



MĚSTSKÁ ČÁST
PRAHA 10

**Úřad městské části Praha 10
Odbor životního prostředí
a Vodoprávní úřad**

Vaše značka: - - -
Naše značka: P10-073118/2026
Vyřizuje/linka: viz níže
V Praze dne: 27. 7. 2026

**Lost Arch s.r.o.
Letohradská 681/9
170 00 Praha 7 - Holešovice
ID schránky: dfgi33t**

JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

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

Úřad městské části Praha 10 - Odbor životního prostředí a Vodoprávní úřad (dále jen „Dotčený orgán“) jako věcně a místně příslušný správní orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle ustanovení § 15 písmeno a) zákona o JES ve spojení s ustanovením § 32 odstavec 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a obecně závaznou vyhláškou č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 2. 2. 2026 žádost o vydání jednotného environmentálního stanoviska, č. j. P10-073118/2026, od žadatele, kterým je společnost **Lost Arch s.r.o.**, IČO: 284 16 368, se sídlem Letohradská 681/9, 170 00 Praha 7 - Holešovice (dále jen „žadatel“) v zastoupení, na základě plné moci ze dne 29. 4. 2026, stavebníka, jímž je společnost Vantorio Property Management Invest s.r.o., IČO: 245 56 670, se sídlem Příčná 1892/4, 110 00 Praha 1 - Nové Město, k **záměru** s názvem „**Novostavba bytového domu Limuzská v ulici Limuzská, Praha 10 - Strašnice**“, na pozemcích parc. č. 2633/2, 2633/4, 2637/2, 2637/3, 2637/4, 2637/5, 2637/6, 2637/7 a 2637/8, k. ú. Strašnice (dále jen „záměr“) dle projektové dokumentace, kterou vypracovala společnost Lost Arch s.r.o., IČO: 284 16 368, se sídlem Letohradská 681/9, 170 00 Praha 7 - Holešovice, v květnu 2025 (dále jen „PD“).

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

- Závazné stanovisko dle § 146 odstavec 3 písmeno a) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o odpadech“), k terénním úpravám a k odstranění stavby podléhající povolení podle stavebního zákona z hlediska nakládání s odpady, vedlejšími produkty, stavebními výrobky, které přestaly být odpadem, nebo stavebními výrobky určenými k opětovnému použití.
- Stanovisko k povolování záměru dle § 104 odstavec 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“).
- Vyjádření Dotčeného orgánu dle § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

Dotčený orgán vydává podle § 6 odstavec 1 zákona o JES k výše uvedenému **záměru** toto **souhlasné jednotné environmentální stanovisko**:

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

Odůvodnění:

Část první

Dotčený orgán obdržel dne 2. 2. 2026 žádost o vydání jednotného environmentálního stanoviska (dále jen „JES“) k výše uvedenému **záměru** s názvem „**Novostavba bytového domu Limuzská v ulici Limuzská, Praha 10 - Strašnice**“.

Předmětem záměru je novostavba bytového domu o pěti nadzemních podlažích na skupině parcel, které vytváří klín mezi komunikací v ulici Limuzská a obslužnou komunikací sousedního bytového domu s č. p. 2110. Navržená novostavba hmotově navazuje na sousední bytový dům s č.p. 1012. Od tohoto sousedního domu jsou odvozeny výšky říms, sklon sedlové střechy, hloubka objektu a všechny hlavní objemové parametry objektu.

V domě jsou dále navržena dvě podzemní podlaží, ve kterých se nachází po sedmi parkovacích stáních, sklepní kóje pro majitele bytových jednotek a veškeré technické zázemí bytového domu. Parkovací stání v podzemních podlažích jsou přístupná pomocí hydraulického autovýtahu.

V přízemí objektu se nachází 5 parkovacích stání, z toho jedno vyhrazené stání pro OZTP, dále je zde navržena úklidová komora a stanoviště pro ukládání odpadu, vstupní prostory bytového domu a na severní straně samostatná komerční jednotka s vlastním hygienickým zázemím a přístupem z chodníku v ulici Limuzská.

Poslední 5. NP se nachází v podkroví sedlové střechy a obsahuje horní patra mezonetových bytů.

