



PID

**HLAVNÍ MĚSTO PRAHA  
MAGISTRÁT HLAVNÍHO  
MĚSTA PRAHY  
ODBOR OCHRANY PROSTŘEDÍ**

Váš dopis zn. SZn. S-MHMP-410860/2007/OOP/VI/EIA/485-2/Be Vyřizuje/linka Datum  
Ing. Beranová/4443 18. 3. 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: Obytný soubor Tulipa Rokytka, 2. etapa výstavby – objekty 3 a 4,  
Praha 9, k.ú. 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 m<sup>2</sup> zastavěné plochy; parkoviště nebo garáže s kapacitou nad 100 parkovacích stání v součtu pro celou stavbu.

**Umístění:**

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

**Oznamovatel:**

LOXIA a.s., architektonický ateliér, Americká 36, Praha 2

IČ: 64 94 95 16

**Charakter a kapacita záměru:**

Předmětem záměru je využití území o celkové rozloze (I. a II. etapa) 9 538 m<sup>2</sup> pro II. etapu výstavby obytného souboru - realizaci objektů 3 a 4 se společným parkingem. Objekty 3 a 4 mají 7 nadzemních podlaží a jedno ustoupené a dvě podlaží pod úrovní ulice Ocelářská. Parking v úrovni 2. podzemního podlaží je společný a je realizován pod oběma objekty. Celkový počet parkovacích stání je plánován ve společném podzemním parkovišti na 95, dalších 14 je navrženo venkovních (z toho 9 míst pro I. etapu výstavby). Plocha pozemku pro II. etapu je 4122 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha je 3 102 m<sup>2</sup>. Pokrytí tepelných potřeb bude zajištěno s využitím systému centrálního zásobování teplem.

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

Oznámení záměru (srpen 2007) bylo zpracováno Ing. Petrem Adamcem, držitelem autorizace dle zákona. Zpracovatel uvádí, že 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 lze konstatovat, že navrhovaná stavba je akceptovatelná 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 (viz vyjádření odboru ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy SZn. S-MHMP-294085/2007/1/OOP/VI ze dne 18. 7. 2007).

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

- hlavní město Praha  
(vyjádření č.j. MHMP 500522/2007 ze dne 20. 11. 2007)
- městská část Praha 9  
(vyjádření městské části Praha 9 P09 061107/2007 ze dne 30. 10. 2007)
- Hygienická stanice hlavního města Prahy, pobočka Praha - sever  
(vyjádření č. j. S.HK/3045/25048/07 ze dne 26. 10. 2007)
- Česká inspekce životního prostředí - oblastní inspektorát Praha  
(vyjádření zn. 41/ŘI/0631614.02/07/PPX ze dne 1. 11. 2007)
- odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy  
(vyjádření SZn. S-MHMP-410860/2007/1/OOP/VI ze dne 5. 11. 2007).

Jednotlivá vyjádření obsahují následující skutečnosti

**Hlavní město Praha** (dále jen HMP) žádá, aby vznesené připomínky byly zařazeny do závěrů zjišťovacího řízení a chybějící údaje aby byly doplněny v další fázi projektové přípravy záměru.

*Z hlediska urbanistické koncepce a funkčních systémů se uvádí, že hl. m. Praha vzhledem k umístění ve funkční ploše SV, která předpokládá smíšené funkční využití, požaduje v přízemí navrhovaných objektů umístit nebytovou funkci (např. cukrárnu či kavárnu s možností posezení na terase a podobně). V případě umístění pouze bytové funkce tak, jak vyplývá z oznámení, je nutný souhlas s výjimečně přípustným funkčním využitím.*

Z hlediska prostorových regulativů není doložen výpočet směrného kódu míry využití území „H“ určený ÚPn pro předmětné území.

Z *akustického hlediska* se konstatuje, že v hlukové studii je v části popisující hluk ze stavební činnosti odkaz na situaci se znázorněnou limitní izofonou 65 a 60 dB ve výšce 12 m. Na uvedeném zmenšeném plánu však není izofona patrná. Doporučujeme buď zvětšit nebo izofonu zvýraznit. Chybí vlastní grafický výpočet hluku ze stavební činnosti s opisem zadání zdrojů hluku, akustického výkonu a jejich časového vytížení.

