



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA  
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY  
ODBOR OCHRANY PROSTŘEDÍ

PII

Váš dopis zn. SZn. Vyřizuje/linka Datum  
S-MHMP-323890/2007/OOP/VI/EIA/440-2/Lin Bc. Linda /5911 15.11.2007

## 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)

**Záměr: Rekonstrukce a dostavba areálu Vršovického záměčku – Praha 10, k. ú. Vršovice**

**Zařazení záměru dle zákona:** Bod 10.15, kategorie II, příloha č. 1

Záměry podle této přílohy, které nedosahují příslušných limitních hodnot, jsou-li tyto limitní hodnoty v příloze uvedeny; stavby, činnosti a technologie neuvedené v předchozích bodech této přílohy nebo nedosahující parametrů předchozích bodů této přílohy, které podle stanoviska orgánu ochrany přírody vydaného podle zvláštního právního předpisu mohou samostatně nebo ve spojení s jinými významně ovlivnit území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

**Charakter a kapacita záměru:** Záměrem je rekonstrukce a dostavba objektu Vršovického záměčku. Je plánováno mírné rozšíření západního křídla a výstavba nového východního křídla. Je navržen nový podzemní objekt pod terasou záměčku, úprava a rozšíření obchodních domků na úrovni chodníku Moskevské ulice. V objektu bude umístěna svatební síň se salóňky (kapacita 200 osob), hotel (150-200 lůžek), fitness. Na úrovni Moskevské ulice bude 6 obchodů o celkové rozloze 531 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha objektů bude celkem 2467 m<sup>2</sup>. V areálu bude umístěno 39 parkovacích stání, z toho 22 v podzemních garážích.

**Umístění:**  
kraj: hlavní město Praha  
obec: hlavní město Praha  
městská část: Praha 10  
katastrální území: Vršovice

**Oznamovatel:** IN.ORG s.r.o.  
Moskevská 27  
Praha 10  
IČ: 49705288

Při zjišťovacím řízení se zjišťuje, zda a v jakém rozsahu může záměr vážně ovlivnit životní prostředí a veřejné zdraví. Používají se přitom 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 na životní prostředí a veřejné zdraví tedy příslušný úřad přihlíží k povaze, rozsahu a umístění záměru v daném území a dále k obdržným vyjádřením veřejnosti, dotčených správních úřadů a dotčených územních samosprávných celků.

Oznámení záměru (červenec 2007) bylo zpracováno Ing. Petrem Adamcem, držitelem autorizace dle zákona. V předloženém oznámení byly hodnoceny vlivy výstavby a provozu záměru na jednotlivé složky životního prostředí a na základě vyhodnocení daných vlivů zpracovatel oznámení konstatuje, že navrhovanou rekonstrukci a dostavbu Vršovického zámečku je možno doporučit k realizaci.

Podle příslušného orgánu ochrany přírody předložený záměr nemůže mít významný vliv na evropsky významné lokality ani na ptačí oblasti.

Ke zveřejněnému oznámení se během zjišťovacího řízení vyjádřily následující subjekty:

- hlavní město Praha  
(vyjádření č. j. MHMP 447517/2007 ze dne 22. 10. 2007)
- městská část Praha 10  
(vyjádření č. j. P10 – 091206/2007 ze dne 22. 8. 2007)
- Hygienická stanice hlavního města Prahy  
(vyjádření č. j. V.HK/2457/43600/07 ze dne 3. 9. 2007)
- odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy  
(vyjádření č. j. S-MHMP-323890/2007/1/OOP/VI ze dne 9. 10. 2007).

Podstata jednotlivých vyjádření je shrnuta v následujícím textu, přičemž jsou uvedeny pouze ty připomínky, 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 nebo které lze považovat za požadavky či doporučení pro následná správní řízení o povolení záměru.

**Hlavní město Praha** (dále jen HMP) má k předloženému oznámení připomínky z hlediska urbanistické koncepce, funkčního využití území, dopravy a geologie.

*Z hlediska urbanistické koncepce a funkčních systémů* HMP sděluje, že záměr je situován do plochy historické zahrady s památkovou ochranou, ve které je umístěna plovoucí značka VV – veřejné vybavení – pro stávající rozsah objektu. Jakákoliv nová výstavba či rozšiřování zastavěných a zpevněných ploch je v rozporu s platným ÚPn hlavního města Prahy. Pro uvedení záměru do souladu s ÚPn by bylo nutné zažádat o změnu ÚPn.

S funkčního hlediska je hotel neslučitelný s funkcí VV, neboť neslouží pro veřejnou vybavenost, ale jde o komerční využití. Rozšíření kapacity zámečku s dalšími nároky na doprovodné funkce by přineslo nežádoucí zatížení území a určitou degradaci Heroldových sadů.

