

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
ODBOR OCHRANY PROSTŘEDÍ

PID

Váš dopis zn.

SZn.

S-MHMP-282693/2010/OOP/VI/EIA/711-2/Be

Vyřizuje/ linka

Ing. Beranová / 4443

Ing. Pospíšilová/4439

Datum

16.8.2010

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: Bytový dům „REZIDENCE CENTRAL PLAZA“, Praha 3

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 výstavba uzavřeného pětipodlažního bloku téměř čtvercového půdorysu, ze kterého vyrůstá pět čtvercových věží, každá s osmnácti podlažími. Objekt bude z převážné části využit pro bydlení. V přízemí se počítá s komercí (restaurace, kavárna, fitness, apod.) Ve třech podzemních podlažích jsou umístěna parkovací stání a technické zázemí. V objektu bude 253 ateliérů a 489 bytů různé velikosti. Počet parkovacích stání (PS) v podzemí je 698, na povrchu 18 PS. Zdrojem tepla má být výměníková stanice napojená na systém CZT. Celková plocha záměru je 13 880 m², zastavěná plocha budovou je 6 346 m², zeleň 5 098 m².

Umístění:

kraj: Hlavní město Praha
obec: hlavní město Praha
městská část: Praha 3
katastrální území: Žižkov

Oznamovatel:

CENTRAL GROUP a. s., Na Strži 65, 140 00 Praha 4
IČ: 63999102

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 (březen 2010) bylo zpracováno Ing. Olgou Šambergerovou a kol. Oznámení obsahuje popis současného stavu dotčeného území a jsou identifikovány očekávané vlivy při realizaci i provozu záměru. Závěrem Oznámení se uvádí, že na základě posouzení vlivů stavby na životní prostředí nebyly zjištěny významné skutečnosti, které by znemožňovaly realizaci a provozování záměru. Při dodržování navržených podmínek a opatření, uplatněných v další fázi projektové přípravy, nebude záměr spojen se zásadními negativními vlivy na složky životního prostředí.

Podle příslušného orgánu ochrany přírody předložený záměr nemůže mít významný vliv na evropsky významné lokality ani na ptačí oblasti (SZn. S-MHMP-0071741/2010/1/OOP/VI ze dne 26. 1. 2010).

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

- Hlavní město Praha
(vyjádření č.j. MHMP454014/2010 ze dne 27. 5. 2010),
- městská část Praha 3
(vyjádření č.j. UMCP3 033492/2010/ZSLo ze dne 17. 5. 2010),
- Hygienická stanice hlavního města Prahy, pobočka Praha - centrum
(vyjádření č.j. C.HK/2744/10 ze dne 22. 4. 2010),
- Česká inspekce životního prostředí - oblastní inspektorát Praha
(vyjádření č.j. ČIŽP/41/IPP/1006108.001/10/PKJ ze dne 29. 4. 2010),
- odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu MHMP
(vyjádření č.j. S-MHMP 320133/2010/Bb ze dne 26. 4. 2010),
- odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy
(vyjádření SZn. S-MHMP-0282693/2010/1/OOP/VI ze dne 25. 6. 2010).

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 dle platného ÚPn předložený záměr situován v území stabilizovaném všeobecně smíšeném – SV.

Dle ÚPn se jedná o stabilizované území.

U nové zástavby podél ulice Olšanské by bylo vhodné zachovat hmotovou proporci odpovídající již založenému pojetí městské třídy.

V oznámení není doloženo, vzhledem k navýšení počtu obyvatel cca o 1000 obyvatel, ale i vzhledem k intenzivnímu rozvoji bydlení v širším území, jakým způsobem je řešeno veřejné vybavení, zejména v oblasti předškolní a základní školní výchovy.

Z akustického hlediska HMP uvádí k hlukové studii následující:

Doporučuje dodržet a průběžně kontrolovat návrh zpracovatele hlukové studie pro dokumentaci ke stavebnímu povolení a u fasád nadměrně exponovaných hlukem (fasády

orientované ke komunikaci Olšanské) využít tyto fasády pouze pro nechráněné vnitřní prostory, tj. chodby, koupelny, příslušenství nebo komerční prostory tak, aby byly splněny hlukové limity dle Nařízení vlády č. 148/2006 Sb.

K hlukové studii z výstavby není přiložen grafický akustický výpočet rozložení hluku v řešeném území. V dalším stupni projektové přípravy záměru je třeba výpočet doplnit.

Z hlediska ochrany ovzduší HMP se konstatuje, že je imisní situace v daném území hodnocena na základě výsledků modelového výpočtu ATEM 2008 a vymezení oblasti se zhoršenou kvalitou ovzduší OZKO 2007 a 2008. I když se ve sledovaném období nacházejí koncentrace škodlivin pod limitními hodnotami, nelze vyloučit, že vzhledem k dalšímu rozvoji dané lokality může dojít ke zhoršení kvality ovzduší.

V rozptylové studii je konstatováno, že v daném území v současnosti nedochází k překračování limitních hodnot pro kvalitu ovzduší a ani se neočekává, že vlivem provozu navrženého záměru k překračování limitů bude docházet v budoucnosti.

