



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA  
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY  
ODBOR OCHRANY PROSTŘEDÍ

Váš dopis zn. SZn. Vyřizuje/linka Datum  
S-MHMP-595585/2007/OOP/VI/EIA/510-2/Pac Mgr. Pacner/4322 09.06.2008

## 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: Obchodní centrum Southgate, při ul. Komořanská a Generála Šišky, Praha 12, k. ú. Modřany**

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

**Oznamovatel:** PROREAL s.r.o.  
K Dolům 901  
143 00 Praha 4 - Modřany

**Charakter a kapacita záměru:** Předmětem předloženého záměru je výstavba šestipodlažního objektu obchodního centra. Objekt má 1 podzemní podlaží (PP) a 5 nadzemních podlaží (NP) a bude obsahovat obchodní (300,5 m<sup>2</sup>) a výstavní plochy (3 318 m<sup>2</sup>). Pro řešení dopravy v klidu je navrženo 58 parkovacích stání (PS). Z tohoto počtu má být 27 PS situováno v 1. NP stávajícího objektu hromadných garáží, 27 PS je navrženo do 1. PP novostavby obchodního centra a zbývající 4 PS mají být umístěna na terénu na vlastním pozemku investora. Zastavěná plocha činí 1 477 m<sup>2</sup>.

**Umístění:**

kraj:	hlavní město Praha
obec:	hlavní město Praha
městská část:	Praha 12
katastrální území:	Modřany

**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 ENVIGEA, s.r.o., pod vedením RNDr. Miloslava Kučery (prosinec 2007), autorizované osoby 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 104039/2008 ze dne 19. 2. 2008)
- městská část Praha 12  
(usnesení Rady městské části Praha 12 č. 42.25.08 ze dne 22. 1. 2008)
- Hygienická stanice hlavního města Prahy  
(vyjádření č. j. J.HK/101/30307/08 ze dne 15. 1. 2008)
- Česká inspekce životního prostředí  
(vyjádření č. j. ČIŽP/41/IPP/0800482.001/08/PMP ze dne 18. 1. 2008)
- odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy  
(vyjádření č. j. S-MHMP-595585/2007/1/OOP/VI ze dne 24. 1. 2008).

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) žádá vznesené připomínky a upozornění zařadit do závěru zjišťovacího řízení a chybějící údaje doplnit v další fázi projektové přípravy stavby.

Z *hlediska ochrany ovzduší* HMP uvádí, že dle výsledků modelování kvality ovzduší ATEM 2006 dochází již v současnosti k překračování imisních limitů pro koncentrace  $PM_{10}$ . HMP konstatuje, že ve výstavbě jsou další obytná a obchodní centra v Modřanech se zvýšeným počtem PS. Tyto příspěvky ve studii postrádá. Vzhledem k tomu, že již v současnosti dochází v dané oblasti k překračování limitů pro koncentrace  $PM_{10}$ , je pro vyhodnocení kvality ovzduší v daném území nutno vypracovat komplexní hodnocení všech zdrojů znečištění v daném území a prověřit tak, že vlivem navýšení automobilové dopravy nebude docházet k dalšímu překračování limitů podle zákona č. 86/2002 Sb. Vzhledem ke zvýšeným hodnotám koncentrací  $PM_{10}$  HMP doporučuje zavedení ochranné zeleně a redukci plánovaného počtu 58 parkovacích míst tak, aby navržený areál nesloužil jako P+R návštěvníků, dojíždějících z oblastí mimo Modřan a okolí.

Z *hlediska městské zeleně* HMP konstatuje, že pro předmětné území nebyla stanovena míra využití území ani koeficient zeleně. V předloženém oznámení postrádá projekt sadových úprav. Absenci materiálu považuje za významný nedostatek a požaduje jeho doplnění v dalších fázích projektové přípravy záměru.

Z *dopravního hlediska* HMP postrádá bilanční výpočet dopravy v klidu podle vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, aby bylo možné přehledným způsobem ověřit, zda navržený počet parkovacích stání je odpovídající. HMP upozorňuje, že zatížení úseků komunikací v prostoru zájmové lokality může ovlivnit výhledové uspořádání komunikační sítě ve spádové oblasti, především definitivní výhledový průběh ul. Komořanské jižně od ul. Generála Šišky a vazbu ul. Komořanské na nadřazený komunikační systém. V oznámení HMP postrádá údaje týkající se zatížení přilehlých úseků sběrných komunikací. Dále upozorňuje, že v souvislosti s pracemi na novém konceptu ÚPn a novými podněty na rozvoj v oblasti Komořan se v současné době řeší otázka nové tramvajové trati do Komořan. Konstatuje se, že navrhovaný objekt je v těsné vazbě na křižovatku Generála Šišky – Komořanská, kde mohou nastat v souvislosti s prověřovanými možnostmi rozšíření tramvajové sítě jižním směrem do Komořan nové územní nároky. Před další projekční přípravou je proto nutné záměr projednat s Útvarem rozvoje hl. m. Prahy.

