



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
ODBOR OCHRANY PROSTŘEDÍ



MHMPP07KJFAA

ODESLÁNO DS

VYPRAVENO DNE:

12-08-2015

Best Development Prague s.r.o.
Ing.arch. Jan Kasl
Terronská 727/7
160 00 Praha 6

Váš dopis zn. SZn.	Vyřizuje/telefon	Datum
S-MHMP-	Mgr. Pacner/	11.08.2015
0706857/2015/OCP/VI/EIA/2858P-1/Pac	236004322	

Věc: „Novostavba dvou činžovních vil s 2 x 11 bj., ul. Turbova, Praha 5 - Košíře jako součást dostavby a rekonstrukce usedlosti Turbova, parc. č. 830/1, 830/2, 830/3, 830/4, 832, 833/1, 833/2, 834, k. ú. Košíře“ – sdělení dle § 6 odst. 3 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

Dne 23. 4. 2015 obdržel odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy oznámení s náležitostmi dle přílohy č. 3a, a to podlimitního záměru k bodu 10.6 (*Nové průmyslové zóny a záměry rozvoje průmyslových oblastí s rozlohou nad 20 ha. Záměry rozvoje měst s rozlohou nad 5 ha. Výstavba skladových komplexů s celkovou výměrou nad 10 000 m² zastavěné plochy. Výstavba obchodních komplexů a nákupních středisek s celkovou výměrou nad 6 000 m² zastavěné plochy. Parkoviště nebo garáže s kapacitou nad 500 parkovacích stání v součtu pro celou stavbu.*) kategorie II přílohy č. 1 k zákonu 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.

Kód záměru: PHA2858P (Informační systém EIA - www.cenia.cz/eia)

Charakter záměru:

Předmětem záměru je dostavba historické zahrady Usedlosti Turbova dvěma činžovními vilami o 2 podzemních a 4 nadzemních podlažích. Novostavba dvou činžovních vil bude realizována v souběhu s rekonstrukcí a obnovou historické usedlosti – viničního domku č. p. 731, bytové vily č. p. 1066 a hospodářského objektu bez č. p. Celý areál bude fungovat jako jedna rezidenční lokalita. V každé činžovní vile je navrženo 11 bytů (celkem 22 bytových jednotek). Zastavěná plocha novostavby 2 vil činí 1 161 m². Doprava v klidu je řešena 48 garážovými stáními pod oběma objekty, další 4 parkovací stání (PS) pro návštěvy jsou umístěna na povrchu. Pro

rekonstruovanou část je plánováno 18 PS na terénu na vlastním pozemku. Celkový počet stání pro celý areál činí 70 PS. Zdrojem tepla jsou 2 plynové kotelny (2 x 96 kW).

Stavebním záměrem dochází k dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Vila B je od okraje lesa vzdálena cca 7 m – bytové jednotky, balkóny cca 5 m a vila A je vzdálena cca 23 m. Dle sdělení Odboru stavebního a infrastruktury Úřadu městské části Praha 5 (č. j. OSI.Koš.p.830-34859/2015-Mi ze dne 1. 7. 2015) jsou pozemky, na kterých je záměr umístěn, součástí zastavitelné plochy OB – čistě obytné. Výstavba činžovních vil je s tímto funkčním využitím v souladu. V území byl úpravou č. U 950/2012 ze dne 26. 1. 2012 stanoven kód míry využití území C s vymezením možného rozsahu nové zástavby v pásu šířky 25 m podél severní hranice řešeného území. Navrhované řešení respektuje požadované koeficienty míry využití území, umístění objektu B ale překračuje vymezený pás možné zástavby o cca 10 m. Toto překročení bylo dohodnuto s OZP MHMP i s NPÚ a je potvrzeno souhlasným stanoviskem IPR č. j. 11417/2014 ze dne 17. 2. 2015 k modifikaci úpravy č. U 950/2012. Všechny pozemky leží v celoměstském systému zeleně, jsou součástí přírodního parku a nalézají se zde zeleň vyžadující zvláštní ochranu. Jedná se o historickou zahradu, která bude rekonstruována v souladu s původním charakterem. Pozemek parc. č. 834, který je také v majetku investora, je v ploše LR – lesní porosty, která je součástí celoměstského systému zeleně, v KN je veden jako lesní pozemek, je tedy nezastavitelný. Na tomto pozemku není dle předložené dokumentace žádná zástavba navrhována. Z výše uvedeného vyplývá, že záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací.

