

Krajský úřad Ústeckého kraje

odbor životního prostředí a zemědělství

Velká Hradební 3118/48

400 02 Ústí nad Labem

tel.: +420 475 657 111

fax.: +420 475 200 245

url: www.kr-ustecky.cz

InterCora, spol. s r.o.

Lochotínská 18

301 00 Plzeň

datum: 20.4.2007
č.j. složka : 766/ZPZ/2007/314– závěr
vyřizuje/tel.: Ing. Dagmar Havlatová/170
e-mail: havlatova.d@kr-ustecky.cz
váš dopis značky/ze dne:

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) ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon)

Identifikační údaje:

Název: Teplice – obchodní centrum „Pivovar Teplice“

Kapacita (rozsah) záměru: Obchodní komplexy jsou řešeny jako jednopodlažní, s parkovacími plochami v prostoru mezi jednotlivými objekty. Celková zastavěná plocha představuje 6645 m². Jedná se o obchodní komplex, který zahrnuje tyto funkční okruhy:

- o supermarket
- o prodejny s nepotravinářským zbožím
- o prodejna McDonald
- o nadzemní parkovací plochy
- o venkovní komunikační plochy dopravní obsluhy vč. vjezdů na Masarykovu ulici
- o přípojky inženýrských sítí

Charakter záměru: Záměrem stavby je realizace „Obchodního centra „Pivovar Teplice“, zahrnujícím 3 samostatné budovy (supermarket, McDonald a prodejny s nepotravinářským zbožím). Vytápění a větrání prodejny bude zajištěno teplovzdušným způsobem pomocí centrální podstropní VZT jednotky, vybavené rekuperačním výměníkem s by – passem, cirkulačním obtokem, teplovodním ohřivačem a dvojicí ventilátorů. Součástí je parkoviště pro zabezpečení přístupu pro návštěvníky obchodního centra. Výstavbou parkovacích ploch dojde k významnému zvýšení parkovací kapacity oblasti o cca 160 míst. Záměr doplní stávající občanskou vybavenost v uvedené kategorii služeb v předmětném území, s přímou územní návazností na okraj centrální části Teplic.

Vlastní stavba je navržena na lokalitě bývalého historického pivovaru, na pozemku přiléhajícím k železniční trati Teplice – Ústí nad Labem. Příjezdy k budoucím objektům budou řešeny z Masarykovy ulice, naproti odbočce do ulice U vlastního krbu. Vstup pro pěší je situován po obou stranách vjezdu pro motorová vozidla a dále samostatným schodištěm na parkovací plochu přímo z ulice Masarykova.

Stávající pozemek byl do současné doby nevyužíván, na pozemku se nacházela již nefunkční historická stavba městského pivovaru, zčásti byl předmětný pozemek pokryt neudržovanou zelení.

Umístění stavby:

Kraj: Ústecký

Obec: Teplice

k. ú. Teplice – Trnovany

Předpokládaný termín zahájení realizace záměru a jeho dokončení:

Dle předpokladů DÚR bude stavba zahájena v lednu 2008 a ukončena v lednu 2009.

Oznamovatel: InterCora, spol. s r.o., Lochotínská 18, 301 00 Plzeň

IČ: 47714018

Souhrnné vypořádání připomínek:

Ústecký kraj – Odbor ŽPZ – Z hlediska ochrany ŽP: bez připomínek.
Nepožaduje provést posouzení podle zákona č. 100/2001 Sb.

Magistrát města Teplice – Odbor dopravy a životního prostředí (30.3.2007) – souhlasí se záměrem.

- z hlediska ochrany ovzduší – nemá námitek.
- z hlediska odpadového hospodářství – nemá námitek.
- z hlediska ochrany ZPF – zájmy zákona o ochraně ZPF nebudou dotčeny.
- z hlediska ochrany vod – nemá námitek.
- z hlediska ochrany přírody a krajiny – nevyžaduje posuzovat záměr dle zákona č. 100/2001 Sb.
- z hlediska zákona o lesích – zájmy nebudou dotčeny.

Odbor územního plánování a stavebního řádu (13.4.2007) – Rada města Teplice na svém zasedání dne 6.4.2007 po projednání záměru přijala usnesení č. 0261/07, ve kterém nemá námitek ke zjišťovacímu řízení záměru.

ČiŽP OI (6.4.2007) – nemá k předloženému záměru z hlediska ochrany ovzduší, vod a odpadového hospodářství žádné připomínky a nepožaduje posouzení záměru dle zákona č. 100/2001 Sb.