Městská část Praha 12 (MČ Praha 12) ve svém usnesení nepožaduje další posouzení tohoto záměru z hlediska vlivů na životní prostředí za podmínky prověření možnosti alternativního napojení obchodního centra na komunikaci Generála Šišky z důvodu, že komunikace Komořanská je v úseku cca 30 m od ulice Generála Šišky ve směru k Obchodnímu náměstí jednosměrná a má v úseku podél Husovy knihovny k ulici U Domu služeb charakter obytné ulice, kde není žádoucí další dopravní zatížení. Dále MČ Praha 12 upozorňuje, že výsadba dřevin podél komunikace Generála Šišky nebude vzhledem k inženýrským sítím možná.

Hygienická stanice hlavního města Prahy (dále jen HSHMP) konstatuje, že s předloženým záměrem je možno souhlasit.

Česká inspekce životního prostředí (ČIŽP) sděluje:

Z *hlediska ochrany vod* postrádá vyhodnocení vlivu nárůstu odpadních vod na funkci Ústřední čistírny odpadních vod, a z toho vyplývající následné ovlivnění povrchových vod v toku Vltavy. Uvádí se, že oznámení neobsahuje hydrotechnické výpočty množství srážkových vod a posouzení kapacity dešťové kanalizace pro veřejnou potřebu.

Závěrem ČIŽP požaduje zohlednění připomínek z hlediska ochrany vod při hodnocení daného záměru podle zákona.

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

Z *hlediska ochrany ovzduší* se konstatuje, že v blízkosti navrženého objektu se nachází stávající vyšší dvanáctipodlažní bytový dům (K Dolům 919/12 a 937/10, Praha 4). Sděluje se, že z předložených podkladů jednoznačně vyplývá, že za určitých meteorologických podmínek vlečka spalin z plynové kotelny narazí do oken

výše uvedeného bytového domu, kterými jsou větrány obytné místnosti (nejkratší vzdálenost komínů plynové kotelny od fasády bytového domu činí dle zpracovatele rozptylové studie 39 m). Konstatuje se, že taková situace je z hlediska zájmů ochrany ovzduší nepřijatelná, a proto s tímto řešením orgán ochrany ovzduší nesouhlasí. K formálnímu zpracování oznámení se konstatuje, že chybí výpočet dopravy v klidu dle vyhlášky č. 26/1999 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze. Dále se postrádá informace, zda-li pro řešení dopravy v klidu navrhovaného obchodního centra budou sloužit i další podlaží sousedního garážového domu. V takovém případě by do návrhu dopravy v klidu měla být zapracována všechna uvažovaná parkovací stání.

*Z hlediska ochrany přírody a krajiny* se uvádí, že oznámení neobsahuje výpočet koeficientu zeleně (KZ), pouze základní přehled druhů zeleně. Konstatuje se, že z výpočtu a ani z výkresové části oznámení nelze ověřit naplnění požadovaného KZ. Upozorňuje se, že zatravnovací tvárnice nelze započítat do plochy zeleně. Závěrem se konstatuje, že 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 připomínky ke KZ).

*Z hlediska ochrany vod* se konstatuje, že v oznámení záměru je uvedena skutečnost, že se zájmové území nachází v záplavovém území (chráněné neprůtočné ve smyslu vyhl. č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy, o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl.m. Prahy v platném znění). OOP MHMP upozorňuje, že se zájmové území nenachází v záplavovém území ve smyslu ust. § 66 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších změn a doplňků, stanoveným vodoprávním úřadem a dále se nenachází ani v území zasaženém nejvyšší zaznamenanou přírozenou povodní. Dále se uvádí, že pod navrhovanou stavbou diagonálně prochází zatrubněný vodní tok – Libušský potok. Dále se upozorňuje na obecné zákonné povinnosti. Závěrem OOP MHMP sděluje, že za předpokladu, že záměrem nebude ohrožen zatrubněný vodní tok nacházející se pod navrhovanou stavbou a budou dodrženy zákonné povinnosti, nepovažuje se za nutné dále záměr projednávat v procesu EIA.

