



Městská část Praha 13
Ing. David V o d r á ž k a
starosta městské části

Zn. 89/star/2015

Vážená paní
Ing. Jana Cibulková – ředitelka
pověřená řízením odboru životního prostředí MHMP
Jungmannova 35/29
111 21 Praha 1

Praha 17.2.2015

Vyjádření Městské části Praha 13 k dokumentaci záměru „Polyfunkční domy – Centrum Lužiny, Praha 13“ podle ust. § 8 odst. 2 a 3 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Vážená paní ředitelko,

zasílám Vám vyjádření Odboru životního prostředí, odboru dopravy a odboru stavebního Úřadu městské části Praha 13 k dokumentaci záměru „Polyfunkční domy – Centrum Lužiny, Praha 13“ podle ust. § 8 odst. 2 a 3 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Vyjádření odboru životního prostředí:

Z hlediska ochrany přírody a krajiny:

V zájmovém území se nachází rodově i druhově rozmanité vzrostlé dřeviny, které mají v dané lokalitě značný estetický význam a ekologickou a funkční hodnotu.

Investor předpokládá, že v rámci realizace stavby dojde při západní a východní hranici území ke kácení stávajících vzrostlých dřevin, a to bez ohledu na skutečnost, že se jedná o pozemky, které nejsou ve vlastnictví investora a o území se zvýšenou ochranou zeleně. Konkrétně se jedná o 11 kusů stávajících vzrostlých stromů.

V předložené dokumentaci není v dostatečné míře řešena kompenzace za dřeviny navržené ke kácení výsadbou nových plnohodnotných dřevin. Požadujeme doplnit dokumentaci a vysvětlit kolizi záměru s pozemky jiných vlastníků. Případná kompenzace dřevin musí být v dostatečném množství a kvalitě řešena prioritně na pozemcích ve vlastnictví investora a musí preferovat výsadbu dřevin s důrazem na výsadbu mladých kvalitních dlouhověkých stromů se zajištěním následné péče na náklady investora.

Investor je povinen postupovat v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

Z hlediska odpadového hospodářství:

Bez připomínek.

Z hlediska ochrany ovzduší:

Předložená dokumentace k navrhovanému záměru „Polyfunkční domy – Centrum Lužiny, Praha 13“ je zpracovaná ve dvou variantách.

Ve variantě 1 je navrženo celkem 467 parkovacích stání v nadzemních patrových garážích, které jsou součástí navrhovaných objektů (západní - Alfa a východní - Beta), tj. 349 + 118 (náhrada za stávající parkovací kapacity zabraná výstavbou). Garáže mají být umístěny v prvních čtyřech až pěti nadzemních podlažích. V ostatních podlažích (celkem 15.NP Alfa, 16.NP Beta) budou převážně byty.

Ve variantě 2 je navrženo celkem 421 parkovacích stání v nadzemních patrových garážích, které jsou součástí navrhovaných objektů (Alfa a Beta), tj. 274 + 147 (náhrada za stávající parkovací kapacity zabraná výstavbou). Garáže mají být umístěny v prvních čtyřech až pěti nadzemních podlažích. Menší část parkovacích stání bude také umístěna na střeše 4.NP hromadných garáží. 6.NP až 26.NP u Alfa a 6.NP až 15.NP u Beta, jsou určeny výhradně pro bydlení.

Rozptylová studie uvádí, že z hlediska současné imisní zátěže je lokalita záměru hodnocena jako mírně až středně zatížená. Vlivem zprovoznění záměru dojde k mírnému navýšení imisní zátěže v oblasti. I mírné navýšení znečištění ovzduší v celé lokalitě však bude znamenat pro občany žijící v nejbližším okolí záměru značné zhoršení kvality životního prostředí z hlediska zvýšení znečištění ovzduší (zvýšení počtu automobilů v důsledku zprovoznění záměru, jejich parkování a pohyb v okolí záměru, spojené s navýšením hluku) v blízkém okolí záměru. Dojde tím následně k snížení psychické pohody obyvatel a pohody bydlení obyvatel v okolní stávající zástavbě. Řešením se jeví snížit celkovou kapacitu záměru.