KHS, územní pracoviště Teplice (20.4.2007) - z hlediska požadavků ochrany veřejného zdraví **souhlasí** s takto zpracovanou dokumentací.

Závěr:

Záměr „Teplice – obchodní centrum „Pivovar Teplice““ je zařazen do kategorie II, bodu 10.6 „Skladové nebo obchodní komplexy včetně nákupních středisek, o celkové výměře nad 3000 m² zastavěné plochy; parkoviště nebo garáže s kapacitou nad 100 parkovacích stání v součtu pro celou stavbu“ přílohy č. 1 zákona. Proto bylo dle §7 citovaného zákona provedeno zjišťovací řízení, jehož cílem bylo zjištění, zda záměr bude posuzován podle citovaného zákona. Na základě zjišťovacího řízení provedeného podle § 7 citovaného zákona došel příslušný úřad k závěru, že záměr

„Teplice – obchodní centrum „Pivovar Teplice““

n e b u d e posuzován podle citovaného zákona.

V navazujících řízeních podle zvláštních předpisů požadujeme splnit následující podmínky, které jsou výsledkem procesu posuzování vlivů na životní prostředí, budou zahrnuty jako podmínky rozhodnutí nebo opatření nutných k provedení záměru v příslušných správních nebo jiných řízeních, pokud nebudou do té doby splněny.

A. pro fázi přípravy stavby

1. u parkovišť, komunikací a skladovacích ploch, kde je riziko úniků provozních náplní, bude navržena nepropustná plocha,
2. v prováděcím projektu upřesnit jednotlivé druhy odpadů a jejich bilanci v průběhu výstavby s cílem jejich minimalizace,
3. likvidaci dešťových vod navrhnout v souladu s požadavky Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací ÚK na zajištění vsakování, zadržování či využívání dešťových vod v maximální možné míře co nejbliže k místu jejich spadu,
4. před zahájením výstavby vypracovat a schválit Plán opatření pro případ havarijního úniku látek škodlivých vodám v období výstavby a navrhnout místa splňující bezpečnostní požadavky pro skladování veškerých látek nebezpečných vodám,
5. v následujících stupních projektové dokumentace podrobněji specifikovat všechny prostory pro shromažďování nebezpečných odpadů ze všech uvažovaných aktivit v rámci areálu; tyto budou ukládány pouze ve vybraných a označených prostorech v souladu s legislativou v oblasti ochrany vod a odpadového hospodářství, jejich zneškodnění bude realizováno pouze na základě smluvního vztahu s akreditovanou firmou,
6. v dalších stupních projektové dokumentace doložit orgánu ochrany veřejného zdraví parametry stacionárních zdrojů hluku, které budou využity v rámci navržené technologie multifunkčního objektu;

na základě toho jím bude rozhodnuto o případné aktualizaci hlukové studie s ohledem na vyhodnocení stacionárních zdrojů hluku,

7. v rámci projektové dokumentace budou specifikována výrobní zařízení, jejich přesné umístění a charakteristiky,
8. před uvedením zařízení do provozu bude doložen provozní řád, ve kterém budou zapracována pravidla pro nakládání s chemickými látkami a opatření při řešení havarijních úniků, a ve kterém bude ustanovena povinnost obsluhy provádět denní kontrolu areálu a zjištěné úkapy ropných látek okamžitě sanovat,

