



PID

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA  
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY  
ODBOR OCHRANY PROSTŘEDÍ

Váš dopis zn. SZn. Vyřizuje/linka Datum  
S-MHMP-381315/2007/OOP/VI/EIA/473-2/Pac Mgr. Pacner/4322 14.02.2008

## 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)

**Záměr: Rekonstrukce objektu na hotel, Senovážná 4/1254, Praha 1**

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

**Oznamovatel:** QARTA spol. s r.o.  
Pernerova 635/57  
Praha 8

**Charakter a kapacita záměru:** Záměr řeší rekonstrukci stávající administrativní budovy na hotel. Jedná se o budovu s jedním podzemním a šesti nadzemními podlažími. Navrhovaná kapacita hotelu je 150 lůžek. Požadavek na dopravu v klidu je 8 parkovacích míst, která budou zajištěna smluvním pronájmem v podzemních garážích v docházkové vzdálenosti. Zájmové území se nachází v liniové zástavbě v Senovážné ulici. Nová užitná plocha bude činit 3 687m<sup>2</sup>.

**Umístění:**

kraj:	hlavní město Praha
obec:	hlavní město Praha
městská část:	Praha 1
katastrální území:	Nové Město

**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 obdrženým vyjádřením veřejnosti, dotčených správních úřadů a dotčených územních samosprávných celků.

Oznámení záměru bylo zpracováno firmou GeoVision, spol. s r.o., pod vedením Ing. Pavla Musioly (září 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. MHMP 475411/2007 ze dne 6. 11. 2007)
- městská část Praha 1  
(č. j. UMČP1 092222/2007 ze dne 29. 10. 2007)
- odbor územního rozvoje Městské části Praha 1  
(č. j. 283/2007/OÚR ze dne 10. 10. 2007)
- odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy  
(vyjádření č. j. S-MHMP-381315/2007/1/OOP/VI ze dne 24. 10. 2007)
- odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu Magistrátu hlavního města Prahy  
(vyjádření č. j. MHMP 400760/2007/Dol ze dne 31. 10. 2007)
- Hygienická stanice hlavního města Prahy  
(vyjádření č. j. HK1/4986/9046/07 ze dne 2. 10. 2007)
- Česká inspekce životního prostředí  
(vyjádření zn. 41/ŘI/0725592.01/07/PVB ze dne 10. 10. 2007).

Příslušný úřad neobdržel žádné vyjádření veřejnosti.

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 (dále jen HMP) má k záměru tyto připomínky:

*Z hlediska funkčních systémů a urbanistické koncepce* se uvádí, že při změně míry využití území a snížení podílu bydlení je nutno požádat o úpravu územního plánu (ÚPn).

*Z hlediska městské zeleně* se upozorňuje, že záměr je situován v území, pro které není stanovena míra využití území, tudíž ani koeficient zeleně. Doporučuje se navýšit podíl zeleně, a to zejména na rostlém terénu i přesto, že v tuto chvíli je vnitroblok zastavěn a tvořen zpevněným povrchem.

*Z dopravního hlediska* se doporučuje projednat možnost udělení výjimky z vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze ve smyslu minimalizace požadovaného počtu parkovacích stání.

Městská část Praha 1 (MČ Praha 1) se ve svém stanovisku ztotožňuje s vyjádřením Odboru dopravy Úřadu MČ Praha 1 (OD ÚMČ Praha 1) z října 2007. Závěrem se požaduje zpracování dokumentace EIA.

Z *hlediska dopravy* se postrádá řešení dopravy v klidu pro restauraci. Oznámení řeší dopravu v klidu pouze pro lůžkovou část, která bude zajištěna pouze smluvně v některém ze smluvních objektů. S tímto návrhem se nesouhlasí a požaduje se, aby byla veškerá doprava v klidu kompletně řešena na předmětném pozemku. Uvádí se, že navržené řešení dopravy v klidu je neúplné a přenáší zátěž do jiných míst. Další připomínky se vztahují k obecným povinnostem stavebníka během výstavby, a to především k omezení prašnosti.

