



- Dle rozdělovníku -

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 426729/2026

Sp. zn.:
S-MHMP 1838902/2024

Vyřizuje/tel.:
Ing. Zlata Jarkovská
236 004 322
Počet listů/příloh: **3/0**
Datum:
18.05.2026

Nový Opatov – změna územního rozhodnutí č. 3

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“), podle ustanovení § 9a odst. 7 zákona vydává k záměru „Nový Opatov“ (dále též „záměr“), k němuž vydal OCP MHMP stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí sp. zn.: S-MHMP 1572233/2012/OZP/VI/EIA/845-8/Pac ze dne 30.01.2015 (dále též „stanovisko EIA“), v podobě podle dokumentace pro vydání změny územního rozhodnutí „Nový Opatov – změna územního rozhodnutí č. 3“, kterou zpracovala společnost Studio acht, spol. s r. o., 03/2024 (dále též „ZDUR“)

souhlasné závazné stanovisko.

OCP MHMP jako příslušný úřad ověřil, že **nedošlo ke změnám záměru**, které by mohly mít významný negativní vliv na životní prostředí, zejména ke zvýšení jeho kapacity a rozsahu nebo ke změně jeho technologie, řízení provozu nebo způsobu užívání, anebo k neplnění podmínek stanoviska, které by mohlo mít významný negativní vliv na životní prostředí.

Odůvodnění:

Dne 27.06.2024 obdržel OCP MHMP žádost o vydání závazného stanoviska podle § 9a odst. 7 zákona k záměru, ke kterému bylo vydáno stanovisko EIA. Záměr byl oznámen společností Starochodovská a. s. (IČO: 24685852, sídlo: Krakovská 1256/24, Nové Město, 110 00 Praha 1). Žádost byla OCP MHMP předložena společností FINEP CZ a. s. (IČO: 26503387, sídlo: Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1), která je zplnomocněna zastupovat oznamovatele záměru.

Podle § 9a odst. 6 zákona nejdříve 90 dnů před podáním žádosti o zahájení navazujícího řízení, nejpozději však v den podání žádosti o zahájení navazujícího řízení, předloží oznamovatel příslušnému úřadu, který vydal stanovisko EIA, dokumentaci pro příslušné navazující řízení včetně úplného popisu případných změn

oproti záměru, ke kterému bylo vydáno stanovisko EIA, a včetně vyhodnocení plnění podmínek stanoviska v dokumentaci pro příslušné navazující řízení, a to v rozsahu části, etapy nebo varianty záměru, která je předmětem navazujícího řízení.

Příslušný úřad podle § 9a odst. 7 zákona ověří na základě oznámení o zahájení řízení zasláního tomuto úřadu správním orgánem příslušným k vedení navazujícího řízení každý záměr a vydá nesouhlasné stanovisko, jestliže došlo ke změnám záměru, které by mohly mít významný negativní vliv na životní prostředí, zejména ke zvýšení jeho kapacity a rozsahu nebo ke změně jeho technologie, řízení provozu nebo způsobu užívání, anebo k neplnění podmínek stanoviska, které by mohlo mít významný negativní vliv na životní prostředí; takové neplnění podmínek se posuzuje jako změna záměru. Výše uvedené změny jsou předmětem posuzování podle § 4 odst. 1 písm. g) zákona. Jestliže nedošlo ke změnám záměru podle věty druhé, příslušný úřad vydá souhlasné stanovisko. V tomto souhlasném stanovisku příslušný úřad s přihlédnutím k podkladům podle § 9a odst. 1 zákona určí, které z podmínek stanoviska jsou v důsledku jiných změn záměru neproveditelné, a to případně v součinnosti s příslušnými dotčenými orgány. Pokud nebyly dokumenty podle věty první předány ve stanovené lhůtě, má se za to, že nebyly předány. Možnost změny jednotného environmentálního stanoviska, s výjimkou změny závěrů posouzení vlivů záměru na životní prostředí ve smyslu zákona, postupem podle zákona o jednotném environmentálním stanovisku tímto není dotčena.

Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebního řádu byla podána dne 27.06.2024 žádost o vydání změny územního rozhodnutí pro umístění stavby „Nový Opatov“. K záměru bylo vydáno územní rozhodnutí Úřadem městské části Praha 11, č. j. MCP11/21/030842/OV/Krt, ze dne 12.08.2021, změněného rozhodnutím č. j.: MC05 11823/2023, ze dne 16.01.2023, změněné změněným výrokem I. rozhodnutí č. j.: MCP11/23/058157/OV/Dn, ze dne 20.10.2023, změněné rozhodnutím č. j.: MHMP 389156/2025, ze dne 16.04.2025.

Oznámení o zahájení spojeného řízení bylo příslušnému úřadu doručeno dne 10.04.2026 (viz dopis Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebního řádu, oddělení stavebního řádu; č. j. MHMP 298961/2026 ze dne 08.04.2026; dále též „oznámení o zahájení řízení“). Předmětem řízení jsou následující změny územního rozhodnutí pro stavbu nazvanou „Nový Opatov“ v rozsahu změn:

- objektů parteru záměru
- objektů technické infrastruktury
- doplnění propojovacího krčku mezi objekty SO.04 a SO.03
- doplnění propojovacího krčku mezi objekty SO.04 a SO.02
- doplnění propojovacího krčku mezi objekty SO.01 a SO.02

Spolu se ZDUR byl OCP MHMP předložen úplný popis změn záměru s posouzením jejich vlivů na životní prostředí (dále též „podklad pro ověření záměru“). Stav podle ZDUR je vztažen k podobě záměru popsané v dokumentaci, která byla podkladem pro vydání stanoviska EIA (RICHEKO s. r. o., 07/2013; dále též „dokumentace EIA“).

V následujícím textu jsou jednotlivé změny ZDUR vyhodnoceny z hlediska vlivů na životní prostředí.

Objekty parteru záměru

Tyto objekty zahrnují následující změny:

01.01 -Změna referenční plochy – začlenění pozemku parc. č. 2031/88.

01.02 -Změna řešeného území a referenční plochy – začlenění pozemku parc. č. 1356/2.

01.03 -Změna řešeného území a referenční plochy – začlenění pozemku parc. č. 2031/205.

- 01.04 - Změna řešeného území a referenční plochy – začlenění pozemku parc. č. 2031/208.
- 02.01 - Změna návrhu administrativního objektu SO.03 - úprava HPP hl. funkcí objektu.
- 02.02 - Změna návrhu administrativního objektu SO.03 - zrušení návrhu lodžie v západní fasádě.
- 02.03 - Změna návrhu administrativního objektu SO.03 - úprava počtu parkovacích stání v garážích.
- 02.04 - Změna návrhu administrativního objektu SO.04 - úprava konstrukčních výšek a počtu nadzemních podlaží.
- 02.05 - Změna návrhu administrativního objektu SO.04 - úprava rozměrů podzemních podlaží.
- 02.06 - Změna návrhu administrativního objektu SO.04 - HPP hl. funkcí objektu.
- 02.07 - Změna návrhu administrativního objektu SO.04 - počet parkovacích stání.
