



PřM

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA  
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY  
ODBOR OCHRANY PROSTŘEDÍ

Váš dopis zn.	SZn. S-MHMP-353905/2007/OOP/VI/EIA/458-2/Vč	Vyřizuje/ linka Mgr. Včislaková 4490	Datum 5.2.2008
---------------	--	--	-------------------

### 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)

#### Identifikační údaje:

**Název: Obytný soubor PRAGA, Praha 10 a Praha 15**

#### **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.

**Charakter a kapacita záměru:** Předmětem záměru je výstavba obytného souboru, který se bude skládat z 29 bytových objektů. Jednotlivé domy budou mít 4 až 6 normálních nadzemních podlaží a 1 podlaží ustupující. Dominantou souboru bude věžový dům o 15 běžných podlažích a 1 ustupujícím. Celkem bude v rámci bytového komplexu realizováno 908 bytů a 1 126 parkovacích stání (z toho 980 ve dvoupodlažních podzemních garážích a 146 na povrchu). Areál bude dopravně napojen na ulice Pražská, Strašnická a U Průseku. Celková plocha řešeného území činí 64 061 m<sup>2</sup> a zastavěná plocha 16 368 m<sup>2</sup>.

<b>Umístění:</b>	kraj:	Praha
	obec:	Praha
	městská část:	Praha 10, Praha 15
	katastrální území:	Záběhllice, Hostivař

**Oznamovatel:** ORCO PRAGA s.r.o.  
IČ: 27397866  
Přemyslovská 2845/43  
Praha 3

### **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 (srpen 2007) bylo zpracováno Ing. Petrem Hosnedlem, držitelem autorizace dle zákona. Z oznámení vyplývá, že vliv záměru na životní prostředí bude minimální a že 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 ptačí oblasti.

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

- hlavní město Praha  
(vyjádření č.j. MHMP 461265/2007 ze dne 29.10.2007)
- městská část Praha 15  
(vyjádření č.j. 50618/07/OZP/VVa ze dne 30.11.2007)
- Hygienická stanice hlavního města Prahy, pobočka východ  
(vyjádření č.j. V.HK/2575/43802/07 ze dne 17.9.2007)
- Česká inspekce životního prostředí - oblastní inspektorát Praha  
(vyjádření zn. 41/ŘI/0723933.01/07/PVB ze dne 14.9.2007)
- odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy  
(vyjádření SZn. S-MHMP-353905/2007/1/OOP/VI ze dne 18.9.2007)
- MITAS a.s. (Ing. Jaroslav Čechura), Švehlova 1900, Praha 10  
(vyjádření bez č.j. ze dne 18.9.2007).

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 a které lze považovat za požadavky či doporučení pro následná správní řízení o povolení záměru.

**Hlavní město Praha (HMP)** uplatnilo k předloženému oznámení následující připomínky:

*Z hlediska urbanistické koncepce a funkčních systémů HMP* uvádí, že je záměr situován do stabilizované funkční plochy VN – nerušící výroby a služeb, bez stanovení míry využití území. Záměr předpokládá transformaci části tohoto území pro bytový soubor a je podmíněn schválením příslušné změny ÚPn HMP č. Z 1756/07. Do doby schválení uvedené změny není záměr v souladu s platným ÚPn HMP.

*Z akustického hlediska* bez připomínek. HMP pouze doporučuje doplnit i vyhodnocení hluku v řešeném území po dobu výstavby.

*Z hlediska ochrany ovzduší* požaduje v další fázi projektové přípravy doplnění rozptylové studie o vyhodnocení vlivu technologického provozu MITAS a grafické znázornění celkové imisní situace po výstavbě obytného souboru.

*Z hlediska městské zeleně* HMP nesouhlasí s metodikou výpočtu koeficientu zeleně (KZ), protože nelze započítávat plochu se zatravnovacími dlaždicemi. Výkres zeleně je

nedostačující, v legendě je nutné vyznačit zeleň na rostlém terénu, stromy ve zpevněné ploše, ostatní zeleň a hranice řešeného území. HMP dále upozorňuje, že stromy č. 60 a 77 mají nadprůměrnou sadovnickou hodnotu a bylo by vhodné je využít při navrhované realizaci sadových úprav.

*Z hlediska ochrany přírody a krajiny bez připomínek.*

*Z geologického hlediska bez připomínek.*

*Z hlediska hospodaření s odpady bez připomínek.*

*Z dopravního hlediska má HMP následující připomínky:*

Je třeba doložit podrobné dopravně-inženýrské posouzení, na základě něhož byly odvozeny v oznámení uvedené výsledné skutečnosti o křižovatce Švehlova - Pražská.

Pro novou zástavbu je třeba dále prověřit a zajistit co nejkvalitnější pěší vazby na přilehlé zastávky MHD v ul. Švehlova.