Odbor územního rozvoje Úřadu městské části Praha 1 (OÚR ÚMČ Praha 1) se ztotožňuje s identickým vyjádřením OD ÚMČ Praha 1. Další pokračování procesu nepožaduje.

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (OOP MHMP) uvádí:

Z *hlediska ochrany ovzduší* se konstatuje, že z rozptylové studie ani ze samotného textu oznámení nejsou patrné parametry a umístění stávajícího zdroje tepla před rekonstrukcí. Není proto doložen předpoklad zpracovatele rozptylové studie o nižší emisní vydatnosti nově navržené kotelny. Dále se uvádí, že předložené oznámení postrádá informace o tom, zda se jedná o rekonstrukci stávající kotelny, čili o změnu na zdroji znečišťování ovzduší nebo o vznik nového zdroje znečišťování ovzduší. Sděluje se, že předložené oznámení z hlediska problematiky ochrany ovzduší nemá potřebnou vypovídací schopnost. Nedostatkem jsou neúplné údaje ohledně kotelen a jejich porovnání, jak je uvedeno výše. Orgán ochrany ovzduší nepovažuje tyto chybějící údaje za natolik závažné aby bylo nutno posunout proces do stupně dokumentace, avšak pro vydání fundovaného stanoviska v rámci oznámení se požaduje doplnění chybějících informací.

Odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu Magistrátu hlavního města Prahy nemá k předloženému oznámení námitek.

Hygienická stanice hlavního města Prahy sděluje, že na citovanou stavbu bylo k projektové dokumentaci pro stavební řízení dne 16. 5. 2005 vydáno kladné stanovisko č. j. HK1/3348/05/LS. V rámci tohoto řízení bylo provedeno komplexní zhodnocení souladu předloženého dokumentu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví.

Česká inspekce životního prostředí (ČIŽP) nemá k předloženému oznámení žádné podstatné připomínky a nepožaduje další hodnocení dle zákona. Pouze požaduje doplnit informace o tom, na kterou čistírnu odpadních vod (ČOV) budou odpadní vody odváděny a zhodnotit vliv nárůstu odpadních vod na funkci ČOV.

**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 stavebního úřadu, odboru výstavby Úřadu městské části Praha 1 (stanovisko č. j. Výst. 076482/2007-Kr-2/1254 ze dne 21. 8. 2007), je navrhovaný způsob využití pro ubytovací zařízení v souladu s funkčním využitím dle územního plánu. Uvádí se, že navrhovaná stavba se nachází na ploše určené pro funkční využití SMJ (smíšené městského jádra) se stanoveným 40% podílem bydlení ve směrné části ÚPn.

#### Ovzduší:

Oznamovatel předložil příslušnému úřadu vysvětlující informace (leden 2008), z kterých vyplývá, že pro vytápění objektu a ohřev TUV je navržena stávající plynová kotelna umístěná v 1. PP. Při rekonstrukci dojde k výměně původně instalovaného kotle HYDROTHERM UV 180/360 o výkonu 260 kW za nový nízkoemisní kotel o výkonu 500 kW.

Součástí oznámení byla rozptylová studie (Ing. Pulkrábek, srpen 2007), z které vyplývá, že v lokalitě, ve které dochází k rekonstrukci, se vyskytují roční průměrné imisní koncentrace oxidu dusičitého (NO<sub>2</sub>) v nadlimitních hodnotách. Imisní limit této látky s využitím meze tolerance pro rok 2006 překračován není. Ve shrnutí výsledků rozptylové studie autor konstatuje, že emisní vydatnost kotelny po rekonstrukci bude nižší než před rekonstrukcí a dále, že samotné imisní příspěvky vyvolané provozem nově navržené kotelny k průměrným ročním koncentracím NO<sub>2</sub> budou menší než 0,03% imisního limitu (40 µg/m<sup>3</sup>). Rozptylová studie vychází z předpokladu instalace nízkoemisního kotle na zemní plyn, s emisní koncentrací oxidů dusíku pod 60 mg/m<sup>3</sup>. Orgán ochrany ovzduší konstatuje, že z předložených podkladů vyplývá, že navrhovaná změna bude znamenat mírné zlepšení původního stavu. Při provozu nového spalovacího zařízení lze předpokládat celkově nižší emise NO<sub>x</sub>. Z hlediska vlivu na ovzduší se sděluje, že navrhovaná technologie je vyhovující.

