



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
ODBOR OCHRANY PROSTŘEDÍ

PID

Váš dopis zn.

SZn.

S-MHMP-050430/2009/OOP/VI/EIA/612-2/Vč

Vyřizuje/ linka

Mgr. Včislaková /
4490

Datum

30.4.2009

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)**

Identifikační údaje:

**Název: Revitalizace stávajícího skladového areálu na obchodně administrativní
centrum Hostivař, Praha 15**

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 m² zastavěné plochy; parkoviště nebo garáže s kapacitou nad 100 parkovacích stání v součtu pro celou stavbu.

Charakter a kapacita záměru: Předmětem záměru je revitalizace stávající skladového areálu na obchodně administrativní centrum Hostivař. V rámci revitalizace dojde k likvidaci všech chátrajících objektů stávajícího logistického areálu, jehož stavebně dožitá budovy slouží doposud jako převážně skladové prostory. Území pro realizaci záměru se nachází na křížení ul. Průmyslová s železniční tratí poblíž nádraží Praha-Hostivař a z opačné strany je území ohraničeno ul. U Továren a U Pekáren. Navržený areál je koncipován do tvaru písmene U, po obvodě je navržena komunikace a parkoviště pro klienty, ve vnitřním prostoru zásobovací dvůr a parkoviště. Novostavba je členěna na 9 komerčních jednotek, vždy se samostatnou administrativní částí umístěnou na vnější straně objektu. Administrativní části jsou navrženy jako dvoupodlažní objekty, na straně ul. Průmyslová jako třípodlažní. Areál bude napojen na centrální zásobování teplem (CZT). Celkově je navrženo 146 parkovacích stání. Komunikační napojení areálu je řešeno připojením na ul. U Pekáren. Celková zastavěná plocha areálu činí 7 530,66 m².

Umístění:

kraj: hlavní město Praha

městská část:

Praha 15

obec: hlavní město Praha

katastrální území:

Hostivař

Oznamovatel: Logistický areál Hostivař, s.r.o.
Kolbenova 609/40
190 00 Praha 9

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. Při určování, zda záměr má významné vlivy dále příslušný úřad přihlíží k obdrženým vyjádřením veřejnosti, dotčených správních úřadů a dotčených územních samosprávných celků.

Oznámení záměru (prosinec 2008) bylo zpracováno Ing. Josefem Charouzkem, držitelem autorizace dle zákona. Oznámení obsahuje podrobný popis současného stavu dotčeného území a jsou identifikovány očekávané vlivy při realizaci i provozu záměru. Zpracovatel oznámení při svém hodnocení došel k závěru, že při respektování v oznámení navrhovaných opatření je záměr z hlediska vlivů na životní prostředí přijatelný a lze jej doporučit k realizaci.

Podle příslušného orgánu ochrany přírody předložený záměr nemůže mít významný vliv na evropsky významné lokality ani na ptačí oblasti.

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

- Hlavní město Praha
(vyjádření č.j. 174917/2009 ze dne 16.2.2009),
- Městská část Praha 15
(vyjádření č.j. 4414/09/OZP/VVa ze dne 16.2.2009),
- Hygienická stanice hlavního města Prahy, pobočka východ
(vyjádření č.j. V.HK/0280/40445/09 ze dne 11.2.2009),
- Česká inspekce životního prostředí - oblastní inspektorát Praha
(vyjádření č.j. ČIŽP/41/IPP/0901881.001/09/PTM ze dne 9.2.2009),
- odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy
(vyjádření SZn. S-MHMP-050430/2009/1/OOP/VI ze dne 13.2.2009).

Podstata jednotlivých vyjádření je shrnuta v následujícím textu.

Hlavní město Praha (HMP) uplatnilo k předloženému oznámení následující připomínky: *Z hlediska urbanistické koncepce a funkčních systémů je záměr umístěn ve funkční ploše SVO – smíšené území obchodu a služeb s kódem míry využití území E0. Záměr je v souladu s ÚPn HMP.*

V oznámení je doložen výpočet koeficientu zeleně (KZ), koeficient podlažních ploch KPP doložen není. Z oznámení je patrné, že záměr přinese do území kladný kvalitativní posun.

