HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
ODBOR OCHRANY PROSTŘEDÍ

Váš dopis zn.	SZn.	Vyřizuje/linka	Datum
	S-MHMP-363943/2007/OOP/VI/EIA/463-2/Pac	Mgr. Pacner/4322	30.01.2008

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), ve znění zákonů č. 93/2004 Sb., 163/2006 Sb. a 186/2006 Sb. (dále jen zákon)

„Administrativní budova AB Gemma, mezi ulicemi Blažimská a Klíčova, Chodovec city, Praha 11, k.ú. Chodov"

Zařazení záměru dle zákona:
§ 4 odst. 1 písmena d) zákona.

Umístění:

kraj:	hlavní město Praha
obec:	hlavní město Praha
městská část:	Praha 11
katastrální území:	Chodov

Oznamovatel:
Skanska CZ a.s.
Kubánské náměstí 11/1391
100 05 Praha 10 - Vršovice

Charakter a kapacita záměru:
Předložený záměr navrhuje výstavbu administrativní budovy AB Gemma (objekt 9) s pěti nadzemními a dvěmi podzemními podlažími. Pro řešení dopravy v klidu navrhovaného objektu bude sloužit 95 parkovacích stání (PS), která budou situována v obou suterénních podlažích. Budova bude obsahovat administrativu a obchodní pronajímatelné prostory. Zastavěná plocha nadzemní části budov bude činit 1 581 m^2. Čistá plocha kanceláří je 2 726 m^2. Čistá plocha pronajímatelných prostor v 1.NP bude 487 m^2. Záměr má být realizován v prostoru mezi ulicemi Pyšelská, Knovízská a Blažimská, kde má dojít k výstavbě dalších objektů (čtyři bytové domy, administrativní objekt AK Affinity, administrativní objekt IMOBA 2, objekt rodinného domu a další již dokončené objekty).

Umístění:

kraj:	hlavní město Praha
obec:	hlavní město Praha

městská část: Praha 11
katastrální území: Chodov

Zahájení stavby: 4/2008
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. Při určování, zda záměr má významné vlivy, dále příslušný úřad přihlíží k okolnosti, zda záměr svou kapacitou dosahuje limitních hodnot uvedených u záměrů příslušného druhu kategorie II v příloze č. 1 k zákonu a dále k obdrženým vyjádřením veřejnosti, dotčených správních úřadů a dotčených územních samosprávných celků.

Oznámení záměru (srpen 2007) bylo zpracováno společností Aquatest a.s., pod vedením RNDr. Jaroslava Skořepy, CSc, držitele autorizace dle zákona. V oznámení jsou identifikovány očekávané vlivy při realizaci i provozu záměru. V oznámení se závěrem konstatuje, že blízké životní prostředí nebude nepříznivě ovlivněno posuzovaným záměrem. Součástí oznámení je návrh opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popřípadě kompenzaci nepříznivých vlivů.

K předloženému oznámení se v průběhu zjišťovacího řízení vyjádřily následující subjekty:
- hlavní město Praha
  (vyjádření č.j. MHMP 463499/2007 ze dne 1. 11. 2007)
- Hygienická stanice hlavního města Prahy
  (vyjádření č.j. J.HK/3859/38167/07 ze dne 19. 10. 2007)
- Česká inspekce životního prostředí
  (vyjádření zn. 41/ŘI/0724564.01/07/PVB ze dne 24. 9. 2007)
- odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy
  (vyjádření č. j. SZn. S-MHMP-363943/2007/1/OOP/VI ze dne 4. 10. 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) má připomínky z hlediska městské zeleně, uvádí se, že záměr není v souladu se směrnou částí platného územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (ÚPn). Dále se uvádí:

Z hlediska urbanistické koncepce a funkčních systémů se sděluje, že záměr je situován do ploch SMJ – smíšené území městského jádra s regulativem, který je dán kódem E. Návrh je v souladu s funkčním využitím ÚPn. Postrádá se výpočet míry využití území.
Upozorňuje se, že v případě návrhu administrativní funkce v převažujícím podílu vyšším než 60% z celkové kapacity SMJ je záměr posuzován jako výjimečně přípustný. HMP sděluje, že se připravuje výstavba dalších administrativních objektů v navazujícím území.