Z dlouhodobého hlediska se nabízí možnosti vytvoření budoucího lokálního centra s preferencí veřejné hromadné dopravy, tedy tramvají a metra v prostoru bývalého nákladového nádraží na Žižkově.

Vzhledem k možnosti vytvoření kompaktního prostoru s preferencí hromadné a pěší dopravy by bylo vhodné uvažovat o redukci navrženého počtu garážových stání.

Z hlediska městské zeleně se uvádí, že je záměr umístěn dle platného ÚPn do funkční plochy SV bez stanovení míry využití území. Plocha pozemku je 13 308 m³. Koefficient zeleně (KZ) i přes skutečnost, že není stanovena míra využití území, má hodnotu 0,08. Dendrologickým průzkumem bylo zachyceno 46 ks stromů, 14 keřových tvarů stromů a keřů. Hodnoceny byly i dřeviny v navazující ploše ZMK. Na odstranění dřevin již bylo vydáno příslušnou městskou částí souhlasné rozhodnutí. Dřeviny v ploše ZMK by měly zůstat nedotčeny (jiný vlastník). Předložený návrh sadových úprav přitom řeší i úpravu, respektive náhradu za odstraněné dřeviny na ploše ZMK. V dalším stupni projektové přípravy záměru je nutno vyřešit zásah do funkční plochy ZMK.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny bez připomínek.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se uvádí, že lokalita leží uvnitř současně zastavěného území, v katastrálním území Žižkov. Dotčené pozemky jsou v katastru nemovitostí evidovány jako ostatní a zastavěné plochy a nejsou součástí ZPF. V současné době jsou na místě budoucího bytového domu provizorní objekty bývalého dopravního závodu spojů (skladové haly), objekt patrových garáží s vjezdovou rampou a zpevněné plochy, inženýrské sítě a zeleň. Tyto stavby budou před výstavbou zbourány. Nejsvrchnější vrstvu ve sledované lokalitě tvoří do hloubky cca 1 až 3 m navážky, které budou kompletně odtěženy.

Z hlediska ochrany ZPF je uvedený záměr v souladu s platným ÚPn a lze jej akceptovat.

Z geologického hlediska MHMP konstatuje, že v textové části oznámení jsou dle provedeného inženýrsko-geologického průzkumu popsány geologické a hydrogeologické poměry předmětné lokality. Dle realizovaného průzkumu radonového rizika byla lokalita zařazena mezi území s nízkým radonovým indexem. Záměr není ve střetu s ložisky nerostných surovin.

Z hlediska hospodaření s odpady nemá HMP k záměru připomínky za předpokladu, že budou dodržena opatření, která jsou v posuzovaném oznámení v kapitole Opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popřípadě kompenzací nepříznivých vlivů na životní prostředí.

Z dopravního hlediska se k předloženému oznámení uvádí:

Navrhovaná nová zástavba vyvolá nezanedbatelný nárůst automobilové dopravy, tato skutečnost ovlivní i provozní situaci v prostoru světelně řízené křižovatky Olšanská – Jana Želivského.

Je běžné, že na sběrné komunikaci, která je součástí celoměstsky významné dopravní trasy, bude jeden záměr v území představovat nízké procento celkového přetížení značně zatížené komunikace. HMP připomíná však v této souvislosti, že provozní problémy nejsou pouze na křižovatce Olšanská – Jana Želivského, která je v oznámení komentována, ale jsou i na dalších křižovatkách v trase Jana Želivského.

Navržené vjezdy z Olšanské ulice k zamýšlené zástavbě na krátkém úseku třikrát kříží jižní chodník této dopravně významné komunikace. Tato skutečnost není příznivá z hlediska kvality podmínek pro pěší provoz významné městské komunikaci. Při řešení vjezdů je třeba pro pěší provoz na chodníku ul. Olšanské v odpovídající kvalitě zajistit podmínky i pro imobilní občany.

Pro přehledné posouzení správnosti návrhu dopravy v klidu je třeba bilanční tabulku 12 (Výpočet potřeby parkovacích stání) oznámení doplnit o výchozí kapacitní údaje jednotlivých funkcí, ke kterým se uvedené počty stání vztahují.

Z hlediska zásobování vodou a elektrickou energií, z hlediska odkanalizování a vodních toků bez připomínek.

Z hlediska zásobování teplem a zemním plynem HMP souhlasí se způsobem vytápění a přípravy TUV založeným na zásobování teplem z CZT.

Z hlediska nadřazených telekomunikačních sítí HMP uvádí, že je předmětný záměr umístěn v kruhovém ochranném pásmu ÚTB společnosti Telefonika O2. Výškou navrhovaného objektu je nutno projednat s výše uvedenou společností a její kladné stanovisko doložit.

Městská část Praha 3 nemá k záměru žádné námítky ani připomínky.

Hygienická stanice hlavního města Prahy považuje záměr za akceptovatelný a nepožaduje podrobit záměr dalšímu posuzování podle zákona.

