



JASMOLA s.r.o.
Jiří Smola
V Pitkovičkách 327
104 00 Praha 10
ID DS: jbb8dgi

Váš dopis zn./ze dne:
R/2026/199435
Č. j.:
MHMP 1007254/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 866613/2026

Vyřizuje/tel.:
Ing. Tomáš Satori
236 005 808
Počet listů/příloh: **5/0**
Datum:
19.10.2026

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 01.09.2026 byla podána žádost od společnosti Zlíčovská rekreační s.r.o., IČ: 06927742, se sídlem Nerudova 209/10, 118 00 Praha 1, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 10.12.2025 společnost JASMOLA s.r.o., IČ: 04332199, se sídlem V Pitkovičkách 327, 104 00 Praha 10, ve věci záměru nazvaného:

„Sportovní klub Zlíčov, ul. Ke Hřbitovu, Praha 5“
na pozemcích parc. č. 1732/28, 1320/1, 1732/27 v k.ú. Hlubočepy (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 dle požadavků na ochranu následujících dotčených veřejných zájmů:

I. Magistrát hl. m. Prahy, odbor bezpečnosti

dle ustanovení § 15 odst. 5 zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

souhlasí s povolením výše uvedeného záměru bez podmínek.

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

dle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů

posoudil výše uvedený záměr z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí jako přípustný bez podmínek.

Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

- Souhlas orgánu ochrany přírody dle § 37 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, k povolování nebo provádění staveb v ochranném pásmu zvláště chráněného území.
- Souhlas k zásahu do krajinného rázu přírodního parku ve smyslu § 12 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Odůvodnění:

Společnosti Zlíčovská rekreační s.r.o., IČ: 06927742, se sídlem Nerudova 209/10, 118 00 Praha 1, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 10.12.2025 společnost JASMOLA s.r.o., IČ: 04332199, se sídlem V Pitkovičkách 327, 104 00 Praha 10, podala dne 01.09.2026 žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska podle § 176 stavebního zákona.

Pro posouzení záměru byla předložena projektová dokumentace z 07/2026, s názvem „Sportovní klub Zlíčov“, ul. Ke Hřbitovu, parc. č. 1732/28, 1320/1, 1732/27, k. ú. Hlubočepy“ z 07/2026, kterou zpracovala společnost ZONA architekti, s.r.o., IČ: 28471148, Ing. arch. Martin Belica, ČKA 03174 (dále jen „dokumentace“).

Vzhledem k tomu, že se jedná o zvlášť složitý případ, odbor územního rozvoje usnesením ze dne 24.09.2026, č. j. MHMP 941636/2026, prodloužil lhůtu pro vydání koordinovaného závazného stanoviska o 30 dnů na celkových 60 dnů a současně o prodloužení lhůty žadatele vyrozuměl.

Předmětem stavebního záměru je změna dokončené stavby „Sportovní klub Zlíčov“ v ulici Ke Hřbitovu. Součástí záměru je stavbu sportovního klubu (SO.01), domku ostrahy (SO.02), venkovního bazénu (SO.03) a sportovní zahrady (SO.04), opěrných zdí a souvisejícího oplocení, zpevněných ploch, řešení napojení na technickou a dopravní infrastrukturu, terénní úpravy a úpravy ulice Ke Hřbitovu (SO.10), dále přípojku vodovodu (SO.11), retenčně – akumulární nádrž (SO.12). Nově pak povolené geotermální vrty (SO.13), na vodovodu dochází k osazení zemního hydrantu. Součástí je i zařízení staveniště.

Ad I. Magistrát hl. m Prahy, odbor bezpečnosti

Záměrem nejsou ohroženy chráněné zájmy ochrany obyvatelstva z pohledu § 2 písm. e) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a posouzená dokumentace je zpracována v souladu s § 22 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Záměr nemá žádný vliv na řešení problematiky a zajištění ukrytí ve smyslu metodické pomůcky 'Sebeochrana obyvatelstva ukrytím' vydané Ministerstvem vnitra – generálním ředitelstvím Hasičského záchranného sboru ČR v roce 2001.

V oblasti dotčené záměrem se nenachází stavby 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, evidované podle § 15 odst. 2 písm. g) téhož zákona.