**Příslušný úřad** na podkladě oznámení, vyjádření k němu obdržených, doplňujících informací 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 cíli 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 územního rozhodování Úřadu městské části Praha 12 je pozemek parc. č. 112/1 k. ú. Modřany součástí funkční plochy OV – všeobecně obytné. Konstatuje se, že výstavba obchodního centra s plochou do 15 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy je v daném území pouze výjimečně přípustná.

### **Ovzduší:**

Součástí oznámení byla rozptylová studie (RNDr. Novák, listopad 2007), ze které vyplývá, že pro řešení dopravy v klidu je navrženo 58 PS. Z tohoto počtu má být 27 PS situováno v 1. NP stávajícího objektu hromadných garáží, 27 PS je navrženo do 1. PP novostavby obchodního centra a zbývající 4 PS mají být umístěna na terénu na vlastním pozemku investora. Větrání suterénních garáží v nově navrženém objektu má být řešeno jako nucené, s odtahem znehodnoceného vzduchu nad střechu objektu (zařízení č. 4). Větrání parkovacích stání v 1. NP stávajícího garážového domu má být provedeno jako přirozené. Dodávka tepla do objektu má být dle rozptylové studie (RS) realizována z plynové kotelny (4. NP) o celkovém instalovaném výkonu 620 kW. Je navrženo osazení dvou samostatných plynových kotlů (2 x 310 kW). Odkouření má být provedeno od každého z kotlů samostatným kouřovodem, umístěným v prostoru kotelny a vyvedeným nad střechu objektu. Záměr má být dle rozptylové studie situován do lokality z hlediska kvality ovzduší zatížené spíše mírně až středně, charakterizované dle modelových výpočtů ATEM – aktualizace 2006 průměrnými ročními koncentracemi NO<sub>2</sub> pohybujícími se v rozmezí 26 – 29 µg/m<sup>3</sup>.

Příslušnému úřadu byla na základě připomínek orgánu ochrany ovzduší zpracovatelem oznámení předložena doplněná RS (duben 2008) včetně nového návrhu vyústění odtahu spalin od plynových kotlů. Dle zákresu v RS má být jeden výduch situován na nároží jižní a západní fasády objektu, druhý výduch je navržen při severní fasádě objektu ve vzdálenosti cca 40 m od sousedního bytového domu. Odtah spalin je vyveden do výšky 27 m nad terénem. V doplněné RS byl nově posouzen vliv provozu spalovacího zdroje včetně dopravy vyvolané provozem záměru, a to pro znečišťující látky NO<sub>2</sub>, CO, benzen. Z výsledků modelových výpočtů vyplývá, že nejvyšší příspěvky k maximálním imisním koncentracím NO<sub>2</sub> mají činit 11,73 µg/m<sup>3</sup>, a to v referenčním bodě, zvoleném na fasádě blízkého vyššího bytového domu (ref. bod č. 3, výška cca 25 m nad terénem). Průměrné roční koncentrace NO<sub>2</sub> mají v tomto bodě vzrůst nejvýše o 0,370 µg/m<sup>3</sup>. Závěrem rozptylové studie je konstatováno, že ani při uvažování pozadových hodnot nedojde vlivem provozu posuzovaného záměru k překročení limitních koncentrací hodnocených znečišťujících látek (NO<sub>2</sub>, CO, benzen). Po prostudování všech předložených podkladů považuje orgán ochrany ovzduší navržený záměr v daném území za akceptovatelný za následujících podmínek:

- Pro minimalizaci negativních vlivů navrženého spalovacího zdroje na sousední vyšší bytový dům se požaduje použití nízkoemisních kotlů s emisemi NO<sub>x</sub> do 40 mg/m<sup>3</sup> (v suchém plynu, za normálních stavových podmínek, při ref. obsahu kyslíku 3% objemová).
- V projektové dokumentaci v dalších stupních přípravy stavby se požaduje umístění a výšku výduchů odtahu spalin navrhnout v souladu s údaji v předložené RS (duben 2008).

