



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA  
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY  
ODBOR OCHRANY PROSTŘEDÍ

Váš dopis zn. SZn. Vyřizuje/linka Datum  
S-MHMP-146847/2008/OOP/VI/EIA/528-2/Pac Mgr. Pacner/4322 08.07.2008

## 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 Malešická stráž – 4. etapa, Praha 10, k. ú. Malešice**

### **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.

**Oznamovatel:** M.S. stavební s.r.o.  
Vršovická 37  
101 00 Praha 10

**Charakter a kapacita záměru:** Cílem předloženého záměru je výstavba 4. etapy obytného souboru tvořeného 7 bytovými domy o celkové zastavěné ploše 3 198 m<sup>2</sup>. Jedná se o realizaci 108 samostatných bytových jednotek a 138 podzemních garážových stání. Počet garážových stání doplňuje 18 venkovních parkovacích stání. Záměr je umístěn na stráž nad Malešickým parkem severně od ul. Malešická a je poslední etapou širšího urbanistického celku připravovanou k realizaci. Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚPn) je předmětný záměr umísťován do funkční plochy OB (čistě obytné) s mírou využití území D. Předložený záměr je navrhován a posuzován podle kódu míry využití území E. Dopravní spojení k obytnému souboru bude zajištěno po stávající komunikaci Malešická, resp. ulicemi Rektorská, Akademická a Univerzitní a dále pak komunikací Marciho, která je částečně vybudována v rámci 3. etapy.

<b>Umístění:</b>	kraj:	hlavní město Praha
	obec:	hlavní město Praha
	městská část:	Praha 10
	katastrální území:	Malešice

**Zahájení stavby:** 02/2008  
**Dokončení stavby:** 12/2011

**Průběh zjišťovacího řízení:** Při zjišťovacím řízení se zjišťuje, zda a v jakém rozsahu může záměr vážně ovlivnit životní prostředí a veřejné zdraví. Používají se při tom 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 AQUATEST a. s. pod vedením RNDr. Jaroslava Skořepy, CSc. (listopad 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 230478/2008 ze dne 15. 4. 2008)
- městská část Praha 10  
(usnesení Rady MČ Praha 10 č. 307 ze dne 16. 4. 2008)
- Hygienická stanice hlavního města Prahy  
(vyjádření č. j. V.HK/0792/41164/08 ze dne 3. 4. 2008)
- Česká inspekce životního prostředí  
(vyjádření č. j. ČIŽP/41/IPP/0806036.001/08/PMP ze dne 8. 4. 2008)
- odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy  
(vyjádření č. j. S-MHMP-146847/2008/1/OOP/VI ze dne 14. 4. 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) uplatnilo připomínky z hlediska urbanistické koncepce a funkčních systémů, z hlediska městské zeleně, z hlediska dopravy a z akustického hlediska.

HMP uvádí, že do vydání konečného stanoviska k úpravě kódu míry využití území z D na E, nelze se záměrem výstavby souhlasit. Žádá uvedení záměru do souladu s platným ÚPn a doplnění chybějících údajů v další fázi projektové přípravy záměru. Vznesené připomínky žádá zařadit do závěrů zjišťovacího řízení.

Z hlediska urbanistické koncepce a funkčních systémů se konstatuje, že záměr je situován do funkční plochy OB – čistě obytné s mírou využití území D. Prostorová regulace předloženého návrhu zvyšuje míru využití území na kód E. Konstatuje se, že současně bylo zažádáno o úpravu kódu míry využití území z D na E. Se záměrem výstavby HMP, do vydání konečného stanoviska k úpravě, nesouhlasí.