Dále ve svém vyjádření uvádí, že záměr je v souladu s územním plánem a je zpracován pouze v jedné variantě. Pro dobu výstavby jsou v Oznámení navržena opatření k omezení hluku. Mimo jiné je navržena akustická zástěna kolem staveniště o výšce min. 3 m a směrem ke komunikaci oboustranné zvukově pohltivá a vyloučená hlučná práce ve dnech pracovního klidu a v noci. Upřesněná opatření pro období výstavby budou zpracována v dalším stupni dokumentace.

Hluk z dopravy bude v chráněném venkovním prostoru staveb směrem k ulici Olšanská překročen v denní i noční době. Ochrana chráněného vnitřního prostoru bude v DSP řešena kvalitou dopravním hlukem zatížených fasád.

Provoz objektu výrazně neovlivní ovzduší v lokalitě.

Česká inspekce životního prostředí (ČIŽP) nemá k předloženému oznámení záměru připomínky, pouze upozorňuje z hlediska ochrany vod na nutnost projednat s PVK zvýšený nárůst přítoku odpadních vod na ÚČOV Praha, vzhledem k její naplněné kapacitě.

ČIŽP nepožaduje další posuzování záměru podle zákona.

Odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu Magistrátu hlavního města Prahy (OKP MHMP) sděluje, že je záměr akceptovatelný. Dále se ve vyjádření upozorňuje, že z hlediska zájmů, chráněných dle § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, požaduje OKP MHMP předložit projektovou dokumentaci k jejímu posouzení ve správním řízení. Toto správní řízení bude následně ukončeno vydáním závazného stanoviska dle § 67 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění. OKP MHMP poukazuje dále na možnost požadavků úpravy nebo přepracování celkového návrhu a také na možnost zamítnutí návrhu rekonstrukce a dostavby při posouzení příslušné projektové dokumentace v požadovaném správním řízení.

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 předložené oznámení záměru hodnotí vliv polyfunkčního bytového domu umístěného v ul. Olšanská v proluce mezi budovami Telefonica O2 a Ministerstvo vnitra. Jedná se o uzavřený blok s pěti nadzemními podlažími, ze kterého vyrůstá pět osmnáctipodlažních věží. Objekt bude využíván převážně k bydlení (489 bytových jednotek a 253 atelierů), 1. NP bude využito ke komerčním účelům. Ve třech podzemních podlažích budou umístěna parkovací stání a další technické vybavení.

Nový polyfunkční objekt má být vybudován na místě stávajícího objektu patrových garáží a provizorních objektů – skladových hal. Tyto stavby budou před zahájením výstavby zbourány.

K řešení dopravy v klidu pro celý polyfunkční objekt je navrženo celkem 716 parkovacích míst. Ve třech podzemních podlažích má být umístěno celkem 698 parkovacích míst. Další 18 parkovacích míst bude realizováno na terénu. Prostory hromadných garáží pro umístění 595 parkovacích míst budou nuceně odvětrány s odtahem znehodnoceného vzduchu nad střechu objektu. Parkovací místa v části 1. PP vybíhající nad úroveň terénu s kapacitou 103 parkovacích míst budou odvětrána přirozeně.

Při provozu polyfunkčního bytového domu se předpokládá denně 1470 jízd osobních automobilů.

Dopravní napojení domu je řešeno ze severu z ulice Olšanská.

Zdrojem tepla pro navrhovaný objekt má být výměňiková stanice napojená na systém CZT.

Předpokládaný termín realizace záměru je 12/2010 až 03/2014.

Hodnocený záměr byl vypracován bez alternativních variant.

K předložené dokumentaci byla zpracována Příspěvková rozptylová studie (únor 2010), kterou vypracoval Mgr. Jakub Bucek.

Tento dokument hodnotí imisní parametry a jejich změny související s předmětnou stavbou v síti referenčních bodů a ve čtyřech referenčních bodech mimo tuto síť, umístěných na nejbližší zástavbě, pro znečišťující látky NO₂, PM₁₀, benzen a BaP. Rozptylová studie má pět částí.

- Část 1 – vyhodnocení stávajícího imisního zatížení na základě výsledků modelu ATEM aktualizace 2008 a na základě vymezení OZKO pro rok 2007 a 2008,
- Část 2 – vyhodnocení imisní zátěže v roce 2015 z dopravy na přilehlém komunikačním systému bez uvedení záměru do provozu,
- Část 3 – vyhodnocení imisní zátěže v roce 2015 z dopravy na přilehlém komunikačním systému, bez Jarovské spojky a s provozem záměru,
- Část 4 – vyhodnocení imisní zátěže v roce 2015 z dopravy na přilehlém komunikačním systému, s Jarovskou spojkou a s provozem záměru,
- Část 5 – vyhodnocení příspěvků ke znečišťování ovzduší pro fázi výstavby objektu.

Jako bodové zdroje jsou vzaty do výpočtů odtahy znehodnoceného vzduchu z prostor podzemní garáže.

Jako plošný zdroj jsou hodnoceny pojezdy osobních vozidel po povrchových parkovištích (18 parkovacích stání na terénu a 103 parkovacích míst umístěných v části 1. PP, která vybíhá nad úroveň terénu).