### **Zeleň:**

V předloženém oznámení byly navrženy jednotlivé plochy zeleně a jejich základní přehled. Dle ÚPn je záměrem dotčena plocha náležející do území OV (všeobecně obytné) bez určení koeficientu míry využití území. Na základě připomínky orgánu ochrany prostředí OOP MHMP byly příslušnému úřadu zpracovatelem oznámení předloženy 2 nové situace a tabulka s výpočtem KZ=0,4 (únor 2008). Z předložených materiálů vyplývá následující:

- výměra zájmové plochy	4 369 m <sup>2</sup> .
- stanovený KZ dle podlažnosti	0,4
- rostlý terén	824 m <sup>2</sup>
- popínavá zeleň	562 m <sup>2</sup>
- ostatní zeleň – tvárnice	135,5 m <sup>2</sup>
- ostatní zeleň	1,6 m <sup>2</sup>
- zatravněná střecha	250 m <sup>2</sup>
<b>celkem</b>	<b>1777, 1 m<sup>2</sup></b>

Vypočtený KZ:  $1\,777 / 4\,369 = 0,407 > 0,4$ .

Vzhledem k tomu, že do výpočtu KZ se nezahrnují zatravněovací tvárnice, je skutečný KZ = 0,37. Orgán ochrany přírody trvá na navrženém KZ = 0,4 a plochu zeleně tomu požaduje přizpůsobit, tj. o něco navýšit v projektové dokumentaci pro územní řízení.

### **Doprava v klidu:**

Počet parkovacích stání byl vypočten v souladu s vyhláškou č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (OTPP).

### **Výpočet dopravy v klidu:**

Funkce stavby	Celková výměra	Požadovaný počet stání na jednotku plochy (m <sup>2</sup> )	Počet požadovaných parkovacích stání celkem
Výstavní plocha	3 318 m <sup>2</sup>	PS/70 m <sup>2</sup>	47,7
Kancelářská plocha	300,5 m <sup>2</sup>	PS/30 m <sup>2</sup>	10
<b>Celkem</b>			<b>57,7</b>

Celkový počet parkovacích stání, která musí být stavbou zajištěna, bude **58 PS**. Potřebný počet parkovacích míst je zajištěn v 1.PP nového objektu (27 PS), z toho 4 jsou pro vozidla osob s omezenou schopností pohybu a orientace. Dále bude v přízemí stávajících garáží v místech bývalého autoservisu 27 PS. Podél jednosměrné komunikace od ulice „U Kovárny“ k ulici K Dolům budou zřízena podélná 4 PS.

### **Dopravní problematika:**

Oznamovatel předložil příslušnému úřadu souhlasné stanovisko odboru dopravy Městské části Praha 12 (zn. P12 7036/2007-OD/Ří) ze dne 15.2.2007.

Zajištění věcné a časové koordinace jednotlivých staveb v území je v kompetenci stavebního úřadu městské části Praha 12.

**Souhrn:** Uvažovaný záměr je umístován do katastrálního území Modřany, na roh ulic Komořanská a Generála Šišky. Pozemek sousedí se stávajícím pětipodlažním objektem nadzemních garáží. Na dotčeném území nejsou žádné stromy či keře, které by mohly být výstavbou ovlivněny. V současné době se v prostoru budoucí výstavby nachází parkovací plocha, pokrytá šterkem. V dosahu záměru a jeho možných vlivů se nenachází žádné chráněné území vymezené v rámci soustavy NATURA 2000. Hlavními identifikovatelnými potenciálními vlivy záměru na životní

prostředí jsou vlivy automobilové dopravy vyvolané výstavbou a provozem na kvalitu ovzduší a na hlukovou situaci. Realizací záměru dojde k ovlivnění výše uvedených složek životního prostředí, avšak jak vyplývá z provedených hodnocení, 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 a v podmínkách závěru zjišťovacího řízení.

**Závěr:** „Obchodní centrum Southgate, při ul. Komořanská a Generála Šišky, Praha 12, k.ú. Modřany“ naplňuje dikci § 4 odst. 1 písmene 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

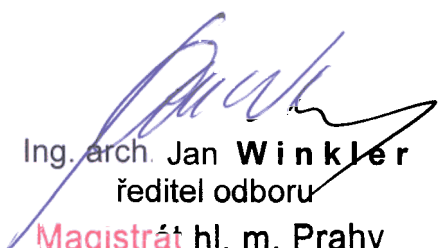
**„Obchodní centrum Southgate, při ul. Komořanská a Generála Šišky,  
Praha 12, k.ú. Modřany“**

**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. Kučera, prosinec 2007) a zohlednit výše citovaná vyjádření, a to zejména:

- dodržet navržený KZ (0,4) a tomu přizpůsobit plochu zeleně,
- použít nízkoemisní kotle s emisemi NO<sub>x</sub> do 40 mg/m<sup>3</sup>,
- neohrozit zatrubněný vodní tok nacházející se pod navrhovanou stavbou

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