



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
ODBOR OCHRANY PROSTŘEDÍ

Váš dopis zn. SZn. Vyřizuje/linka Datum
S-MHMP-465026/2006/OOP/VI/EIA/284-2/Nov Ing. Novotný/4278 14.06.2007

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), v platném znění (dále jen zákon)

Záměr: Rekonstrukce a dostavba administrativních budov - Objekt 49_50, Praha - Vysočany

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.

Oznamovatel: CODECO, a.s.; IČ: 27179087; Praha 9, Kolbenova 609/40
v zastoupení: BIOPROFIT s.r.o.; IČ: 26017377; Lišov,
Žižkova 85/62, okres České Budějovice

Umístění: kraj: hlavní město Praha
obec: hlavní město Praha
městská část: Praha 9
katastrální území: Vysočany

Charakter a kapacita záměru: Předmětem záměru je rekonstrukce a dostavba stávajících budov na pozemku bývalého ČKD Trakce ve Vysočanech v těsné blízkosti stanice metra trasy B Kolbenova. Záměrem oznamovatele je demolice objektu 50 s výstavbou nové budovy na uvolněném místě a rekonstrukce, nástavba a dostavba budovy č. 49. Objekt č. 49 bude mít po rekonstrukci 8 nadzemních podlaží, objekt č. 50 bude mít 5 nadzemních podlaží. Záměr představuje výstavbu polyfunkčních objektů s převažující funkcí administrativy a částečně s obchodními plochami. Dopravní obsluha objektů je řešena úsekem komunikace napojené na ulici Kolbenova prostřednictvím pravých odbočení. Ostatní pohyby (od východu a na západ) bude nutné uskutečnit s využitím komunikací a křižovatek v okolním území. V rámci záměru se předpokládá nabídka parkovacích stání v rozsahu 397 míst.

Průběh zjišťovacího řízení: Při zjišťovacím řízení se zjišťuje, zda a v jakém rozsahu může záměr vážně ovlivnit životní prostředí a veřejné zdraví. Používají se přitom kritéria, která jsou stanovena v příloze č. 2 k zákonu a která charakterizují na jedné straně vlastní záměr a příslušné zájmové území, na druhé straně z toho vyplývající významné potenciální vlivy na veřejné zdraví a životní prostředí. Při určování, zda záměr má významné vlivy, dále příslušný úřad přihlíží k obdrženým vyjádřením veřejnosti, dotčených správních úřadů a dotčených územních samosprávných celků.

Oznámení záměru (listopad 2006) bylo zpracováno podle přílohy č. 3 zákona společností BIOPROFIT s.r.o. pod vedením Ing. Tomáše Dvořáčka, držitele autorizace dle zákona. Podle zpracovatele oznámení při dodržení opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popřípadě kompenzaci nepříznivých vlivů nemůže záměr vážně ovlivnit životní prostředí a veřejné zdraví.

Podle příslušného orgánu ochrany přírody předložený záměr nemůže mít významný vliv na evropsky významné lokality ani na ptáčích oblastech (viz vyjádření odboru ochrany přírody Magistrátu hlavního města Prahy SZn. S-MHMP-334262/2006/1/OOP/VI/ST ze dne 20. 9. 2006).

K předloženému oznámení se v průběhu zjišťovacího řízení vyjádřily následující subjekty:

- hlavní město Praha
(vyjádření č.j. 168/2007 ze dne 12. 2. 2007)
- městská část Praha 9
(vyjádření zn. P09 009769/2007 ze dne 9. 2. 2007)
- Hygienická stanice hlavního města Prahy
(vyjádření S.HK/17/20025/07 ze dne 22. 1. 2007)
- Česká inspekce životního prostředí
(vyjádření zn. 41/ŘI/0700004.01/07/PVB ze dne 8. 1. 2007)
- odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy
(vyjádření SZn. S-MHMP-465026/2006/1/OOP/VI ze dne 17. 1. 2007).

Podstata jednotlivých vyjádření je shrnuta v následujícím textu.

Hlavní město Praha (HMP) doporučuje zpracovat dokumentaci podle § 8 zákona. Důraz má být přitom kladen na způsob sanace starých ekologických zátěží.

Z hlediska urbanistické koncepce HMP konstatuje, že záměr je v souladu s funkčním využitím území SV (všeobecně smíšené území) definovaným platným územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy (ÚPn). Z oznámení však nelze ověřit, zda je splněn regulativ míry využití území definovaný kódem G. Dle odhadu HMP záměr přesahuje maximální míru využití území a ani neobsahuje plochy pro bydlení.

Z hlediska ochrany ovzduší HMP poukazuje na přehnaně optimistický odhad imisního stavu v daném území v roce 2010 ve vztahu k oxidu dusičitému (NO₂) k suspendovaným částicím (PM₁₀). Tento odhad je převzat z oznámení záměru „KOLBEN BUSINESS PARK, Kolbenova ulice Praha 9 - Vysočany (březen 2006)“ (DHV CR, spol. s r.o.; březen 2006), pro které byla vypracována rozptylová studie „Hodnocení vlivu provozu areálu KOLBEN BUSINESS PARK na kvalitu ovzduší“ (Ing. Václav Píša - ATEM, ATELIÉR EKOLOGICKÝCH MODELŮ; leden 2006). Roční imisní koncentrace v zájmové lokalitě v roce 2010 jsou tak podle modelu ATEM

v citované studii odhadovány pro NO_2 v intervalu $16 - 26 \mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$ a pro PM_{10} v rozmezí hodnot $22 - 38 \mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$. Podle HMP bylo v průběhu zjišťovacího řízení záměru „KOLBEN BUSINESS PARK, Kolbenova ulice Praha 9 - Vysočany (březen 2006)“ prokázáno, že tento odhad je podhodnocený. Tuto námitku navíc potvrzují měření stanic automatizovaného imisního monitoringu (AIM) a aktuální výsledky modelu ATEM. S ohledem na ozelenění areálu a snížení prašnosti z dosavadních volných ploch v současnosti posuzovaného záměru lze však dle HMP předpokládat, že navrhovaná zástavba může mít z hlediska redukce PM_{10} příznivý vliv. Vzhledem k dostupnosti městské hromadní dopravy v daném území a k současnému a predikovanému stavu kvality ovzduší v dotčeném území HMP doporučuje, aby byl navržený počet parkovacích míst redukován. Tím by se zabránilo indukci další dopravní zátěže, která by mohla mít za následek překračování limitů kvality ovzduší pro okolní obytnou zástavbu.

Z hlediska městské zeleně nelze z oznámení ověřit, zda záměr splňuje požadavek ÚPn na minimální podíl zeleně stanovený pro míru využití území definovanou kódem G. Dle orientačního přepočtu HMP záměr předpokládá podíl 10 % plochy pro započitatelnou zeleň ($K_z = 0,1$), což je pro danou míru využití území neakceptovatelné. Dále z oznámení není zřejmé, zda dojde k zachování 2 konifer zmiňovaných v oznámení. Pokud jsou jejich sadovnické hodnoty nadprůměrné, bylo by dle HMP vhodné je přesadit.

Z hlediska hospodaření s odpady HMP doporučuje v rámci dalších fází procesu posuzování vlivů na životní prostředí se podrobně zabývat otevřením starých ekologických zátěží a způsoby jejich sanace.

Z dopravního hlediska je v oznámení v souvislosti s výhledovým poklesem dopravního zatížení ulice Kolbenova zmíněna Vysočanská radiála. HMP upozorňuje, že technické řešení západního úseku Vysočanské radiály mezi Balabenkou a ulicí Kbelská není dosud stabilizováno a dosud známá řešení této komunikace jsou značně problematická z hlediska dopadů stavby do okolního území. Na str. 20 oznámení je uvedeno, že "... v případě nájezdu do areálu ve směru od centra bude možné odbočit přímo z ulice Kolbenova, v případě příjezdu v opačném směru bude nezbytné pro otočení využít nejbližší křižovatky Kolbenova - Poštovská a následně vjet do areálu ...". Otáčení vozidel v prostoru křižovatky nepovažuje HMP za přípustné. Dále je třeba pro přehlednost kontroly v oznámení doložit podrobný bilanční výpočet dopravy v klidu. V oznámení je sice uvedeno, že výpočet byl proveden podle platné vyhlášky č. 26/1999 Sb. HMP, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, současně se však na str. 22 oznámení uvádí, že pro zónu 4 byl ve výpočtu uvažován redukční koeficient vlivu území $K_{\text{ú}} = 0,7$. HMP upozorňuje, že pro zónu 4 dle výše uvedené vyhlášky platí $K_{\text{ú}} = 1,0$. Výpočet potřebného počtu parkovacích stání a související odvozené hodnoty je proto třeba upřesnit.

Z hlediska zásobování vodou a odkanalizování je nutným v dalších fázích přípravy projektu projednat s provozovateli a správci napojení na sítě.

Z hlediska ochrany vodních toků je nezbytné dodržet opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popřípadě kompenzaci nepříznivých vlivů navržených v oznámení.

Z hlediska akustického, ochrany přírody a krajiny, ochrany zemědělského půdního fondu, geologického, zásobování teplem, elektrickou energií, zemním plynem a z hlediska telekomunikací nemá HMP k záměru připomínky.

Městská část Praha 9 nepožaduje posuzovat záměr podle zákona, požaduje však v následných fázích přípravy a realizace záměru:

- řešit dopravu v klidu v souladu s vyhláškou č. 26/1999 Sb. HMP, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze,
- zvýšit počet parkovacích míst na terénu vázaných na obchodní vybavenost a služby,
- zamezit zbytným dopravním pohybům na ulici Kolbenova způsobených otáčením vozidel z titulu nevstřícně položeného výjezdu z areálu a přejezdu přes tramvajovou trať,
- zahrnout do hlukových a rozptylových studií výhledový stav v souladu s urbanistickou studií Velké rozvojové území Vysočany,
- provést před stavbou veškeré sanační práce v souladu s metodickým pokynem Ministerstva životního prostředí,
- neprovádět zemní a bourací práce v období nevhodných klimatických podmínek, kdy není možnost čisticí komunikace,
- upřesnit konečný recipient odvodnění,
- osadit na splaškové kanalizaci lapač tuků.

Hygienická stanice hlavního města Prahy nemá připomínky k připravovanému záměru.

Česká inspekce životního prostředí nemá připomínky k připravovanému záměru.

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (OOP MHMP) jako dotčený správní úřad nepožaduje záměr posuzovat ve smyslu zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Podmínkou pro realizaci záměru je podle OOP MHMP provedení sanace staré ekologické zátěže podle nápravných opatření uložených Českou inspekcí životního prostředí.

Pro záchyt srážkových vod je doporučeno vybudovat retenční nádrže, zajistit po domluvě s provozovatelem kanalizační sítě regulaci odtoku těchto vod a zároveň vodu využít pro závlivku zeleně.

Dále OOP MHMP poukazuje na některé formální nepřesnosti oznámení ve vztahu k nakládání s odpady a upozorňuje na potřebu projednat napojení stavby na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci se správci těchto sítí.

Příslušný úřad na podkladě oznámení, vyjádření k němu obdržených a podle hledisek a měřítek uvedených v příloze č. 2 k zákonu došel k následujícím závěrům.

Uvažovaný záměr je umísťován do lidskou činností silně ovlivněného městského prostředí. Dotčený prostor je součástí zastavitelného území, není součástí zemědělského půdního fondu ani pozemků určených k plnění funkcí lesa. Záměr neovlivní územní systém ekologické stability, zvláště chráněná území, faunu, flóru, krajinu, hmotný majetek a kulturní památky.

Z provedených průzkumných prací byla zjištěna kontaminace stávajících stavebních konstrukcí a horninového prostředí. Od roku 1993 do roku 2003 byly předmětné areály podrobeny několika průzkumným pracím s cílem zjistit informace o rozsahu a míře znečištění stavebních konstrukcí, nesaturované a saturované zóny horninového prostředí. V roce 1995 zpracovala firma EKOSYSTEM s.r.o. ekologickou analýzu rizika ČKD Trakce a.s., v níž s ohledem na identifikovaný rozsah znečištění jednotlivých složek životního prostředí a předpokládaný způsob dalšího využívání území navrhla varianty řešení ekologické zátěže. V roce 1997 vypracovala firma EMSA – Ekosystem s.r.o. doplněk rizikové analýzy ČKD Trakce a.s., jehož účelem bylo upřesnit informace z roku 1995 v oblasti přírodních poměrů zájmového území, migrace polutantů včetně identifikace stavebních záměrů plánovaných v areálu JIH. Z důvodů nové podnikatelské strategie s areály SEVER a JIH, měnící charakter jejich využívání z původní průmyslové orientace na nevýrobní účely, byl v letech 2002 – 2003 společností EMSA – Ekosystem s.r.o. v zájmovém území proveden plošný průzkum znečištění horninového prostředí a zpracována aktualizace analýzy rizika starých ekologických zátěží. Při aktualizaci byly zjištěny následující maximální hodnoty hlavních ukazatelů znečištění nesaturované zóny:

Půdní vzduch		Zeminy, stavební materiály:
NEL	560 mg/m ³	NEL 246 000 mg/kg sušiny
benzen	6 mg/m ³	
toluen	497 mg/m ³	
ethylbenzen	9,6 mg/m ³	
xyleny	23,9 mg/m ³	
DCE	58,9 mg/m ³	
TCE	1 160 mg/m ³	
PCE	394 mg/m ³	

Rozhodnutím České inspekce životního prostředí (ČIŽP) č.j. 1/OV/9561/05/Cik ze dne 10. 6. 2005 byly stanoveny následující cílové hodnoty sanačních prací:

Půdní vzduch:		Zeminy, stavební materiály:
CIU	70 mg/m ³	NEL 2 000 mg/kg sušiny
NEL sumárně	100 mg/m ³	
Dílčí frakce NEL:		
alifatické uhlovodíky C6-C16	45 mg/m ³	
toluen	20 mg/m ³	
ethylbenzen	20 mg/m ³	
xyleny	15 mg/m ³	

Citovaným rozhodnutím bylo dále stanoveno, že je třeba zpracovat projektovou dokumentaci sanačních prací včetně jejich časového harmonogramu, která bude předložena ČIŽP k vyjádření. Sanační práce pak budou prováděny na základě schválené projektové dokumentace. Veškeré sanační práce budou koordinovány se sanačními či průzkumnými pracemi v okolí. Po dosažení cílových hodnot bude po dobu 2 let prováděn postsanační monitoring za účelem ověření udržitelnosti dosažených cílových hodnot sanace.

Podle Předprojektu sanačních prací v areálu ČKD Trakce (Aquatest; 2006) by měl být objekt č. 50 demolován s odtěžbou kontaminovaných zemín do hloubky přibližně 3 m pod terén. Odtěžba by měla být realizována před zahájením sanačních prací, kontaminovaný materiál pak bude uložen na mezideponii a zneškodněn v rámci sanačních prací na biodegradační ploše. Předpokládané množství kontaminovaných materiálů a zemín je 3 640 t. Vybudování biodegradační plochy se předpokládá v prostoru sektoru VII (jižní část areálu), a to po demontáži plechových hal a odtěžbě kontaminovaných zemín, které by byly uloženy na mezideponii do doby zprovoznění biodegradační plochy. Vybudování biodegradační plochy bude nutné posoudit v rámci procesu posuzování vlivů na životní prostředí, zpracovat provozní řád a získat souhlas krajského úřadu s provozem této plochy. Na vybudování biodegradační plochy bude muset být zpracována samostatná projektová dokumentace již před zahájením sanačních prací.

Mezi potenciálně významné vlivy záměru patří vlivy na kvalitu ovzduší a hlukovou situaci. Pro posouzení ovlivnění byly zpracovány samostatné studie, které vycházejí z předpokládaných dopravních intenzit jak pro vyvolanou, tak pro ostatní dopravu. Podkladem byly intenzity podle Ústavu dopravního inženýrství hlavního města Prahy pro roky 2004, 2006, 2010 a 2015. Podle sdělení oznamovatele záměru je doprava v klidu řešena 397 parkovacími stáními, přičemž hodnocení bylo provedeno pro variantu 412 míst. To pokrývá požadavek vyhlášky hlavního města Prahy č. 26/1999 Sb. HMP, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, který je stanoven na hodnotu minimálně 374 stání. Dopravně jsou pak oba objekty napojeny vyústěním na ulici Kolbenova v místě současného přejezdu tramvajového pásu. Do budoucna by pak napojení celého areálu mělo být posunuto vlevo od současného vjezdu s tím, že dojde i k posunu přejezdu tramvajového pásu. Tím bude umožněno odbočení v obou směrech pro vyjíždějící i vjíždějící vozidla a nebude docházet k nevhodnému otáčení vozidel v prostoru křižovatky.

Podle orgánu ochrany ovzduší z výsledků rozptylové studie (Ing. Vladimír Závodský; listopad 2006), která hodnotí vliv dopravy (včetně provozu podzemních garáží), tepelných zdrojů v kuchyni restaurace a náhradního zdroje energie na kvalitu ovzduší, vyplývá, že realizace vlastního záměru nebude pro dotčenou lokalitu znamenat výrazné zhoršení kvality ovzduší. Maximální imisní příspěvky k ročním průměrným koncentracím oxidu dusičitého (NO_2) od navrhované stavby lze očekávat v referenčním bodě č. 1 ve výši cca $0,001 \mu\text{g}/\text{m}^3 \text{NO}_2$. Roční imisní příspěvky dalších posuzovaných znečišťujících látek (tuhé znečišťující látky frakce PM_{10} , oxid uhelnatý a benzen) jsou podle výsledků rozptylové studie prakticky zanedbatelné. Roční průměrné hodnoty imisního pozadí v dané lokalitě jsou pro NO_2 na úrovni cca $24,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$, pro benzen cca $1,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$ a pro tuhé znečišťující látky PM_{10} ve výši $44,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$. V případě prašného aerosolu je hodnota imisního pozadí nad imisním limitem pro tuto znečišťující látku stanoveným nařízením vlády č. 350/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Na toto překročení imisních limitů má posuzovaná stavba prakticky zanedbatelný vliv. Údaje o imisním pozadí vycházejí z „Modelového hodnocení kvality ovzduší na území hl. m. Prahy“ zpracovaného společností ATEM – Ateliér ekologických modelů, s.r.o. v roce 2004. Orgán ochrany ovzduší nemá připomínky k předkládanému záměru a nepožaduje ho posuzovat ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb.

Ze závěrů hlukové studie (Ing. Tomáš Rozsival, Akustika Praha s.r.o.; listopad 2006) vyplývá, že dominantním zdrojem hluku v dotčeném území je automobilová doprava

na ulici Kolbenova. Hladiny akustického tlaku z dopravy jsou podle součtové mapy v ulici Kolbenova v úrovni $L_{Aeq} = 65 - 70$ dB, před fasádou objektů 49, 50 pak $L_{Aeq} = 50 - 55$ dB. Vzhledem k charakteru záměru, známým zdrojům hluku a očekávaným vyvolaným intenzitám dopravy lze podle autora hlukové studie předpokládat, že hlukové zatížení z provozu i výstavby objektů neovlivní hluk v dotčeném území. Orgán ochrany veřejného zdraví nemá připomínky k záměru a nepožaduje ho posuzovat ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb.

Vlivy posuzovaného záměru na uvedené složky životního prostředí se promítají i do nevýznamného ovlivnění veřejného zdraví včetně únosného ovlivnění faktorů pohody. Předpokladem je však realizace opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popřípadě kompenzaci nepříznivých vlivů, která jsou popisována v oznámení.

V připomínkách hlavního města Prahy je dále poukazováno na nesplnění regulativů ÚPn ve vztahu k maximální míře využití území a minimálnímu podílu ploch započitatelné zeleně. Podle ÚPn je záměr umísťován do funkční plochy SV (všeobecně smíšené území) s definovaný kódem míry využití území G. Umístění stavby a stanovení podmínek k ochraně veřejných zájmů v území, a tím zabezpečení zejména souladu s cíly a záměry územního plánování, včetně architektonických a urbanistických hodnot v území, je předmětem územního řízení, které provádí příslušný stavební úřad. Podle orientačního výpočtu navržený záměr odpovídá kódu I, tedy vyšší míře využití. Pokud by došlo k redukci velikosti a kapacit navrhovaného záměru, lze předpokládat, že by současně došlo k zmírnění dopadů na životní prostředí a veřejné zdraví. Naopak významné zvětšení záměru nebo jeho významná změna by musela být předmětem nového zjišťovacího řízení.

Závěr: Záměr „Rekonstrukce a dostavba administrativních budov - Objekt 49_50, Praha - Vysočany“ 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 (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), v platném znění. Proto bylo dle § 7 citovaného zákona provedeno zjišťovací řízení, jehož cílem bylo zjištění, zda záměr bude posuzován podle citovaného zákona.

Na základě dostupných podkladů a informací dospěl příslušný úřad k závěru, že záměr

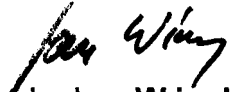
„Rekonstrukce a dostavba administrativních budov - Objekt 49_50, Praha - Vysočany“

n e b u d e p o s u z o v á n

podle citovaného zákona a je nezbytné dodržet opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popřípadě kompenzaci nepříznivých vlivů navržených v oznámení (BIOPROFIT s.r.o.; listopad 2006).

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

sk ná
r.


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