Část 1 – pro vyhodnocení stávajícího imisního zatížení lokality byly využity výsledky modelu ATEM - aktualizace 2008. Z těchto podkladů vyplývá, že roční průměrné koncentrace oxidu dusičitého v dané oblasti dosahují hodnot do $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$, benzenu do $0,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$ a koncentrace suspendovaných částic frakce PM_{10} se pohybují v rozmezí $25 - 30 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Část 2 - modelovými výpočty v síti referenčních bodů byly zjištěny

- maximální krátkodobé (hodinové) koncentrace NO_2 v hodnotách do $274,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (četnost překročení limitu 5,34 hod/rok),
- maximální krátkodobé (denní) koncentrace PM_{10} v hodnotách do $253,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (četnost překročení limitu 11 dnů/rok);
- průměrné roční koncentrace NO_2 v hodnotách do $33,18 \mu\text{g}/\text{m}^3$,
- průměrné roční koncentrace PM_{10} v hodnotách do $30,26 \mu\text{g}/\text{m}^3$,
- průměrné roční koncentrace benzenu v hodnotách do $1,26 \mu\text{g}/\text{m}^3$ a BaP v hodnotách do $0,58 \text{ ng}/\text{m}^3$.

Část 3 - modelovými výpočty v síti referenčních bodů byly zjištěny

- maximální krátkodobé (hodinové) koncentrace NO_2 v hodnotách do $274,52 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (četnost překročení limitu 5,54 hod/rok),
- maximální krátkodobé (denní) koncentrace PM_{10} v hodnotách do $253,71 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (četnost překročení limitu 11 dnů/rok);
- průměrné roční koncentrace NO_2 v hodnotách do $33,36 \mu\text{g}/\text{m}^3$,
- průměrné roční koncentrace PM_{10} v hodnotách do $30,26 \mu\text{g}/\text{m}^3$,
- průměrné roční koncentrace benzenu v hodnotách do $1,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ a BaP v hodnotách v hodnotách do $0,59 \text{ ng}/\text{m}^3$.

Část 4 - modelovými výpočty v síti referenčních bodů byly zjištěny

- maximální krátkodobé (hodinové) koncentrace NO_2 v hodnotách do $247,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (četnost překročení limitu 1,1 hod/rok),
- maximální krátkodobé (denní) koncentrace PM_{10} v hodnotách do $172,65 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (četnost překročení limitu 7,72 dnů/rok);
- průměrné roční koncentrace NO_2 v hodnotách do $27,91 \mu\text{g}/\text{m}^3$,
- průměrné roční koncentrace PM_{10} v hodnotách do $30,16 \mu\text{g}/\text{m}^3$,
- průměrné roční koncentrace benzenu v hodnotách do $1,09 \mu\text{g}/\text{m}^3$ a BaP v hodnotách v hodnotách do $0,51 \text{ ng}/\text{m}^3$.

Dále bylo provedeno vyhodnocení příspěvků z provozu záměru a vyvolané dopravy ve čtyřech referenčních bodech umístěných v okolí uvažovaného záměru:

- příspěvky k průměrné roční koncentraci NO_2 se pohybují v rozmezí $8,7 \mu\text{g}/\text{m}^3 - 15,95 \mu\text{g}/\text{m}^3$,
- příspěvky k průměrné roční koncentraci PM_{10} se pohybují v rozmezí $6,69 \mu\text{g}/\text{m}^3 - 12,59 \mu\text{g}/\text{m}^3$,

příspěvky k průměrné roční koncentraci benzenu jsou v rozmezí $0,30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ – $0,55 \mu\text{g}/\text{m}^3$ a BaP v rozmezí hodnot $0,14 \text{ ng}/\text{m}^3$ – $0,25 \text{ ng}/\text{m}^3$.

Zpracovatel RS vyhodnotil imisní příspěvky způsobené stavebními činnostmi v období výstavby záměru (část 5):

- k max. krátkodobé hodinové koncentraci NO_2 v hodnotách do $5,62 \mu\text{g}/\text{m}^3$ a maximální příspěvky krátkodobých (denních) koncentrací PM_{10} v hodnotách do $7,26 \mu\text{g}/\text{m}^3$,
- imisní příspěvky k průměrné roční koncentraci NO_2 v hodnotách do $1,59 \mu\text{g}/\text{m}^3$, u PM_{10} v hodnotách do $0,21 \mu\text{g}/\text{m}^3$, u benzenu a BaP v hodnotách blízkých se nule.

V závěru zpracovatel rozptylové studie konstatuje, že samotný příspěvek k imisnímu zatížení daného území z provozu uvedeného záměru není natolik významný, aby došlo k překročení platných imisních limitů.

Orgán ochrany ovzduší má k předloženému oznámení připomínky:

Předložená rozptylová studie nemá jasnou a ucelenou terminologii, pročez čtenáři není jasné, co vlastně bylo předmětem hodnocení. Příkladně výsledky provedených výpočtů (v částech 3 a 4) jsou textově prezentovány jako vyhodnocení imisní zátěže s provozem záměru (bez Jarovské spojky a s Jarovskou spojkou) a jsou např. u roční průměrné koncentrace NO_2 v rozmezí hodnot od $28 \mu\text{g}/\text{m}^3$ do $33 \mu\text{g}/\text{m}^3$, ale v grafické části jsou tytéž hodnoty prezentovány jako „Příspěvková rozptylová studie“. Takto jsou prezentovány všechny další posuzované znečišťující látky (PM_{10} , benzen, benzo(a)pyren).