Umístění: kraj: Hlavní město Praha
obec: hlavní město Praha
městská část: Praha 5
katastrální území: Košíře

Oznamovatel: PRATURB s.r.o.
U Habrovky 247/11
140 00 Praha 4
IČ: 271 50 666

Zpracovatel oznámení: Ing. arch. Jan Kasl

K oznámení podlimitního záměru byly nad rámec stanovený přílohou č. 3a zákona doloženy následující studie:

- PRŮVODNÍ A SOUHRNNÁ TECHNICKÁ ZPRÁVA, DŮR DOSTAVBY USEDLOSTI TURBOVÁ, PRAHA 5 – KOŠÍŘE, parc. č. 830/1, 830/2, 830/3, 830/4,

- 832, 833/1, 833/2, 834, 2056/1, 2059/1 a 2026/1, k. ú. Praha Košíře (Best Development Prague s.r.o., Terronská 727/7, 160 00, Praha 6, duben 2015),
- DENDROLOGICKÝ PRŮZKUM, Usedlost Turbová, ul. Jinonická, Praha 5 (Ing. V. Filipová, Ing. M. Suchoňová, JENA Ing. Jan Švejkovský, duben 2015),
 - SADOVÉ ÚPRAVY, DŮR DOSTAVBY USEDLOSTI TURBOVÁ, PRAHA 5 – KOŠÍŘE, parc. č. 830/1, 830/2, 830/3, 830/4, 832, 833/1, 833/2, 834, 2056/1, 2059/1 a 2026/1, k. ú. Praha Košíře (JENA Ing. Jan Švejkovský, duben 2015),
 - Aktualizace výsledků přírodovědných průzkumů území „Turbová – parc. č. 830/1-3, 832, 833/1-3, 834“ v Praze 5 (Doc. Dr. Jan Farkač, CSc., listopad 2010).

Z dendrologického průzkumu vyplývá následující:

- Průzkum byl proveden pro posouzení stavu zeleně v zájmovém území a jako podklad pro návrh dřevin ke kácení z důvodu špatného zdravotně-pěstebního stavu a z důvodu plánované rekonstrukce a dostavby usedlosti.
- Terénní průzkum proběhl v prosinci 2014 a v dubnu 2015.
- Při inventarizaci bylo popsáno a ohodnoceno v areálu usedlosti 169 položek (131 stromů, 1 strom padl ve vichřici a 37 položek keřů či porostů s celkovou výměrou 3 214 m²), dalších 25 položek bylo hodnoceno vně usedlosti, které rostou těsně vnější strany obvodové zdi areálu.
- Finanční hodnota všech inventarizovaných dřevin v areálu usedlosti je 11 454 920 Kč.
- Hodnota dřevin ponechaných je 8 180 973 Kč (jedná se o 72 položek, z nichž již jeden smrk padl).
- Celkově je ke kácení navrženo 33 ks nadlimitních stromů a 10 porostních skupin (jejich celková výměra je 2 181 m²). Vně areálu usedlosti je z důvodu plánované novostavby vil navržena ke kácení porostní skupina stromů s podrostem keřů č. V17.
- V areálu usedlosti se nacházejí dřeviny z původních dobových výsadeb, které jsou historicky významné a zároveň mladé a náletové dřeviny, které původní kompozici prostoru narušují. Zachovány a maximálně ochráněny budou dva mohutné exempláře tisů (*Taxus baccata* č. 28 a 43), které jsou jednoznačně nejhodnotnějšími dřevinami v zahradě (stáří se odhaduje na min. 200 let). Stromy jsou od 31. 3. 2015 vyhlášeny za památné („Tisy na Turbové“).
- Dva mohutné exempláře sloupovitých dubů č. 30 a 44 (*Quercus robur* 'Fastigiata') v blízkosti severní a jižní fasády viničního domku budou rovněž zachovány a dle možnosti ochráněny při rekonstrukci objektu.
- Mezi další velmi hodnotné a historicky cenné dřeviny patří borovice těžká (*Pinus ponderosa*, č. 26) a zerav východní (*Thuja orientalis*, č. 42), které pravděpodobně pocházejí ze stejného období jako sloupovité duby a budou zachovány. Rovněž dva jirovce č. 167 a 168 u brány z ul. Jinonická jsou hodnotné z hlediska historického i

