca 35 m dlouhá podzemní železobetonová chodba, která je vedena jihovýchodním směrem mimo zavalitelný prostor a je zakončena lehkým nadzemním objektem s ocelovými dveřmi a mříží. Úniková chodba slouží jako jedna ze dvou nasávacích cest hlavní

vzduchotechnické jednotky. Únikový východ a chodba neslouží pro vedení potrubí k odvodu fekálií z hygienického zázemí úkrytu, ani není vybavena jinými rozvody médií.

Jako náhradní zdroj energie úkrytu CO slouží dieselagregát, který je umístěn v samostatné místnosti – strojovně se sekundární vzduchotechnickou jednotkou. Výfuková potrubí dieselagregátu jsou přes spojovací krček, prostor v 2.PP „energobloku“ a 35 m dlouhý podzemní výfukový kanál (vedený jiho-jihovýchodním směrem) vyvedena nad terén v bezpečné vzdálenosti od nasávacích cest obou vzduchotechnických jednotek (dále jen „VZT“).

Technologie VZT se skládá z nasávacích míst, tlakových uzávěrů, expanzních komor, komor tlakových uzávěrů TUS a komor filtrů. Stávající úkryt je vybaven dvěma vzduchotechnickými jednotkami – hlavní VZT jednotka je umístěna ve strojovně VZT, sekundární VZT jednotka pro dieselagregát je umístěna ve strojovně dieselagregátu. Do výtlačného potrubí hlavní VZT jednotky je vyústěno potrubí z kyslíkových tlakových nádob.

Nasávací cesty jsou tři:

1. první nasávací cesta je napojena na nouzový východ – používá se pro provozní režim „částečné filtroventilace“, nouzově i pro režim „filtroventilace“;
2. druhá nasávací cesta je na fasádě výškové části budovy těsně na terénu – slouží pro režim „filtroventilace“;
3. třetí nasávací cesta přes potrubí uložené pod terénem jihovýchodně od objektu slouží výhradně strojovně dieselagregátu.

Vzduch přirozeně odchází z úkrytu přes předsíně nouzového východu, přes WC a provozní místnosti centrálním odvodem uloženým v zemi, vedeným paralelně se stávající únikovou chodbou a vyústěním nad terén cca 30 m od hranice úkrytu. Odpadní vzduch proudí přes výměník ve VZT jednotce a ochlazuje vodu nutnou pro ochlazení technologie strojovny. Dle původní dokumentace má být vzdálenost mezi jednotlivými nasávacími místy minimálně 10 m a zároveň vzdáleny minimálně 15 m od míst výfuku VZT a 20 m od výfuku dieselagregátu.

Rozvody el. energie úkrytu jsou přes rozvaděč v předsálosti úkrytu napojeny na stávající rozvody objektu a pro případ civilní ochrany na el. soustrojí umístěné ve strojovně dieselagregátu (typ 4 S 110 o kapacitě 48 kVA).

Pitná voda je do úkrytu přivedena v místě vodního hospodářství ze stávající vodovodní sítě nebo studny v ulici Mlékárenská.

Splaškové odpadní vody z jímek pod hygienickým zázemím úkrytu a pod odmořovací místností je při stávajícím řešení možné přečerpávat pomocí kalového čerpadla a výtlačných potrubí napojených do veřejné kanalizační stoky v ulici Mlékárenská.

Vlastní prostory úkrytu budou při realizaci záměru zachovány a nebude do nich zasahováno. Stavební úpravy budou provedeny pouze vně úkrytu v rámci změny únikového východu a nasávacích cest vzduchotechniky. Bude provedeno přepojení vnitřních rozvodů úkrytu na nové rozvody objektu. Hlavní vstupní tlakově plynotěsné dveře úkrytu budou během rekonstrukce vypodloženy.

V případě provádění nových prostupů přes tlakově plynotěsný plášť úkrytu (plášť je vyznačen ve výkresové části) musí být tyto konzultovány se zástupci odboru bezpečnosti Magistrátu hl. m. Prahy. Stejně tak bude konzultována i změna dalších rozvodů zásobujících úkryt médií, které budou zjištěny při samotné rekonstrukci.

V souvislosti s budováním podzemních garáží při východní a jižní straně objektu bude zrušena chodba nouzového východu. Bylo navrženo nové řešení. Stávající krček nouzového východu úkrytu bude napojen na novou spojovací chodbu se schody do 2.PP na úroveň nových podzemních garáží. Zde bude vytvořen koridor vedoucí podél původního objektu energobloku (mezi osami B-C´) na vjezdovou rampu garáží vedoucí na terén. Konstrukce v této části podzemního podlaží bude navržena tak, aby vydržela případné zřícení nadzemních částí objektu.