Z rozptylové studie tak není patrné, zda hodnotí vliv provozu navrhovaného záměru v roce 2015 nebo integrální imisní zatížení území o rozměrech cca $2\,000 \text{ m} \times 975 \text{ m}$.

Z uvedených důvodů orgán ochrany ovzduší je nucen konstatovat, že předložená rozptylová studie nemá vypovídací hodnotu potřebnou pro posouzení vlivu záměru na kvalitu ovzduší a vypracování uceleného stanoviska. Uvedené nedostatky je nutno odstranit, přičemž podstatná je věcná relevance podkladů a nikoliv jejich forma.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny se uvádí, že předmětem záměru je novostavba objektu Central Plaza. Jedná se o uzavřený pětipodlažní blok čtvercového půdorysu, ze kterého vyrůstá 5 čtvercových věží, každá o osmnácti podlažích. Součástí záměru je i související infrastruktura (inž. sítě, osvětlení, komunikace) a sadové úpravy. Posuzovaný záměr se nachází v blízkosti centra hl.m.Prahy, podél ul. Olšanská.

Dle územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (ÚPn SÚ HMP, v platném znění) jsou předmětné pozemky součástí území náležícího především do plochy SV (všeobecně smíšené), pro kterou nebyl stanoven kód míry využití území. Tak jak je uvedeno ve stanovisku příslušného stavebního úřadu (č.j.: OV/390/10/Ur ze dne 22.2.2010), jedná se o stabilizované území, kde není určen kód míry využití území a kde tedy není předpokládán žádný výrazný rozvoj nad současný rámec a charakter celého území. Stanovisko uvádí, že záměr je v souladu s územním plánem jako výjimečně přípustná stavba, ale vyžaduje úpravu ve smyslu požadavků ÚRM (č.j.: 140/10). Součástí záměru není informace o tom, zda je tento požadavek reflektován a jakým způsobem (tedy zda došlo k úpravě ve smyslu tohoto požadavku). Tedy z oznámení není zřejmé, zda je záměr v souladu s územně plánovací dokumentací.

Dále jsou pozemky okrajově součástí funkční plochy ZMK /zeleň městská a krajinná/.

Území je v současné době tvořené jednak stávajícími stavbami (skladovací prostory), betonovými manipulačními plochami, dále plochou pravidelně sečeného trávníku a doplňkovou vegetací. Součástí předloženého oznámení je tedy dendrologický průzkum (str. 69, 107 a příloha č. 7), zpracovaný v březnu 2010 Ing. F. Moravcem. Dendrologický průzkum vyhodnotil dřeviny převážně jako stabilizované dospívající a dospělé jedince, jejichž sadovnická hodnota je většinou průměrná. Projekt předpokládá kácení všech dřevin a keřů na pozemcích. Jako kompenzace je předložen návrh sadových úprav (jejichž detailní řešení bude v následných řízeních).

Dokumentace obsahuje biologický průzkum lokality (str. 65 – 69, 106 – 107, a příloha č. 8), provedený Dr. Farkačem, CSc. a Ing. Vítou v říjnu 2009. Biologický průzkum hodnotil jak faunu, tak flóru. Z hlediska flóry byly na lokalitě zaznamenány běžné, hojně zastoupené ruderalní druhy. Zvláště chráněné druhy rostlin ani druhy Černého a Červeného seznamu rostlin nejsou na území přítomny.

Z hlediska fauny byl zjištěn výskyt běžných druhů s širokou ekologickou valencí, zejména ptáků, proto OOP MHMP souhlasí s návrhem opatření: „kácení dřevin je nezbytné realizovat mimo období možného hnízdění ptáků“.

Oznámení obsahuje kapitolu, která se zabývá vlivem stavby na krajinu a krajinný ráz (str. 75, 107-112). K této kapitole jsou doloženy v rámci výkresové dokumentace barevné vizualizace předpokládaného hmotového a výškového uspořádání, navíc jako samostatná příloha jsou doloženy dálkové pohledy. Z uvedených kapitol vyplývá, že záměr je umisťován do urbanizovaného prostoru, tedy je zřejmé, že nedojde k ovlivnění charakteru místa krajinného rázu nebo přírodních charakteristik. Ale vzhledem k výškovému parametru stavby (až 18 nadzemních podlaží) je z dálkových pohledů zřejmé, že stavba zasáhne do zelených horizontů, které jsou z hlediska krajinného celku hl. m. Prahy velmi zásadní.

Vzhledem k výše uvedenému je zřejmé, že stavba může znamenat snížení nebo změnu krajinného rázu oblasti, v souvislosti s tím OOP MHMP požaduje zdůvodnit výškovou charakteristiku stavby a uvažovat náhradní variantu s nižší podlažností tak, aby nedocházelo k ovlivnění nejen estetických ale i kulturních dominant a charakteristik a aby byl splněn požadavek místa, tj. že předmětná stavba bude respektovat stávající výškový parametr (nová výstavba Central Park), který by neměl být vizuálně více přesahován.