kompozičního a budou při rekonstrukci objektů zachovány. Z dobových výsadeb (období první republiky) pocházejí výsadby listnatých a jehličnatých dřevin severozápadně od novobaroční vily. Jehličnany jsou zastoupeny jedlemi č. 133, 151 a 160 (*Abies concolor*) a smrkem stříbrným č. 144 (*Picea pungens*). Součástí kompozice západně od vily byly i výsadby tisů (č. 123, 159, 162 a 164). Výsadby jehličnanů doplňovaly listnaté stromy – jírovce (č. 117, 121, 122 a 146), javor babyka č. 118 a pravděpodobně i jasan č. 120. Z listnatých keřů se dochovaly šeříky č. 163, které jsou ovšem v důsledku absence údržby velmi přestarlé. Část těchto dřevin bude dle rozsahu plánované novostavby ponechána.

- Ze stejného období pocházejí i některé ovocné dřeviny vysázené podél severní strany zahrady, které jsou v důsledku stáří a utlačení rozsáhlými náletovými porosty ve stádiu dožívání. Početně jsou nejvíce zastoupeny hrušně (č. 65, 100, 102, 127, 129, 132, 138), dále jabloně (č. 93, 94, 109), ořešáky (č. 40, 112, 130, 141, 156), třešně (č. 36, 89, 99) a slivoně (č. 97, 126 a 150).
- Bříza č. 11 je pravděpodobně mladší věkové kategorie (do 60let). V její blízkosti stál do ledna tohoto roku smrk stříbrný č. 15, který byl zlomen ve vichřici a padl na střechu jižně stojícího rodinného domu. Z poč. 20 stol. jsou i dva výrazně prosychající zeravy východní č. 18 a 19, které jsou navrženy ke kácení z důvodu jejich zdravotního stavu a z důvodu rekonstrukce schodiště. Z důvodu kompozičních a z důvodu plánované obnovy schodiště jsou navrženy ke kácení dva zeravy západní (č. 34 a 35).
- Na svahu za viničním domkem se nachází smíšený lesík jehličnatých a listnatých dřevin. Z jehličnatých stromů jsou zastoupeny douglasky (č. 55, 59, 60, 78), stříbrné smrky (č. 74, 75), jedle (č. 76) a borovice lesní (č. 77). Listnaté stromy jsou zastoupeny javorem mléčem a jasanem ztepilým. Ojedinele se zde vyskytují jilmy (č. 49 a 58) a dub letní (č. 48). V tomto prostoru se předpokládá šetrná obnova rozpadlé obvodové zdi, rekonstrukce schodiště u obvodové zdi na severu areálu, dále obnova úzkého schodiště za viničním domkem a rekonstrukce cesty na něj navazující. Charakter lesíka v této části zahrady zůstane zachován.
- V prostoru zahrady jsou zastoupeny četné nálety javorů mléčů a jasanů ztepilých, které zarůstají především starý ovocný sad v severní části zahrady a jsou doporučeny k odstranění.
- Keřové patro tvoří náletové druhy keřů (bez černý, ostružiník, líska svída, růže šípková, pámelník) a zplanělé původní výsadby okrasných keřů (šeřík, tis, mahon, ptačí zob, zlatice, pustoryl, štědřenec a myrobalán). V keřovém patře se vyskytují četné mladé nálety stromových druhů (především javorů mléčů). Až na výjimky se nepočítá se zachováním keřů v zahradě z důvodu jejich špatného zdravotně pěstebního stavu.

Ze studie sadových úprav vyplývají následující závěry:

- Návrh sadových úprav respektuje všechny dochované historické prvky v zahradě a dle možnosti zachovává i všechny historicky hodnotné dřeviny rostoucí mimo půdorys navrhovaných novostaveb.
- Dle seznamu navržených dřevin je plánována výsadba 26 ks ovocných stromů, 5 ks jehličnatých stromů, 27 ks listnatých (neovocných) stromů, 1 200 m² keřových skupin a půdních pokryvů, 4 800 m² trávníků a 1 117 m² střešní zeleně.