Záměr se nenachází v inundačním území vodních toků Vltavy a Berounky na území hlavního města Prahy vymezeném podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů. Posouzení se vztahuje výhradně k těmto dvěma vodním tokům. Z tohoto důvodu záměr nemůže ovlivnit průběh případné povodně ani odtokové poměry na Vltavě a Berounce a není nutné plánovat povodňové záchranné a zabezpečovací práce ve vztahu k těmto vodním tokům.

Záměr se nenachází v zóně havarijního plánování podle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů. Není proto nezbytné řešit ochranu obyvatelstva před vlivy nebezpečných látek a plánovat opatření k zabezpečení ochrany jeho života, zdraví a majetku.

Upozornění:

Při umístění nebezpečných látek v objektu (např. hořlavé kapaliny, přípravky na dezinfekci bazénové vody) je jeho uživatel v souladu s § 4 zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, (zákon o prevenci závažných havárií), povinen zpracovat protokol o nezařazení a uchovat jej pro účely kontroly. Pokud množství nebezpečné látky v objektu přesáhne 2 % limitního množství uvedeného v příloze č. 1 k tomuto zákonu, předloží uživatel objektu protokol o nezařazení Magistrátu hl. m. Prahy, odboru bezpečnosti.

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

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), vydává se podle § 2 odst. 1 zákona o JES toto jednotné environmentální stanovisko. Jednotné environmentální stanovisko je vydáváno na základě kompetence obecního úřadu obce s rozšířenou působností. V případě záměrů, které zasahují do ochranných pásem přírodních památek a přírodních rezervací, nebyla tato kompetence svěřena úřadům městských částí Praha 1 - 22, ale je vykonávána přímo Magistrátem hlavního města Prahy.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny:

OCP MHMP jako věcně a místně příslušný orgán ochrany přírody (dále jen orgán ochrany přírody) posoudil na základě žádosti a projektové dokumentace zpracované společností ZONA architekti, s.r.o. Práčská 14a/3139, 106 00 Praha 10 – Záběhlice pro investora Zlíčovská rekreační s.r.o., Nerudova 209/10, 118 00 Praha 1 – Malá Strana předložený záměr spočívající ve změně stavby před dokončením realizace areálu „Sportovního klubu Zlíčov“ na pozemcích parc. č. 1320/1, 1732/27, 1732/28 v katastrálním území Hlubočepy, zahrnující stavební objekty sportovního klubu, domku ostrahy, venkovního bazénu, sportovní zahrady, souvisejících zpevněných ploch, technické infrastruktury a terénních úprav. Řešené území a záměr se nachází v ochranném pásmu zvláště chráněného území přírodní rezervace Prokopské údolí, a současně na území přírodního parku Prokopské a Dalejské údolí, na území hl. m. Prahy.

Přírodní rezervace Prokopské údolí představuje mimořádně cenné území s ojedinělými geologickými a geomorfologickými fenomény a současně významnou lokalitu s výskytem řady zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, zejména druhů vázaných na suchá a výslunná stanoviště. Předmětem ochrany jsou zejména zachovalá přírodní a polopřírodní společenstva reprezentovaná vápnitými a bazickými skalními trávníky, panonskými skalními trávníky, polopřirozenými suchými trávníky a křovinnými porosty na vápnitých podložích, dále lesními porosty na svazích, sutích a v roklicích a hercynskými dubohabřinami. Území je současně významné z geologického a geomorfologického hlediska. Nachází se zde řada jedinečných geologických profilů a fenoménů, mezi které patří zejména Novoveské vulkanické centrum tvořené pyroklastikami a bazalty silurského stáří, skalnaté svahy Butovického hradiště a svahy nad Prokopským a Dalejským potokem doplněné soustavou historických opuštěných lomů. Mimořádnou vědeckou hodnotu území představuje také odkrytý souvislý geologický vrstevní sled sahající od svrchního ordoviku až po střední devon, který je charakteristický bohatým výskytem fosilních nálezů. Přírodní rezervace byla poprvé vyhlášena dne 20.02.1979. Součástí tohoto zvláště chráněného území je rovněž vyhlášené ochranné pásmo o celkové výměře 116,3195 ha.