Z hlediska myslivosti bez připomínek.

Z hlediska ochrany vod OOP MHMP konstatuje, že na místě provizorních objektů bývalého dopravního závodu spojů (skladové haly a objekt patrových garáží) při ulici Olšanská má být vybudován polyfunkční pětipodlažní čtvercový bytový dům s pěti čtvercovými věžemi o 18 patrech. Pro parkování automobilů a technická zázemí budou vymezena 3 podzemní podlaží. V přízemí se předpokládá restaurace, fitness, kavárna, wellness atp.

Podlahy pro parkování automobilů v objektech musí být odolné proti působení ropných látek a nesmí být odkanalizovány. Úklid podlah bude prováděn strojově s následnou likvidací dle zákona o odpadech odbornou firmou. Vedena bude evidence o likvidaci tohoto odpadu.

Spotřeba vody pro realizaci stavby bude řešena odběrem z veřejného vodovodu, využity budou mobilní hygienické buňky se zásobníkem vody pro mytí rukou.

Odběr pitné vody bude řešen odběrem z veřejného vodovodu, spotřeba vody je předpokládána ve výši celkem 110 749 m³ za rok. Technické podmínky pro napojení objektu na veřejný vodovod, jakož i odvedení splaškových odpadních vod do veřejné jednotné kanalizace je nezbytné odsouhlasit provozovatelem sítí společností Pražské vodovody a kanalizace a.s. a se správcem Pražskou vodohospodářskou společností a.s.

Vzhledem k nedostatečné kapacitě distribuční vodovodní sítě je třeba provést rekonstrukci stávajících řadů v ul. Želivského (úsek Jeseniova - Basilejské nám., Basilejské nám. - Olšanská) a výstavbu nového řádu DN 200 přes Basilejské nám.

Kvalita odpadních vod při vypouštění do jednotné kanalizace musí splňovat Kanalizační řád kanalizace v povodí ÚČOV Praha.

Dále OOP MHMP upozorňuje, že napojení na kanalizaci v povodí Ústřední čistírny odpadních vod Praha zapovídá osazování drtičů kuchyňských odpadů na vnitřní kanalizaci, neboť z pohledu právní úpravy je kuchyňský odpad odpadem dle ust. § 3 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších právních úprav.

Kuchyňský provoz restaurace má být odkanalizován do tukové kanalizace s ukončením v lapáku tuků před zavedením do veřejné kanalizace. Lapák tuků je vodním dílem, jehož povolení stavby je v kompetenci místně příslušného vodoprávního úřadu MČ Praha 3.

Předpokládá se, že dešťové vody ze střech a komunikací budou odváděny samostatnou dešťovou kanalizací do veřejné jednotné kanalizace. Zda je možné vody zasakovat nebylo šetřeno, není navržena regulace odtoku ani využití dešťových vod k zálivce zeleně. Nárůst produkce dešťových vod oproti stávajícímu stavu se nepředpokládá.

OOP MHMP požaduje, aby dokumentace pro územní řízení obsahovala návrhy vycházející z podrobného hydrogeologického průzkumu, který zhodnotí danou lokalitu, vyloučí případnou kontaminaci podzemní vody a navrhne případný zasakovací objekt, či objekt retence, jeho velikost a umístění, možné využití vody k zálivce a regulaci odtoku. Návrh odvedení dešťových vod bude odsouhlasen správcem kanalizace, do které budou vody zaústěny.

Zakládání stavby, s ohledem na úroveň podlahy 3.PP bude muset respektovat výskyt podzemní vody v cca 6,4 m p. t., tedy pravděpodobné zakládání pod její hladinu. V oznámení není řešeno kam budou vody ze stavební jámy odváděny, je předpokládáno 2,29 l/s průsakových vod a 1,84 l/s ze svahů budoucí stavební jámy. Je nezbytné navrhnout a projednat likvidaci drenážních vod ze stavební jámy nejpozději do doby podání žádosti o ÚR, likvidace těchto vod bude závislá od návrhu sanačního postupu a jeho rozsahu. Na pozemcích se v minulosti nacházely objekty čerpací stanice PHM a opravárenská rampa. Provoz těchto objektů vyvolal kontaminaci zemin, bylo doloženo, že kontaminace se nešíří. Předpokládá se vytěžení zemin a kontaminovaných betonových konstrukcí a jejich likvidace dle zákona o odpadech.

OOP MHMP upozorňuje, že ke snižování hladiny podzemní vody je nezbytné vydání povolení k nakládání s podzemními vodami dle ust. § 8 odst. 1 písm. b) 3 zákona č. 254/2001 Sb., zákon o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) místně příslušným vodoprávním úřadem. V případně kontaminace vod je k čerpání znečištěných podzemních vod za účelem snížení jejich znečištění a k jejich následnému vypouštění do těchto vod, případně povrchových vod třeba povolení vodoprávního úřadu k nakládání s vodami.