Výtah jakožto i společné komunikační jádro bytového domu končí na úrovni 4. NP. Severní část objektu je zastřešená plochou střechou, na kterou je pro údržbu umožněn přístup přímo ze společného schodišťového jádra domu.

V domě bude celkem 21 bytových jednotek a 2 ubytovací jednotky.

Stavebním záměrem jsou dotčeny pozemky parc. č. 2633/2, 2633/4, 2637/2, 2637/3, 2637/4, 2637/5, 2637/6, 2637/7 a 2637/8, k. ú. Strašnice.

Žádost trpěla vadami a z toho důvodu byl Žadatel Výzvou k doplnění žádosti o JES ze dne 19. 2. 2026, č. j. P10-114214/2026, vyzván k odstranění vad svého podání ve lhůtě do 30. 4. 2026.

Žadatel podal dne 30. 4. 2026 žádost adresovanou Dotčenému orgánu, č. j. P10-268873/2026, o prodloužení lhůty pro odstranění vad výše uvedené žádosti o 60 dní, tedy do 30. 6. 2026, a to z důvodu neočekávaného průtahu v projednání s Pražskou vodohospodářskou společností a.s.

Dotčený orgán vyhověl žádosti Žadatele a z toho důvodu vydal dne 5. 5. 2026 Usnesení, č. j. P10-272333/2026, o prodloužení lhůty pro odstranění vad výše uvedené žádosti o vydání JES, kterým se řízení o žádosti přerušilo do 30. 6. 2026.

Žadatel podal dne 29. 6. 2026 žádost adresovanou Dotčenému orgánu, č. j. P10-396726/2026, o prodloužení lhůty pro odstranění vad výše uvedené žádosti o 60 dní, tedy do 30. 8. 2026, a to z důvodu posunu termínu schůze SVJ sousedního objektu 2110/8 oproti původnímu předpokladu a navazujícímu zpoždění projednání s Pražskou vodohospodářskou společností a.s.

Dotčený orgán vyhověl žádosti Žadatele a z toho důvodu vydal dne 1. 7. 2026 Usnesení, č. j. P10-399668/2026, o prodloužení lhůty pro odstranění vad výše uvedené žádosti o vydání JES, kterým se řízení o žádosti přerušilo do 31. 8. 2026.

Žadatel doplnil dne 8. 7. 2026 svoji žádost dodatečným podáním, č. j. P10-413940/2026, a tím zcela splnil předmět výzvy a odstranil vady žádosti.

Část druhá

Odpadové hospodářství (Ing. Jan Babka/609):

V rámci realizace záměru, resp. při provádění stavby budou vznikat odpady, jejichž přehled je uveden v PD v bodě B.10 e) aktualizované Souhrnné technické zprávy (dále jen „STZ“) včetně jejich předpokládaného množství a způsobu jejich využití nebo likvidace dle ustanovení zákona o odpadech a jeho prováděcích předpisů.

Bilance zemních prací a požadavky na přísun nebo deponie zemin jsou uvedeny v PD v bodě B.10 g) STZ. Předpokládá se přebytek zeminy o hmotnosti cca 3 800 tun.

V PD v bodě B.3.8 STZ je uveden způsob nakládání s komunálními odpady z domu včetně výpočtu objemu nádob na směsný komunální odpad (dále jen "SKO") v souladu s Obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 20/2022 Sb. hl. m. Prahy, o stanovení obecního systému odpadového hospodářství hlavního města Prahy (vyhláška o odpadech).

Navrhovaná obsazenost domu je: 63 osob - bydlení

3 osoby - komerční jednotka

Stanoviště sběrných nádob na odpady je navrženo takto:

- Stanoviště pro **bytové jednotky** je situováno uvnitř domu v 1. NP v místnosti č. 0.110 - viz výkres D.1.1.2_Půdorys 1. NP. Zde budou umístěny 2 kontejnery o objemu 1 100 litrů na SKO s frekvencí vývozu jednou týdně.
- Stanoviště pro **komerční jednotky** je situováno uvnitř domu v 1. NP v místnosti č. 0.110 - viz výkres D.1.1.2_Půdorys 1. NP.
- Stanoviště pro komerční jednotky bude odděleno od stanoviště pro bytové jednotky lehkou kovovou dělicí příčkou s uzamykatelnými dveřmi.