Z akustického hlediska má HMP zásadní připomínky. Uvádí, že zpracovatel hlukové studie neprovedl výpočet hlukové imise v celém prostoru s vlivem odrazů a konfigurace terénu (pomocí výpočetního programu), ale pouze ručním orientačním výpočtem, což je pro tuto zastavěnou oblast nepřijatelné. Konstatuje se, že zpracovatel dále vychází z výsledků provedených měření v blízké lokalitě z roku 2003, což je také nepřijatelné zjednodušení. Upozorňuje se, že pro toto stádium dokumentace je detailní výpočet neprůzvučnosti konstrukcí budovy nebo popis přenosu hluku z výtahu a kvality oken nepotřebný. Sděluje se, že předložená hluková studie je spíše zaměřena na stavebně technické parametry materiálů (okna, zdi, atd.), ale ne na celkový popis situace nutný pro posouzení záměru, vychází z 5 let starých měření, bez prostorového výpočtu imise hluku (grafického výpočtu). Vzhledem k výše uvedeným nedostatkům se konstatuje, že nelze elaborát považovat za vyhovující a požaduje se nové zpracování hlukové studie.

Z hlediska městské zeleně HMP uvádí, že předložené oznámení bylo vypracováno na dosud neprojednaný návrh na změnu kódu míry využití území. Upozorňuje se na možný přesah záměru (v severní části) do plochy celoměstského systému zeleně. Do doby projednání úpravy kódu míry využití území z OB-D na OB-E HMP nesouhlasí se zpracováním předloženého oznámení.

Městská část Praha 10 (MČ Praha 10) sděluje, že předkládaný záměr je v rozporu se směrnou částí platného ÚPn, který v území navrhovaného obytného souboru má pro funkční plochu OB stanovený kód míry využití území D a posuzovaný záměr odpovídá kódu míry využití území E. Konstatuje se, že v dané lokalitě je podán podnět na úpravu ÚPn (úprava míry využití území z kódu D na kód E), který v současné době MČ Praha 10 posuzuje a projednává podmínky, za kterých by bylo možné s navrhovanou úpravou ÚPn souhlasit. Sděluje se, že navrhovaná úprava ÚPn není dosud schválena. MČ Praha 10 uvádí, že nelze předjímat, zda bude podnět na úpravu ÚPn schválen či nikoliv a zda budou požadavky MČ Prahy 10 na provedení úpravy pořizovatelem ÚPn akceptovány. Proto považuje za předčasné se k předloženému záměru vyjadřovat. Konstatuje se, že MČ Praha 10 vyhodnotí vliv záměru výstavby obytného souboru Malešická stráž – 4. etapa na životní prostředí až ve fázi, kdy bude zřejmé, jaké podmínky budou pro výstavbu obytného souboru určeny v ÚPn a bude také rozhodnuto, jaké hodnoty v území bude nutno chránit ve vztahu k uvažovanému stavebnímu záměru. Z uvedených důvodů v současné době MČ Praha 10 s posuzovaným záměrem nesouhlasí.

Hygienická stanice hlavního města Prahy (dále jen HSHMP) konstatuje, že záměr z hlediska ochrany veřejného zdraví dle předloženého oznámení není nutno dále rozpracovávat a posuzovat dle zákona.

Česká inspekce životního prostředí (ČIŽP) má následující připomínky:

Z hlediska ochrany přírody požaduje kompenzaci vzniklé ekologické újmy náhradní výsadbou s následnou péčí dle požadavku MČ Praha 10.

Z hlediska ochrany vod se uvádí, že ČIŽP reflektuje skutečnost, že původně bylo uvažováno se vsakem srážkových vod ze střech (rodinných domů), ale v předloženém oznámení je navrženo odvádět všechny srážkové vody do kanalizace. Obecně ČIŽP upozorňuje na nutnost zachovávat retenční schopnost území a uplatňovat vsak pro srážkové vody v co nejvyšší míře. Upozorňuje se na dlouhodobý deficit úrovně podzemních vod a zároveň na skutečnost, že se rychlým odvedením vod ze zastavěných území zhoršují povodňové situace. ČIŽP se domnívá, že vsakování alespoň části srážkových vod je v současné době technicky možné, případně je možno vody z retenčních nádrží alespoň využívat pro zálivku. Zároveň se upozorňuje, že současná situace v odvádění odpadních vod v povodí ÚČOV je na hranici únosnosti a že napojení na kanalizaci je nutno předem projednat se správcem kanalizace.

Závěrem ČIŽP uvádí, že má k předloženému oznámení připomínky z hlediska ochrany přírody a ochrany vod. Jejich zohlednění požaduje při další fázi procesu posuzování vlivů na životní prostředí podle zákona.