Další možností úniku z prostor podzemních garáží (v případě zavalení vjezdové rampy) tak budou dvě nově navržená schodiště, která propojují podzemní podlaží se vstupní halou administrativního objektu. V rámci 1.PP jsou obě schodiště zároveň propojena únikovými chodbami s venkovním prostorem. Tyto únikové cesty ústí v jižní a východní fasádě nadzemní části objektu.

Z důvodu výstavby garáží bude zrušen kanál pro odkouření dieselagregátu vedený východně od objektu původního energobloku. Stávající odkouření bude ukončeno na ose 10 za spojovacím krčkem a nově bude vedeno pod stropem navržených garáží v původním „energobloku“ do vertikální šachty mezi osami D´-E a 13-14, kde bude vyvedeno nad střešní rovinu. Dimenze rozvodu bude zachována a potrubí musí být vedeno ve stavebně odděleném prostoru od potrubí, které odvětrává CHÚC.

První nasávací cesta přes únikový výlez zůstává v principu zachována. Pouze bude dlouhá úniková chodba pod terénem ubourána kvůli výstavbě nových podzemních garáží a vzduch bude nově nasáván přes krátký únikový „krček“ z prostoru nově zbudovaných garáží. Únikový „krček“ bude na konci vybaven dveřmi i samostatně uzamykatelnou mříží. Druhá nasávací cesta, resp. nasávací objekt na parteru na JV rohu objektu bude v souvislosti s budováním přístavby zrušen. Jako náhrada bude vybudován nový zemní kanál pod podlahou nových podzemních garáží v 2.PP (mezi osami a-A) o stejné kapacitě, který bude vyveden nad terén v dostatečné vzdálenosti od výškové budovy, tj. v nezavalitelné oblasti (dle vzorce $a=2/3.v$). Podzemní potrubí pro třetí nasávací cestu bude přeloženo. Bude vedeno pod stropem nově zřízených garáží v původním „energobloku“ do volně větraného anglického dvorku při západní fasádě objektu.

Obdobným způsobem jako třetí nasávací cesta bude přeložen i centrální odvod vzduchu a odvětrání skladu pohonných hmot. Potrubí bude vedena pod stropem nově zřízených garáží v původním „energobloku“ do vertikální šachty mezi osami D´-E a 13-14, kde budou vyvedena nad střešní rovinu.

Stávající rozvody el. energie budou připojeny na nové vnitřní rozvody objektu. Využit bude stávající rozvaděč umístěný v předsáli úkrytu. Napojení úkrytu na pitnou vodu zůstane beze změn. Vzhledem ke zřizování nové kanalizační přípojky (SO 401.2) budou stávající výtlačná potrubí napojena do nově zřizované domovní kanalizace napojené do této nové kanalizační přípojky. Stávající výtlačná potrubí mimo objekt budou zrušena. Stávající jímký úkrytu nebudou stavbou dotčeny.

Upozornění:

Nedodržení výše uvedených podmínek může být posuzováno i v kontextu trestního práva, neboť poškození a ohrožení provozu obecně prospěšného zařízení je trestným činem podle § 276 nebo § 277 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník.

Ad II. Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí

Z hlediska nakládání s odpady:

Toto jednotné environmentální stanovisko nahrazuje vyjádření ke změně dokončené stavby podléhající povolení podle stavebního zákona z hlediska nakládání s odpady v souladu s ust. § 146 odst. 3 písm. b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění (dále jen zákon o odpadech).

Vzhledem k charakteru záměru, kdy se jedná o změnu stávající stavby se záměr dotýká zájmu odpadového hospodářství v souladu s ust. § 146 odst. 3 písm. b) zákona o odpadech.

Předmětem záměru je stavebně významná rekonstrukce a dostavba budovy v ul. Freyova. Součástí projektu jsou také přeložky a jiné úpravy technické infrastruktury. Při realizaci projektu je předpoklad vzniku odpadů ze stavby.