Objekty jsou navrženy v místě s vysokou intenzitou hluku z dopravy a uvedený stav značně překračuje limitní hodnoty dle nařízení vlády č. 148/2000 Sb. Tuto jednoznačně nevyhovující situaci ve venkovním chráněném prostoru staveb je třeba řešit s územně příslušnou hygienickou stanicí.

Z *hlediska ochrany ovzduší* se konstatuje, že chybí v dokumentaci rozptylová studie. Vyhodnocení imisní situace v daném území se opírá o výsledky měření kvality ovzduší na stanicích AIM v Kobylisích. Studie neuvádí žádné výsledky měření na AIM ve Vysočanech. Na obou těchto stanicích docházelo k překračování limitů pro denní průměrnou koncentraci  $PM_{10}$  a na stanici ve Vysočanech se roční průměrná koncentrace  $PM_{10}$  blíží k limitní hodnotě  $40 \mu g m^{-3}$ . Koncentrace  $PM_{10}$  nejsou v dokumentaci vůbec hodnoceny.

Dokumentace pouze uvádí odhad emisí z provozu garáží, které jsou umístěny v 2. podzemním podlaží. Studie předpokládá, že emise z obslužní dopravy a přirozeného odvětrávání nebudou mít významný vliv na celkovou imisní situaci v území. Na stropě garáží jsou navrženy zahrádky a terasy, je nutno doložit, že přirozené odvětrávání nebude dále zhoršovat emisní situaci v daném území.

Požaduje se doplnění dokumentace o rozptylovou studii, konkrétně o vyhodnocení vlivu provozu a provětrávání podzemních garáží na celkovou imisní situaci v území.

Z *hlediska městské zeleně* se uvádí, že je II. etapa situována ve funkční ploše SV - všeobecně smíšené území, pro kterou je stanovena míra využití území H. V dokumentaci jsou uvedeny pouze bilance ploch, ale není doložen konkrétní výpočet koeficientu zeleně, a proto nelze posoudit soulad se směrnou částí územního plánu hl. m. Prahy (ÚPn).

Stavba vyžaduje kácení vzrostlé zeleně, z větší části mladých náletových pionýrských stromů a keřů, v další fázi projekční přípravy bude zpracován podrobný dendrologický průzkum. Předpokládá se následná úprava areálu s náhradní výsadbou. V současné době nelze posoudit rozsah zásahů do stávající vegetace ani sadové úpravy.

Z *hlediska ochrany přírody a krajiny* nejsou k předloženému záměru připomínky.

Z *hlediska ochrany zemědělského půdního fondu* je uvedený záměr v souladu s platným ÚPn a neznamena žádný negativní vliv.

Z *geologického hlediska* se konstatuje, že k předložené dokumentaci nejsou zásadní výhrady a lze ji akceptovat.

V kapitole C.II.4 se zpracovatel zmiňuje o nutnosti provedení podrobnějšího geologického průzkumu. Konstatuje se, že podrobný inženýrsko-geologický průzkum byl pro posuzovaný záměr proveden již v roce 2006 (pro 1. i 2. etapu výstavby).

*Z hlediska hospodaření s odpady* nejsou k posuzovanému oznámení připomínky.

*Z dopravního hlediska* se k předloženému oznámení uvádí:

V kapitole B.II.4.2 (Nároky na dopravní sítě) oznámení se uvádí, že dopravní zatížení okolních ulic zatím nelze přesně predikovat, že dojde k výrazné změně dopravní zátěže a podstatnému nárůstu dopravní intenzity. Tento nárůst je odhadován celkovou hodnotou uvedenou v textu. Je třeba upřesnit, na které komunikace se uvedená hodnota nárůstu zatížení vztahuje, nebo uvést oficiální hodnoty předpokládaného zatížení dotčených komunikací Kartogramy zatížení, které jsou v příloze č. 7 (Hluková studie). V příloze č. 7 (Hluková studie) uvedené Kartogramy zatížení nejsou v příslušné kapitole oznámení komentovány.