Předložená dokumentace navrhuje odvětrání emisí z více podlažních nadzemních garáží volně perforovanými fasádami do volných prostor po obvodu navrhovaných garáží. Přestože v dokumentaci navržený způsob odvětrání garáží je zpracován dle ČSN 73 6058 upozorňujeme, že tímto způsobem dojde k podstatnému zhoršení životního prostředí – kvality ovzduší v nejbližším okolí garáží z důvodů obtěžujících emisí výfukových plynů automobilů. Proto doporučujeme, aby odvětrání garáží bylo řešeno nuceným odtahem odpadního (vnitřního) vzduchu. Je potřeba také následně zhodnotit nárůst hlučnosti spojený s uvažovaným řešením nuceného odtahu.

V období výstavby bude dočasným zdrojem podstatně zvýšeného znečištění ovzduší a zvýšeného obtěžování okolí nadměrným hlukem vlastní prostor staveniště. Bude zde docházet k produkci plyných a prachových emisí a zvýšení hluku z provozu stavebních strojů, při nakládání sypkých materiálů a také ke vzniku sekundární prašnosti z pohybu stavebních mechanismů. Dalším zdrojem znečištění budou emise z provozu nákladních automobilů na staveništi a po komunikacích v okolí staveniště. Jak je v dokumentaci uvedeno, stavební práce při realizaci varianty 1 záměru a při realizaci varianty 2 záměru se nebudou významněji lišit.

Požadujeme zpracovat podrobný organizační plán výstavby záměru zaměřený na omezení znečišťování životního prostředí pevnými a plynými emisemi vznikajícími při stavebních pracích a striktně tento plán při výstavbě dodržovat. Při výstavbě je potřeba provádět soustavnou kontrolní činnost na dodržování organizačního plánu výstavby v oblasti ochrany životního prostředí a upravovat jej podle aktuální situace (inverzní stavy počasí,

dlouhotrvající sucho, vyšší vítr apod.).

Z hlediska zvýšeného obtěžování obyvatel nejbližších bytových domů hlukem bude kritické období výstavby plánovaných objektů. Doporučujeme při používání stavebních strojů a automobilů respektovat noční klid, klid o víkendech a svátcích a tento časový rozpis používání stavebních mechanismů v průběhu dne začlenit do organizačního plánu výstavby a trvale kontrolovat dodržování popsaných omezení pracovních činností. Doporučujeme používat takový druh mechanizace a technologie stavebních činností, aby byl minimalizován negativní vliv hluku na obyvatele stávajících bytových domů a bylo dodržováno nepřekračování hlukových limitů vzhledem k plánované délce výstavby 36 měsíců.

Výše uvedená doporučená opatření potvrzuje závěr posudku hodnocení vlivů na veřejné zdraví, kde se uvádí, že vypočtený imisní příspěvek záměru při souběhu nejméně příznivých emisních a rozptylových podmínek v souběhu s imisním pozadím při vlastní etapě výstavby se může podílet na riziku zvýšené respirační nemocnosti u exponovaných obyvatel.

Vyjádření odboru dopravy:

V roce 2010 byla v celém sídlišti Lužiny vymezena zóna s dopravním omezením, s nejvyšší dovolenou rychlostí 30 km/hod a s povolením vjezdu pouze nákladních automobilů zásobování s cílem zklidnit automobilovou dopravu v dané oblasti. Záměr přináší navýšení automobilové dopravy a každé další dopravní napojení na stávající komunikační síť může vytvořit kolizní místo na místních komunikacích:

- navržená připojení stavby do ul. Brdičkova (slepá komunikace) přináší značné riziko střetu dítěte s vozidlem vzhledem k blízkosti základní školy nebo vzájemného střetu vozidel především v ranní špičce, před zahájením školního vyučování a odjezdu rezidentů do zaměstnání. Proto požadujeme doložit alternativní řešení dopravního připojení pouze na parkoviště s výjezdem do ul. Archeologická - Bronzová.
- záměr zasahuje do stávajícího systému dopravy v klidu rušením veřejně přístupných a bezplatných parkovacích míst. Musí být doloženo jak bude zajištěna trvalá bezplatná náhrada pro veřejnost v plánovaných objektech.
- přestože záměr nepočítá se zábořem veřejných parkovišť, lze minimálně očekávat dopravní zatížení okolních komunikací vozidly zhotovitelů stavby, proto požadujeme v záměru vyhodnotit mj. i tyto dopady na dopravu v klidu v území.
- protože zásobování objektu PDCL koliduje s veřejným provozem na parkovištích, včetně pěší dopravy, navržené vstupy do objektů nenavazují na stávající chodníky u metra a neřeší ani bezpečný bezbariérový pohyb osob s pohybovými problémy, nevidomých apod., dle vyhlášky MMR č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, v platném znění, musí být do záměru zapracován aktualizovaný návrh pěší dopravy.
- dopravní průzkum byl stanoven na jeden konkrétní den (17. 4.) v roce 2012. Proto musí být získaná data zaktualizována. V záměru je dále nutné zohlednit další možné zvýšení intenzit automobilové dopravy v případě další výstavby v ul. Archeologická a Mukařovského, dle územního plánu.

Vyjádření odboru stavebního:

***Vyjádření k dokumentaci dle zákona č. 100/2001 (EIA) pro záměr:
„POLYFUNKČNÍ DOMY - CENTRUM LUŽINY“***

na pozemcích parc. č. 2131/733, 2131/734 v katastrálním území Stodůlky, Praha 5

Po posouzení předložené dokumentace sdělujeme:

- navrhovaný záměr řeší u stávajícího obchodního centra Lužiny (OC Lužiny) přístavbu dvou objektů „polyfunkčních domů“ nazvaných Alfa (při západní fasádě stávajícího centra; var. č. 1: 15 NP, výška atiky 48,97 m a var. č. 2: 26NP, výška atiky 79,2 m) a Beta (při východní fasádě stávajícího objektu centra; var. č. 1: 16 NP, výška atiky 49,1 m a var. č. 2: 15NP výška atiky 45,8m). S ohledem na závěr zjišťovacího řízení a vyjádření doporučení k oznámení záměru, týkající se velikosti a architektury stavby, bylo zpracováno variantní řešení stavby, které je v dokumentaci označováno jako varianta 2 záměru.;
- z hlediska platného ÚPn hl. m. Prahy je předložený záměr situován do funkční plochy SV (všeobecně smíšené, bez stanovení kódu míry využití). Část záměru se nachází v ochranném pásmu metra a jedná se o území se zvýšenou ochranou zeleně.;
- dosud se posuzoval předložený návrh především z hlediska funkčního využití. Soulad z hlediska míry využití území, prostorového uspořádání a z hlediska výškové hladiny bude podrobně posuzován v rámci územního řízení. Vzhledem k tomu, že funkční plocha SV je stabilizovanou plochou ve smyslu odstavce (3) oddílu 8 vyhlášky hlavního města Prahy č. 32/1999, o závazné části územního plánu, ve znění opatření obecné povahy č. 6/2009, pro něž platí: „Ve stabilizovaném území není stanovena míra využití území; z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.
- Takto navržený objekt je pro území příliš hmotný.

Dále upozorňujeme, že:

- návrh nerespektuje závěr zjišťovacího řízení, který považoval za nezbytné celkové snížení objemu záměru a respektovat studii (Rozbor současného stavu centra a úvaha o možnostech jeho přestavby a revitalizace i z hlediska širších vztahů) od Doc. Ing. arch. Ivo Obersteina, CSc.; objekt na východní straně - Beta doporučuje ve studii navrhnout nižší proti stávajícím domům (v návrhu je objekt Beta vyšší o 16m nad stávající zástavbu v ulici Píškova);
- vzhledem k tomu, že je v lokalitě překračován denní imisní limit pro PM10 a benzo(a)pyren, je třeba snížit celkovou kapacitu záměru,
- překročení hygienického limitu hluku pro hluk ze stavební činnosti pro plánovanou výstavbu, jak je uváděno v oznámení po dobu 36 měsíců, je pro stávající obyvatele nepřijatelná a zdraví škodlivá hluková zátěž;
- postrádáme odůvodnění (na základě inženýrskogeologického posudku), že „vzhledem k základovým poměrům“ budou výškové domy založeny na pilotách a nebudou podsklepené;
- řešení garážových stání v 1. – 5.NP především směrem na malé pěší náměstí tvořené plochou stanice metra Lužiny považujeme za nevhodné (viz požadavek na řešení dopravu v klidu v podzemních podlaží). Návrh nijak nezhodnocuje výhodu sousedství s trasou B metra ani nez kvalitňuje svojí vazbou na již existující veřejný prostor kolem tohoto velmi atraktivního dopravního uzlu, ale naopak veřejný prostor zahušťuje horizontálně i vertikálně bez zeleně a drobné architektury, nedoplňuje rozptylové plochy pro pěší do všech hlavních směrů, které by byly bezpečné a bezbariérové. Doprava v klidu bude největší překážkou pohody bydlení a propustnosti pro jezdící i pěší. Sousední funkční plocha dle ÚPn v území je s funkcí OB. Obě tyto funkční plochy se setkávají v území v komunikaci, kde se po obou stranách pouze parkuje. Dělení funkcí v územním plánu

určitě nesledovalo tuto myšlenku. Chybí zde kvůli přebytku aut chodníky pro pěší, bezkolizní přechody, filtrační zeleň, drobná městská architektura, klidové kultivované plochy odpovídající lokálnímu centru, která by akcentovala dopravní zklidnění a příjemný veřejný prostor;

- veškerá parkoviště řešit v rámci objektů (včetně vjezdových ramp), vstupy pro obyvatele jsou poddimenzované s nejasnou návazností na pěší komunikace, kolizní průchod garážovými prostory směrem k výtahům a schodišti do obytné části;
- navržené balkony mají přesah na pozemky, které nejsou ve vlastnictví žadatele; navrhované komunikace pro pěší při západní i východní straně objektů jsou umístěné na pozemcích č. parc. 2131/377 a 2131/394 k. ú. Stodůlky a nejsou ve vlastnictví žadatele, navíc je zde plánováno kácení stávající vzrostlé zeleně, i když se jedná o území se zvýšenou ochranou zeleně.
- záměr je s převažující funkcí bytovou – objekt Beta 100% v obou variantách a objekt Alfa s malým procentem administrativy ve variantě 1 a 2. varianta 100% bydlení, název Polyfunkční domy je zavádějící. V obytném souboru Lužiny v současné době výrazně převažuje funkce bydlení, z tohoto důvodu není nová výstavba bytových domů přínosem do této lokality;
- fasáda má standardní řešení, architektonicky je nenápaditá, stejná pro bytové i nebytové funkce;
- existují i nadále pochybnosti o zhoršení osvětlení a oslunění stávající bytové zástavby (požadavek závěru zjišťovacího řízení) v koordinační situaci nejsou nejmenší vzájemné odstupové vzdálenosti kótovány;
- oznámení nedostatečně řeší potřebu občanské vybavenosti především potřebu zajištění předškolní a školní docházky.


Všechny tyto zmíněné problémy v území by měla prověřit urbanistická studie, která bude předcházet územnímu řízení. V rámci územního řízení bude návrh podrobně posuzován podle § 90 stavebního zákona s vydanou územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

Vyjádření samosprávy:

usnesení č. UR 0459/2013

Rada zásadně nesouhlasí s velikostí záměru a požaduje posoudit záměr dle zákona č.100/2001 Sb.

S pozdravem



Městská část Praha 13
Úřad městské části
odbor kanceláře starosty
Sluneční náměstí 2580/13, 158 00 Praha 5