



PID

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
ODBOR OCHRANY PROSTŘEDÍ

| | | | |
|---------------|--|--|-----------------------|
| Váš dopis zn. | Č.j. MHMP-069184/2004/OOP/VI/EIA/098-7/Vč | Vyřizuje/ linka Mgr.Včislaková/ 4490 | Datum 21. 12. 2005 |
|---------------|--|--|-----------------------|

Zápis

z veřejného projednání posudku o vlivech záměru

ARENA CENTRUM PRAHA, Holešovický pivovar, U Průhonu 13/800, Praha 7 - Holešovice

dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění zákona č. 93/2004 Sb. (dále jen zákon)

I. Základní údaje

1. Průběh posuzování před veřejným projednáním

- 14.5.2004 obdržel odbor životního prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (OZP MHMP) jako příslušný úřad oznámení dle § 6 odst. 1 zákona.
- 24.5.2004 bylo příslušným úřadem zahájeno zjišťovací řízení a oznámení bylo rozesláno dotčeným územním samosprávným celkům a dotčeným správním úřadům. Informace o oznámení byla zveřejněna v souladu s požadavky § 16 zákona.
- 15.7.2004 vydal příslušný úřad závěr zjišťovacího řízení s tím, že předložený záměr bude dále posuzován podle zákona a upřesnil informace, které je vhodné uvést do dokumentace.
- 1.7.2005 oznamovatel předal příslušnému úřadu dle § 8 odst. 1 zpracovanou dokumentaci.
- 12.7.2005 byla tato dokumentace rozeslána k vyjádření dotčeným územním samosprávným celkům a dotčeným správním úřadům. Informace o dokumentaci byla zveřejněna v souladu s požadavky § 16 zákona.

- 9.8.2005 doručil odbor ochrany prostředí MHMP (OOP MHMP) dokumentaci zpracovateli posudku a následně smluvně zajistil jeho zpracování v souladu s § 8 odst. 4 a § 9 odst. 1.
7.11.2005 obdržel příslušný úřad zpracovaný posudek.
- 9.11.2005 rozeslal OOP MHMP posudek k vyjádření dotčeným územním samosprávným celkům a dotčeným správním úřadům. Zároveň byla zveřejněna informace o posudku v souladu s § 16 zákona.
30.11.2005 byla rozeslána pozvánka na veřejné projednání. Informace o místě a času konání veřejného projednání byla zveřejněna dle požadavků § 16 zákona.

2. Místo a čas veřejného projednání

Veřejné projednání posudku se uskutečnilo 14.12.2005 od 16.00 hodin v Parkhotelu Praha, Veletržní 20, Praha 7 (salonek č. 4)

3. Řízení veřejného projednání

Ve smyslu § 4 odst. 2 vyhlášky MŽP č. 457/2001 Sb., o odborné způsobilosti a o úpravě některých dalších otázek souvisejících s posuzováním vlivů na životní prostředí, byla pověřena řízením veřejného projednání Mgr. Kamila Včislaková, zaměstnankyně oddělení posuzování vlivů na životní prostředí OOP MHMP.

4. Účastníci veřejného projednání

- oznamovatel (CMC architects, a.s.):
 - Ing. arch. Evžen Dub,
 - Akad. arch. Vít Máslo
- investor
 - Ing. Kamila Koštovalová (Arena Real Estate Development, a. s.)
 - Ing. arch. Vít Červený (PMD, s.r.o.)
- zpracovatel dokumentace:
 - Ing. Bohumil Sulek, CSc.
- zpracovatel posudku:
 - RNDr. Naděžda Pízová
- územní samosprávné celky:
 - Hlavní město Praha
Helena Šlitrová (asistentka radního hl.m.Prahy pro oblast životního prostředí, odpadového hospodářství a zásobování vodou)
- dotčené správní úřady:
 - Magistrát hlavního města Prahy, odbor ochrany prostředí:
Ing. Evžen Barnoki (oddělení ochrany ovzduší)
- příslušný úřad (oddělení posuzování vlivů na životní prostředí OOP MHMP):
Ing. Jana Cibulková, vedoucí oddělení

Omluveni: Hygienická stanice hlavního města Prahy, Česká inspekce životního prostředí, odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu OOP MHMP.

