



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA  
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY  
ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Váš dopis zn.

Č.j.

MHMP-025176/2005/OZP/VI/EIA/123-2/Be

Vyřizuje/ linka

Ing. Beranová/ 4443

Datum

17.5.2005

## 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:** Centrum Nové Háje, Praha 11

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

Průmyslové zóny a obchodní zóny včetně nákupních středisek o celkové výměře nad 3 000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy; areály parkovišť nebo garáží se zastavěnou plochou nad 1 000 m<sup>2</sup>.

**Charakter záměru:** Předmětem oznámení je novostavba administrativně-obchodního objektu o třech nadzemních a třech podzemních podlažích. V nadzemních podlažích záměr předpokládá vybudování kancelářských ploch, menších a středních komerčních jednotek, zahrnujících obchody se spotřebním zbožím, gastronomické provozy, služby apod. Ve třech podzemních podlažích objektu je navržena hromadná garáž s kapacitou 282 parkovacích stání. Vytápění objektu bude zajištěno ze soustavy centrálního zásobování teplem, předpokládá se pouze malá spotřeba zemního plynu pro vaření v restauracích.

**Kapacita (rozsah) záměru:** Celková plocha dotčeného území je 5 997 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha činí 3 458 m<sup>2</sup>, koeficient zeleně je 0,116. Celkový počet parkovacích stání je 282.

**Umístění:**

kraj:	Praha
obec:	Praha
městská část:	Praha 11
katastrální území:	Háje

**Zahájení stavby:** 8/2005

**Ukončení stavby:** 12/2006

**Oznamovatel:** Ré Property, a.s.  
V Jámě 12/639  
110 00 Praha 1  
IČ: 26782464

oprávněný zástupce oznamovatele:  
Ing. Martin Král

### **Souhrnné vypořádání připomínek:**

Ke zveřejněnému oznámení se vyjádřili:

- Hlavní město Praha
- Městská část Praha 11
- Hygienická stanice hlavního města Prahy, pobočka Praha – jih
- Odbor životního prostředí Magistrátu hlavního města Prahy
- Česká inspekce životního prostředí
- OS Hezké Jižní Město
- paní Soukupová
- pan Maier

Jednotlivá vyjádření obsahují následující připomínky:

**Hlavní město Praha** z *hlediska urbanistické* koncepce konstatuje, že objekt svým charakterem nepřispívá k regeneraci sídliště, není koordinován se sousedními záměry na výstavbu prodejen Albert a Lidl. Tyto soliterní objekty podtrhují sídlištní způsob zástavby a původní regenerační snaha o vytvoření městské obchodní ulice není tak naplňována. Stávající propojení stanice metra Háje s obytným územím jižně od Opatovské ul. se doporučuje nahradit vhodnějším řešením s využitím navrhovaného objektu.

Z *akustického hlediska* se konstatuje, že realizací záměru dojde v důsledku vyvolané automobilové dopravy k většímu zatížení místních obsluž. komunikací a ke zhoršení celkové hlukové situace v blízkosti stávajících obytných domů. Toto je třeba řešit s příslušnou hygienickou stanicí.

Z *hlediska ochrany ovzduší* se doporučuje vzhledem k dostupnosti dopravy, ke stávajícímu stavu kvality ovzduší a blízkosti obytné zóny snížit počet parkovacích míst.

Z *dopravního hlediska* se upozorňuje, že navržený počet parkovacích stání není doložen výpočtem dle platné vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze. Aby bylo možné stanovený rozsah zdrojové a cílové dopravy ověřit, je třeba v tabulce B.1. (Funkční využití objektu) rozlišit komerční plochy určené pro kanceláře od ploch určených pro obchodní funkce. V kap. B.II.7 (Nároky na dopravu) se postrádají údaje o zatížení přilehlých komunikací. Upozorňuje se, že pro potřeby hodnocení vlivů staveb na

životní prostředí je třeba u vybrané komunikační sítě (ul. Opatovské) vycházet z oficiálních aktuálních hodnot zatížení, které pro všechny posuzované časové horizonty poskytuje Ústav dopravního inženýrství (ÚDI) nebo SÚRM MHMP.

Závěrem hl. m. Praha konstatuje, že za podmínky, že uvedené připomínky budou vyřešeny v následujících fázích projektové přípravy, hlavní město Praha nepožaduje další posuzování podle zákona č. 100/2001 Sb.

**Městská část Praha 11** zaslala přijaté usnesení Rady MČ Praha 11 č. 0009/1/R/2005 k úpravě ÚPn č. U 0301. RMČ souhlasí se změnou koeficientu míry využití území z kódy „F“ na kód „I“ za podmínky, že nebude překročena hrubá podlažní plocha 8 396 m<sup>2</sup> a součástí stavby budou parkové úpravy navazujících ploch, zejména před objektem Steinerova. Požaduje vyřešení všech připomínek odboru dopravy a odboru životního prostředí a vytvoření náměstí východně od objektu.