Z hlediska ochrany ovzduší se uvádí, že v současnosti kvalita ovzduší v daném území, které je ovlivněno zejména emisemi z nedaleké komunikace D1, překračuje stanovené limity pro koncentrace NO_2 a PM_{10}. Vzhledem k blízkosti obytné zóny, která je ve stadiu výstavby, se nesouhlasí se závěry rozptylové studie. Upozorňuje se , že záměr výstavby administrativní budovy je nutno posoudit z hlediska celé dopravní zátěže v daném území a jejího vlivu na

ochranu kvality ovzduší. Výsledky celkového posouzení by mohly poukázat na nutnost snížení dopravní zátěže a redukci projektovaných garážových stání.

Z hlediska městské zeleně se uvádí, že při podlažnosti čtyř nadzemních podlaží je nutné splnit požadavek na minimální podíl zeleně, a to 45 %. Sděluje se, že navržený koeficient je neakceptovatelný. Stromy ve zpevněné ploše je možné započíst pouze 25 % započítávané plochy zeleně na rostlém terénu. Konstatuje se, že záměr je z hlediska zeleně v nesouladu se směrnou částí ÚPn.

Z dopravního hlediska se uvádí, že je třeba upřesnit, z jakých podkladů byly převzaty údaje o „počtu průjezdů vozidel za 60 minut" na ul. Mírového hnutí a Klíčova, které jsou uvedeny v hlukové studii.

Hygienická stanice hlavního města Prahy (dále jen HSHMP) s předloženým záměrem souhlasí a stanovuje závazné podmínky pro další stupně řízení.

Česká inspekce životního prostředí sděluje následující:
Z hlediska ochrany vod se postrádá informace o vlivu nárůstu odpadních vod na funkci Ústřední čistírny odpadních vod (ÚČOV). Dále se upozorňuje, že realizací záměru dojde v důsledku zpevnění ploch ke zhoršení odtokových poměrů a snížení retenční schopnosti krajiny. Požaduje se, aby v další fázi projektové přípravy bylo v maximální možné míře uplatňováno vsakování srážkových vod.
Z hlediska ochrany přírody se uvádí, že stavební záměry v povodí vodních toků je nezbytné řešit tak, aby byly eliminovány přívalové deště, a srážková voda zůstala na místě, kde spadne. Sděluje se, že z oznámení dostatečně nevyplývá způsob likvidace dešťových vod.

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (dále jen OOP MHMP) uvádí:
Z hlediska ochrany ovzduší se uvádí, že po prostudování předloženého oznámení orgán ochrany ovzduší došel k závěru, že navržený záměr je možné v dané lokalitě akceptovat. Vlivy záměru na ovzduší byly v předloženém materiálu posouzeny dostatečně a není tedy nutné z hlediska zájmů ochrany ovzduší pokračovat v dalších fázích procesu EIA.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny se uvádí, že dotčené pozemky jsou dle platného ÚPn určeny jako plochy VN – nerušící výroba a služeb, SV-D všeobecně smíšené, SP- sloužící sportu, ZMK - zeleň městská a krajinná, SMJ-E – smíšené městského jádra.
Vlastní stavba je umístěna na ploše SMJ-E.
Dle uvedených údajů o ploše pozemku navržená plocha zeleně není dostatečná pro splnění předepsaného KZ. V uvedeném výpočtu také není odečtena plocha popínavé zeleně od plochy rostlého terénu. Poměr ploch rostlého terénu a ostatní zeleně je zachován podle metodického pokynu k územnímu plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schválenému 9.9.1999, usnesením ZHMP č. 10/05, kap.1.3.1. tabulka zápočtu ploch zeleně.
Konstatuje se, že pokud budou dodrženy podmínky stanovené metodickým pokynem ohledně zeleně, doložen správný výpočet koeficientu zeleně a zajištěna funkčnost vegetačních úprav, tak nejsou k záměru další připomínky. Ve stávající podobě však není návrh akceptovatelný.

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.

Soulad s ÚPn:
Ve vztahu k ověření splnění regulativů daných ÚPn 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. Podle příslušného úřadu (vyjádření zn. OV/2007/002400/Hr - dodatek ze dne 30. 7. 2007), odboru výstavby Úřadu městské části Praha 11 (OV ÚMČ

Praha 11), navržený objekt odpovídá schválené úpravě ÚPn č. U 0380/2006 s malými odchylkami. Zastavěná plocha je překročená o cca 3,4 %, součet podlahových ploch je dodržen. Objekt je dle OV ÚMČ Praha 11 situován do plochy smíšeného území městského jádra – SMJ, kde je umístění staveb pro administrativu možné. Uvádí se, že návrh je v souladu s ÚPn, změnou Z 1000/00.