K technickému řešení návrhu nové zástavby se nelze na základě podrobnosti doložených grafických příloh komplexně vyjádřit. K technickému posouzení návrhu je třeba doložit podrobnější situaci s čitelnými kótami, na platném polohopisném a výškopisném podkladu.

Napojení vjezdu k parkingům navrhovaných objektů na ulici Ocelářskou je v těsném sousedství malé okružní křižovatky, která má oddělený samostatný pruh pro pravé odbočení. S ohledem na malou vzdálenost vjezdu do parkingů od okružní křižovatky a geometrické uspořádání této okružní křižovatky bude třeba vhodným dopravním značením dořešit provozní režim na dotčeném úseku ulice Ocelářské.

*Z hlediska zásobování vodou, odkanalizování a vodních toků, z hlediska zásobování teplem, zemním plynem a elektrickou energií a z hlediska nadřazených telekomunikačních sítí* sledovaných v platném ÚPn hl. m. Prahy a vlivu na životní prostředí nejsou připomínky.

**Městská část Praha 9 (MČ P9)** konstatuje, že v předloženém záměru, konkrétně v hlukové studii v oblasti dopravy při provozu na okolních komunikacích (výhled pro rok 2010), dojde k překračování hygienických limitů. MČ P9 požaduje dodržení navržených opatření, uvedených v záměru, např. vhodné zasklení dveřních a okenních prostor, kdy sklo bude minimálně ve 3. – 4. třídě zvukové izolace apod. Při dodržení výše uvedené podmínky MČ P9 s předloženým záměrem souhlasí a nepožaduje projednání EIA.

**Hygienická stanice hlavního města Prahy (HS)** závěrem uvádí, že považuje předložené oznámení za dostatečné a vzhledem k závěrům v ní obsažených s ním souhlasí.

**Česká inspekce životního prostředí** uvádí, že nemá podstatných připomínek, pouze v další dokumentaci doporučuje upřesnit údaje ve vztahu k produkci odpadů a zejména otázku náhradní výsadby za vykáčené dřeviny.

**Odbor ochrany prostředí MHMP** (dále jen OOP MHMP) k předloženému oznámení nemá z *hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, z hlediska lesů a lesního hospodářství a z hlediska myslivosti* připomínek.

Z *hlediska nakládání s odpady* požaduje v dokumentaci pro další stupeň řízení stavby ve smyslu § 11 zákona o odpadech preferovat využití odpadů před skládkováním.

Z *hlediska ochrany ovzduší* nejsou připomínky.

Z *hlediska ochrany přírody a krajiny* se konstatuje, že chybí samostatné výpočty koeficientů zeleně pro jednotlivé plochy dle ÚPn SÚ HMP (textová část), též v grafické části není rozlišeno, co náleží k jednotlivým plochám. Při výpočtech je třeba postupovat dle Metodického pokynu k ÚPn SÚ HMP (tabulka zápočtu ploch zeleně), dodržet poměr mezi zelení na rostlém terénu a zelení ostatní. Dojde ke kácení dřevin (str.16). Oznámení v předložené podobě nepostihuje dostatečně všechny významné aspekty sledované z pohledu zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, a proto se požaduje informace o záměru dále prohloubit a na podkladě zjištěných skutečností adekvátně vyhodnotit případné vlivy a navrhnout odpovídající opatření (viz připomínka výše).

Z *hlediska ochrany vod* se uvádí, že pro dodávku vody bude využito napojení na veřejný vodovod, likvidace splaškových vod napojením na veřejnou kanalizaci. K napojení je využíváno částečně vedení vybudovaná pro 1. etapu výstavby, na přiložené situaci nejsou zakresleny pokračování vedení pro 2. etapu. Z oznámení záměru není patrné, která vedení jsou veřejná a která areálová, která vedení budou přípojkami. To je nutné pro zajištění výhledového provozu těchto vedení – správa a provozování sítí. V oznámení je odvolání na společné řešení likvidace dešťových vod pro 1. a 2. etapu výstavby, toto tvrzení není podloženo výpočty pro kontrolu dostatečné kapacity již realizovaného objektu pro zásak. V oznámení je konstatováno, že hydrogeologický posudek bude teprve zpracován. V oznámení není ani uvedena hladina podzemní vody, ovlivnění proudění podzemní vody a případný vliv podzemní vody na stavbu. Požaduje se tuto část podkladů doplnit, aby bylo možno záležitost likvidace dešťových vod posoudit. Zároveň se upozorňuje na určité skutečnosti, které vyplývají z platných právních předpisů.