II. Průběh veřejného projednání

Mgr. Včislaková zahájila veřejné projednání. Představila jednotlivé účastníky veřejného projednání a seznámila přítomné se smyslem a cílem posuzování vlivů na životní prostředí. Dále provedla časovou rekapitulaci procesu posuzování projednávaného záměru.

Zástupce investora Ing. Koštovalová úvodem sdělila, že společnost Arena Real Estate Development a.s., kterou zastupuje, je akciová společnost založená v roce 1999 čistě pro účely realizace developerského projektu ARENA CENTRUM PRAHA. Jedná se o projekt přestavby dříve industriálního areálu bývalého Prvního měšťanského pivovaru v Holešovicích. Měl by zde vzniknout komplex budov se smíšenými městskými funkcemi, kde budou k dispozici (nebo už jsou částečně k dispozici) prostory pro maloobchod, kancelářské prostory, bydlení, parkování, volný čas, veřejné prostory, zeleň atd. Z hlediska investora se jedná o projekt se zajímavým potenciálem umístěný v širším centru Prahy, dobře dostupný městskou dopravou i auty. Investor považuje Holešovice za čtvrť s velkým potenciálem do budoucna. Domnívá se, že tento projekt by mohl být budoucím centrem Holešovic, kde vznikne město pro lidi na místě bývalého industriálního „mrtvého“ areálu. Do tohoto projektu vstoupil investor se záměrem zhodnotit nemovitosti, které koupil, a domnívá se, že dojde ke zhodnocení celé lokality. Vliv na Holešovice by měl být zejména v tom, že vznikne nové městské centrum, které bude přístupné lidem a poskytne jim služby a místo pro realizaci potřeb jako jsou nákupy, práce, bydlení atd. Domnívá se, že celkový přínos projektu je nejen pro investora, ale pro Holešovice jako čtvrť velmi pozitivní.

Zástupce oznamovatele Akad. arch. Dub uvedl, že zastupuje oznamovatele a projektanta CMC architects, a.s., která v roce 1999 zpracovávala dokumentaci k územnímu řízení (následně ještě v roce 1999 bylo vydáno rozhodnutí o umístění stavby). Postupným vývojem projektu od roku 1999 (tzn. za posledních 6 let) se investor a s ním i projektant postupně dopracovával k současnému stavu, kdy je areál rozdělen na tři samostatné etapy a cílem je, aby každá z těchto etap měla svoji samostatně řešenou dopravu v klidu se svým vlastním vjezdem, a tudíž jsou vjezdy do areálu rozděleny do všech čtyř okolních ulic Na Maninách, U Uranie, Komunardů i U Průhonu.

První etapu zahrnují objekty A, B, C jako stávající objekty určené k rekonstrukci (z toho A a B jsou objekty administrativního charakteru, v objektu B je navíc komerční plocha v přízemí a supermarket v suterénu, v současnosti je objekt B už zkolaudován a z valné většiny je v provozu). Třetí z objektů určených k rekonstrukci je objekt C, kde vývoj dospěl k největší změně oproti platnému ÚR – od multifunkčního zařízení včetně multikin se z něj postupně stal plně bytový objekt s vlastními garážemi v suterénu objektu. První etapa navíc obsahuje dvě novostavby D a E, které jsou umístěny v jižní části areálu u ulice U Průhonu. Oba dva objekty jsou jednoduché čtyřpatrové novostavby s administrativní funkcí a komercí v přízemí a jsou navrženy tak, aby mezi objekty B - C a D - E byla „obchodní třída“. Náměstí (neboli plaza) v první etapě má ve dvou suterénech garáže s vjezdem z ulice Na Maninách.

Ve druhé etapě jsou navrženy tři administrativní budovy (mají stejné výšky a počet podlaží jako v platném ÚR).