Z hlediska platného územního plánu s předloženým záměrem rekonstrukce a dostavba areálu „Vršovického zámečku“ nelze souhlasit.

*Z akustického hlediska* bez připomínek.

*Z hlediska ochrany ovzduší* HMP sděluje, že záměr je situován do území se zhoršenými rozptylovými podmínkami, kde již v současnosti mohou průměrné roční imisní koncentrace oxidu dusičitého dosahovat nebo překračovat platné limitní hodnoty.

Zpracovatel rozptylové studie se zabýval vlivem na kvalitu ovzduší pouze z vytápění objektu novou kotelnou, vlivy vyvolané automobilové dopravy nebyly hodnoceny. Navrhovaná nová kotelna nebude mít podstatný vliv na kvalitu ovzduší v dotčeném území. V další fázi projektové přípravy HMP požaduje předložit vyhodnocení vlivu obslužné dopravy.

Z *hlediska městské zeleně* HMP konstatuje, že funkčním využitím území, ve kterém je Vršovický zámeček situován, je ZP – park (ve výkrese č. 31 QP – historickou zahradou), tato plocha je součástí jednak celoměstského systému zeleně, jednak památkově chráněných ploch se zelení. V rámci rekonstrukce a dostavby je plánované mírné rozšíření západního křídla a výstavba nového východního křídla. Jakákoliv výstavba či rozšiřování zastavěných a zpevněných ploch je v rozporu s platným ÚPn. Dále je navržen nový podzemní objekt pod terasou zámečku, úprava a rozšíření obchodních domků na úrovni chodníku Moskevské ulice a vytvoření pasáže podél těchto domků. Tyto záměry jsou rovněž v rozporu s ÚPn hlavního města Prahy.

Z *hlediska ochrany přírody a krajiny* bez připomínek.

Z *hlediska ochrany zemědělského půdního fondu* HMP sděluje, že uvedený záměr je v souladu s ÚPn.

Z *geologického hlediska* HMP sděluje, že v oznámení není uvedena hloubka hladiny podzemní vody.

Z *hlediska hospodaření s odpady* bez připomínek.

Z *dopravního hlediska* HMP konstatuje následující. V oznámení je uvedeno, že doprava v klidu je řešena v souladu s vyhláškou č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy o obecných technických požadavcích na výstavbu v Praze. Toto konstatování je třeba doplnit bilančním výpočtem dopravy v klidu, aby bylo možné přehledným způsobem ověřit správnost navrženého počtu PS.

Z *hlediska zásobování vodou* navržený způsob zásobování vodou neovlivňuje negativně životní prostředí a k posuzovanému oznámení není připomínek.

Z *hlediska odkanalizování a vodních toků* nemá HMP k posuzovanému oznámení zásadních připomínek.

Z *hlediska zásobování zemním plynem, elektrickou energií a z hlediska telekomunikací* bez připomínek.

- **Městská část Praha 10** nemá k záměru připomínky.
- **Hygienická stanice hlavního města Prahy** (dále jen HS HMP) konstatuje, že součástí oznámení je rozptylová studie, která nepředpokládá žádný kvantifikovaný negativní vliv na zdraví obyvatel. Součástí jsou také dvě hlukové studie, ze kterých vyplývá, že realizací záměru nedojde k navýšení hlukové zátěže obyvatel ze stacionárních zdrojů hluku ani ze související dopravy. HS HMP konstatuje, že konkrétní omezení, která jsou uvedena v hlukových studiích je třeba respektovat v projektu organizace výstavby či jiném podkladu, stanovujícím postup prací na staveništi.
- **Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy** (dále jen OOP MHMP) z *hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, z hlediska lesů a lesního hospodářství a z hlediska myslivosti* nemá připomínky.

Z hlediska ochrany ovzduší konstatuje, že zdrojem tepla pro rekonstruovaný objekt bude nová plynová kotelna o celkovém výkonu 740 kW. Z rozptylové studie znečištění ovzduší, vypracované v únoru 2007 Ing. Milošem Purkrábkem, vyplývá, že imisní výpočty koncentrací nejzávažnějších škodlivin NO<sub>2</sub> a CO prokazují malý vliv provozu navrhované kotelny na znečištění ovzduší. Navrhovaná plynová kotelna bude středním zdrojem znečišťování podle ustanovení § 4 odst. 5 písm. c) zákona č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a podléhá povolenáckému procesu podle ustanovení § 17 odst. 1 téhož zákona.

Doprava v klidu je řešena 22 parkovacími místy v rozšířeném podzemním podlaží objektu A. Dalších 12 PS je umístěno na terase před svatební síní a 5 PS podél příjezdové komunikace. Denně se předpokládá 39 příjezdů a odjezdů osobních automobilů, jednoho autobusu a 3 lehkých nákladních vozidel.