Navržený systém parkování s rozsáhlými podzemními společnými garážemi považuje HMP za technicky nedořešený, náročný z hlediska provozu podzemních garáží i za rizikový z hlediska uživatelského.

*Z hlediska odkanalizování a vodních toků* pouze upozorňuje, že v další fázi přípravy stavby nutno projednat s provozovatelem veřejné kanalizace možnost vypouštění odpadních splaškových vod a části vod dešťových do jednotných uličních stok, a to jak v době výstavby, tak i při provozu.

**Městská část Praha 15** nepožaduje další posuzování záměru dle zákona č. 100/2001 Sb., pouze připomíná následující.

*Z hlediska odboru dopravy požaduje:*

- rozšíření komunikace Strašnická v hranicích stavby s vytvořením oboustranných chodníků,
- vjezdy do podzemních garáží situované z ulice U Průseku řešit z ulice Strašnická resp. Pražská, aby byla dopravní obsluha řešena z neobydlených ulic,
- řešit zkapacitnění křižovatky Pražská – Švehlova ve výjezdu z ulice Pražská, a to i z hlediska další zástavby v této lokalitě,
- řešit chodník v hranicích stavby i podél ulice U Průseku.

*Z hlediska odboru životního prostředí*

- před zahájením vlastní výstavby je nutné zpracovat projekt sanačních prací schválený příslušnými orgány státní správy, kterým se bude řídit výstavba v místech staré ekologické zátěže,
- podzemní garáže budou mít podlahy bezodtoké, bez napojení na kanalizaci,
- pro možnost přepadu dešťových vod z retenčních nádrží do jednotné kanalizace je třeba stanovisko správce a provozovatele dotčené kanalizace,
- mezi složky tříděného odpadu žádá doplnit komoditu tetrapack,
- pro realizaci stavby bude třeba zajistit používání postupů a prostředků, které budou garantovat minimální možnou produkci prachu.

*Z hlediska odboru územního rozhodování*

- v současné době není umístění navrženého obytného souboru v souladu s platným ÚPn HMP.

**Hygienická stanice hlavního města Prahy** konstatuje, že se z důvodu nesouladu záměru s ÚPn HMP nelze z hlediska ochrany veřejného zdraví vyjádřit.

**Česká inspekce životního prostředí** nemá k posuzovanému záměru žádné podstatné připomínky.

**Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (OOP MHMP)** uplatnil k oznámení záměru následující připomínky:

*Z hlediska nakládání s odpady* má OOP MHMP pouze připomínky formálního charakteru týkající se nesprávné citace zákonů a vyhlášek.

*Z hlediska ochrany přírody a krajiny* OOP MHMP uvádí, že oznámení neobsahuje informace nebo komentář o míře využití okolního území, aby bylo možno posoudit, zda navrhovaný regulativ odpovídá parametrům okolní zástavby. Oznámení obsahuje výpočet koeficientu zeleně ( $KZ=0,45$ ), avšak z výkresové části oznámení nelze ověřit jeho naplnění. Chybí příslušná legenda týkající se jednotlivých druhů zeleně ve smyslu tabulky zápočtu ploch zeleně (viz Metodický pokyn k ÚPn SÚ hl.m.Prahy) a výměra jednotlivých ploch v situaci. V této souvislosti OOP MHMP upozorňuje, že zatravnovací tvárnice nelze započítat do plochy zeleně. Dojde k rozsáhlému kácení (132 stromů+85 keřových skupin). OOP MHMP sice vítá revitalizaci této lokality, ale z textu oznámení není patrné, jak bylo přihlédnuto k existenci stávající zeleně, zda mohla být zahrnuta do navrhovaných úprav a zda by mohly být zachovány alespoň některé z hodnotnějších dřevin. Dále je třeba doplnit pohledy v širších souvislostech, aby mohlo být posouzeno, zda stavba bude mít vliv na krajinný ráz.

*Z hlediska ochrany vod* nemá OOP MHMP k předloženému oznámení záměru zásadní připomínky. Požaduje, aby doba zdržení vody v nádržích byla dostatečná k naplnění požadavků kanalizačního řádu. V území musí být před realizací záměru provedena sanace starých ekologických zátěží na základě projektu sanačních prací.

**MITAS a.s. (JUDr. Jaroslav Čechura)** ve svém vyjádření uvádí, že v případě firmy MITAS a.s. nelze hovořit o zanikající průmyslové výrobě, jak je konstatováno v oznámení, neboť došlo díky investiční pobídce k rozšíření výroby, zvýšení konkurenceschopnosti výrobního programu, a tím pádem i k zajištění dlouhodobé perspektivy výroby v dotčeném závodu. Byl vznesen požadavek na zvážení vhodnosti umístění obytného souboru v bezprostředním sousedství stávající průmyslové výroby.