- 02.08 - Změna návrhu administrativních objektů SO.01, SO.02, SO.03 a SO.04 - zrušení návrhu vibroizolací.
- 02.09 - Doplnění propojovacího krčku mezi objekty SO.01 a SO.02.
- 02.10 - Doplnění propojovacího krčku mezi objekty SO.02 a SO.04.
- 02.11 - Doplnění propojovacího krčku mezi objekty SO.03 a SO.04.
- 02.12 - Doplnění anglického dvorku pro objekt SO.01.
- 02.13 - Doplnění anglického dvorku pro objekt SO.02.
- 02.14 - Doplnění anglických dvorků pro objekt SO.03.
- 02.15 - Doplnění anglického dvorku pro objekt SO.09.
- 02.16 - Doplnění pažení stavební jámy objektu SO.04.
- 02.17 - Doplnění pažení stavební jámy objektu SO.09.
- 05.01 - Doplnění chodníku na středové pěší ose.
- 05.02 - Doplnění chodníku u křižovatky v ul. Bartůňkova a pěšiny jižním směrem.
- 05.03 - Doplnění chodníku západně od objektu SO.02.
- 05.04 - Změna tras chodníků a pěšiny jiho-západně od objektu SO.02.
- 05.05 - Doplnění schodiště severo-západně od objektu SO.02.
- 05.06 - Redukce chodníkových ploch nad PP objektu SO.03.
- 05.07 - Doplnění schodiště a navazujícího chodníku severo-západně od objektu SO.04.
- 05.08 - Doplnění schodiště a navazujícího chodníku jiho-západně od objektu SO.04.
- 05.09 - Zrušení návrhu schodiště jižně od vjezdu do objektu SO.09.
- 05.10 - Změna trasy chodníku jižně od objektu SO.09.
- 05.11 - Doplnění chodníků podél západní hranice řešeného území.
- 05.12 - Změna pozice parkovacích stání západně od objektů SO.05 a SO.06.
- 05.13 - Redukce zpevněné plochy chodníku a související rozšíření šterkovo-mlatové části pro výsadbu stromů podél západní strany ul. Chilská severo-východně od objektu SO.01.
- 05.14 - Doplnění chodníku jiho-západně od objektu SO.05.
- 05.15 - Redukce zpevněné plochy chodníku a související rozšíření šterkovo-mlatové části pro výsadbu stromů severo-západně od objektu SO.09.
- 05.16 - Redukce chodníkových ploch jihovýchodně od objektu SO.03.
- 06.01 - Změna počtu sil tříděného odpadu jižně od objektu SO.07.
- 06.02 - Změna pozice a počtu sil tříděného odpadu severozápadně od objektu SO.02.
- 06.03 - Změna pozice a počtu sil tříděného odpadu západně od objektu SO.09.
- 06.04 - Zrušení návrhu opěrné stěny (OS 5) západně od vjezdu do objektu SO.01.
- 06.05 - Zrušení návrhu opěrných stěn (OS 7) západně od objektu SO.09.
- 06.06 - Doplnění opěrných stěn západně od objektu SO.09.
- 06.07 - Doplnění oplocení předzahrádek objektu SO.07.
- 06.08 - Doplnění zázemí pro park.
- 06.09 - Zrušení kolárny B+R.
- 07.01 - Změna nivelety terénu západně od objektu SO.02.
- 07.02 - Změna nivelety terénu západně od objektu SO.04.