Příroda a krajina:
Oznamovatel doložil příslušnému úřadu upřesňující informace (mapa 1:500, červen 2007), týkající se výměry jednotlivých ploch zeleně a tabulky zápočtu ploch zeleně. Dle oznamovatele vychází výpočet a návrh zeleně ze schváleného regulačního plánu pro celý bytový a administrativní areál. Návrh zeleně respektuje schválený regulační plán a mírně ho převyšuje.

Míra využití území:

území dle ÚPn	SMJ (smíšená městského jádra)
kód míry využití území	E

Navržená zeleň regulačním plánem:

celková plocha pozemku	4 596, 7 m^2
zastavěná plocha objektu	1 529 m^2
hrubá podlažní plocha nadzemních částí	6 160 m^2
zeleň na rostlém terénu	1 732,7 m^2
zeleň ostatní	255, 8 m^2
celková plocha zeleně	1 988, 5 m^2

Zeleň dle návrhu:

celková plocha pozemku	4 596, 7 m^2
zastavěná plocha objektu	1581, 3 m^2
hrubá podlažní plocha nadzemních částí	6 160 m^2
zeleň na rostlém terénu	1 891,4 m^2
zeleň ostatní	168,2 m^2
celková plocha zeleně	2 059,6 m^2

Dále byl také předložen botanický a zoologický průzkum dotčeného území (Mgr. Bauer, srpen 2007), z kterého vyplývá, že se na posuzované lokalitě nevyskytují druhy zvláště chráněné zákonem.
Orgán ochrany přírody s předloženými informacemi souhlasí a konstatuje, že stanovený koeficient zeleně (0,45) je splněn, plochy popínavé zeleně jsou odečteny od plochy rostlého terénu a plochy vyhrazené pro stromy s velkou korunou jsou dostatečné. S navrženým řešením souhlasí a nemá dalších námitek.

Ovzduší:
Pro vyhodnocení znečištění ovzduší byla v rámci oznámení zpracována rozptylová studie (Ing. Plachý, červenec 2007), která vyhodnocuje stav ovzduší během výstavby (rok 2008, po uvedení do provozu hodnoceného administrativního objektu AB Gemma (objekt 9) a po uvedení do provozu všech objektů a obytného souboru (kumulace záměrů – čtyři bytové domy a administrativní budovy) v roce 2010 z hlediska změn v imisní zátěži benzo(a)pyrenem, NO_2, suspendovanými částicemi frakce PM_{10}, oxidem uhelnatým (CO) a benzenem.

Průměrné roční koncentrace znečišťujících látek stanovené dle modelu ATEM – aktualizace 2006 v předmětné lokalitě jsou:

NO_2	30,8 $\mu g/m^3$
CO	574,1 $\mu g/m^3$
Benzen	0,74 $\mu g/m^3$
PM_{10}	44,5 $\mu g/m^3$

Dle rozptylové studie (Ing. Plachý, červenec 2007) prokazují imisní výpočty koncentrací nejzávažnějších škodlivin nevýrazný vliv vlastního provozu navrhovaného administrativního komplexu (objektu č. 9) na kvalitu ovzduší. Součástí rozptylové studie bylo hodnocení provozu všech uvažovaných objektů (kumulace záměrů) v daném území. I toto vyhodnocení prokazuje malý vliv na kvalitu ovzduší v dané lokalitě.

Příslušnému úřadu byl předložen dodatek k rozptylové studii (Ing. Plachý, listopad 2007), který vyhodnocuje vliv stavební činnosti pro fázi výstavby při kumulaci záměrů (objekt č. 3 – AB 03, objekt č. 9 – AB Gemma, objekt č. 10 – AK Affinity a objekt č. 12 – Agrofert 2). Z předloženého dodatku vyplývají opatření pro eliminaci emisí prachových částic PM_{10} z etapy výstavby, pro případ, že by sousední plánované záměry (4 bytové domy a rodinný dům) byly dokončeny a obydleny již během výstavby posuzovaného záměru. Na základě předložených studií orgán ochrany ovzduší konstatuje, že dodatek k rozptylové studii byl vypracován v dostatečném rozsahu a nepožaduje další pokračování v procesu EIA.

Kumulace vlivů:
Oznámení záměru, resp. akustická a rozptylová studie výhledovou dopravní situaci komunikační sítě v širším okolí dotčené záměrem zohledňují. Jedním z podkladů pro jejich zpracování byly kartogramy intenzity dopravy pro rok 2010 poskytnuté Útvarem rozvoje města. V nich jsou uvažovány intenzity dopravy dle příslušných funkčních ploch vymezené ÚPn hl. m. Prahy.