Objekty NKÚ (reprezentující třetí etapu) jsou také shodné s platným ÚR. Změna oproti ÚR spočívá ve vjezdech do těchto dvou samostatných částí - na pozemek

NKÚ se využívá stávající vjezd z ulice Komunardů a do prostorů druhé etapy je uvažován vjezd z ulice U Uranie do podzemních garáží, které mají dvě podlaží (v ÚR byly garáže navrženy čtyřpodlažní).

Zástupce investora Ing. arch. Červený zopakoval, že projekt se v současnosti skládá ze tří etap. První etapa zahrnuje především rekonstrukci objektů A, B, a C (část této etapy už je realizována a zkolaudována). Druhou etapou je vybudování severovýchodního nároží areálu v blízkosti křižovatky ulic U Uranie a Na Maninách. Třetí etapou je areál NKÚ, který je situován do prostoru severozápadní části areálu (blízko křižovatky ulic Komunardů a U Uranie).

Dále uvedl, že zahájení první etapy se předpokládá v průběhu konce příštího roku a dokončení do konce roku 2007, stejně tak by rádi realizovali i druhou etapu, realizace třetí části (areál NKÚ) se předpokládá v 1. polovině roku 2008.

Poté se věnoval hlavním změnám, ke kterým došlo v průběhu úprav a zpracovávání dokumentace, především odlišnostem mezi oznámením a dokumentací. Zároveň předal příslušnému úřadu doplňující informace reagující na připomínky k dokumentaci a posudku.

Hlavní úprava se týkala koeficientu zeleně. Byla schválena Úprava směrné části Územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy, kdy byl změněn kód míry využití území z G0 na I0 (požadovaný koeficient zeleně je nyní 0,1, nebyl ale změněn koeficient podlažních ploch - tzn., že kapacity objektů zůstanou stejné).

Další změnou je rozsah podzemních garáží v areálu. Původně čtyřpodlažní garáže v centrální části areálu byly změněny na dvoupodlažní. Dosahují úrovně cca 6,5 m pod úroveň terénu a hladina spodní vody je v ustáleném stavu v úrovni 8 m pod úrovní terénu, tzn. že tento dvoupodlažní objekt nedosahuje hladiny spodní vody, a nemůže mít tedy žádný vliv na hydrogeologický stav podloží.

Poslední změnou je rozdělení nutného počtu dopravní obsluhy do čtyř vjezdů oproti původním dvěma vjezdům (v platném ÚR) a předpokládaným třem vjezdům (v oznámení EIA).

Zpracovatel oznámení a dokumentace Ing. Sulek, CSc. na úvod podotkl, že proces EIA v tomto případě měl z hlediska vlivů na životní prostředí jednoznačně pozitivní důsledek, a to ve dvou směrech. Zkonstatoval, že oba dva tyto směry už zde byly zmíněny, nicméně je zopakoval.

První důsledek je rozdělení dopravy do více vjezdů, což nebylo úplně jednoduché, protože celý areál je památkově chráněný a vytvoření dalšího vjezdu bylo obtížným úkolem. Samozřejmě i z hlediska dopravního napojení to přinášelo určité komplikace, takže to vyžadovalo velmi komplikovaná jednání.

Druhým důsledkem je, že na základě požadavků vznesených v rámci procesu EIA došlo ke snížení počtu parkovacích stání a následně také ke snížení počtu vyvolaných jízd.

Dále uvedl, že původně bylo oznámení zpracované už v roce 2003, ale právě v důsledku připomínek orgánů veřejné správy i veřejnosti nebylo oznámení podáno a bylo přepracováno (byly sníženy některé plochy a snížen počet parkovacích stání) a poté po zvážení připomínek k oznámení byl upraven projekt a opět došlo ke snížení počtu parkovacích stání a následně ke snížení intenzity vyvolané dopravy.

Záměr je navržen jednovariantně, tzn., že je vázán k dané lokalitě a neuvažuje se jeho realizace v jiné lokalitě. Současná podoba záměru je ale výsledkem řady pracovních variant. V původních variantách se uvažovalo například o multikinu, dnes

se náplň areálu převážila hodně k obytným objektům, i když stále tam zůstává administrativa.