Z akustického hlediska HMP doporučuje k záměru vypracovat hlukovou studii.

Z hlediska ochrany ovzduší HMP konstatuje, že na kvalitu ovzduší budou mít vliv emise z obslužné dopravy navrhovaných 146 parkovacích míst. Oproti současné dopravní zátěži se sníží počet jízd lehkých a těžkých nákladních automobilů a zvýší počet jízd osobních automobilů. V oznámení je konstatováno, že vliv předpokládaných příspěvků emisí škodlivin do ovzduší související s obslužnou dopravou a parkováním bude nevýznamný. Tento předpoklad není podložen rozptylovou studií, pouze analýzou předpokládaného úhrnu emisí z obslužné dopravy. HMP doporučuje posílení ochranné zeleně.

Z hlediska městské zeleně HMP konstatuje, že v předloženém oznámení chybí dendrologické hodnocení.

Při koeficientu míry využití území E0 a 3 NP je koeficient zeleně (KZ) dle Metodického pokynu 0,35. Při rozsahu funkční plochy 19 301,5 m² musí výměra zeleně činit 6 755,52 m².

Koeficient zeleně není splněn, protože navrhovaný rozsah zeleně činí pouze 3 371,15 m². Výpočet je proveden pro 2 NP a KZ=0,15. Výpočet zeleně není proveden ve skladbě tabulky Metodického pokynu.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny bez připomínek.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu je uvedený záměr v souladu s platným ÚPn HMP a vliv na půdu lze akceptovat.

Z geologického hlediska HMP konstatuje, že v textu oznámení je uveden popis geologických poměrů, avšak bez souvislostí k předmětné lokalitě. V oznámení není uveden žádný konkrétní údaj např. o charakteru zemin a hornin, o mocnosti zemin kvartérního patra ani o úrovni hladiny podzemní vody.

Vzhledem k výše uvedeným nedostatkům nelze považovat oznámení z geologického hlediska za vyhovující a je třeba opravit kapitolu zabývající se geologií. Jako zdroj informací se doporučuje využít příslušný mapový list z edice „Podrobných inženýrsko-geologických map Prahy“ v měřítku 1:5 000.

Z hlediska hospodaření s odpady bez zásadních připomínek. V předloženém oznámení se postrádá předpokládané množství odpadů z demolic stávajících objektů, z výstavby a z provozu obchodně administrativního centra.

Z dopravního hlediska má HMP předloženému oznámení tyto připomínky:

Návrh areálu je vhodné koordinovat s konkrétním řešením záměru „Optimalizace traťového úseku Praha-Hostivař – Praha hl. nádraží“. Jedná se především o zajištění vhodných pěších vazeb a prostupnosti území mezi navrhovaným areálem a podchodem pro pěší pod kolejištěm nově řešené železniční stanice Praha-Hostivař a dořešení veřejných prostorů v jižní části ul. U Pekáren při východní hranici areálu.

Areál zasahuje do ochranného pásma železnice. Podmínky umístění staveb a objektů do tohoto ochranného pásma v předmětné lokalitě je třeba projednat a dodržet.

Vzhledem k tomu, že parkovací stání jsou navržena v rámci areálu na povrchu, doporučuje HMP v zájmu dosažení vyššího standardu uvážit možnost realizace alespoň části parkovacích stání integrovaně v parkovacím podlaží pod částí navrhovaných objektů. Redukce povrchových parkovacích stání by tak umožnila zmírnit rozsah zpevněných ploch v lokalitě ve prospěch zeleně, což by kvalitativně zvýšilo úroveň parteru areálu. V této souvislosti by bylo žádoucí redukovat prioritně povrchová parkovací stání podél jižní hrany ul. U Továren. K možnosti snížení počtu parkovacích stání na povrchu přispívá též skutečnost, že dle bilančního výpočtu potřebného počtu parkovacích stání je navržený počet stání vyšší, než požaduje vyhláška č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze.