V předložené souhrnné technické zprávě, v kapitole B.9, je popsán pravděpodobný výčet odpadů vznikajících v průběhu prací, jejich množství a způsob, jakým bude s odpady dále nakládáno. S odpady bude nakládáno dle platné legislativy, dle hierarchie způsobu nakládání s odpady (bude dodržen postup pro nakládání se stavebními materiály určenými pro opětovné použití, vedlejšími produkty a stavebními odpady tak, aby byla zajištěna nejvyšší možná míra jejich opětovného použití a recyklace.) Veškeré vyprodukované odpady budou na stavbě a při provozu tříděny dle druhu a kategorie odpadu, ukládány odděleně a zabezpečeny před jejich smísením, znehodnocením nebo odcizením. Odpady budou předávány pouze osobám oprávněným k jejich převzetí za účelem jejich dalšího využití nebo odstranění. Žadatel bude při své činnosti naplňovat povinnosti původce odpadů v souladu s ust. § 15 zákona o odpadech. Upozorňujeme pouze na nesprávně uvedenou povinnost zabezpečit si souhlas k nakládání s nebezpečnými odpady. Tento souhlas již dle platné legislativy není zapotřebí.

Dále upozorňujeme, že stavebník je dle ust. § 93a zákona o odpadech povinen zaslat doklady prokazující, že veškeré opětovně použité stavební výrobky, využití vedlejší produkty a stavební výrobky, které přestaly být odpadem, byly využity v souladu s tímto zákonem a že veškeré získané materiály jsou stavebními výrobky nebo vedlejšími produkty, které se nestaly odpadem, nebo s nimi bylo naloženo jako s odpady v souladu s tímto zákonem a hierarchií odpadového hospodářství, a to správním orgánu, který vydal jednotné environmentální stanovisko. Jedná se o doklady o předání produkovaných odpadů do zařízení pro nakládání s odpady povolených dle § 21 odst. 2 zákona o odpadech (faktury, smlouvy s partnerem, příp. vážní lístky), kde bude uveden název odpadu, jeho kat. č., množství a identifikace původce a osoby oprávněné k převzetí odpadu, včetně identifikačního čísla zařízení (IČZ) a průběžná evidence odpadů vedená dle § 26 vyhl. č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady.

OCP MHMP tímto vyjádřením nestanovuje žádné podmínky, jelikož veškeré postupy pro nakládání s odpady jsou dané zákonem a navazující platnou legislativou a je zapotřebí je plně dodržovat při veškeré činnosti žadatele, která je spojena s produkcí odpadů a nakládáním s odpady.

Z hlediska ochrany vod:

Objekt bude zásobován vodou pomocí nově vybudované přípojky napojené na přeložený vodovodní řad v ul. Freyova. Splaškové vody budou odváděny dvěma přípojkami (jedna stávající, druhá nově vybudovaná) do stávající stoky jednotné kanalizace v ul. Mlékárenská. Zároveň dojde k zrušení stoky DN 400 a přeložkám stok DN 350, DN 500 a DN 800, které jsou v kolizi s budoucími podzemními garážemi a vjezdu do garáží. Převážná část srážkových vod bude odváděna do retenční nádrže o min. objemu 114 m³ umístěné v 1. PP objektu. Nádrž bude opatřena regulovaným odtokem a bezpečnostním přepadem do nově vybudované

přípojky dešťové kanalizace napojené do stoky jednotné kanalizace v ul. Freyova. Akumulované vody budou zpětně využívány na závlahu zeleně. Vjezd do podzemních garáží bude z technických důvodů odvodněn samostatnou přípojkou dešťové kanalizace napojenou na přeloženou stoku jednotné kanalizace. Srážkové vody z venkovního parkoviště v ul. Mlékárenská budou převážně zasakovány prostřednictvím zatravnovací dlažby. Jako bezpečnostní prvek je navržen systém dešťové kanalizace napojené na stávající kanalizaci zasahující do prostoru parkoviště.

V budově bude nainstalováno celkem sedm osobních lanových výtahů. V technických prostorech 1. PP objektu bude zřízena velkoodběratelská trafostanice osazená třemi suchými transformátory. Jako náhradní zdroj elektrické energie bude sloužit bateriový zdroj UPS. Stávající kryt CO umístěný v podzemních podlažích objektu není předmětem předložené projektové dokumentace. Případné doplnění technologického vybavení krytu (vč. dieselagregátu) a jeho uvedení do provozu je v kompetenci příslušného bezpečnostního orgánu.