Orgán odpadového hospodářství níže upozorňuje stavebníka, resp. původce odpadu na splnění jeho povinnosti dle §93a zákona o odpadech a na některé další vybrané povinnosti ze zákona o odpadech.

Ochrana vod (Ing. Kateřina Paulíny/682):

Orgán ochrany vod souhlasí s parametry stavby podle předložené dokumentace na pozemcích parc. č. 2633/2, 2633/4, 2637/2, 2637/3, 2637/4, 2637/5, 2637/6, 2637/7 a 2637/8 v k. ú. Strašnice, v hydrologickém pořadí 1-12-01-020, v hydrogeologickém rajonu 6250.

Srážkové vody ze střechy objektu budou odváděny přes retenční nádrž o rozměrech 3,50 x 3,00 x 2,00 m a minimálním retenčním objemu 16,4 m³. Retenční nádrž bude vybavena bezpečnostním přepadem a regulovaným odtokem 0,5 l/s do jednotné kanalizace.

K možnosti likvidace srážkových vod vsakem na vlastním pozemku, předložil žadatel podrobný inženýrsko-geologický a hydrogeologický průzkum Mgr. Jeronýma Lešnera (odborná způsobilost v hydrogeologii a inženýrské geologii) z listopadu 2025, kde je uvedeno, že lokalita je pro bodové vsakování srážkových vod nevhodná. Projektant tedy navrhl retenční nádrž s regulovaným odtokem do jednotné kanalizace.

K regulovanému odtoku se kladně vyjádřila Pražská vodohospodářská společnost a.s. a Pražské vodovody a kanalizace a.s. pod č.j. ZADOST202601233 dne 8. 7. 2026.

Orientační určení polohy místa záměru souřadnicemi S-JTSK: X 1044881,24; Y 736782,10.

Vodoprávní úřad posoudil předloženou dokumentaci z hlediska zájmů chráněným vodním zákonem, zejména podle § 5 odst. 3 vodního zákona, který stanovuje povinnost stavebníka zabezpečit stavby zásobováním vodou, odváděním, čištěním, popřípadě jiným zneškodňováním odpadních vod z nich v souladu s tímto zákonem a zajistit vsakování nebo zadržování a odvádění srážkových vod v souladu se stavebním zákonem, a dospěl k závěru, že dokumentace výše uvedené požadavky splňuje. Jiné zájmy chráněné vodním zákonem a jeho prováděcí předpisy nejsou předloženým záměrem dotčeny.

Stavba se nenachází v záplavovém území ani v ochranném pásmu vodního zdroje.

Stavebním záměrem nedojde ke zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo stavu podzemní vody či nedosažení dobrého stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo dobrého stavu útvaru podzemní vody.

Ochrana zemědělského půdního fondu (Ing. Jan Babka/609):

Zájmy chráněné zákonem č. 334/1992 Sb., zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, nejsou tímto záměrem dotčeny.

Ochrana přírody a krajiny (Bc. Martin Kolín/465):

Zájmy chráněné zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, nejsou tímto záměrem dotčeny.

Protože je předmětný záměr z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl Dotčený orgán 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:

Závazné stanovisko ve smyslu § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah je závazný pro výrokovou část

správního rozhodnutí vydávaného v následném řízení podle § 1 zákona o JES. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ustanovení § 149 odstavec 7 správního řádu.

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

Upozornění orgánu odpadového hospodářství:

1. Orgán odpadového hospodářství upozorňuje stavebníka, resp. původce odpadu na některé povinnosti při nakládání s odpady v rámci provádění stavby:

- **Každý** je dle § 13 odstavec 1 písmeno a) zákona o odpadech povinen nakládat s odpadem pouze způsobem stanoveným zákonem o odpadech a jinými právními předpisy vydanými na ochranu životního prostředí a zdraví lidí pro daný druh a kategorii odpadu.
- **Původce odpadu** je povinen dle § 13 odstavec 1 písmeno c) zákona o odpadech soustřeďovat odpady odděleně a podle § 13 odstavec 1 písmeno d) s odpadem nakládat tak, aby jej zabezpečil před odcizením nebo únikem nebo aby nedošlo k jeho znehodnocení, které by zhoršilo možnost nakládání s daným odpadem v souladu s hierarchií odpadového hospodářství, do okamžiku, kdy jej sám zpracuje, pokud je provozovatelem zařízení, nebo do okamžiku předání **oprávněné osobě** v souladu s § 13 odstavec 1 písmeno e) zákona o odpadech.
- **Původce odpadu** je povinen podle § 15 odstavec 2 písmeno c) zákona o odpadech v případě stavebního a demoličního odpadu, který sám nezpracuje, mít jeho předání podle § 13 odstavec 1 písmeno e) v odpovídajícím množství zajištěno písemnou smlouvou před jeho vznikem.
- **Původce odpadu** je povinen dle § 15 odstavec 2 písmeno f) zákona o odpadech při odstraňování stavby, provádění stavby nebo údržbě stavby dodržet postup pro nakládání s vybouranými stavebními materiály určenými pro opětovné použití, vedlejšími produkty a stavebními a demoličními odpady tak, aby byla zajištěna **nejvyšší možná míra jejich opětovného použití a recyklace**.
- **Stavebník** je povinen podle § 93a zákona o odpadech po provedení změny dokončené stavby, terénní úpravy nebo odstranění stavby, které podléhají povolení podle stavebního zákona, neprodleně zaslat obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností, v jehož správním obvodu byly změna dokončené stavby, terénní úprava nebo odstranění stavby provedeny, doklady prokazující, že veškeré opětovně použité stavební výrobky, využitě 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.
Jde-li o záměr vyžadující jednotné environmentální stanovisko, je stavebník povinen zaslat tyto doklady správnímu orgánu, který vydal jednotné environmentální stanovisko.

2. Orgán odpadového hospodářství upozorňuje původce odpadu na některé povinnosti při nakládání s odpady, které vznikají při užívání či provozu objektu:

- **Právnícká** nebo **podnikající fyzická osoba** má povinnost nakládat s komunálním odpadem v souladu s § 62 zákona o odpadech.
- **Každý** je povinen při využívání obecního systému na území hlavního města Prahy dodržovat Obecně závaznou vyhlášku hlavního města Prahy č. 20/2022 Sb. hl. m. Prahy, o stanovení obecního systému odpadového hospodářství hlavního města Prahy (vyhláška o odpadech).

Upozornění orgánu ochrany vod:

Navržená retenční nádrž není vodním dílem a nakládání s vodami je obecným nakládáním podle § 6 vodního zákona.

Stavba podle předložené dokumentace tedy nepodléhá dalšímu projednání podle vodního zákona.

Upozornění orgánu ochrany přírody a krajiny:

Předložený stavební záměr není dle PD v přímé kolizi, tj. nutností kácet, se dřevinami, avšak pro ochranu kořenových zón okolních dřevin je nezbytné, aby všechny výkopové práce v blízkosti dřevin (tzn. v jejich kořenové zóně) **probíhaly výhradně ručně**. Kořeny by měly být chráněny před případným vysycháním a negativními účinky mrazu v závislosti na povětrnostních podmínkách. Neměly by být přetínány kořeny

s průměrem větším než 2 cm, v případě nutnosti by měl být pod odborným arboristickým dohledem proveden hladký řez a následně by mělo dojít k ošetření kořenů vhodnými prostředky. Větve dřevin by měly být v případě ohrožení odborně vyvážány a tam, kde kmeny stromů budou ve vzdálenosti menší než 2,5 m od hrany výkopu by měly být opatřeny ochranným oplocením.

Dále je po dobu stavební činnosti nutné dbát na ochranu stávajících dřevin a ploch zeleně okolních pozemků a provést taková opatření, která zabrání negativním vlivům stavby, jako je **skladování stavebních materiálů a stavebních odpadů v kořenové zóně dřevin, pojezdy stavebními stroji, olamování větví a odírání kmenů**.

Dotčený orgán upozorňuje i na povinnost chránit dřeviny v okolí staveniště v souladu s normou ČSN 83 9061 Technologie vegetačních úprav v krajině - Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích. Dodržením uvedené ČSN lze zamezit případnému porušení základní povinnosti vyplývající z výše uvedeného zákona, **tj. že všechny dřeviny jsou chráněny před jejich poškozováním**.

V případě poškození dřevin rostoucích mimo les je možné uložit pokutu ve výši až 1 000 000 Kč dle § 88 odstavec 3 písmeno a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Ing. Tomáš Nosek

vedoucí oddělení životního prostředí