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

Z hlediska ochrany ovzduší se sděluje, že součástí oznámení nebyla rozptylová studie. V oznámení se na závěr pouze ve shrnutí netechnického charakteru konstatuje, že lze hodnotit předmětný záměr výstavby jako plně akceptovatelný a doporučuje se jeho realizace. Uvádí se, že toto sdělení není nijak podloženo, oznámení nevyhodnocuje, dokonce ani odborným odhadem, vliv stavby na znečištění ovzduší v jejím okolí. Tuto skutečnost hodnotí OOP MHMP jako nedostatek předloženého oznámení.

Orgán ochrany ovzduší na základě zjištěného nedostatku provedl srovnání s obdobnými předloženými záměry, ke kterým byla vypracována rozptylová studie a vyčísleny příspěvky k jednotlivým sledovaným látkám a konstatuje, že vliv předloženého záměru na znečištění ovzduší lze na základě uvedených analogií hodnotit jako malý. I přes uvedený nedostatek oznámení orgán ochrany ovzduší konstatuje, že s ohledem na předpokládaný malý vliv záměru na kvalitu ovzduší není nutné jeho komplexní posouzení v dalších stupních procesu EIA.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny nemá OOP MHMP k oznámení zásadní připomínky. Upozorňuje však, že předmětná výstavba (4. etapa) je navrhována a posuzována podle kódu míry využití území E, tedy nikoliv podle kódu D – dle platného ÚPn.

**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 stavebního Úřadu městské části Praha 10 se pozemky parc. č. 890/6 a 890/9 k. ú. Malešice nacházejí v polyfunkčním území OB (čistě obytném), v němž je určen kód míry využití území D (viz stanovisko č. j. P10-028960/2008 ze dne 3. 3. 2008).

Oznámení záměru (RNDr. Skořepa, CSc., listopad 2007) bylo vypracováno na kód míry využití území E, tzn. že předkládaný záměr je v nesouladu se směrnou částí ÚPn. Městská část Praha 10 projednala v Radě MČ Praha 10 dne 30. 4. 2008 (usnesení č. 369) podnět na úpravu územního plánu v k.ú. Malešice „Obytný soubor Malešická stráž – 4. etapa“. MČ Praha 10 ve svém usnesení (č. 369) s návrhem na pořízení úpravy směrné části ÚPn souhlasí. Podnět na úpravu ÚPn byl 6. 5. 2008 předán dopisem zn. P10-058587/2008 na Magistrát hl. m. Prahy, odboru územního plánu. Do data vydání závěru zjišťovacího řízení nebylo o předmětném návrhu úpravy ÚPn rozhodnuto.

Z hlediska souladu s ÚPn příslušný úřad konstatuje, že předložené oznámení bylo zpracováno a hodnocení provedeno na vyšší kód míry využití území (E).

#### Koeficienty míry využití území pro OB – E:

Koeficient podlažních ploch (KPP)	1,1
Koeficient zeleně (KZ)	0,45
Podlažnost	4
Koeficient zastavěné plochy (KZP)	0,28

#### Návrh v předloženém oznámení:

KPP	1,1
KZ	0,45
Podlažnost	4
KZP	0,28

#### Zeleň:

Příslušnému úřadu bylo předloženo Upřesnění výpočtu koeficientu zeleně (Ing. arch Drkalová, červen 2008), ze kterého vyplývá následující:

Plocha funkčního území (PFÚ)	10 106 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha	3 198 m <sup>2</sup>
Hrubá podlažní plocha	11 800 m <sup>2</sup>
Započitatelná plocha zeleně celkem (PZ)	4 574 m <sup>2</sup>
- z toho na rostlém terénu	3 870 m <sup>2</sup>

$$KZ = PZ / PFÚ = 4 574 / 10 106 = 0,4526$$

KZ navržený (0,4526) > KZ požadovaný pro OB – E (0,45).

Orgán ochrany přírody uvádí, že předložené informace obsahují metodicky správný výpočet koeficientů, především KZ, a to pro kód míry využití E.

