



PIC

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
ODBOR OCHRANY PROSTŘEDÍ

Váš dopis zn. SZn. Vyřizuje/linka Datum
S-MHMP-031329/2006/OOP/VI/EIA/177- Mgr. Včislaková / 4490 7.4.2006
2/Vč

ZÁVĚR ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ

podle § 7 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 zákona č. 93/2004 Sb.

Identifikační údaje:

Název: Skladový a nákupní areál s administrativním zastoupením pro ČR
Richter + Frenzel, Praha 14 - Kyje

Zařazení záměru dle zákona: Bod 10.6, kategorie II, příloha č. 1

Skladové nebo obchodní komplexy včetně nákupních středisek o celkové výměře nad 3 000 m² zastavěné plochy; parkoviště nebo garáže s kapacitou nad 100 parkovacích stání v součtu pro celou stavbu.

Charakter záměru: Předmětem záměru je výstavba areálu s objektem skladu, prodejnou se vzorkovnou a administrativní částí. V areálu bude vybudován objekt, který je tvořen jednopodlažní skladovou halou, zázemím haly s expedicí a příjmem a dvěma rameny dvoupodlažní administrativy s prodejnou a vzorkovnou, které přiléhají ze dvou stran k jednopodlažní hale. Navrhovaný areál se nachází u ulice Průmyslová mezi areály Spalovny odpadů a LINDE Technoplyn.

Kapacita (rozsah) záměru:

Celková plocha záměru	29 700 m ²
Zastavěná plocha	8 729 m ²
Zpevněná plocha (komunikace, parkoviště)	10 560 m ²
Zeleň	10 411 m ²
Počet parkovacích stání	106

Umístění: kraj: Praha
obec: Praha
městská část: Praha 14
katastrální území: Kyje

Zahájení stavby: III. čtvrtletí 2006
Ukončení stavby: III. čtvrtletí 2007

Oznamovatel: I. realitní CZ s.r.o.
Kutnohorská 309
109 00 Praha 10

Zpracovatel oznámení: Ing. Karel Vurm, CSc.
(osvědčení odborné způsobilosti MŽP ČR č.j
17275/4713/OEP/92 ze dne 11.2.1993)

Souhrnné vypořádání připomínek:

Ke zveřejněnému oznámení se vyjádřily následující subjekty:

- hlavní město Praha
- městská část Praha 14
- městská část Praha - Štěrboholy
- Hygienická stanice hlavního města Prahy
- Česká inspekce životního prostředí
- odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy
- odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (jako správce Štěrboholského potoka)

Městská část Praha 10 se v zákonné lhůtě nevyjádřila.

V jednotlivých vyjádřeních byly uplatněny následující připomínky a podmínky k realizaci stavby:

Hlavní město Praha ve svém vyjádření uplatnilo následující připomínky:

- *Z hlediska urbanistické koncepce* uvádí, že vzhledem k absenci urbanistické studie širšího území je nutné doložit provozuschopnost navrhovaného stavu. Požaduje vypracovat výkres organizace území v rozsahu celé funkční plochy SVO a VN. Jedná se zejména o zajištění dopravní obsluhy celého zastavitelného území, včetně plochy jižně od navrhovaného areálu. Příjezdová komunikace od ulice U Technoplynu by měla mít funkci obslužné veřejné komunikace sloužící pro obsluhu rozvojových ploch mimo území investora. V souvislosti s tím bude nutno přehodnotit umístění suchého poldru. Doporučuje zvážit také rozsah zpevněných ploch.
- *Z akustického hlediska* nemá k předloženému záměru připomínek. Upozorňuje ale zpracovatele, že použitá metodika výpočtu pro dopravní hluk uvedená v hodnocení je již neplatná a výstupní výpočty uvedené v hlukové studii bude třeba dále zkontrolovat dle nové metodiky výpočtu hluku ze silniční dopravy z roku 2004 vydané v roce 2005 (MŽP Planeta 2/2005). Zpracovateli dále doporučuje zobrazovat napříště ve výpočtové mapě i nejbližší obytnou

zástavbu a ve výpočtech jasně uvést přírůstek hladiny akustického tlaku po zprovoznění areálu, byť budou dodrženy limitní hodnoty.