Vodoprávní úřad posoudil předloženou projektovou dokumentaci z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem a dospěl k závěru, že navrženým záměrem nebudou tyto zájmy ohroženy. Návrh splňuje požadavky podle ust. § 5 odst. 3 vodního zákona, když je odpovídajícím způsobem řešeno zásobování vodou a likvidace odpadních vod. Dále je zabezpečeno omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na stavbu, a to převážně jejich akumulací a následným využitím na závlahu zeleně s tím, že nádrž bude opatřena regulovaným odtokem a bezpečnostním přepadem do jednotné kanalizace. Část srážkových vod bude z technických důvodů odváděna do jednotné kanalizace bez regulace, část bude likvidována vsakem v plochách zeleně a pomocí zatravnovací dlažby. Likvidace srážkových vod je navržena v souladu se závěry hydrogeologického průzkumu, dle kterých nejsou na lokalitě příznivé vsakovací podmínky.

Jiné zájmy chráněné vodním zákonem a jeho prováděcími předpisy nejsou předloženým záměrem dotčeny. Součástí záměru nejsou žádná zařízení, ve kterých by docházelo k nakládání se závadnými látkami. 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 plynová kotelna umístěná ve 13. NP o celkovém jmenovitém tepelném příkonu 894 kW osazená třemi plynovými kondenzačními kotli YGNIS Varmax 320, každý o tepelném příkonu 298 kW (při předpokládaném normovaném stupni využití 105 % a tepelném výkonu 312 kW). Předmětná kotelna svými parametry splňuje podmínky pro kategorizaci dle přílohy č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší (kód 1.1.), jedná se tedy o vyjmenovaný stacionární zdroj znečišťování ovzduší. Emisní parametry navrženého zdroje tepla se v projektové dokumentaci sice neuvádějí, ale dle veřejně dostupných informací kotle vyhovují 6. emisní třídě pro NOX (ČSN EN 15502-2-1+A1 (075316))

Jako náhradní zdroj energie pro potřeby krytu CO je v PD uveden stávající dieselagregát typ 4 S 110 o výkonu 48 kVA umístěný v samostatné místnosti. Jmenovitý tepelný příkon dieselagregátu v palivu odpovídá 96 kW – nejedná se o vyjmenovaný zdroj znečišťování ovzduší ve smyslu zákona o ochraně ovzduší.

Daná žádost byla doložena výše uvedenou projektovou dokumentací. Posouzení uvedeného vyjmenovaného zdroje znečišťování ovzduší nevyžaduje s ohledem na ustanovení § 11 odst. 7 a odst. 8 zákona o ochraně ovzduší předložení odborného posudku a rozptylové studie.

Dle map klouzavých pětiletých průměrů imisních koncentrací znečišťujících látek za období 2020-2024, publikovaných Českým hydrometeorologickým ústavem, nejsou v dané lokalitě platné imisní limity pro průměrné roční imisní koncentrace sledovaných znečišťujících látek překračovány. Nejvíce se hodnotě imisního limitu přibližují průměrné roční koncentrace tuhých znečišťujících látek frakce PM_{2,5} (65,5 % imisního limitu) a průměrné denní koncentrace tuhých znečišťujících látek frakce PM₁₀ (parametr 36. nejvyšší 24hodinové konc. = 66,0 % imisního limitu). Z toho vyplývá, že se v rámci pražské aglomerace jedná z hlediska ochrany ovzduší o oblast s vyhovující kvalitou ovzduší. V této souvislosti uvádíme, že při porovnání stávající imisní situace s mezními hodnotami uvedenými ve Směrnici Evropského parlamentu a Rady (EU) 2024/2881, která má být do právního řádu ČR zapracována již v tomto roce s očekávanou účinností od roku 2027, nejpozději však od roku 2030, by v daném území docházelo u některých znečišťujících látek (roční imisní koncentrace PM_{2,5}, NO₂) k překračování mezních hodnot stanovených v citované směrnici.

Ve výroku stanoviska byla stanovena podmínka požadující instalaci spalovacích zdrojů splňujících emisní třídu NO_x 6. Tato podmínka je stanovena s cílem zajistit, aby i v případě případné změny technického řešení v průběhu realizace záměru nebo při výběru konkrétního zařízení byl zachován nízkoemisní standard odpovídající současné úrovni nejlepší dostupné techniky pro daný typ zdrojů. Přestože projektová dokumentace předpokládá instalaci kotlů, které uvedenou emisní úroveň splňují, stanovení podmínky je odůvodněno požadavkem na předcházení zhoršování kvality ovzduší a zajištění dlouhodobé udržitelnosti plnění imisních limitů, a to i s ohledem na zpřísnění požadavků vyplývajících ze směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2024/2881. Podmínka současně reflektuje skutečnost, že v dotčeném území se některé sledované znečišťující látky již nyní přibližují hodnotám imisních limitů a v budoucnu může docházet k jejich překračování. Z tohoto důvodu považuje OCP MHMP za nezbytné, aby při výběru zařízení byla prioritně zohledněna jeho emisní úroveň z hlediska produkce oxidů dusíku.