Legální zavádění drenážní vody i ze stavební jámy do veřejné jednotné kanalizace je Kanalizačním řádem kanalizace v povodí ÚČOV Praha omezeno na nevýznamná množství a při splnění dalších podmínek a okolností stanovené Kanalizačním řádem. Je-li možno vody zavést do povrchových vod je ušetřena čistírna odpadních vod nátoky anorganických látek. Podmínkou odvedení vod do vodního toku je však souhlas správce dešťové kanalizace a správce vodního toku a splnění jejich požadavků.

Z hlediska vodního zákona nebude požadováno pokračování procesu EIA.

Příslušný úřad na podkladě Oznámení, vyjádření k němu obdržených, doplňujících informací od oznamovatele záměru a podle hledisek a měřítek uvedených v příloze č. 2 k zákonu došel k následujícím závěrům, přičemž je věnována pozornost pouze těm připomínkám, 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.

Záměrem oznamovatele je výstavba bytového domu včetně potřebné infrastruktury a sadových úprav na místě bývalého dopravního závodu spojů a stávajících garáží.

Dle platného ÚPn je předložený záměr situován v území stabilizovaném všeobecně smíšeném – SV a na ploše ZMK – zeleň městská a krajinná, která je součástí celoměstského systému zeleně. Z hlediska možného využití se jedná o stabilizované území,

kde není určen kód míry využití území. Území se nachází v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace.

V rámci doplňujících informací příslušný úřad obdržel novou „Příspěvkovou rozptylovou studii“ (únor 2010), kterou vypracoval Mgr. Jakub Bucek.

Tento dokument hodnotí imisní parametry a jejich změny související s předmětnou stavbou v síti referenčních bodů a ve čtyřech referenčních bodech mimo tuto síť, umístěných na nejbližší zástavbě, pro znečišťující látky NO_2 , PM_{10} , benzen.

Pro vyhodnocení stávajícího imisního zatížení lokality byly využity výsledky modelu ATEM - aktualizace 2008. Z těchto podkladů vyplývá, že roční průměrné koncentrace oxidu dusičitého v dané oblasti dosahují hodnot do $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$, benzenu do $1,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ a koncentrace suspendovaných částic frakce PM_{10} se pohybují v rozmezí $25 - 30 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

- Varianta 1 - vyhodnocení příspěvků z provozu záměru
- Varianta 2 - vyhodnocení souběhu ze stávající imisní zátěže a příspěvků z provozu záměru
- Varianta 3 - vyhodnocení příspěvků ke znečišťování ovzduší pro fázi výstavby objektu.

Varianta 1 - modelovými výpočty byly zjištěny

- maximální krátkodobé (hodinové) koncentrace NO_2 v hodnotách do $3,54 \mu\text{g}/\text{m}^3$,
maximální krátkodobé (denní) koncentrace PM_{10} v hodnotách do $0,33 \mu\text{g}/\text{m}^3$,
- průměrné roční koncentrace NO_2 v hodnotách do $0,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$,
průměrné roční koncentrace PM_{10} v hodnotách do $0,008 \mu\text{g}/\text{m}^3$,
průměrné roční koncentrace benzenu v hodnotách do $0,15 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Varianta 2 - příspěvky ze zdroje znečišťování ovzduší vyvolané provozem nového objektu ke stávající imisní situaci u průměrných ročních koncentrací jsou minimální. Souběh nového zdroje a stávající imisní situace je téměř totožný se stávající imisní situací dle modelu ATEM 2008. Z toho vyplývá, že provozem objektu nebude imisní situace v dané lokalitě výrazně ovlivněna.

Varianta 3 - imisní příspěvky způsobené stavebními činnostmi v období výstavby záměru

- k max. krátkodobé hodinové koncentraci NO_2 v hodnotách do $5,62 \mu\text{g}/\text{m}^3$ a maximální příspěvky krátkodobých (denních) koncentrací PM_{10} v hodnotách do $7,26 \mu\text{g}/\text{m}^3$,
- imisní příspěvky k průměrné roční koncentraci NO_2 v hodnotách do $1,59 \mu\text{g}/\text{m}^3$, u PM_{10} v hodnotách do $0,21 \mu\text{g}/\text{m}^3$, u benzenu a BaP v hodnotách blízkých se nule.

V závěru zpracovatel rozptylové studie konstatuje, že při dodržování navržených podmínek ke snižování emisí PM_{10} v období výstavby budou imisní příspěvky relevantních znečišťujících látek nízké.

Samotný příspěvek k imisnímu zatížení daného území z provozu uvedeného záměru není natolik významný, aby došlo k překročení platných imisních limitů.

Orgán ochrany ovzduší zkonstatoval, že předložené doplněné hodnocení vlivu stavby na ovzduší bylo provedeno již v dostatečném rozsahu. Imisní výpočty koncentrací nejzávažnějších škodlivin dokumentují velmi malý vliv vlastního provozu navrhovaného obytného souboru na kvalitu ovzduší.

Z hlediska zájmů ochrany ovzduší orgán ochrany ovzduší konstatuje, že předložený záměr nevyžaduje komplexní posouzení v dalších stupních procesu EIA.