Příslušný úřad po prostudování oznámení a připomínek k němu uplatněných požádal zástupce oznamovatele a zpracovatele oznámení o poskytnutí doplňujících informací k záměru před vydáním závěru zjišťovacího řízení.

V rámci zjišťovacího řízení bylo konstatováno následující:

### **Urbanistická koncepce**

Dle územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy jsou funkční plochy pro II. etapu, na které bude provedena výstavba bytových objektů 3 a 4, určeny pro funkční využití SV a SP

SV – všeobecně obytné... řešená plocha ..... 3770 m<sup>2</sup>

Tomuto funkčnímu využití v řešené lokalitě odpovídá index míry využití území H.

SP – území sloužící pro umístění staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu. Doplňkové využití - parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily, komunikace vozidlové (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

V původním územním rozhodnutí č.j.: 03743/05/OVÚR/KK/2520 ze dne 28. 6. 2005, v právní moci dne 19. 7. 2005 bylo umístěno celkem 6 domů: A, B, C, D, E, F.

Objekty A, B mají v současné době platné stavební povolení. Na objekty C, D, E a F je zpracována dokumentace pro změnu územního rozhodnutí, kdy z těchto původních 4 domů budou realizovány objekty C a D (označeny jako 3 a 4) s tím, že původní celkový objem povolený územním rozhodnutím pro objekty C, D, E a F nebude překročen a bude použit pro kalkulaci a hmotové řešení objektů C a D, které budou hmotově a půdorysně oproti původnímu řešení upraveny tak, aby vhodně doplňovaly objekty A a B včetně příbuznosti výškové, hmotové a architektonické. Celkově se dle oznamovatele nový návrh lépe a citelněji začlení do stávajícího prostředí než navrhovalo původní řešení.

V souladu s funkčním využitím určeným pro kategorii SV – smíšené využití je navržena výstavba obytného komplexu se 2 obytnými domy se 7 nadzemními podlažními a jedním ustupujícím a dvěma podlažními podzemními.

### Původní koeficientní využití

KPP = 2,2

Podlažnost = 5 (2NP – 6NP) (loftové mezonetové byty)

KZP = 0,44

KZ = 0,3

### Navrhované koeficientní využití pro objekty C a D

KPP = 2,2

Podlažnost = 8 +

KZP = 0,28

KZ = 0,4

### Posouzení souladu návrhu změny územního rozhodnutí s původním řešením:

#### 1) Koeficient podlažních ploch

Původní navržená celková podlažní plocha dle projektu pro DUR z 2003:

objekty A, B, C, D, E a F = 18 644,3 m<sup>2</sup>

z toho

objekty C, D, E, a F = 10 644,3 m<sup>2</sup>.

Maximální podlažní plocha dle ÚPD 3770 m<sup>2</sup> x 2,2 = 8294,0 m<sup>2</sup>.

Navržená podlažní plocha pro objekty C, D = 7 732 m<sup>2</sup>.

(Objekty E a F se ruší).

## 2) Koeficient ploch zeleně

Minimální plocha zeleně dle ÚPD = 3770 x 0,4 = 1508,0 m<sup>2</sup>,

navržená plocha zeleně na řešeném území = 1510,8 m<sup>2</sup> (75 % = 1133 m<sup>2</sup>), z toho:  
rostlý terén (min 75 % navržené plochy)

• . <i>zatravněné plochy na rostlém terénu:</i> .....	875 m <sup>2</sup>
• . <i>stromy a keře ve zpevněných plochách</i>	
<u>11 stromů se střední korunou x 25 m<sup>2</sup> .....</u>	<u>300 m<sup>2</sup></u>
Celkem	1175 m <sup>2</sup>