Areál je podle územního plánu určen k zástavbě a stavba je v souladu s územním plánem. Prohlásil, že měli trochu problém s naplněním koeficientu zeleně. Tento problém byl důsledkem toho, že se jedná o stávající areál, kde se velká část areálu rekonstruuje a zůstává v původním stavu a zhruba v jeho polovině se realizuje nová výstavba, přičemž koeficient zeleně vlastně připadal na celý areál a naplnění původního koeficientu zeleně by znamenalo vytvoření velkých zelených ploch i za tu již zastavěnou část. Proto právě došlo ke zmíněné žádosti o úpravu koeficientu zeleně.

Dále uvedl, že se jedná o historický areál a část areálu už byla zrekonstruována a rekonstrukce byla provedena velmi korektním způsobem – investor se chová odpovědně a je to dobrý předpoklad pro to, že i další stavba bude pokračovat obdobným způsobem.

Poté sdělil, že jako vždy na začátku vyhodnocovali potenciální vlivy na životní prostředí a zdraví obyvatelstva a jako téměř vždy v Praze vycházely jako nejproblémovější oblast ochrany ovzduší a problematika hlukové zátěže.

Aby byli schopni tuto záležitost kvalifikovaně vyhodnotit, byla od specializovaných společností zpracována rozptylová studie (ATEM) a hluková studie (EKOLA). Tyto studie sloužily k tomu, aby bylo možno zodpovědně zhodnotit příspěvky záměru ke znečištění ovzduší a hlukové zátěži.

Pokud jde o zátěž imisí v ovzduší, tak na žádost oddělení ochrany ovzduší OOP MHMP byla zpracována doplňující studie pomocí modelu AEOLIUS, ale principiální část vyhodnocení vlivů na kvalitu ovzduší byla provedena modelem ATEM. Na základě tohoto modelu lze konstatovat, že z hlediska NO_2 budou splněny dlouhodobé roční průměrné koncentrace v daném území s určitou mírnou rezervou, na některých místech zájmového území však bude docházet k překračování krátkodobých imisních koncentrací. K tomuto překračování bude ale docházet především v okolí Argentinské ulice (na křižovatkách této ulice s jinými komunikacemi mimo obytnou zástavbu).

Dále byl vyhodnocen prašný aerosol frakce PM_{10} . Situace z hlediska prašného znečištění obecně v Praze není dobrá, není dobrá v celé republice a dá se říct v celé Evropě. Zřetelným důsledkem celoevropsky špatné situace je skutečnost, že došlo k návratu od zpřísněných imisních limitů k limitům původním, protože nikdo v Evropě nebyl schopen zpřísněné limity splnit. Zopakoval, že v Praze i v posuzovaném území není situace z hlediska prachu dobrá. Jsou překračovány imisní limity a i do budoucna překračovány budou, byť se předpokládá mírné zlepšení. Lze ale konstatovat, že příspěvky posuzovaného záměru ke znečištění prachem budou nízké a významným způsobem nezhorší stávající situaci.

Pokud jde o benzen, tam je situace relativně dobrá – s dostatečnou rezervou jsou splněny imisními limity.

Pokud jde o benzo(a)pyren, tak tam situace není úplně jednoznačná – je trochu problém s tím, že počet monitorovacích stanic, které měří benzo(a)pyren v Praze, je omezený (jsou zatím tři až čtyři, takže není k dispozici dostatečně dobrá informace o pozadové situaci). Ale opět příspěvek záměru není nijak zásadní.

Co se týká hluku, je třeba hodnocení rozdělit na tři oblasti – hluk během výstavby, hluk za provozu ze stacionárních zdrojů a hluk za provozu z mobilních (liniových) zdrojů.

Pokud jde o hluk během výstavby, tak z hlukové studie vyplynulo, že během určité části zemních prací a betonáže dojde i za předpokladu použití velmi moderní techniky k překročení hlukových imisí ve vyšších patrech některých domů a bude nutno požádat o udělení časově omezeného povolení.