- *Z hlediska ochrany ovzduší* pouze konstatuje, že za nedostatek rozptylové studie lze označit fakt, že se v ní neuvádí výpočet koncentrace PM₁₀.
- *Z hlediska městské zeleně* uvádí, že návrh sadových úprav by měl volně navazovat na monofunkční plochu zeleně IZ.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny podotýká, že i když se v dotčené lokalitě nepředpokládá výskyt vzácných, či dokonce zákonem chráněných organismů, zvolené období biologického průzkumu, tedy prosinec, neumožňuje zjistit všechny zde žijící druhy. Především se to týká zimních migrantů z říše živočichů, ale také rostlin, které nevytvářejí přezimující nadzemní části.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu konstatuje, že pozemek parc. č. 2668/18 je evidován jako orná půda, je tedy součástí ZPF a bude třeba požádat o jeho vynětí ze ZPF.

- *Z geologického hlediska* uvádí, že v dalších fázích projektové přípravy záměru bude třeba zpracovat podrobný průzkum radonového indexu.
- *Z hlediska hospodaření s odpady* konstatuje, že v části odpady vznikající při výstavbě není uvedeno množství jednotlivých druhů odpadů, v oznámení by mělo být vyjádřeno alespoň orientační množství výkopové zeminy, resp. celková bilance zemních prací, které tvoří podstatnou část odpadů z výstavby. Při nakládání s odpady z výstavby je třeba upřednostňovat recyklaci a druhotné využívání, případně energetické využívání odpadů. Ukládání na skládky by mělo být až posledním řešením. Biologicky rozložitelný odpad je zakázáno skládkovat, preferovány by měly být biodegradabilní metody odstraňování odpadu.

Při dodržení opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popřípadě kompenzaci nepříznivých vlivů na životní prostředí nemá další připomínky k předloženému oznámení. Tato opatření doporučuje zařadit do podmínek pro další stupně řízení.

- *Z dopravního hlediska* má k předloženému oznámení následující připomínky: V rozptylové studii, která je součástí oznámení, jsou doloženy hodnoty zatížení, které byly v případě ulice Průmyslové získány od ÚDI, v případě ulic Tiskařské, Teplárenské a U Technoplynu byly zjištěny vlastním průzkumem. K tomu hl. m. Praha sděluje, že oficiální hodnoty zatížení ul. Průmyslové (severně a jižně od křižovatky s ul. Teplárenskou) se liší, je proto třeba upřesnit, na jaký úsek ul. Průmyslové se doložené hodnoty vztahují. Pro potřeby hodnocení vlivů na životní prostředí je třeba vycházet z oficiálních hodnot zatížení komunikační sítě, které zpracovává ÚDI nebo ÚRM. Vzhledem k tomu, že např. doložené hodnoty zatížení ul. Teplárenské, které byly zjištěny vlastním sčítáním, se liší od oficiálních hodnot zatížení, které zpracoval ÚDI, je třeba doložené údaje upřesnit nebo je nechat ÚDI potvrdit. V oznámení je uvedeno, že výpočet dopravy v klidu byl proveden podle vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze v aktuálním platném znění. Tuto skutečnost je třeba doložit bilančním výpočtem dopravy v klidu dle uvedené vyhlášky. Situaci s návrhem areálu je třeba doplnit o řešení ulice U Technoplynu alespoň v úseku od křižovatky s Průmyslovou ulicí k navrhovanému vjezdu do areálu.

- *Z hlediska odkanalizování* je oznámení zpracováno v dostatečném rozsahu. Při realizaci staveb je nutné respektovat a realizovat navržená opatření.
- *Z hlediska vodních toků* konstatuje, že v oznámení je navrženo odvádět dešťové vody z retenční nádrže s řízeným odtokem do melioračního příkopu, který je zaústěn do Hostavického potoka. Přípustné množství vypouštěné vody do toku musí být v následném stupni dokumentace stanoveno správcem vodního toku tak, aby negativně neovlivňovalo průtoky v melioračním příkopu a potoku. Z toho bude upřesněn skutečný potřebný objem retenční nádrže v areálu.
Upozorňuje, že pro období výstavby nejsou navrhována opatření pro zachycení splavenin z plochy staveniště při srážkách, aby bylo vyloučeno další zanášení melioračního příkopu, příp. Hostavického potoka.
- *Z hlediska zásobování teplem* doporučuje zvážit zásobování celého areálu (i skladové části) ze soustavy CZT.