Oznamovatel doložil Dendrologický průzkum (Ing. Jakub Zeman, únor 2006), ze kterého vyplývá, že na pozemku převažují jedinci vzrostlé převážně z náletu nebo zanesením faunou. Celková finanční hodnota stávajících dřevin v řešeném území byla odhadnuta na 671 522 Kč. Hodnota dřevin požadovaných ke kácení z důvodu výstavby činí 405 421 Kč.

Odbor životního prostředí Úřadu městské části Praha 10, jako věcně a místně příslušný správní orgán, vydal dne 31. 5. 2006 rozhodnutí zn. L-Ro-58/2006/Ve, kterým povolil kácení dřevin. Součástí stavebního povolení bude dle požadavku odboru životního prostředí MČ Prahy 10 návrh náhradní výsadby jako kompenzace vzniklé ekologické újmy.

### **Hluk:**

Dle hlukové studie (Ing. Zúber, září 2007), která byla součástí oznámení, se nepředpokládá překročení požadovaných hygienických limitů pro hluk jak v průběhu plánovaného využití lokality, tak během fáze výstavby záměru. Hodnoty pozadí současné imisní zátěže nebudou ovlivněny realizací záměru.

Dle vyjádření HS HMP (č. j. V.HK/0792/41164/08 ze dne 3. 4. 2008) není třeba záměr dále rozpracovávat a posuzovat dle zákona.

Oznamovatel předložil příslušnému úřadu Protokol o autorizovaném měření hladin akustického tlaku (Ing. Holub, duben 2008) ze kterého vyplývá, že všechny naměřené hodnoty hladin akustického tlaku jsou nižší než zákonné limitní hodnoty.

### **Dešťové vody:**

Příslušnému úřadu byly předloženy doplňující informace (RNDr. Kněžek, červen 2008), ze kterých vyplývá následující:

- Z výsledků sond V010 a V011, vyhloubených v rámci inženýrsko-geologického průzkumu lze odvodit hydrogeologickou charakteristiku horninového prostředí v areálu výstavby, ze které vyplývá, že místní hydrogeologické podmínky umožní likvidaci srážkových vod, spadlých na střechy uvedených bytových domů, vypouštěním do vod podzemních.

- Jako vhodné se jeví jejich zasakování prostřednictvím podzemních zasakovacích objektů, nejspíše samostatně pro jednotlivé bytové domy.

Příslušný úřad požaduje na základě zjištěných skutečností likvidovat co největší množství srážkových vod přednostně vsakem a eliminovat vypouštění balastních vod do kanalizační sítě.

**Souhrn:** Uvažovaný záměr je umístován do katastrálního území Malešice. Pozemky určené pro výstavbu 4. etapy se nacházejí v intravilánu hl. m. Prahy. Okolí záměru prochází v současnosti postupným zastavováním. Území je ohraničeno z jihu silnicí Malešická, respektive probíhající výstavbou 3. etapy bytové výstavby, ze západu a severu pozemky s funkcí lesa a z východu pozemky k případné další výstavbě a probíhající zástavbou Moreland a.s. V současné době se v prostoru budoucí výstavby nachází náletová zeleň a pozemek je součástí staveniště. Zájmové území se nachází na Malešické stráni, mezi Malešickým parkem a lesní plochou. Oba tyto prvky patří do navrhovaného systému městské zeleně. 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:** „Obytný soubor Malešická stráž – 4. etapa, Praha 10, k. ú. Malešice“ 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

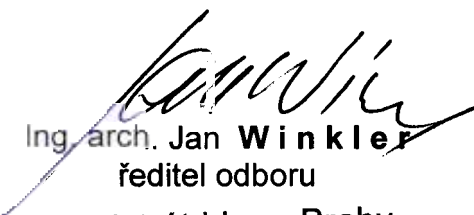
**„Obytný soubor Malešická stráž 4. etapa, Praha 10, k. ú. Malešice“**

**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. Skořepa, CSc., listopad 2007) a zohlednit výše citovaná vyjádření.

Upozorňujeme, že hodnocení záměru v rámci zjišťovacího řízení bylo zpracováno na vyšší kód míry využití území OB - E. Sdělujeme, že v případě úpravy záměru příslušný úřad posoudí, zda – li se jedná o změnu ve smyslu § 4, odst.1, písmene c) zákona.

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