Pokud jde o provoz, tak významným zdrojem hluku je doprava. V důsledku záměru se samozřejmě vnáší do území nová doprava, která nutně vyvolává určitý nárůst hluku. Zkonstatoval, že tyto nárůsty jsou v přijatelných mezích, byť v některých místech již stávající situace není dobrá a jsou překračovány hlukové limity.

Na závěr uvedl, že hodnotili vliv záměru i na všechny ostatní složky životního prostředí tak, jak to zákon vyžaduje, ale u žádné z těchto složek nedochází k významným negativním vlivům.

Zpracovatelka posudku RNDr. Pízová úvodem sdělila, že předmětem posudku je zhodnotit úplnost a věcnou správnost dokumentace, zhodnotit veškeré připomínky k oznámení a k dokumentaci, které byly doručeny ze strany obcí, orgánů státní správy a veřejnosti, a na základě těchto připomínek vyhotovit návrh stanoviska pro příslušný úřad.

Jako podklad pro zpracování posudku měla oznámení, dokumentaci, vyjádření k těmto materiálům, závěr zjišťovacího řízení, jednání s investorem a s úřady, pochůzku po vlastním území, archivní materiály a údaje z internetu. Dokumentace byla zhodnocena jak po stránce úplnosti, tak po stránce věcné správnosti. Zkonstatovala, že dokumentace splňuje požadavky zákona č. 100/2001 Sb. z hlediska jejího obsahu a co se týče správnosti, tak je zpracovaná na velice vysoké odborné úrovni, obsahuje velké množství informací a celou řadu dílčích studií jako je hluková studie, rozptylová studie, studie oslunění, osvětlení, hydrogeologický průzkum, fotodokumentace, mapové materiály a další podklady.

Poté se zmínila o hlavních změnách záměru, které proběhly během zpracování dokumentace:

Změnil se počet vjezdů do podzemních garáží – místo původně dvou samostatných garáží jsou tři, a tudíž místo dvou vjezdů jsou tři vjezdy (přibyl vjezd a výjezd do ulice Komunardů).

Celkový počet vjezdů a výjezdů se zvětšil ze tří na čtyři – nově do ulice Komunardů. Počet parkovacích stání oproti oznámení klesl o čtvrtinu (z 853 na 640).

Hloubka podzemního parkoviště se zmenšila, ze čtyřpodlažního vzniklo dvoupodlažní – takže hloubka se snížila z -13 na -6,44 m.

Došlo ke změnám objektů, kdy objekt J byl posunut severněji a přimknul se k objektu I a rovněž se částečně změnil objekt F uprostřed plazy.

V rámci protihlukových opatření je v dokumentaci navrženo zakrytí vjezdu do garáží akustickým krytem, utlumení bodových zdrojů hluku a posunutí bodových zdrojů hluku dále od obytné zástavby tak, aby se snížila hlučnost u nejbližší obytné zástavby.

S klesajícím počtem parkovacích stání se snížila i intenzita a zároveň se jinak rozvrstvila směrovost dopravy. Došlo k poklesu dopravní zátěže v ulici Na Maninách a U Uranie.

Došlo k poklesu ploch zeleně. Zároveň ale došlo ke změně míry využití území, tudíž je splněn koeficient zeleně.

Došlo ke změnám vlastnických vztahů, kdy část pozemků vlastní Nejvyšší kontrolní úřad.

Poté se věnovala připomínkám, které byly uplatněny v jednotlivých vyjádřeních v rámci procesu EIA. K dokumentaci se vyjádřily hlavní město Praha, městská část Praha 7, MHMP – OOP a OKP, Hygienická stanice hl.m.Prahy, Česká inspekce životního prostředí a 2 vyjádření veřejnosti (Společenství vlastníků jednotek domu Na Maninách 44/1367 a Společenství vlastníků Na Maninách 52).

Ve vyjádření hl.m.Prahy k posudku je uvedeno, že jsou spokojeni s vypořádáním jejich připomínek k dokumentaci, pouze postrádají údaje předpokládané obsaditelnosti vozidel, tzn. obrátkovost aut. Tuto uvažovanou obsaditelnost vozidel předal investor příslušnému úřadu při dnešním veřejném projednání, takže tato podmínka je vyřešena.