Z přírodovědných průzkumů území vyplývá následující:

- Flóra a fauna území odpovídá svým složením neudržovaným historickým zahradám či vinicím. Území dlouhodobě postrádá jakoukoliv (i sadovnickou) péči, což vede k rychlému zarůstání otevřených ploch bylinnou vegetací a rozšířením plochy náletů (keře i stromy). Proto např. vymizela z území ještěrka obecná (*Lacerta agilis*).
- Na lokalitě byla zjištěna přítomnost 2 ohrožených druhů čmeláků (*Bombus pacuorum* a *Bombus terrestris*). Jedná se o létavé druhy s relativně velkou radiací, a je tedy předpoklad, že v případě potřeby změní svá stanoviště a po vynucených úpravách terénu a dokončení stavby se opět na příhodná místa vrátí. Není nutné přijímat žádná zvláštní opatření. Případný náhodný úhyn jedince (jedinců) v souvislosti s využíváním a nezbytnou údržbou území nebude mít na populace těchto druhů destruktivní, ohrožující ani omezující vliv.
- Vzhledem ke zjištěnému druhovému spektru rostlin a živočichů lze konstatovat, že zájmy ochrany přírody nemusí být při střídmém využití území v případě ponechání některých významných dřevin (především 2 exemplářů tisů) dotčeny.
- Vzhledem k obecné ochraně ptáků a nemožnosti absolutního vyloučení jejich hnízdní aktivity se doporučuje provádět kácení dřevin a likvidaci křovin v mimohnízdní době (tedy mimo období 20. března až 30. června).
- Při terénních úpravách a při odstraňování dřevin se doporučuje v rámci preventivní opatrnosti odborný biologický dohled.
- Pro výsadbu nových dřevin se doporučuje upřednostnit stanovištně odpovídající, autochtonní druhy.

Příslušný úřad při svém rozhodování přiměřeně přihlédl ke kritériím, která jsou stanovena v příloze č. 2 zákona. Tato kritéria charakterizující na jedné straně vlastní záměr a příslušné zájmové území, na druhé straně z toho vyplývající významné potenciaální vlivy na veřejné zdraví a životní prostředí. Oznámení identifikuje očekávané vlivy při realizaci i provozu záměru. Přílohou oznámení je několik samostatných studií (dendrologický průzkum, sadové úpravy a aktualizace výsledků přírodovědných průzkumů). Při určování, zda záměr má významné vlivy, dále příslušný úřad přihlížel k předběžným projednáním a internímu vyjádření OCP MHMP

k oznámení podlimitního záměru. Z hlediska ochrany přírody a krajiny nemá OCP MHMP k oznámení zásadní připomínky. V dokumentaci je zakreslena a respektována skupina památných stromů „Tisy na Turbové“ včetně jejich ochranného pásma, vyhlášená dle rozhodnutí S-MHMP-0064228/2015/OZP/VII/5/R-26/M ze dne 31. 3. 2015. Z hlediska lesů a lesního hospodářství nepožaduje OCP MHMP pokračovat v procesu EIA a nemá k oznámení připomínky.

Příslušný úřad se s výše uvedenými závěry ztotožňuje.

Na základě předloženého oznámení podlimitního záměru, vyjádření orgánu ochrany přírody vylučujícího možný vliv na území soustavy Natura 2000, interního vyjádření OCP MHMP a s přihlédnutím k zásadám uvedeným v příloze č. 2 zákona bylo zjištěno, že nedojde k významnému ovlivnění životního prostředí a veřejného zdraví. Příslušný úřad dle § 22 písm. a) citovaného zákona sděluje, že podlimitní záměr

„Novostavba dvou čínžovních vil s 2 x 11 bj., ul. Turbova, Praha 5 - Košíře jako součást dostavby a rekonstrukce usedlosti Turbova, parc. č. 830/1, 830/2, 830/3, 830/4, 832, 833/1, 833/2, 834, k. ú. Košíře“

nepodléhá zjišťovacímu řízení dle citovaného zákona.

Sdělení dle § 6 odst. 3 citovaného zákona nenahrazuje vyjádření dotčených orgánů státní správy, ani příslušná povolení podle zvláštních předpisů a není ani rozhodnutím vydaným ve správním řízení, nelze se proto proti němu odvolat.

Poznámka:

S účinností od 1. 4. 2015 byl na základě bodů I.36, I.37, I.38, I.39, I.40 a I.41 usnesení Rady hlavního města Prahy č. 528 ze dne 17. 3. 2015 zřízen odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (OCP MHMP) s tím, že převzal kompetence současně zrušeného odboru životního prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (OZP MHMP).

Ing. Jana **Cibulková**
vedoucí oddělení posuzování
vlivů na životní prostředí

Magistrát hl. m. Prahy
odbor ochrany prostředí
Mariánské nám. 2
110 01 Praha 1 171