B. pro fázi realizace

1. veškerá odůvodněná kácení dřevin řešit zásadně v období vegetačního klidu,
2. provést kompenzaci úbytku zeleně v prostoru záměru v souladu s rozhodnutím Magistrátu města Teplice č.j. MGMT – ODŽP/148394/2006/Me/R133 – PK ze dne 1.12.2006,
3. omezit obsah prací vhodnou volbou technologie,
4. zajistit omezené pojiždění vozidel a strojů; v místech s provozem a stáním motorových vozidel a strojních mechanismů vybudovat zpevněné manipulační plochy a zařadit odlučovač ropných látek, popřípadě jímku,
5. vybavit staveniště dostatečným množstvím sorpčního materiálu pro případnou sanaci kontaminovaných zemín,
6. zpracovat podrobný POV a v něm navrhnout opatření pro vlastní přípravu území stavby a následnou výstavbu, která budou minimalizovat vlivy na životní prostředí i okolí,
7. stavební práce provádět ve shodě se souvisejícími národními normami, předpisy a vyhláškami,
8. omezit hluchost používáním kvalitní mechanizace v dobrém technickém stavu a časovým rozvrhem jejího nasazení, v případě potřeby instalovat dočasné mobilní protihlukové stěny; časově omezit použití hluchých mechanismů; neprovádět stavební práce, které by mohly hlukem či emisemi způsobit zhoršení kvality životního prostředí ve dnech pracovního klidu a v rozmezí 21.00 – 7.00 hod.,
9. plnění palivy v areálu stavby bude prováděno v nezbytných případech, kdy by plnění mimo areál bylo organizačně neschůdné nebo technicky nerealizovatelné, zásobní paliva musí být uskladněna odpovídajícím způsobem,
10. na staveništi nebude prováděna údržba mechanismů (výměny mazacích náplní atd.) s výjimkou denní údržby,
11. všechna použitá stavební mechanizace musí být v dobrém technickém stavu, průběžně kontrolována, aby bylo zamezeno případným úkapům ropných látek či nadměrným emisím výfukových plynů; stání vozidel bude zajištěno na zpevněných plochách,
12. prašnost a znečišťování komunikací minimalizovat kropením a čištěním vozidel před výjezdy na komunikace; v případě nepříznivých klimatických podmínek v období zemních prací bude prováděno skrápění příslušných stavebních ploch,
13. přepravní prostředky určené k odvážení prašných odpadů budou zcela zakryty plachtou tak, aby nedocházelo k unikání odpadu do okolního prostředí,
14. dřevní odpad vzniklý při demolici pivovaru nebude spalován v otevřených ohništích v místě stavby,
15. v rámci žádosti o kolaudaci stavby předložit specifikaci druhů a množství odpadů vzniklých v procesu výstavby a doložit způsob jejich likvidace,
16. negativní vlivy při zemních pracích i vlastní výstavbě budou minimalizovány vhodnou organizací práce a pracovních postupů za účelem maximálního zkrácení doby výstavby,
17. před zahájením provozu haly budou specifikována vhodná organizační opatření omezující pronikání hluku mimo objekt haly, jako je způsob větrání, organizace dovozu surovin, expedice výrobků apod.,
18. před uvedením objektu do provozu vypracovat a předložit ke schválení nezbytné předpisy, tj. provozní, havarijní a požární řády, s uvedením programu kontroly ve všech oblastech činnosti,
19. budou realizována opatření navržená podmínkami A. 1, 3, 4,

C. pro fázi vlastního provozu

1. ve zkušebním provozu provést měření hladiny hluku ve vybraných referenčních bodech; v případě potřeby navrhnout a realizovat odpovídající protihluková opatření,
2. nakládání s odpady, evidence a další povinnosti se budou řídit zákonem 185/2001 Sb., „o odpadech“ v platném znění a prováděcími předpisy, zejména vyhláškou 383/2006 „o podrobnostech nakládání s odpady“ v platném znění, vznik odpadů bude minimalizován, separován a předán specializované firmě,
3. množství nebezpečných odpadů znečištěných ropnými látkami a čistícími prostředky bude skladováno na vyhrazených místech a předáno k likvidaci specializované firmě,


4. prostory pro shromažďování odpadů budou vyznačeny ve stavební dokumentaci ve stupni projektu pro stavební povolení, prostory budou zabezpečeny v souladu s platnou legislativou pro nakládání s odpady,
5. umožnit příjezd požárních vozidel, instalovat automatický systém signalizace a samočinného hašení požáru,
6. provoz bude podmíněn trvalou funkčností opatření na ochranu životního prostředí a zdraví obyvatelstva realizovaných dle podmínky B. 19.

Závěr zjišťovacího řízení není rozhodnutím podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, a nenahrazuje vyjádření dotčených orgánů státní správy, ani příslušná povolení podle zvláštních předpisů.

Uvedené podmínky správní úřad, který vydává rozhodnutí podle zvláštních právních předpisů, zahrne do svého rozhodnutí, popřípadě uvede důvody, pro které tak neučinil (§ 10 odst. 4 a 5 zákona č. 100/2001 Sb., v platném znění).

KRAJSKÝ ÚŘAD
ÚSTECKÉHO KRAJE

odbor životního prostředí
a zemědělství .10.


Ing. arch. Jan Zadražil
vedoucí odboru

Obdrží: oznamovatel, dotčené správní úřady, dotčené územní samosprávné celky.