K vyjádření hl. m. Prahy z dopravního hlediska uvádí oznamovatel, že dochází k dvojímu křížení chodníku. Třetí křížení slouží pouze pro zásahová vozidla hasičů. Projektová dokumentace pro územní řízení byla již projednána s Policií ČR (č.j. KRPA-1464-1/ČJ-2010-0000DŽ ze dne 28. ledna 2010) a odborem dopravy Úřadu MČ Prahy 3 (č.j. S UMC P3 001290/2010, zn.: OD/18/10/Šp ze dne 18.1.2010), souhlasná stanoviska byla předložena příslušnému úřadu jako doplňující informace.

Dále byl doložen výpočet dopravy v klidu:

Výpočet dopravy v klidu – SP " CENTRAL PLAZA"

Objekt	Bytový dům		
	počet bytů (u ateliérů kancelářská plocha)	potřebná garážová a parkovací stání	návštěvy na povrchu (1stání na 10 b.j.)
ateliéry	6 960	119	
1+kk	109	55	
2+kk	269	269	
3+kk	87	87	
4+kk (<100 m ²)	0	0	
4+kk (>100 m ²)	24	48	
Celkem	489	578	
Skutečný počet garážových stání v objektu		595	
Komerce (m ² obytové plochy)	892	54	
Skutečný počet veřejných garážových stání v objektu		103	49
Skutečný počet garážových stání v objektu		698	18

K územnímu řízení byla vydána kladná stanoviska jak PVS a.s. (zn. 100/10/2/02 ze dne 15.2.2010), tak PVK a.s. (zn. PVK/09441/OTPČ/10 ze dne 26.5.2010).

Podrobný hydrogeologický průzkum bude vypracován pro přípravu projektové dokumentace pro stavební povolení. Před samotnou výstavbou bude proveden odbornou firmou podrobný průzkum kontaminace pro zjištění případného rozšíření kontaminace.

Ještě vždy před samotnou výstavbou bude upřesněn návrh odvodnění základové spáry společně s PVK a.s. dle měření množství čerpaných vod.

V rámci doplňujících informací bylo doloženo Posouzení vlivu navrhované stavby a využití území na krajinný ráz, ve smyslu § 12 zák.č. 114/1992 Sb. (Mgr. Lukáš Klouda, červen 2010). I toto posouzení vyhodnotilo v závěru středně silný vliv na harmonické měřítko.

Z doplňujícího vyjádření orgánu ochrany přírody vyplývá, že dle ust. § 12 odst. 1) mohou být zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb prováděny pouze s

ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.

Harmonické měřítko je tedy zákonným kritériem krajinného rázu (zákonná kritéria jsou limity, které se týkají jak nezastavěné krajiny, tak i krajiny urbanizované, v které se z hlediska umístování staveb hlídají zejména tyto kritéria, protože přírodní charakteristika je značně přetvořená).

Zpracovatel posouzení vyhodnotil, že stavba představuje středně silný zásah do harmonického měřítka, tedy do zákonného kritéria krajinného rázu. Z tohoto důvodu lze předmětný záměr vyhodnotit jako záměr, který způsobí snížení hodnot krajinného rázu (zásahem do zákonného kritéria krajinného rázu).

Součástí vyjádření orgánu ochrany přírody MHMP byl rovněž požadavek na variantní řešení stavby a její posouzení tak, aby stavba respektovala min. výškové domy v okolí (Central Park) a nepřevyšovala je. Posouzení toto variantní řešení neuvažuje a tedy ani nehodnotí.

Předmětný záměr bude vyžadovat souhlas orgánu ochrany přírody.

Podle příslušného úřadu byly v průběhu zjišťovacího řízení identifikovány potenciálně významné vlivy záměru, které byly zváženy ve vztahu k charakteru záměru a jeho umístění s ohledem na jejich rozsah, velikost a složitost, pravděpodobnost, dobu trvání, frekvenci a vratnost. Rozbor jednotlivých vlivů je podrobně komentován v předloženém Oznámení, tento závěr obsahuje pouze stručné shrnutí.

V průběhu zjišťovacího řízení byly uplatněny připomínky, které nezakládají důvod k tomu, aby bylo nutné přistoupit ke zpracování dokumentace ve smyslu § 8 zákona. Vznesené připomínky jsou předmětem návazných správních řízení a měly by být posouzeny příslušnými dotčenými správními úřady. Z tohoto důvodu předal příslušný úřad kopie vyjádření oznamovateli záměru.

Závěr:

Záměr „Bytový dům „REZIDENCE CENTRAL PLAZA“, Praha 3“ 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

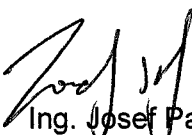
„Bytový dům „REZIDENCE CENTRAL PLAZA“, Praha 3“

n e b u d e p o s u z o v á n

podle citovaného zákona s tím, že v dalších stupních je nezbytné dodržet opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popřípadě kompenzaci nepříznivých vlivů navržených

v oznámení záměru (březen 2010) a zohlednit relevantní připomínky uplatněné ve vyjádřeních k oznámení záměru.

Závěr zjišťovacího řízení nenahrazuje vyjádření dotčených orgánů státní správy, ani příslušná povolení podle zvláštních předpisů.


Ing. Josef Pavlík
pověřený vedením odboru

Magistrát hl. m. Prahy
odbor ochrany prostředí
Mariánské nám. 2
Praha 1