**Hygienická stanice hlavního města Prahy, pobočka Praha – jih** konstatuje, že akustická studie hodnotící vliv objektu na okolí vychází pouze z podkladů ÚDI, bez měření hluku v dané lokalitě. Vypočtené navýšení o 2 dB(A) vlivem provozu areálu se jeví jako podhodnocené. Upozorňuje, že jakýkoliv nárůst hluku z dopravy vyvolané záměrem nelze označit jako „starou hlukovou zátěž“. Dále se ve vyjádření uvádí, že vzhledem ke skutečnosti, že nejsou označeny body, kde byl výpočet proveden, nelze akustickou studii řádně vyhodnotit. Uvádí, že z předchozích studií provedených na základě měření hluku v lokalitě (nástavba kotelny Tatarská) vyplývá dosažení limitní hodnoty pro stávající hlukové zatížení lokality z hlavní komunikace, proto každý nárůst je již nepřijatelný. Konstatuje, že variantní řešení, které by vedlo veškerou dopravu přímo z ul. Opatovské, nebylo předloženo.

Dále se ve vyjádření uvádí, že v období výstavby dojde k překročení hygienických limitů hluku ze stavební činnosti před obytnými domy v ul. Bajkonurská a Tatarská a že před zahájením stavební činnosti musí být dokončena realizace účinných protihlukových opatření.

Závěrem se ve vyjádření konstatuje, že z hlediska ochrany zdraví před hlukem a vibracemi se jeví předložený návrh jako nevhodný, neboť objekt je dopravně obslužen přes obytnou zástavbu, ačkoliv např. řešení rozšířením o odbočovací pruh přímo z Opatovské by mohly být obsluženy i další nové aktivity v území bez zajištění do čistě obytného území.

**Česká inspekce životního prostředí – Oblastní inspektorát Praha** má některé formální připomínky a doporučení z hlediska odpadového hospodářství týkající se realizační fáze.

ČIŽP OI Praha nepožaduje další hodnocení dle zákona.

**Odbor životního prostředí MHMP** uplatňuje následující stanoviska dotčených orgánů:

*Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, lesů a lesního hospodářství, ochrany ovzduší a z hlediska myslivosti* je vyjádření bez připomínek.

*Z hlediska nakládání s odpady* má připomínky formálního rázu.

*Z hlediska ochrany přírody a krajiny* se uvádí, že množství zeleně je i přes splněný koeficient zeleně nedostatečné. Minimální množství zeleně je formálně naplněno, ale ve zbytkových plochách a o funkčnosti lze vážně pochybovat. Dále se ve vyjádření připomíná, že ve stanovisku OŽP MHMP k „Návrhu územního plánu zóny Bulvár –

Regulace Jižního města“ OŽP MHMP obecně nesouhlasil se snižováním KZ vzhledem k velmi zahuštěné okolní obytné zástavbě, navrhovaný objekt neodpovídá charakteru bulváru dle US. Dále požaduje upřesnění, zda se jedná o biotop ohrožených druhů, o kterých se v oznámení uvádí, že jejich výskyt nelze vyloučit. Navržený objekt se považuje za předdimenzovaný a zahuštění zástavby za nežádoucí. Považuje se za důvodné pokračovat v procesu EIA se zaměřením na funkce zeleně v území.

*Z hlediska ochrany vod* vyjádření upozorňuje na některé skutečnosti vyplývající z právních předpisů (např. prověření možnosti vsaku).

**Občanské sdružení Hezké Jižní Město** uvádí, že hlavním nedostatkem je skutečnost, že není a nikdy nebyl posuzován komplexně celý soubor staveb, který má vzniknout v dané lokalitě. Vyslovuje názor, že hodnoty veličin ovlivňující ŽP uvedené v oznámení jsou vytržené z celku a jako samostatné mají nulovou vypovídací schopnost. Předpokládaný záměr nepřinese do lokality nic přínosného. Do zatížené lokality přidává záměr další dopravní zátěž. Ve vyjádření se uvádí, že řešení příjezdu zákazníků a zásobování do Centra Nové Háje bytovou výstavbou je nekoncepční a že dochází k nárůstu deficitu parkovacích stání. Dle vyjádření jsou hodnoty zátěží nevěrohodné, dojde k podstatnému zhoršení hlukové a emisní situace při přechodu z metra k zastávce MHD a doporučuje se zpracovat nezávislé odborné posudky jednotlivých studií. Uvádí se, že přístupové komunikace jsou pro plánovaný provoz a zásobování nevhodné a za optimální se označuje přístup z křižovatky z Opatovské ulice. Vyjádření opakovaně poukazuje na nedostatek parkovacích míst v této lokalitě a z toho vyplývající možné dopravní kolapsy. Upozorňuje na problematičnost vzduchotechniky na střeše objektu a na hluk a prašnost během výstavby.

**Pan Karel Maier** upozorňuje, že územní plán zóny předpokládal vznik malého náměstíčka při Opatovské třídě, které mělo mít přímou prostorovou vazbu na zastávku autobusů směr Petrovice a na úroňový přechod pro chodce přes Opatovskou třídu a vyústění nově vytvářeného pěšího tahu v prodloužení Tatarkovy ulice. Návrh dle oznámení je zcela odlišný. Dále není zřejmé, zda budou poskytována parkovací stání náhradou za odstraněnou parkovací plochu a za jakých podmínek. Reálný úbytek parkovacích stání je větší, než je v oznámení zmíněná kapacita panelové plochy. Dojde k výraznému vzrůstu frekvence vozidel a nebude zřejmě možné parkování po obou stranách Bajkonurské a Tatarkovy ulice. Další připomínky se týkají urbanistického řešení. Ve vyjádření je vysloven názor, že návrh nerespektuje urbanistickou situaci a není provázán s projektem Albert Centrum, za problematické považuje výškové propojení plánovaného objektu s okolními veřejnými prostory a průchod pro vozíčkáře a kočárky. Závěrem se ve vyjádření vyslovuje názor, že projekt nenaplnuje ideu přeměny sídliště prořatého obtěžující, hluchou a nebezpečnou dopravní komunikací na obytnou čtvrť vybavenou městskou třídou – „bulvárem“.

**Ing. Radka Soukupová** ve vyjádření uvádí, že výstavba objektu povede k neúměrnému snížení celkové rozlohy zeleně, která již dnes na Jižním Městě chybí, přivede do lokality velké množství automobilů a zatíží již tak dopravně dosti exponované území. Původně plánované náměstí mělo být městotvorným prvkem v husté sídlištní zástavbě. Výstavbou objektu se zahustí prostor další hmotou, která znemožní vyřešení deficitu parkování pro stávající obyvatele.

### Závěr:

Záměr „Centrum Nové Háje, Praha 11“ naplňuje dikci bodu 10.6, kategorie II, přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č.93/2004 Sb. (dále jen zákon). Proto bylo dle § 7 zákona provedeno zjišťovací řízení, jehož cílem bylo zjištění, zda záměr bude posuzován podle zákona.

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

## **Centrum Nové Háje, Praha 11**

### **b u d e p o s u z o v á n**


podle citovaného zákona, neboť z vyjádření k předloženému oznámení, zpracovanému dle přílohy č. 3 zákona, vyplývá, že nebyl dostatečně prokázán rozsah ovlivnění životního prostředí a veřejného zdraví.

Příslušný úřad požaduje zpracovat dokumentaci vlivu záměru na životní prostředí (dále jen dokumentace) podle přílohy č. 4 k citovanému zákonu, která bude zahrnovat zjištění, popis, posouzení a vyhodnocení předpokládaných přímých a nepřímých vlivů provedení i neprovedení záměru na životní prostředí a současně zohlední uplatněná vyjádření k oznámení záměru. Je třeba se zaměřit zejména na následující oblasti:

- dopravní obslužnost objektu,
- problematiku hluku a vibrací, s důrazem na vlivy na obyvatelstvo,
- zpřesnění vyhodnocení vlivů včetně sousedících staveb,
- hodnocení zdravotních rizik,
- dopracování problematiky parkování obyvatel,
- zohlednění dalších připomínek z vyjádření k oznámení, pokud mají přímou souvislost s ochranou životního prostředí.

Ve smyslu § 7 odst. 6 cit. zákona a s ohledem na počet dotčených správních úřadů a dotčených územních samosprávních celků stanovuje příslušný úřad počet dokumentací pro předložení na 10 paré.

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

  
v z. Ing. Jana Cibulková  
JUDr. Helena **D o b i á š o v á**  
ředitelka odboru  
**Administrát. m. m. Praha**

Přílohy:

- vyjádření hlavního města Prahy
- vyjádření městské části Praha 11
- vyjádření Hygienické stanice hlavního města Prahy, pobočka Praha – jih
- vyjádření odboru životního prostředí Magistrátu hlavního města Prahy
- vyjádření České inspekce životního prostředí
- vyjádření OS Hezké Jižní Město
- vyjádření paní Soukupové
- vyjádření pana Maiera