- 07.03 -Změna nivelety terénu západně od objektu SO.05.
- 07.04 -Změna nivelety terénu západně od objektu SO.09.
- 07.05 -Zrušení povrchové retence VR3 západně od objektu SO.09.
- 07.06 -Změna tvaru a výměry povrchové retence VR4 jihozápadně od objektu SO.09.
- 08.01 -Změna etapizace výsadeb navrhovaných stromů (bez změny celkového počtu stromů).

Objekty technické infrastruktury

Objekty technické infrastruktury zahrnují následující změny:

- 03.01 -Změna pozice vybraných uličních vpustí a žlabů.
- 03.02 -Změna trasy dešťové kanalizace – odtoku z VR1 a VR2.
- 03.03 -Změna trasy připojení povrchového odvodňovacího prvku do dešťové kanalizace před vjezdem do objektu SO.03.
- 03.04 -Změna trasy přípojky splaškové kanalizace pro objekt SO.03.
- 03.05 -Změna trasy přípojky splaškové kanalizace pro objekt SO.04.
- 03.06 -Změna trasy přípojky vodovodu pro objekt SO.03.
- 03.07 -Změna trasy přípojky vodovodu pro objekt SO.04.
- 03.08 -Změna trasy přípojky plynovodu pro objekt SO.02.
- 03.09 -Změna trasy přípojky plynovodu pro objekt SO.03.
- 03.10 -Změna dimenze jižní části horkovodu na 2x DN 200.
- 03.11 -Změna části trasy horkovodu (kompenzace) východně od objektu SO.07.
- 03.12 -Změna trasy přípojky horkovodu pro objekt SO.03.
- 03.13 -Změna trasy sítě elektronických komunikací (SEK) západně od objektu SO.01.
- 03.14 -Doplnění trasy sítě elektronických komunikací (SEK) pro sklad nářadí.
- 03.15 -Doplnění trasy sítě elektronických komunikací (SEK) severo-západně od objektu SO.09.
- 03.16 -Změna trasy elektrické sítě – připojení 22 kV (VN) pro objekt SO.01.
- 03.17 -Změna trasy elektrické sítě – připojení 22 kV (VN) pro objekt SO.04.
- 03.18 -Změna trasy elektrické sítě – kabelů 1 kV (NN) severo-východně od objektu SO.06.
- 03.19 -Doplnění trasy elektrické sítě – kabelů 1 kV (NN) pro zázemí parku.
- 03.20 -Doplnění 3 ks dobíjecích stanic pro elektromobily a související doplnění trasy elektrické sítě – kabelů 1 kV (NN) západně od objektu SO.05.
- 03.21 -Změna trasy elektrické sítě – kabelů 1 kV (NN) na centrálním náměstí
- 03.22 -Změna výšky (ne pozice) stožárů a specifikace svítidel veřejného osvětlení.
- 03.23 -Úprava pozice výdechu vzduchotechniky kolektorového podchodu KP-13 jižně od objektu SO.03.
- 04.01 -Změna (napřímení) tras sítí areálové technické infrastruktury – areálové osvětlení, areálová elektrická a elektronická síť, areálový vodovod, areálová dešťová kanalizace (regulace a přeliv) - severo-východně od objektu SO.06.
- 04.02 -Změna tras sítí areálové technické infrastruktury – areálový vodovod, areálová dešťová kanalizace (regulace a přeliv) - uprostřed úseku Bartůňkovy ulice.
- 04.03 -Zrušení části rozvodů a stožárů areálového osvětlení podél západní strany ul. Chilská severo-východně od objektu SO.01.
- 04.04 -Změna pozice stožárů areálového osvětlení podél chodníku centrální pěší osy, východně od objektu SO.05 a SO.06.
- 04.05 -Zrušení části rozvodů a zemních svítidel areálového osvětlení v prostoru mezi objekty SO.05 a SO.01.
- 04.06 -Zrušení části rozvodů a zemních svítidel areálového osvětlení v prostoru náměstí, mezi objekty SO.01 a SO.03.
- 04.07 -Změna části rozvodů a pozice stožárů areálového osvětlení v prostoru mezi objekty SO.02 a SO.04.
- 04.08 -Změna trasy areálové elektrické sítě – kabelů 1kV (NN) - napojení studny 1.
- 04.09 -Změna trasy areálového vodovodu pro kaskádu – napojení studny 1.

- 04.10 - Změna trasy areálového vodovodu – kaskáda – cirkulace, západně od objektu SO.01.
- 04.11 - Doplnění trasy areálového vodovodu – odbočky z cirkulace jižně od objektu SO.05.
- 04.12 - Změna typu povrchových odvodňovacích prvků jižně od objektu SO.08.
- 04.13 - Změna pozice a doplnění povrchových odvodňovacích prvků před vestibulem stanice metra.
- 04.14 - Změna pozice a doplnění povrchových odvodňovacích prvků severně a východně od objektu SO.03.
- 04.15 - Změna pozice povrchového odvodňovacího prvku jižně od objektu SO.02.
- 04.16 - Doplnění povrchových odvodňovacích prvků severo-východně a severo-západně od objektu SO.09.
- 04.17 - Změna části trasy povrchového žlabu P1 areálové dešťové kanalizace a související úprava tvaru vodního prvku na náměstí severně od objektu SO.03.
- 04.18 - Změna trasy povrchového žlabu P3 areálové dešťové kanalizace západně od objektu SO.02.
- 04.19 - Změna trasy povrchového žlabu P4 areálové dešťové kanalizace severně od objektu SO.04.
- 04.20 - Doplnění povrchových žlabů P8 západně od objektu SO.09.
- 04.21 - Změna trasy areálové dešťové kanalizace – odvodnění objektu SO.01 (podzemní část).