#### Parkovací stání:

Požadavek na dopravu v klidu, kladený na objekt po rekonstrukci vyhláškou č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze (OTPP), je 8 PS. Záměr je situován v zóně 1 ve spádové oblasti stanic metra, ve výpočtu se tedy uplatňuje redukující koeficient vlivu území  $K_u=0,25$  a koeficient dopravní obsluhy území  $K_d=0,60$ . Areál musí být vybaven dle výše citované vyhlášky nejméně požadovaným počtem stání. Na základě požadavku zajištění 8 PS dle citované vyhlášky byla sepsána smlouva o smlouvě budoucí mezi společnostmi Hotel Company s.r.o. a Vespro Car Veselý František (prosinec 2005). Doprava v klidu je řešena pronájmem v podzemních garážích sousedního objektu. Parkovací místa pro restauraci nebyla kalkulována z důvodu, že restaurační provoz je pouze snídaňový, tzn., není určen pro širší veřejnost. Umístění parkovacích stání v suterénu objektu je dle nesouhlasného stanoviska Odboru kultury, památkové péče a cestovního ruchu MHMP (č. j. 202749/2007/Dol ze dne 11.7.2007) nepřipustné.

#### Bilanční výpočet dopravy v klidu:

lůžek celkem	150 lůžek
$K_u$	0,25
$K_d$	0,60
Výpočet počtu PS:	$150/3 \times 0,25 \times 0,6 = 8 \text{ PS}$

### Městská zeleň:

Dle platného ÚPn je záměr situován ve funkční ploše SMJ, pro kterou není stanovena míra využití území.

Oznamovatel předložil příslušnému úřadu upřesňující informace (leden 2008), ze kterých vyplývá, že se jedná o zastavěnou parcelu v centru města. V současné době není ve vnitrobloku objektu žádná zeleň, vnitroblok je zastřešen skleněnou střechou. Navrženým záměrem dojde k odstranění této prosklené střechy a dojde k navýšení ploch zeleně na 88 m<sup>2</sup> na stavební konstrukci suterénu. Orgán ochrany přírody MHMP s navrženým řešením souhlasí (viz stanovisko č. j. S – MHMP - 381315/2007/1/OOP/VI ze dne 24. 10. 2007). Příslušný úřad doporučuje prověřit možnost dalšího navýšení podílu zeleně.

### Odkanalizování

Z bilance odtokového množství odpadních vod (111, 2 m<sup>3</sup>/den) vyplývá, že nárůst odpadních vod spojený s realizací navrženého bytového domu je v bilanci všech odpadních vod, které jsou svedeny na ÚČOV Praha, naprosto zanedbatelný a nebude mít vliv na funkčnost ÚČOV.

Příslušný úřad má k dispozici souhlasné vyjádření PVK a. s. ze dne 12. 9. 2007.

**Souhrn:** Uvažovaný záměr je umísťován do lidskou činností ovlivněného městského prostředí, které je typické vysokým stupněm urbanizace a antropogenního ovlivnění. 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, horninové prostředí, přírodní zdroje, vodu a hmotný majetek. Realizací záměru dojde sice k ovlivnění ovzduší a hlukové situaci, především v době výstavby, avšak toto ovlivnění bude akceptovatelné. 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:** „Rekonstrukce objektu na hotel, Senovážná 4/1254, Praha 1“ naplňuje dikci § 4 odst. 1 písm. 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

**„Rekonstrukce objektu na hotel, Senovážná 4/1254, Praha 1“**

**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 (Ing. Pavel Musiol, září 2007) a zohlednit výše citovaná vyjádření.

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