Areál je v sousedství drážního tělesa železniční trati Praha-Benešov. Původní funkční využití areálu umožňovalo napojení na železniční dopravu pomocí vlečky zaústěné do prostoru kolejiště u žst. Praha-Hostivař. Bylo by proto vhodné při revitalizaci stávajícího areálu prověřit a uvážit možnosti využití železniční dopravy.

Z hlediska zásobování vodou, zemním plynem a elektrickou energií bez připomínek.

Z hlediska zásobování teplem bez připomínek. Napojení je nutno projednat s provozovatelem Pražskou teplotárenskou a.s.

Z hlediska odkanalizování, vodních toků a z hlediska nadřazených telekomunikačních sítí bez připomínky.

MČ Praha 15 nepožaduje posuzování záměru podle zákona, pouze uvádí následující:

Z hlediska dopravy

Z důvodu zajištění bezpečného přístupu pro pěší je třeba vybudovat chodník od stávajícího chodníku komunikace U továren podél hranice pozemku s komunikací U Pekáren.

Z hlediska územního rozhodování

Před zahájením územního řízení bude vyřešen problém se stávající budovou učiliště, jinak bude muset být projekt areálu stávající budově přizpůsoben z hlediska vyhlášky č. 26/1999 Sb. HMP.

Oplocení stavby může být vysoké 2 m dle čl. 12 vyhlášky č. 26/1999 Sb. HMP. Výška oplocení 2,5 – 3 m musí být zdůvodněna.

Z hlediska životního prostředí

V případě, že zemina a kamení překročí limity (nebezpečné látky) uvedené v zákoně o hnojivech č. 9/2009 Sb. a bude ukládána na mezideponii na území stavby, je povinnost žádat MHMP o souhlas k provozu zařízení. Jinak je takto znečištěná zemina nebezpečným odpadem a je potřeba s ní nakládat dle zákona o odpadech.

Po plánovaném stržení současných skladových budov se doporučuje provést rozbor půdy, zda není kontaminována látkami škodlivými vodám.

Je nutné podrobně zapracovat opatření, která zajistí minimalizaci produkce znečišťujících látek, zejména prachových částic PM₁₀.

O povolení ke kácení dřevin bude požádáno na OŽP ÚMČ Praha 15 ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb.

Hygienická stanice hlavního města Prahy bez připomínek.

Česká inspekce životního prostředí uplatnila k předloženému oznámení následující připomínky:

Z hlediska odpadového hospodářství se postrádá informace o tom, zda došlo v souvislosti s plánovanou demolicí budov k případnému vymezení částí stavby obsahujících azbest včetně stanovení podmínek a postupů nakládání s odpady s obsahem azbestu. Dále upozorňuje na povinnosti vyplývající ze zákona o odpadech.

Z hlediska ochrany ovzduší bez připomínek.

Z hlediska ochrany vod se konstatuje, že v oznámení není uvedeno, do jaké kanalizace budou konkrétně vypouštěny odpadní vody a není uvedena konkrétní ČOV, která bude záměrem ovlivněna. Tyto informace požaduje ČIŽP v další fázi řízení (v územním nebo stavebním) doplnit.

Z hlediska ochrany přírody ČIŽP požaduje, aby maximální možné množství dešťových vod bylo zasakováno nebo alespoň využíváno k zálivce zeleně. Dále žádá o kompenzaci ekologické újmy, která bude řešena v procesu stavebního povolení společně s eventuálním kácením dřevin rostoucích mimo les a náhradní výsadbou, včetně následné péče. Dále požaduje doplnit a zohlednit v rámci stavebního řízení údaje o případném biologickém průzkumu ve vztahu k možnému vlivu záměru na běžné druhy živočichů a rostlin.

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (OOP MHMP) uplatnil k oznámení záměru následující připomínky:

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu bez připomínek.

Z hlediska lesů a lesního hospodářství bez připomínek.

Z hlediska nakládání s odpady bez připomínek.