V závěru svého vyjádření konstatuje, že výše uvedené připomínky požaduje zpracovat a vyřešit v dalších fázích zpracování projektové dokumentace. Hlavní město Praha nepožaduje další posuzování záměru z hlediska vlivů na životní prostředí

Městská část Praha 14 má k posuzovanému záměru následující připomínky:

- Z hlediska urbanistické koncepce konstatuje, že navržený areál je součástí velkého rozvojového území Štěrboholy – Malešice. Protože předložené oznámení neuvádí ukazatele směrné části ÚPn, doporučuje MČ Praha 14 doplnění o jejich přehled.
- Z dopravního hlediska uvádí, že je nutno doložit údaj o vlivu provozu areálu na dopravní situaci v Průmyslové ulici. Upozorňuje na rozdílně uváděný počet vozidel v rámci kapitoly B.II.4.2 (dopravní zátěž pro rok 2004 a rok 2010 u osobních automobilů) a v rozptylové studii (5.2.2 – frekvence dopravy). Nejsou uváděny kapacity jednotlivých funkcí stavby, a tím výpočet dopravy v klidu a možnost porovnání potřebného počtu parkovacích stání (v kapitole B.I.2 je uveden počet 102, na výkresu č. 2 je vyznačeno 106 a rozptylová studie uvádí 130). V dalším stupni dokumentace musí být dodržena vyhláška č. 26/1999 Sb. HMP, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze.
- Z hlediska povrchových vod konstatuje, že dešťové vody z areálu budou nejdříve odvedeny do retenční nádrže a z ní potom melioračním příkopem do Hostavického potoka. MČ Praha 14 upozorňuje, že v širších souvislostech je do téhož vodního díla řešeno napojení dešťových vod ze stavby Bytový areál Jahodnice a Obytný soubor rodinné bydlení Jahodnice.

Po seznámení se všemi okolnostmi uvedenými v předloženém oznámení za podmínky doplnění výše požadovaného souhlasí MČ Praha 14 s předloženým záměrem.

Městská část Praha – Štěrboholy po posouzení oznámení záměru vydává souhlasné stanovisko za předpokladu prověření odvodu dešťových vod do Hostavického potoka, a to s ohledem na stav stávajících dešťových řadů, ale zvláště na meliorační strouhu jako přívodu do Hostavického potoka. Je třeba zvážit, zda v případě přívalových dešťů má dostatečnou kapacitu odvádění povrchových vod. Požaduje, aby úpravy meliorační strouhy byly zahrnuty do stavby.

Hygienická stanice hlavního města Prahy považuje předložené oznámení za dostatečné a z hledisek chráněných orgánem ochrany veřejného zdraví podle zákona č. 258/2000 Sb. nemá k záměru připomínky.

Česká inspekce životního prostředí nemá k předloženému oznámení žádné podstatné připomínky. Pouze z hlediska ochrany vod upozorňuje, že při stavbě nových areálů se zpevněnými plochami je potřeba využívat při odvádění dešťových vod v co největší možné míře vsakování, aby byla zachována přirozená retence území.

Odbor ochrany prostředí MHMP ve vyjádření k oznámení záměru uplatnil tyto připomínky:

- *Z hlediska ochrany ovzduší* byl uplatněn požadavek v dalším stupni projektové dokumentace navrhnout vytápění skladové části v souladu § 3 odst. 8 zákona č. 86/2002 sb., o ochraně ovzduší.
- *Z hlediska ochrany vod* má k předloženému záměru následující připomínky: Odvádění dešťových vod ze střech, zpevněných ploch, parkovacích stání a komunikací je vzhledem k nevhodným podmínkám pro vsakování dešťových vod navrženo přes retenční nádrž s řízeným odtokem do veřejné dešťové kanalizace. Toto řešení není zcela v souladu s článkem 11 odst. 7 vyhlášky č. 26/1999 Sb., hlavního města Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (OTPP), ve znění pozdějších předpisů, který stanovuje, že stavby musí být napojeny na veřejnou dešťovou nebo jednotnou kanalizaci, pokud nelze dešťové vody likvidovat jinak, tj. přednostně vsakem, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití prokazatelně umožní, popř. akumulací nebo odvedením do vodního toku. V dalším stupni projektové dokumentace požaduje zvýšit využití dešťových vod tak, aby byl dodržen soulad s článkem 11 odst. 7 OTPP. Doporučuje využití části akumulovaných dešťových vod pro následnou závlahu zeleně.

Odbor ochrany prostředí MHMP (jako správce Štěrboholského potoka) ve svém vyjádření k oznámení záměru podotýká, že realizováním komerčních aktivit v území dochází již při běžných přivalových deštích ke sčítání účinku navýšeného odtokového množství a v důsledku toho k zaplavování stávajících nemovitostí jak na území obce Štěrboholy, tak i na území Dolních Počernic. Z tohoto důvodu nepovažuje vliv stavby v území za nepodstatný a požaduje odtékající dešťové vody retenovat. Retence je potřebné navrhnout na déšť 160 l/s/ha, s dobou trvání 30 minut.