Městská část Praha 7 neměla k dokumentaci ani k posudku žádné připomínky.

OOP MHMP ve vyjádření k posudku považuje připomínky k dokumentaci za vypořádané kromě jednoho bodu - nebyl splněn koeficient zeleně. Zopakovala, že byla povolena změna míry využití území z G0 na I0 - požadovaný koeficient zeleně je tedy 0,1 a vypočtený je 0,138 (takže v současné době je koeficient zeleně splněn). Nový opravený výpočet koeficientu zeleně byl také předán na tomto veřejném projednání,

Připomínkou OKP MHMP k dokumentaci bylo, že požadují dokumentaci pro územní řízení a pro další přípravnou a projektovou dokumentaci předložit k vyjádření tomuto odboru, což je zakotveno v návrhu stanoviska.

Hygienická stanice hl.m.Prahy neměla k dokumentaci připomínky (považovala jejich připomínky k oznámení v dokumentaci za vypořádané) a vyjádření k posudku bylo také bez připomínek.

Připomínky České inspekce životního prostředí k dokumentaci ani k posudku nebyly žádné.

Připomínky Společenství vlastníků jednotek domu Na Maninách 44/4367 jsou vypořádány v posudku a zatím na ně nebylo reagováno.

Připomínky Společenství vlastníků Na Maninách 52 byly řešeny v posudku a na tyto připomínky bylo reagováno dalším vyjádřením k posudku.

Závěrem uvedla, že navrhuje kladné stanovisko s poměrně velkým množstvím podmínek. Tyto podmínky jsou rozděleny pro fázi přípravy záměru, realizace záměru a vlastního provozu. Zpracovatelka posudku poté citovala některé podmínky z návrhu stanoviska.

Paní Šlitrová zkonstatovala, že oproti původnímu vyjádření hl.m.Prahy k posudku nemají žádná doplnění ani nic, co by přesahovalo rámec původního vyjádření.

Ing. Barnoki uvedl, že k dokumentaci ani k posudku neměli žádné zásadní připomínky, ztotožňují se se závěry posudku a považují stavbu z hlediska ochrany ovzduší za realizovatelnou.

Vzhledem k tomu, že nebyly vzneseny žádné dotazy ani připomínky, **Mgr. Včislaková** veřejné projednání ukončila a vysvětlila další postup při procesu EIA.

Poděkovala investorovi záměru za pomoc při organizačním a technickém zabezpečení veřejného projednání a všem přítomným za účast.

III. Závěr

Veřejné projednání proběhlo ve smyslu zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů

na životní prostředí, ve znění zákona č.93/2004 Sb.

Zpracovatel dokumentace i zpracovatelka posudku označili záměr za akceptovatelný z hlediska vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví při splnění navržených podmínek pro minimalizaci a kompenzaci negativních vlivů na životní prostředí.

Zástupci územních samosprávných celků a dotčených správních úřadů vyslovili souhlas s hodnocením vlivů záměru a uvedli, že připomínky vznesené během procesu EIA byly vypořádány v rámci posudku a byly zahrnuty do podmínek návrhu stanoviska.

Zpracovala: **Mgr. Kamila Včislaková**
pověřená řízením veřejného projednání



Magistrát hl. m. Prahy
odbor ochrany prostředí
Mariánské nám. 2
Praha 1 **1141**

Poznámka: Na základě usnesení Rady hlavního města Prahy č. 0252 ze dne 1. 3. 2005 došlo ode dne 1. 4. 2005 ke změně Organizačního řádu Magistrátu hlavního města Prahy, a to mj. tak, že s účinností od 1. 7. 2005 byl zrušen odbor životního prostředí Magistrátu hlavního města Prahy a jeho činnosti delimitovány do nově vzniklého odboru ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy s tím, že odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy přejímá veškeré práva a závazky odboru životního prostředí Magistrátu hlavního města Prahy.