Stavební objekty – doplnění propojovacích krčků:

- Spojovací krček mezi objekty SO 01 – SO 02 - Mezi objekty je doplněna hmota o výšce dvou podlaží se šířkou jednoho modulu. Umístěna je v nadzemních podlažích 5.NP a 6.NP, východní fasády objektu SO 02, na který je napojena i technicky a směřuje do západní fasády jižního křídla objektu SO 01. Fasádu krčku tvoří prosklené plochy rastrového obvodového pláště. Celkové půdorysné rozměry objektu jsou 7,7 x 14 m.
- Spojovací krček mezi objekty SO 02 – SO 04 - Mezi objekty je doplněna hmota o výšce dvou podlaží se šířkou jednoho modulu. Umístěna je v nadzemních podlažích 4.NP a 5.NP, severní fasády objektu SO 04, na který je napojena i technicky a směřuje do jižního fasády objektu SO 02. Fasádu krčku tvoří prosklené plochy rastrového obvodového pláště. Celkové půdorysné rozměry objektu jsou 6,7 x 13 resp. 19,7 m.
- Spojovací krček mezi objekty SO 03 – SO 04 - Mezi objekty je doplněna hmota o výšce dvou podlaží se šířkou jednoho modulu. Umístěna je v nadzemních podlažích 4.NP a 5.NP, východní fasády objektu SO 04, na který je napojena i technicky a směřuje do západní fasády objektu SO 03. Fasádu krčku tvoří prosklené plochy rastrového obvodového pláště. Celkové půdorysné rozměry objektu jsou 8,1 x 23,8 m.

Součástí předložené dokumentace bylo Akustické posouzení pro Změnu dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby – č. 3 (EKOLA group, spol. s. r. o., 06/2024). Předmětem tohoto posouzení je vyhodnocení vlivu zprovoznění záměru na akustickou situaci u nejbližší chráněné zástavby. Dle závěrů Akustického posouzení je zřejmé, že vlivem realizace předmětného záměru se nepředpokládá významnější negativní vliv na akustickou situaci. Lze tak předpokládat realizovatelnost předmětného záměru „Nový Opatov“ z akustického hlediska.

Pro účely ZDUR předmětného záměru byla dále zpracována Rozptylová studie (ATEM – Ateliér ekologických modelů, s. r. o., 06/2024). Změny návrhu, vzhledem k charakteru, nebudou mít významný vliv na kvalitu ovzduší.

Lze shrnout, že se jedná o změny záměru, které jsou mimo podrobnost dokumentace EIA nebo které vycházejí ze zpřesnění technického řešení v rámci DUR. Tyto změny nemůžou mít významný negativní vliv na životní prostředí.

Provedení záměru v aktuálně navržené podobě nemůže mít významný negativní vliv na obyvatelstvo a veřejné zdraví, živočichy a rostliny, ekosystémy, biologickou rozmanitost, půdu, vodu, ovzduší, klima a krajinu, přírodní zdroje, hmotný majetek a kulturní dědictví. Ovlivnění předmětu ochrany nebo celistvosti evropsky významných lokalit či ptačích oblastí v souvislosti s uskutečněním změn záměru se též neočekává.

Dle § 9a odst. 6 předloží oznamovatel příslušnému úřadu mimo jiné vyhodnocení plnění podmínek stanoviska v dokumentaci pro příslušné navazující řízení, a to v rozsahu části, etapy nebo varianty záměru, které je předmětem navazujícího řízení. Podrobný popis plnění podmínek závazného stanoviska k záměru „Nový Opatov“ je uveden v příloze č. 3 podkladu pro ověření záměru. Z vyhodnocení plnění podmínek je zřejmé, že podmínky vydaného stanoviska EIA jsou respektovány.

OCP MHMP po porovnání ZDUR s dokumentací EIA ověřil, že nedošlo ke změnám záměru, které by mohly mít významný negativní vliv na životní prostředí, zejména ke zvýšení jeho kapacity a rozsahu nebo ke změně jeho technologie, řízení provozu nebo způsobu užívání, anebo k neplnění podmínek stanoviska, které by mohlo mít významný negativní vliv na životní prostředí.

S přihlédnutím k výše uvedenému příslušný úřad neshledal důvody k tomu, aby v důsledku změn záměru určil některou z podmínek stanoviska EIA jako neproveditelnou.

Příslušný úřad proto ve smyslu § 9a odst. 7 zákona vydává toto souhlasné závazné stanovisko.

Poučení o opravném prostředku:

Závazné stanovisko ve smyslu ustanovení § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah je závazný pro výrokovou část správního rozhodnutí vydávaného podle zvláštních zákonů. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu.

Ing. Tomáš Novotný

vedoucí oddělení posuzování vlivů na životní prostředí
podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. FINEP CZ a. s., IDDS: 57zd42c
2. Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, oddělení stavebního řádu