Orgán ochrany ovzduší konstatuje, že v předložené rozptylové studii chybí vyhodnocení vlivu dopravy spojené s provozem daného objektu. Vlastní realizací záměru se však nezvýší intenzita dopravy v uvedené lokalitě natolik, aby bylo toto hodnocení nutno požadovat za nezbytné. Lze předpokládat, že provoz rekonstruovaného objektu nezpůsobí překračování imisních limitů daných platnou legislativou v oblasti ochrany ovzduší.

Z hlediska zájmů ochrany ovzduší OOP MHMP konstatuje, že předložený záměr i přes uvedený nedostatek není nutno dále posuzovat v dalších stupních procesu EIA.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny OOP MHMP sděluje, že dle ÚPn SÚ HMP je záměrem dotčena plocha náležející do území ZP (parky, historické zahrady a hřbitovy) se značkou VV (veřejné vybavení) v rámečku a dále území SV (všeobecně smíšené) bez regulativů. Zvláště chráněné druhy rostlin nejsou v zájmovém území přítomny. Kácení zeleně bylo již provedeno, viz příloha č. 9. Oznámení postihuje všechny významné aspekty sledované z pohledu zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, a k jeho zpracování nemá připomínky.

Z hlediska ochrany vod není požadováno další projednání v procesu EIA a upozorňuje se, že odkanalizování podlah garáží není možné, plochy garáží musí odolávat úkapům ropných látek. Mytí automobilů je zcela nepřijatelné. Dále se upozorňuje, že technické podmínky pro napojení objektů na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci je nezbytné odsouhlasit společností Pražské vodovody a kanalizace a.s. Pražská vodohospodářská společnost a.s. je kompetentní k projednání podmínek pro vypouštění odpadních vod, které by nespĺňovaly při svém vzniku kvalitativní požadavky dané kanalizačním řádem veřejné kanalizace, tj. pro odpadní vody např. z kuchyňského provozu. Je nezbytné zvážit nutnost předčištění vod na lapáku tuků. OOP MHMP upozorňuje, že při výpočtu potřeb vody je v oznámení uváděna kapacita hotelu 150 – 200 osob, pro výpočet bylo užito 130 osob. OOP MHMP doporučuje vybudovat pro záchyt dešťových vod retenční nádrž, zajistit po domluvě s provozovatelem kanalizační sítě regulaci odtoku těchto vod a zároveň vodu využít pro závlivku zeleně.

**Příslušný úřad** na základě dostupných informací, sdělení a doplňujících informací oznamovatele a zpracovatele oznámení došel k následujícím závěrům.

#### Soulad s ÚPn:

Posuzování vlivů na životní prostředí podle zákona zahrnuje zjištění, popis, posouzení a vyhodnocení předpokládaných přímých a nepřímých vlivů provedení i neprovedení záměru na životní prostředí. Umístění stavby a stanovení podmínek k ochraně veřejných zájmů v území, a tím zabezpečení zejména souladu s cíly a záměry územního plánování, včetně architektonických a urbanistických hodnot v území, je předmětem územního řízení, které provádí příslušný stavební úřad. Soulad záměru s platným ÚPn HMP je nutné v dalších fázích projektové přípravy posoudit.

Parkovací stání:

Nároky na řešení dopravy v klidu dle vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze:

Požadavek: 48 PS

Návrh: 39 PS

Geologické poměry:

K požadavku na uvedení hloubky hladiny podzemní vody oznamovatel doložil následující údaje. Průzkumnými vrty nebyla podzemní voda zastižena. Dle archivních údajů je možno očekávat podzemní vodu v hloubkách cca 10 – 12 m pod terénem.

Na základě obdržených podkladů a informací a s ohledem na zásady pro zjišťovací řízení dospěl příslušný úřad k závěru, že záměr nemůže významně ovlivnit životní prostředí a veřejné zdraví.

Závěr:

Záměr „Rekonstrukce a dostavba areálu Vršovického zámečku – Praha 10, k. ú. Vršovice“ naplňuje dikci bodu 10.15, 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 dostupných podkladů a informací dospěl příslušný úřad k závěru, že záměr

**Rekonstrukce a dostavba areálu Vršovického zámečku – Praha 10, k. ú. Vršovice**

**n e b u d e p o s u z o v á n**

podle citovaného zákona a je nezbytné dodržet opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popřípadě kompenzaci nepříznivých vlivů navržených v oznámení (Ing. Petr Adamec; červenec 2007) a zohlednit připomínky z vyjádření k oznámení.

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



Ing. arch. Jan **Winkler**  
ředitel odboru

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