Z hlediska ochrany ovzduší se konstatuje, že pro posouzení vlivu záměru na kvalitu ovzduší nebyla vypracována rozptylová studie, pouze byly vypočítány předpokládané emise z dopravy. Na jejich základě zpracovatel oznámení usuzuje, že imisní zatížení území se významně proti současnému stavu nezmění.

Z údajů modelu ATEM – aktualizace 2008, který má orgán ochrany ovzduší k dispozici, je zřejmé, že v zájmovém území jsou hodnoty imisních koncentrací relevantních znečišťujících látek pod hodnotami imisních limitů daných platnou legislativou o ochraně ovzduší. Orgán ochrany ovzduší na základě zkušeností s podobnými posuzovanými záměry nepředpokládá u žádné ze sledovaných látek překročení jejího imisního limitu.

Z hlediska zájmů ochrany ovzduší orgán ochrany ovzduší konstatuje, že předložený záměr nebude mít významný vliv na kvalitu ovzduší v řešeném území a nevyžaduje komplexní posouzení v dalších stupních procesu EIA.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny se uvádí, že dle územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, v platném znění je záměrem dotčeno území náležící do plochy SVO (smíšené obchodu a služeb), pro kterou byl stanoven kód míry využití území „E“.

Oznámení obsahuje výpočet koeficientu zeleně pro plochu SVO - kód míry využití území „E“, celkem navržená plocha zeleně je 3 371,15 m².

Na pozemcích se v současné době nachází skladovací areál, jehož některé objekty jsou na konci své životnosti, s velkým podílem zpevněných ploch. Přesto záměrem dojde ke kácení dřevin. Jedná se o dva kusy dřevin při vjezdu do areálu. Vzhledem k velikosti navrhované plochy zeleně, která převyšuje stávající stav, se souhlasí s hodnocením vlivu jako nevýznamný.

Biotop lokality je velmi silně antropicky ovlivněný s velmi nízkou ekologickou hodnotou, proto zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů nejsou v zájmovém území přítomny.

Vzhledem k silně urbanizovanému okolnímu území se oznámení dostatečně zabývá vlivem stavby na krajinu a krajinný ráz.

Oznámení postihuje všechny významné aspekty sledované z pohledu zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, a k jeho zpracování nejsou připomínky.

Z hlediska ochrany vod se upozorňuje, že po odstranění objektů, ve kterých se nakládalo se závadnými látkami, je nutno ověřit možnou kontaminaci podloží areálu na základě odběru a následného rozboru vzorků zeminy.

V oznámení je uvedeno, že neznečištěné dešťové vody z parkovacích stání a některých komunikací budou likvidovány vsakem. Tento způsob likvidace dešťových vod musí být doložen hydrogeologickým posudkem.

Povolení stavby vodních děl (odlučovač lehkých kapalin) podléhá projednání dle ust. § 15 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů ve znění pozdějších změn a doplňků (dále jen vodní zákon) u příslušného vodoprávního úřadu.

Povolení k vypouštění předčištěných odpadních vod do jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu podléhá projednání dle ust. § 18 odst. 3 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) u příslušného vodoprávního úřadu.

Upozorňuje se, že při vypouštění odpadních vod musí být dodrženy limity stanovené předpisem „Kanalizační řád kanalizace pro veřejnou potřebu na území hlavního města Prahy v povodí Ústřední čistírny odpadních vod Praha“.

V oznámení jsou uvedena i možná rizika havárií a způsob jejich řešení. Dále je v oznámení uvedeno, že v případě větších úniků závadných látek bude postupováno v souladu s havarijním plánem. Ve vztahu k tomuto bodu se upozorňuje, že havarijní plán musí být

zpracován v souladu s vyhláškou č. 450/2005 Sb., o náležitostech nakládání se závadnými látkami a náležitostech havarijního plánu, způsobu a rozsahu hlášení havárií, jejich zneškodňování a odstraňování jejich škodlivých následků. Zpracovaný havarijní plán schvaluje příslušný vodoprávní úřad.