Příslušný úřad prostudoval předložené oznámení a obdržena vyjádření a na základě připomínek uplatněných ve vyjádřeních požádal oznamovatele, aby ve spolupráci se zpracovatelem oznámení a projektantem poskytl doplňující informace ještě před vydáním závěru zjišťovacího řízení. K jednotlivým připomínkám, které jsou shrnuty do tématických celků, uvádí příslušný úřad následující.

Urbanistická koncepce

Jako reakci na připomínku hl. m. Prahy týkající se zajištění dopravní obsluhy ploch mimo navrhovaný areál zástupce projektanta předložil příslušnému úřadu dvě nové varianty řešení areálové komunikace. U první varianty je na situaci areálová komunikace posunuta oproti předloženému návrhu v oznámení EIA cca o 9,5 m

východním směrem. Na situaci v návrhu je naznačena možnost propojení areálové komunikace do části území jižně od areálu.

Ve druhé variantě je na situaci areálová komunikace posunuta oproti předloženému návrhu v oznámení EIA o cca 20 m východním směrem (z důvodu stanoviska společnosti Linde Technoplyn ke vzdálenosti vjezdu od recepce této společnosti) a je opět naznačena možnost propojení areálové komunikace do jižní části území.

Z tohoto důvodu byla posunuta retenční nádrž cca o 5 m směrem k objektu (umístění retenční nádrže tedy nebude kolidovat s areálovou komunikací).

Doprava

Zástupce projektanta doložil příslušnému úřadu výpočet bilance dopravy v klidu dle vyhlášky č. 26/1999 Sb. HMP, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze (viz následující tabulka).

AKCE: Richter - Frenzel						
VÝPOČET NÁROKŮ NA DOPRAVU V KLIDU PODLE VYHL. č. 26/1999 Sb. hl.m.Prahy						
Funkce	Jednotka	CELKOVÁ PLOCHA (m ²)	POČET JEDNOTEK	1 STÁNÍ PŘIPADÁ NA x JEDNOTEK	ZÁKLADNÍ POČET STÁNÍ Pz	POŽADOVANÝ POČET STÁNÍ Pp
Administrativa s malou návštěvností	celkem =					36,6
ředitelství podniků, projekční ateliéry, instituce	m ² kancelářské plochy	1280	1280,0	35	37	36,6
Obchod	celkem =					12,6
jednotlivá prodejna	m ² užitné plochy	630	630	50	13	12,6
Výroba, sklady a výstavy	celkem =					48,8
sklad	m ² plochy skladu	5900	5900	200	30	29,5
výstaviště	m ² výstavní plochy	1350	1350	70	19	19,3
CELKEM POŽADOVANÝ POČET STÁNÍ :						98
Z TOHO PRO IMOBILNÍ (min.2):						5
Výpočet:						
Pp = Pz * Ku * Kd						
KOEFIČIENT VLIVU ÚZEMÍ Ku = 1						
KOEFIČIENT DOPRAVNÍ OBSLUHY ÚZEMÍ Kd = 1						

Podle této vyhlášky je požadovaný počet stání 98, celkový počet navržených parkovacích stání je 106 - tento počet odpovídá mapovému podkladu v oznámení a bude realizován.

K připomínce MČ Praha 14 týkající se doložení údaje o vlivu provozu areálu na dopravní situaci v Průmyslové ulici zpracovatel oznámení uvádí, že realizací záměru dojde jen k nevýrazné změně v dopravní zátěži na ul. Průmyslová (do 1 %). V následující tabulce je předpokládaná celková bilance dopravy vyvolané provozem areálu za 1 den.

	Dopravní intenzita za den
Kamiony	2-3
Nákladní automobily do 12 t	25
Dodávky do 3,5 t	35
Osobní automobily služební	15
Osobní automobily zaměstnanců	20
Osobní automobily zákazníků	50

Ovzduší

K požadavku orgánu ochrany ovzduší týkající se způsobu vytápění skladové části objektu zástupce projektanta uvádí následující. Plynové spotřebiče k výrobě tepla jsou navrženy pouze v části objektu – skladové hale s velkou světlou výškou. Z hlediska výšky a funkčnosti je výhodnější použít k vytápění haly plynové zářiče v kombinaci se vzduchovými jednotkami. Tyto jednotky jsou při takto vysoké hale efektivnější než jednotky na horkou vodu.

Orgán ochrany ovzduší navržený způsob vytápění skladové haly akceptuje.

Odkanalizování

Dle sdělení zástupce projektanta je navržena dostatečně kapacitní retenční nádrž podle požadavků OOP MHMP.