Zasakování dešťových vod:
Dle sdělení oznamovatele (leden 2008) byla problematika možnosti zasakování řešena na lokalitě u objektu Skladová a administrativní budova KSB, kde byla v roce 2005, společností K+K průzkum, s.r.o. zpracována „Rešerše geologických poměrů z hlediska možnosti vsakování". Ta stanovila, že vsakování je možné pouze v hloubce 0,5 až 0,8 m pod terénem do polohy písčitých deluvií křídy. Na pozemku Skladové a administrativní budovy KSB pak byla dle této rešerše provedena vsakovací nádrž, která však předpoklady rešerše nepotvrdila a vsakování je zcela nedostatečné. Na řešeném území byly společností K+K průzkum s.r.o. provedeny „Podrobné inženýrsko-geologické průzkumy pro výstavbu objektů AB Agrofert" (prosinec 2004), „Bytové objekty Chodovec City" (leden 2006) a „AB 3, 9, 10 a Agrofert 2" (květen 2007), které prokázaly výskyt stejných hornin jako na pozemku AB KSB, kde je vsakování problematické.
Koncepce retence areálu Chodovec City byla projednána a odsouhlasena v rámci akce Komunikace Jihovýchodní spojka, Praha 11 – Chodov a v rámci navýšení kódu míry využití území areálu Chodovec City s MHMP - odborem městské zeleně (č. j. SZn. MHMP/272807/OOP/XI/592/05/Pol) ze dne 3.1.2006.
Tato koncepce založila způsob zadržování dešťových vod na jednotlivých pozemcích areálu v lokálních retenčních nebo akumulačních nádržích a jejich postupné vypouštění přes centrální retenční nádrž RN1 do Košíkovského potoka. Retenční nádrž RN 1 pro celý areál Chodovec City je umístěna na jihovýchodním okraji areálu v rámci stavby komunikace Jihovýchodní spojka, Praha 4 – Chodov. Retenční nádrž RN1 byla navržena s retenčním objemem 250 m^3 s tím, že ji bude možno rozšířit ve výhledu až na 500 m^3. Další retenční nebo akumulační nádrže budou prováděny v rámci jednotlivých staveb konkrétních objektů. Pro záměr AB Gemma je navržena sestava podzemních betonových nádrží o celkovém objemu cca 45,9 m^3.

Odpadní vody:
Oznamovatel doložil příslušnému úřadu upřesňující informace (leden 2008), ze kterých vyplývá, že vybudování kanalizační sítě včetně napojení budoucích objektů (včetně kapacity a množství splaškových odpadních vod) bylo již schváleno (č. j. OŽP/2006/001684/Kutn-kr s nabytím právní moci dne 27.6.2006). Pro celý komplex Chodovec City je schválena koncepce řešení odvodu splaškových odpadních vod, která byla vyprojektována a projednána s vlastníkem i s provozovatelem kanalizační sítě v rámci akce „Komunikace Jihovýchodní spojka, Praha 4 – Chodov" a v rámci akce „Komunikace Jihovýchodní spojka, Praha 4 – Chodov – Infrastruktura 3".

Shrnutí:
Uvažovaný záměr je umísťován do areálu, který je pozůstatkem zařízení staveniště z dob výstavby sídliště. Nezasahuje do územního systému ekologické stability. Neovlivní zvláště chráněná území, faunu, flóru, krajinu, horninové prostředí, přírodní zdroje a vodu. Ovlivní sice ovzduší a hlukovou situaci, především v době výstavby, avšak, jak vyplývá z provedených hodnocení, toto ovlivnění bude akceptovatelné. Realizace záměru si nevyžádá zábor zemědělské půdy. Vlivy posuzovaného záměru na uvedené složky životního prostředí se tak promítají i do akceptovatelného 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.

Závěr: „Administrativní budova AB GEMMA, mezi ulicemi Blažimská a Klíčova, Chodovec city, Praha 11, k.ú. Chodov" naplňuje dikci § 4 odst. 1 písmena d) 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

„Administrativní budova AB Gemma, mezi ulicemi Blažimská a Klíčova, Chodovec city, Praha 11, k.ú. Chodov"

n e b u d e p o s u z o v á n

podle citovaného zákona, neboť záměr nemůže významně ovlivnit životní prostředí a veřejné zdraví. Dále je nezbytné dodržet opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popřípadě kompenzaci nepříznivých vlivů navržených v oznámení (RNDr. Jaroslav Skořepa, CSc., srpen 2007) a zohlednit výše citovaná vyjádření.

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

Ing. arch. Jan **W i n k l e r**
ředitel odboru

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