Uživatel závadných látek je dále povinen při zacházení se závadnými látkami učinit odpovídající opatření, aby nevnikly do povrchových nebo podzemních vod či do kanalizace. Dále se upozorňuje, že dle ust. § 39 odst. 9 vodního zákona je zakázáno mytí motorových vozidel a provozních mechanismů ve vodních tocích nebo na místech, kde by mohlo dojít k ohrožení jakosti povrchových nebo podzemních vod.

Příslušnému úřadu byla v průběhu zjišťovacího řízení oznamovatelem doložena „Závěrečná zpráva o inženýrskogeologickém, hydrogeologickém a radonovém průzkumu“ (INGES s.r.o., prosinec 2008). Předložený dokument se zabývá zejména geologickou stavbou v ploše projektovaných objektů (mocnost a složení pokryvných útvarů, hloubka uložení hornin skalního podloží a jejich charakter), stanovením geotechnických vlastností jednotlivých vrstev geologického profilu, ověřením hydrogeologického režimu podzemních vod a posouzením horninového prostředí vzhledem k možnosti vsakování povrchových vod pro jejich likvidaci na místě.

K připomínce HMP z hlediska městské zeleně týkající se výpočtu koeficientu zeleně (KZ) příslušný úřad sděluje, že výpočet KZ byl proveden v souladu s Metodickým pokynem k ÚPn HMP, který definuje podlažnost jako podíl hrubé podlažní plochy a zastavěné plochy (u posuzovaného záměru činí hrubá podlažní plocha 9 470 m² a zastavěná plocha 7 530 m², podlažnost je tedy 1,2). Z výše uvedeného vyplývá, že navrhovaný záměr splňuje KZ pro kód míry využití území „E“ pro podlažnost <2 (požadovaný KZ=0,15, navržený KZ=0,17).

Příslušný úřad na podkladě oznámení, vyjádření k němu obdržených a podle hledisek a měřítek uvedených v příloze č. 2 k zákonu došel k závěru, že záměr nemůže významně ovlivnit životní prostředí a veřejné zdraví.

Z provedeného zjišťovacího řízení vyplývá, že při realizaci navržených opatření k ochraně životního prostředí (str. 58, 59) posuzovaný záměr prakticky neovlivní horninové prostředí a přírodní zdroje, faunu, krajinu ani hmotný majetek a kulturní památky. Ovlivní sice půdu, ovzduší, hlukovou situaci a flóru, avšak toto ovlivnění bude nevýznamné. Vlivy posuzovaného záměru na uvedené složky životního prostředí se tak promítají i do nevýznamného ovlivnění veřejného zdraví.

V rámci zjišťovacího řízení nebyly uplatněny takové připomínky, které by zásadně zpochybňovaly závěry oznámení o významnosti očekávaných vlivů a které by zakládaly důvod ke zpracování dokumentace ve smyslu § 8 zákona. Při dodržení opatření k prevenci, vyloučení, snížení a kompenzaci nepříznivých vlivů, která jsou uvedena v oznámení a která vyplývají z provedeného zjišťovacího řízení, nebude mít posuzovaný záměr negativní vliv na životní prostředí a veřejné zdraví.

Vznesené připomínky jsou řešitelné v návazných správních řízeních a měly by být posouzeny příslušnými dotčenými správními úřady. Z tohoto důvodu předává příslušný úřad s tímto závěrem zjišťovacího řízení kopie vyjádření oznamovateli záměru.

Závěr:

Záměr „Revitalizace stávajícího skladového areálu na obchodně administrativní centrum Hostivař, Praha 15“ 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 provedeného zjišťovacího řízení dospěl příslušný úřad k závěru, že záměr

**„Revitalizace stávajícího skladového areálu na obchodně administrativní centrum
Hostivař, Praha 15“**

n e b u d e p o s u z o v á n

podle citovaného zákona. Přitom je nezbytné dodržet opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popřípadě kompenzaci nepříznivých vlivů navržených v oznámení a zohlednit vyjádření k oznámení záměru.

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