V souvislosti s výše uvedeným vyjmenovaným zdrojem znečišťování ovzduší, z důvodu předpokládaného rozsahu stavebních prací a s přihlédnutím ke skutečnosti, že stavební činnost představuje v Praze jeden z hlavních plošných zdrojů suspendovaných částic frakce PM₁₀ a PM_{2,5}, OCP MHMP připomíná povinnost respektovat podmínky uvedené v příloze č. 10 k zákonu o ochraně ovzduší (*Opatření k předcházení vzniku prašnosti a k omezování jejího šíření na staveništi při provádění staveb, terénních úprav nebo odstraňování staveb*).

Dále OCP MHMP upozorňuje, že po realizaci záměru bude nutné OCP MHMP v souladu s ustanovením § 11 odst. 2 písm. c) zákona o ochraně ovzduší, požádat o povolení provozu předmětného vyjmenovaného zdroje znečišťování ovzduší.

OCP MHMP prověřil předloženou žádost a projektovou dokumentaci. Na základě předložených podkladů a dalších zjištěných informací konstatuje, že předmětný vyjmenovaný zdroj znečišťování ovzduší je navržen v souladu s platnými předpisy ochrany ovzduší. Existuje reálný předpoklad, že záměr, tak jak je navržen, nebude znamenat zhoršení imisní situace v zájmové oblasti. OCP MHMP proto souhlasí s realizací předmětného záměru, resp. předmětného vyjmenovaného zdroje znečišťování ovzduší.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny:

Podle ust. § 8 odst. 1 ZOPK lze povolení ke kácení dřevin vydat ze závažných důvodů po vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin. Orgán ochrany přírody tedy může vydat příslušné povolení/souhlas

pouze tehdy, pokud v konkrétním případě existují závažné důvody pro pokácení dřevin rostoucích mimo les, přičemž závažnost těchto důvodů se vždy vztahuje k ochraně jiných veřejných nebo individuálních zájmů.

Žádost o kácení je podána z důvodu realizace záměru dle dokumentace stavby.

Jedná se o plánovanou přestavbu administrativní budovy Freyova 27 v Praze – Vysočanech. Původní objekt byl centrálou závodů ČKD (vystavěn v pol. 80. let minulého století). V dendrologickém průzkumu, který je součástí podkladů se uvádí: Zájmové území je tvořeno městskou zelení obklopující budovu na adrese Freyova 27 a její parkoviště. Jedná se o rozvolněnou výsadbu stromů včetně několika stromových a keřových skupin. Budova Freyova 27 je obklopena pozemky městské zeleně s udržovaným travním porostem a jednotlivými vzrostlými stromy, stromovými a keřovými skupinami. Průměrná nadmořská výška je 190 m n. m. Území leží v teplé klimatické oblasti T2. Původním půdním typem byly fluvizemě na nivních sedimentech Rokytky. V současné době je ale povrch terénu minimálně v jižní polovině zájmového území upraven druhotně ohumusovanými navážkami, což je dobře patrné u třech obezděných a do úrovně dnešního terénu zasypaných stromů (dřev. č. 29, 31/4 a 32/4). Zájmové území spadá do hercynské podprovincie, bioregionu 1.2 Řipský. Z fytoocenologického hlediska území náleží českému termofytiku, rozhraní okrsků 10b – Pražská kotlina a 10 a Jenštejská tabule. Území leží na rozhraní vegetačních jednotek dubo-habrové háje (klimaticky podmíněná jednotka) a luhy a olšiny (edaficky podmíněná jednotka vyplňující údolí Rokytky). Přírodní lesní oblastí je Polabí, kód 17. Mapa potencionální přirozené vegetace uvádí černýšové dubohabřiny - *Melampyro nemorosi-Carpinetum*. Stromy a keře v zájmovém území trpí ve zvýšené míře sníženou vitalitou, v některých případech doprovázenou též zhoršeným zdravotním stavem, projevujícím se menší měrou olistění, prosycháním periferních větví, reznutím a zvýšeným opadem jehličí a v jednotlivých případech i poškozením kůry a vznikem dutin. Jediný na lokalitě rostoucí jírovec maďal (dřev. č. 6) je silně napaden klíněnkou jírovcovou. Stromy jsou průběžně ošetřovány zdravotním řezem.