Ostatní zeleň (max. 25 % navržené plochy)

• . <i>vegetační souvrství nad podzemním podlažím o tl. 0,35 m</i> <i>(804 m<sup>2</sup> x 20%) .....</i>	160,8 m <sup>2</sup>
• . <i>stromy a keře ve zpevněných plochách</i>	
<u>10 stromů se střední korunou x 17,5 m<sup>2</sup> .....</u>	<u>175,0 m<sup>2</sup></u>
Celkem	335,8 m <sup>2</sup>

Požadovaná výměra dle ÚPD – 1508 m<sup>2</sup> je hodnotou 1510,08 m<sup>2</sup> splněna.

## 3) Koeficient zastavěné plochy

maximální zastavěná plocha dle ÚPD = 3770 x 0,28 = 1 055 m<sup>2</sup>.

Nově navrhovaná celková zastavěná plocha pro II etapu = 1047,4 m<sup>2</sup>.

Původní navržená celková zastavěná plocha dle projektu pro DUR z 2003:

objekty A, B, C, D, E a F = 3 018,8 m<sup>2</sup>

z toho

objekty C, D, E, a F (II.etapa výstavby) = 2 035,8 m<sup>2</sup>.

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 a územního rozvoje Úřadu městské části Praha 9 (stanovisko č.j. OVÚR/KK/2894/P09 049495/2007 ze dne 6. 9. 2007), je záměr v souladu s platným územním plánem hl. m. Prahy a změnou č. Z 1000/00, schválenou Usnesením zastupitelstva hl. m. Prahy č. 40/14 dne 14.9.2006.

## Doprava

K připojení parkingu na veřejné komunikace uvádíme, že toto umístění je potvrzeno rozhodnutím o připojení k vjezdu (odbor životního prostředí a dopravy městské části Praha 9 z 21. 6. 2006, které nabylo právní moci dne 19. 7. 2006 - OŽPD/06/Ved EC P09 03931/2006). To bylo vydáno se souhlasem Policie ČR.

## Ovzduší

Odbor ochrany prostředí MHMP nemá žádných připomínek a nepožaduje pokračovat v procesu EIA.

## Hluk

Stanovisko hygienické stanice z 31.10.2007 SHK/3045/25048/07 – MUDr. Zárubová předložené doklady shledává za dostačující a nemá k předloženému závěru připomínky. Výpočet hluku ze stavební činnosti očekává až pro stavební povolení. Případné překročení příslušných hygienických limitů pro hluk na zatížených fasádách navrženého bytového domu musí být technicky řešeno s příslušným pracovištěm Hygienické stanice hl. m. Prahy akustickými úpravami na zatížených fasádách a vhodnou volbou materiálů a výrobků aplikovaných do obvodového pláště.

## Zeleň

Oznamovatel doložil rozhodnutí o povolení kácení na celém pozemku stavby, tedy i 2. etapy výstavby, včetně určení náhradních výsadeb. Bylo vydáno v roce 2006 včetně nabytí právní moci (č.j. P09 030818/2006 ze dne 16.5.2006). Dendrologický průzkum byl již proveden pro rozhodnutí o povolení kácení. Po prostudování doplňujících informací včetně výpočtu koeficientu zeleně orgán ochrany přírody označil prokázání souladu návrhu s ÚPD za dostačující.

Na základě obdržených podkladů a informací a s ohledem na zásady pro zjišťovací řízení dospěl příslušný úřad k závěru, že realizací záměru nedojde k významnému zhoršení životního prostředí a veřejného zdraví v dané lokalitě. Připomínky, uplatněné v jednotlivých vyjádřeních k oznámení jsou řešitelné při další projektové přípravě stavby.

### Závěr:

**Záměr** „Obytný soubor Tulipa Rokytka, 2. etapa výstavby – objekty 3 a 4, Praha 9, k.ú. 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

**„Obytný soubor Tulipa Rokytka, 2. etapa výstavby – objekty 3 a 4,  
Praha 9, k.ú. 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 (Ing. Petr Adamec - srpen 2007) a zohlednit připomínky z oznámení.

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