Výpočet odtoku z ploch areálu (viz tabulka) je proveden pro návrhový déšť stanovený ve vyjádření správce toku. Stanovený návrhový déšť má dobu trvání 30 minut a intenzitu 160 l/s/ha. Pro areál byla navržena retenční nádrž s řízeným odtokem. Na základě výpočtu odtoku při uvažování regulace odtoku 20 l/s byl objem retenční nádrže stanoven na cca 440 m³. Přesný objem retenčního prostoru i hodnota odtoku do Hostavického potoka budou stanoveny na základě podmínek správce toku v další fázi projektové přípravy.

			trvání: 30		
typ plochy	plocha [m ²]	součinitel	déšť	odtok [l/s]	množství [m ³]
BUDOVA	8729	1	160	139,7	251,4
Zpevněné plochy	9855	0,9	160	126,1	227,1
Zeleň	10411	0,05	160	8,3	15,0
Redukovaná plocha		17133,6	CELKEM	274,1	493,4
Celková plocha		28995			

Pro upřesnění zástupce projektanta dodává, že retenční nádrž byla navržena již od začátku projektu (v grafické části oznámení je chybně uveden „suchý poldr“).

Zpracovatel oznámení k uvedenému tématu uvádí, že bude zajištěn minimální vliv na Hostavický potok, co se týče povodňových stavů i kvality vody v toku a že vzhledem k navržené retenci by výstavba navrženého areálu neměla mít vliv na průtoky v Hostavickém potoce a následně na průtoky vodotečí v širším zájmovém území.

Ostatní připomínky

K připomínce týkající se vsakování dešťových vod na pozemku zpracovatel oznámení uvádí, že v rámci přípravy projektové dokumentace areálu byl proveden hydrogeologický průzkum, který vyhodnotil podloží zájmového území jako velmi málo propustné a nevhodné pro vsakování dešťových vod. Proto nebylo navrženo vsakování ani části dešťových vod z území areálu.

K připomínce MČ Praha 14 týkající se doplnění koeficientů míry využití území uvádí příslušný úřad následující. Pro funkční plochu SVO je předepsána míra využití území E s KPP (koeficient podlažních ploch) 1,1, KZP (koeficient zpevněných ploch) 0,55 a KZ (koeficient zeleně) 0,15. Pro funkční plochu VN je předepsána míra využití území D s KPP 0,8, KZP 0,4 a KZ 0,35. Všechny tyto koeficienty budou splněny.

Příslušný úřad v rámci zjišťovacího řízení dospěl k závěru, že připomínky uplatněné v jednotlivých vyjádřeních jsou řešitelné v navazujících řízeních.

Závěr:

Záměr „Skladový a nákupní areál s administrativním zastoupením pro ČR – Richter + Frenzel, Praha 14 - Kyje“ naplňuje dikci bodu 10.6, kategorie II, přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění zákona č. 93/2004 Sb. Proto bylo dle § 7 citovaného zákona provedeno zjišťovací řízení, jehož cílem bylo zjištění, zda záměr bude posuzován podle citovaného zákona.

Na základě provedeného zjišťovacího řízení dospěl příslušný úřad k závěru, že záměr

**Skladový a nákupní areál s administrativním zastoupením pro ČR –
Richter + Frenzel, Praha 14 - Kyje**

n e b u d e d á l e p o s u z o v á n

podle citovaného zákona a je nezbytné v navazujících řízeních dodržet opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popřípadě kompenzaci nepříznivých vlivů navržená v oznámení záměru a zohlednit připomínky uvedené v jednotlivých vyjádřeních, zejména:

- Vybudovat dostatečně kapacitní retenční nádrž (dle požadavků správce toku).
- Zajistit možnost dopravní obsluhy rozvojových ploch mimo území investora.
- Podílet se v rámci stavby na úpravách meliorační strouhy.
- Zohlednit ostatní připomínky uplatněné v průběhu zjišťovacího řízení.

Závěr zjišťovacího řízení nenahrazuje vyjádření dotčených orgánů státní správy, ani příslušná povolení podle zvláštních předpisů.


Ing. arch. Jan **Winkler**
ředitel odboru

Magistrát hl. m. Prahy
odbor ochrany prostředí
Mariánské nám. 2
Praha 1 /14/

Přílohy: vyjádření hlavního města Prahy
vyjádření městské části Praha 14
vyjádření městské části Praha - Štěrboholy
vyjádření Hygienické stanice hlavního města Prahy
vyjádření České inspekce životního prostředí
vyjádření odboru ochrany prostředí MHMP
vyjádření odboru ochrany prostředí MHMP (jako správce Štěrboholského potoka)