**Příslušný úřad** na základě dostupných informací, sdělení a doplňujících informací oznamovatele a zpracovatele oznámení došel k následujícím závěrům.

### **Soulad s ÚPn**

Ve vztahu k ověření splnění regulativů daných ÚPn HMP příslušný úřad konstatuje, že posouzení souladu s vydanou územně plánovací dokumentací, s cíly a úkoly územního plánování a s požadavky zvláštních právních předpisů je předmětem řízení podle stavebního zákona, které provádí stavební úřad.

Pro posuzovaný záměr je navržen kód míry využití území F, tedy stejný jako mají stanoveny pozemky v navazujících funkčních plochách SV při severovýchodním, jižním a západním okraji území vymezeného pro navrhovanou stavbu.

Realizace záměru je podmíněna schválením změny ÚPn HMP č. Z1756/07 (z funkčního využití území VN na OV), která je ve stavu projednávání.

### **Ochrana přírody a krajiny, zeleň**

Hlavním cílem investora je vytvoření komponovaného souboru bytových domů s vysokými požadavky na estetické hodnoty, dispozici domů, prostupnost území pro pěši, kvalitní zeleň s vodními prvky apod. v prostoru bývalé továrny PRAGA. Záměr předpokládá kompletní odstranění současných průmyslových objektů a zcela novou konfiguraci území. Stávající

zeleň doprovázející skladbu starých továrních budov a komunikací je bohužel s novou koncepcí zcela v rozporu a nachází se v místech nových objektů. Pro vytvoření urbanistických hodnot a celkové atraktivnosti nového obytného území není možné ji zachovat.

Příslušnému úřadu byla doložena aktualizovaná situace zeleně (Obytný soubor PRAGA, situace – výpočet KZ, leden 2008, v měřítku 1:1000) s vyznačením zeleně na rostlém terénu a na konstrukci a s uvedením výměr jednotlivých započítávaných ploch zeleně a dále tabulka s upraveným výpočtem KZ dle Metodického pokynu k ÚPn HMP, který odpovídá KZ stanovenému pro navrhovanou míru využití území. Plocha se zatravněvacími dlaždicemi byla nahrazena trávníkem na rostlém terénu.

Příslušnému úřadu byly dále doloženy vizualizace navrženého záměru a fotografie širšího území. Z nich je patrné, že lokalita určená pro výstavbu se nachází v silně urbanizovaném území s pestrým složením různě vysokých staveb a že střechy navržených objektů jsou ve srovnatelné výškové úrovni s bytovými domy sousedního sídliště.

Orgán ochrany přírody s výše uvedenými upřesňujícími informacemi souhlasí a k navrženému řešení nemá připomínky.

### **Ovzduší**

Přílohou oznámení byla rozptylová studie (Ing. Miloš Pulkrábek, květen 2007), která hodnotila znečištění ovzduší stávajícího i výhledového stavu. Byl hodnocen vliv provozu záměru v součtu s imisními charakteristikami pozadí interpretovaných na podmínky posuzovaného území podle měření na nejbližších měřicích stanicích AIMS a s přihlédnutím k dostupným výsledkům modelu ATEM. Do hodnocení byly zahrnuty i emise z provozu stacionárních zdrojů firmy MITAS a.s. Z uvedeného hodnocení vyplývá, že ani po zprovoznění záměru nebude docházet v dotčeném území k překračování platných imisních limitů.

### **Doprava**

Přílohou oznámení byla dopravní studie (Ing. Jaroslav Kolman, duben 2007) která se zabývá mj. i ověřením kapacity křižovatky Švehlova – Pražská. Podkladem pro vypracování této dopravní studie byly dopravně inženýrské údaje o připravované úpravě křižovatky Švehlova – Pražská od ÚDI Praha (červen 2004, listopad 2006). Studie prokázala, že zmíněná křižovatka bude kapacitně vyhovovat i po zprovoznění navrženého záměru.

Pro zachování stávajícího návrhu výstavby a jeho architektonických a urbanistických hodnot není možné vjezdy do podzemních garáží přemístit. Dle autorizovaných odborných studií (hluková a rozptylová studie), které byly přílohou oznámení, nedojde vlivem realizace navrženého záměru k významnému ovlivnění stávající hlukové ani imisní situace v dotčeném území.

### **Závěr:**

Záměr „Obytný soubor PRAGA, Praha 10 a Praha 15“ 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.

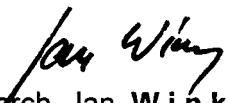
Na základě provedeného zjišťovacího řízení dospěl příslušný úřad k závěru, že záměr

**„Obytný soubor PRAGA, Praha 10 a Praha 15“**

**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 v dalších stupních přípravy stavby přihlídnout k připomínkám uplatněným ve vyjádřeních k oznámení.

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