Orgán ochrany přírody posoudil předložený záměr z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZOPK), a to zejména z hlediska ochrany zvláště chráněného území a jeho ochranného pásma podle § 37 odst. 2 ZOPK, a dále z hlediska ochrany krajinného rázu ve smyslu § 12 odst. 2 ZOPK.

V souladu s § 37 odst. 2 ZOPK podléhá umístování a povolování staveb v ochranném pásmu zvláště chráněného území souhlasu orgánu ochrany přírody. Ochranné pásmo slouží k zabezpečení zvláště chráněného území před škodlivými vlivy z okolí a k zachování podmínek nezbytných pro zajištění předmětu jeho ochrany. Při posouzení bylo zohledněno umístění záměru v urbanizovaném okrajovém prostředí navazujícím na stávající sportovní areál FK Zlíchov a stávající zástavbu lokality Žvahov. Záměr je situován mimo vlastní území přírodní rezervace Prokopské údolí a je umístěn v prostoru, který je dlouhodobě ovlivněn antropogenní činností a navazuje na existující sportovní využití území. Navrhované objekty respektují konfiguraci terénu, jsou výškově omezené, architektonicky jednoduché a svým měřítkem navazují na stávající charakter okolní zástavby. Součástí řešení jsou rovněž vegetační a krajinářské úpravy včetně nové výsadby zeleně. Orgán ochrany přírody dospěl k závěru, že za předpokladu dodržení podmínek stanovených v tomto závazném stanovisku nedojde realizací ani provozem záměru k významnému negativnímu ovlivnění předmětu ochrany přírodní rezervace Prokopské údolí ani k narušení funkcí jejího ochranného pásma. Záměr nevytváří nové bariéry v krajině, nezasahuje do zvláště chráněného území a nevyvolává takové změny krajinných, ekologických či estetických hodnot území, které by byly v rozporu s účelem ochrany přírodní rezervace.

Dále, ochrana přírodních a estetických hodnot přírodních parků je na území hlavního města Prahy zajištěna zejména podmínkami využití jejich území stanovenými příslušným nařízením hlavního města Prahy. Na základě správního uvážení orgán ochrany přírody dospěl k závěru, že navrhovaný záměr respektuje charakter dané lokality, její krajinářské, urbanistické a architektonické hodnoty a je v souladu s podmínkami využití území přírodního parku Prokopské a Dalejské údolí. S ohledem na charakter navrhovaných úprav a stávající podobu území nelze předpokládat negativní ovlivnění přírodních ani estetických hodnot přírodního parku ani dotčení pozitivních znaků krajinného rázu. Ve vztahu k ochraně krajinného rázu orgán ochrany přírody vyhodnotil, že záměr je umístěn v prostředí se stávajícím sportovně-rekreačním využitím a v návaznosti na existující zástavbu. Navržené řešení respektuje přírodní a krajinné charakteristiky území, nenarušuje dominanty krajiny ani významné pohledové vazby v území a nezakládá nepřiměřený zásah do přírodních, kulturních ani estetických hodnot přírodního parku Prokopské a Dalejské údolí. Vzhledem k rozsahu, charakteru, výškovému a hmotovému řešení staveb, jejich umístění při okraji zastavěného území

a navrženému začlenění do okolního prostředí lze konstatovat, že realizací záměru nedojde k nepřijatelnému snížení nebo změně krajinného rázu chráněného podle § 12 ZOPK.

Na základě výše uvedeného orgán ochrany přírody shledal, že záměr je z hlediska zájmů chráněných ZOPK akceptovatelný, a proto vydal souhlas podle § 37 odst. 2 ZOPK k činnostem v ochranném pásmu přírodní rezervace Prokopské údolí a současně souhlas podle § 12 odst. 2 ZOPK k zásahu do krajinného rázu na území přírodního parku Prokopské a Dalejské údolí.

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

Poučení:

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

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

Upozornění:

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

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

v z. Ing. arch. Pavel Ludvík

Ing. arch. Filip Foglar

ředitel odboru územního rozvoje
podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát, ID DS: jbb8dgi

Na vědomí:

2. UZR MHMP – spis
3. BEZ MHMP
4. OCP MHMP
5. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, ID DS: c2zmahu