Odstraňované dřeviny se spolupodílejí na plnění funkcí mimo-lesní zeleně v městském prostředí. Na svém stanovišti dřeviny zajišťují formování příznivějšího porostního klimatu (vliv na zmenšení amplitudy teplot vzduchu, snižování radiační teploty, zvyšování vlhkosti vzduchu, ovlivňování rychlosti proudění vzduchu), plní funkci zdravotně – hygienickou (ovlivňování plynného složení atmosféry, snižování prašnosti, hlučnosti, uvolňování biologicky aktivních látek), mají vodohospodářskou funkci a v určité míře i funkci ekologickou.

Obecně lze říct, že dřeviny nejsou jen rostlinným organismem, ale jsou samostatným svébytným habitatem (stanovištěm), zvláštní ekologickou nikou umožňující trvalou existenci celé pyramidy dalších organismů odkázaných na něj i na sebe navzájem. Ekologická a funkční hodnota stromu je přímo úměrná složitosti (druhové diverzitě) jím vytvářené ekologické niky a mírou zapojení této niky do širšího ekosystému.

OCP MHMP zvažoval na jedné straně veřejný zájem na zachování dřevin a zájem žadatele na straně druhé. Cílem záměru je přestavba již existující administrativní budovy Freyova 27 v Praze – Vysočanech. Z pohledu ochrany přírody a krajiny vždy lepší stavět v již zastavěném, zasaženém území, kde jsou inženýrské sítě a možnost jednoduchého dopravního napojení na stávající cestní síť, než na „zelené louce“ (zastavování volné krajiny mimo intravilán). Odstraňují se jen dřeviny, které jsou v kolizi se záměrem jako celkem. Byla uložena náhradní výsadba dle návrhu žadatele, včetně pětileté následné péče. Záměr OCP MHMP posuzuje jako celek, včetně navrhovaných úprav zeleně. OCP MHMP soudí, že realizace záměru je závažným důvodem ke kácení dřevin ve smyslu ust. § 8 odst. 1 věty druhé ZOPK s tím, že náhradní výsadbou dojde ke kompenzaci vzniklé újmy na ekologické i společenské funkci zeleně v souvislosti s dřevinami odstraňovanými. Orgán ochrany přírody MHMP konstatuje, že mladé vysazované dřeviny nemohou nikdy zcela nahradit ve všech funkcích vzrostlé starší stromy, předpokládá se však, že do budoucna budou veškeré ekologické i společenské funkce zeleně v lokalitě kompenzovány. Povýsadbovou péčí, která byla stanovena v maximální možné délce, má být zajištěno dobré ujetí jedinců a jejich zdárný počáteční růst a vývoj. Pro

dodržení odpovídající kvality sadebního materiálu i postupu prací při výsadbě orgán ochrany přírody stanovuje povinnost dodržet výše uvedené normy a standardy péče o přírodu a krajinu.

Kácení dřevin je obvykle prováděno v období vegetačního klidu, které může být v každém roce mírně odlišné, zhruba se jedná o období 1. 11. – 31. 3. Toto období je pro kácení doporučováno zejména z důvodu ochrany hnízdicího ptactva. V tomto období jsou utlumeny fyziologické procesy dřevin, ale je utlumena i aktivita většiny dalších živočichů. Důvod pro podání žádosti o kácení dřevin je závažný, v daném případě převažuje nad důvody k zachování dřevin. Současně byla stanovena opatření, která zajistí kompenzaci újmy na ekologické i společenské funkci zeleně (v souvislosti s dřevinami odstraňovanými) v dané lokalitě.

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

Poučení:

Koordinované závazné stanovisko není podle § 149 odst. 1 správního řádu samostatným rozhodnutím ve správním řízení, proto se proti němu nelze odvolat. Obsah koordinovaného závazného stanoviska lze napadnout postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo koordinovaným závazným stanoviskem podmíněno.

Koordinované závazné stanovisko je dle § 176 odst. 5 stavebního zákona ve spojení s § 7 zákona o JES platné 5 let ode dne jeho vydání.

Upozornění:

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

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

Ing. arch. Filip Foglar

ředitel odboru územního rozvoje
podepsáno elektronicky

Přílohy:

1. KÁCENÍ, FREYOVA
2. NV, FREYOVA

Rozdělovník:

1. Adresát, ID DS: h6asqñ3

Na vědomí:

2. UZR MHMP – spis

3. BEZ MHMP

4. OCP MHMP

5. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy