



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA  
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY  
ODBOR OCHRANY PROSTŘEDÍ

Váš dopis zn. SZn. Vyřizuje/linka Datum  
S-MHMP-170268/2007/OOP/VI/EIA/368-2/Pac Mgr. Pacner/4322 10.08.2007

## 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:** Polyfunkční soubor Musílkova, Praha 5, k.ú. Košíře

### **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 m<sup>2</sup> zastavěné plochy; parkoviště nebo garáže s kapacitou nad 100 parkovacích stání v součtu pro celou stavbu.

**Oznamovatel:** Central Group a.s.  
Na Strži 65/1702  
140 00 Praha 4

**Charakter a kapacita záměru:** Předložené oznámení záměru navrhuje výstavbu souboru pěti bytových domů o sedmi až osmi podlažích, propojených společnými podzemními garážemi (129 parkovacích stání) umístěnými ve třech úrovních. Celková kapacita bytového domu má být 97 bytových jednotek, 29 ateliérů a pronajímatelný prostor pro obchod a služby (cca 150 m<sup>2</sup>). Bytový dům bude umístěn v prostoru mezi ulicemi Pod Kavalírkou a Musílkova. Vytápění budov má být zajištěno z plynové kotelny, která bude osazena dvěma plynovými kotli, každý o výkonu 345 kW.

**Umístění:** kraj: hlavní město Praha  
obec: hlavní město Praha  
městská část: Praha 5  
katastrální území: Košíře

**Zahájení stavby:** 9/2007  
**Dokončení stavby:** 4/2009

**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. Dále příslušný úřad přihlíží k obdržným vyjádřením veřejnosti, dotčených správních úřadů a dotčených územních samosprávných celků.

Oznámení záměru bylo zpracováno Ing. Janem Králem (duben 2007), autorizovanou osobou dle zákona. Dle zpracovatele oznámení lze při posouzení všech v oznámení EIA uvedených aspektů, souvisejících s realizací navrhované stavby, a za předpokladu splnění opatření navrhovaných k omezení a minimalizaci negativních důsledků na životní prostředí konstatovat, že navrhovaná stavba je akceptovatelná z hlediska vlivů na životní prostředí a její realizaci je možno doporučit.

Podle příslušného orgánu ochrany přírody předložený záměr nemůže mít významný vliv na evropsky významné lokality ani na ptačí oblasti.

Ke zveřejněnému oznámení se během zjišťovacího řízení vyjádřily následující subjekty:

- Hlavní město Praha  
(vyjádření č.j. PRM 428/2007 ze dne 22.6.2007)
- městská část Praha 5  
(vyjádření č.j. ODŽ/2/2007/1437/beshp ze dne 28.5.2007)
- Hygienická stanice hlavního města Prahy  
(vyjádření č.j. Z.HK 1819/51819/07 ze dne 25.5.2007)
- Česká inspekce životního prostředí  
(vyjádření zn. 41/ŘI/0714356.01/07/PVB ze dne 25.5.2007)
- odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy  
(vyjádření č.j. 170268/2007/1/OOP/VI ze dne 28.5.2007)
- odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu Magistrátu hlavního města Prahy  
(vyjádření č.j. MHMP 188188/2007/Dan ze dne 19.7.2007)

Příslušný úřad neobdržel žádné vyjádření veřejnosti.

Posuzovat záměr ve smyslu zákona požaduje Česká inspekce životního prostředí

Podstata jednotlivých vyjádření je shrnuta v následujícím textu, přičemž jsou uvedeny pouze ty připomínky, které se dotýkají hodnocení vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví, nebo které mohou zpochybnit závěry oznámení. Ve vyjádřeních jsou však další připomínky, které nejsou předmětem posuzování vlivů na životní prostředí nebo které lze považovat za požadavky či doporučení pro následná správní řízení o povolení záměru.

**Hlavní město Praha** (dále jen HMP) upozorňuje, že míra využití území navrhovaným záměrem zřejmě neodpovídá platnému územnímu plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (ÚPn). K dosažení souladu by bylo třeba schválit úpravu ÚPn s navýšením míry využití území.

Z hlediska urbanistické koncepce se uvádí, že navrhovaný záměr je umístěn dle platného územního plánu ve funkční ploše SV - všeobecně smíšené území. Vzhledem k tomu, že převažující funkce bydlení přesahuje více než 60 % celkové kapacity území vymezeného danou funkcí, je třeba požádat o souhlas s výjimečně přípustným funkčním využitím.

Ve směrné části ÚPn je pro severní část funkční plochy SV při ulici Pod Kavalírkou stanoven koeficient míry využití území daný kódem E. Předložená dokumentace dokládá splnění koeficientu podlažních ploch (KPP).

Předložené oznámení nedokládá výpočet ověřující míru využití území ve zbývající části dotčené funkční plochy, ani její porovnání se stávající mírou využití území převažující v okolí. V tomto směru není doložen soulad se směrnou částí územního plánu, je třeba v další fázi projektové přípravy ověření doložit a v případě potřeby požádat o úpravu ÚPn hl. m. Prahy.

Z hlediska městské zeleně se upozorňuje, že záměr je situován do území bez zvýšené ochrany zeleně. Konstatuje se, že v ploše SV - E je koeficient zeleně (dále jen KZ) doložen a jeho výše  $KZ = 0,61$  splňuje podmínky platného ÚPn.

Konstatuje se, že v ostatních plochách SV není koeficient zeleně doložen. Při kontrolním přepočtu vychází koeficient zeleně 0,25 a průměrná nadzemní podlažnost 5. Z hlediska zeleně to odpovídá míře využití I – kompaktní zástavba městského typu. Upozorňuje se, že míra využití je minimálně o 4 stupně vyšší než v okolní zástavbě, takže není v souladu s územním plánem.

**Městská část Praha 5** sděluje, že řešené území nezasahuje do přírodního parku ani do chráněného území včetně ochranného pásma.

**Hygienická stanice hlavního města Prahy** (dále jen HSHMP) sděluje, že orgánu ochrany veřejného zdraví byla předložena k posouzení dokumentace pro územní řízení. Orgán ochrany veřejného zdraví k ní vydal stanovisko č.j. Z.HK 1201/51201/07 ze dne 22.5.2007. Dle tohoto vyjádření HSHMP s předloženou dokumentací souhlasí za předpokladu splnění podmínek v dalších stupních projektové přípravy.

**Česká inspekce životního prostředí** (dále jen ČIŽP) ve svém vyjádření uvádí:

Z hlediska ochrany vod konstatuje, že není dostatečně zhodnocen vliv splaškových vod na povrchové vody. V oznámení postrádá zhodnocení vlivu nárůstu odpadních vod na funkci Ústřední čistírny odpadních vod (dále jen ÚČOV).

Z hlediska ochrany přírody považuje ČIŽP předložené oznámení za nedostatečné. Ve svém vyjádření postrádá biologický průzkum a poukazuje na zvýšenou přírodní hodnotu zeleně v zastavěném území.

**Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy** (dále jen OOP MHMP) konstatuje následující:

Z hlediska ochrany ovzduší se uvádí, že předložená rozptylová studie byla provedena v dostatečném rozsahu a stavba nevyžaduje komplexní posouzení v dalších stupních procesu EIA.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny se konstatuje, že oznámení postihuje všechny významné aspekty a k jeho zpracování nemá orgán ochrany přírody připomínky.

**Odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu Magistrátu hlavního města Prahy** souhlasí se záměrem vybudování polyfunkčního souboru. Závěrem konstatuje, že navrhovaná stavba leží v území s archeologickými nálezy a upozorňuje na obecné zákonné povinnosti oznamovatele.

V rámci zjišťovacího řízení bylo konstatováno následující:

#### Soulad s ÚPn:

Ve vztahu k ověření splnění regulativů daných ÚPn a požadavků na zařízení pro dopravu v klidu příslušný úřad konstatuje, že posouzení souladu s vydanou územně plánovací dokumentací, s cíly a úkoly územního plánování, s požadavky na veřejnou dopravu, technickou infrastrukturu a s požadavky zvláštních právních předpisů je předmětem řízení podle stavebního zákona, které provádí stavební úřad.

Podle příslušného úřadu, odboru územního rozhodování Úřadu městské části Praha 5, je z předloženého výpočtu zřejmé, že procento využití staveb pro funkci bydlení přesahuje 60%. Uvádí se, že žádost o změnu územního rozhodnutí na umístění stavby bude obsahovat současně i žádost o výjimečně přípustné využití území SV pro bydlení, ke kterému je nutný souhlas MČ Praha 5 (viz stanovisko č.j. OÚR Koš. P. 735 – 155/07 - VO ze dne 5. 3. 2007).

#### Odpadní voda:

Oznamovatel doložil vyjádření č.j. 7102/06/2/02 Pražské vodohospodářské společnosti a.s. ze dne 21.11.2006, ve kterém se s navrženým řešením odkanalizování souhlasí a stanovují se podmínky pro další fáze projektové dokumentace.

Z bilance odtokového množství vyplývá (viz str. 35 oznámení), že nárůst odpadních vod ( $0,0006 \text{ m}^3/\text{s}$ ) spojený s realizací navrženého bytového domu je v bilanci všech odpadních vod ( $4,0 \text{ m}^3/\text{s}$ ), které jsou svedeny na ÚČOV Praha, v tomto konkrétním případě zanedbatelný a neovlivní funkčnost ÚČOV.

#### Koeficient zeleně:

Oznámení obsahuje výpočet KZ pro plochu SV – E (všeobecně smíšenou s regulativem) a odpovídá  $KZ = 0,61$ . Požadovaný  $KZ = 0,5$ . Pro plochu SV - E je KZ splněn.

Oznamovatel doložil výpočet KZ i pro plochu SV (všeobecně smíšenou bez regulativu), kde není stanoven minimální podíl zeleně. Navržený  $KZ = 0,18$ .

Orgán ochrany přírody s navrženým řešením souhlasí.

#### Fauna a flóra:

Dle oznámení (viz str. 55) se nepředpokládá vzhledem k charakteru stanoviště a jeho lokalizaci (bezprostřední blízkost městské zástavby a parkového charakteru zeleně) výskyt chráněných druhů rostlin a živočichů. Výskyt ptáků nelze vyloučit. Z živočichů lze očekávat synantropní druhy vyskytující se kosmopolitně na většině biotopů obdobného charakteru.

Orgán ochrany přírody se s názorem zpracovatele oznámení ztotožňuje.

### **Ostatní připomínky**

Z jednotlivých výše citovaných vyjádření vyplývají další připomínky, které příslušný úřad neshrнул v tématických celcích. Tyto připomínky nejsou předmětem posuzování vlivů na životní prostředí nebo jsou zpřesňujícího charakteru a odkazují na obecné povinnosti vyplývající z právních předpisů v oblasti ochrany životního prostředí. Podle příslušného úřadu jsou tyto připomínky řešitelné v návazných řízeních a nejsou důvodem pro pokračování v procesu posuzování vlivů na životní prostředí podle zákona.

**Závěr:** „Polyfunkční soubor Musílkova, Praha 5, k.ú. Košíře“ 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.

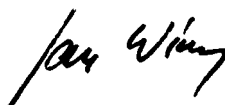
Na základě dostupných podkladů a informací dospěl příslušný úřad k závěru, že záměr

### **„Polyfunkční soubor Musílkova, Praha 5, k.ú. Košíře“**

#### **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. Zároveň je třeba zohlednit připomínky, které jsou rozvedeny ve vyjádřeních dotčených správních úřadů a dotčených územních samosprávných celků.

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