



PII

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
ODBOR OCHRANY PROSTŘEDÍ

Váš dopis zn. SZn. Vyřizuje/ linka Datum
S-MHMP-392426/2007/OOP/VI/EIA/481-2/Žá Ing. Žáková/ 4425 3.4.2008

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: Obytný soubor Nad Čimickým údolím 1, Praha 8 - Čimice

Zařazení záměru dle zákona: Bod 10.6, kategorie II, příloha č. 1

Skladové nebo obchodní komplexy včetně nákupních středisek, o celkové výměře 3 000 m² zastavěné plochy; parkoviště nebo garáže s kapacitou nad 100 parkovacích stání v součtu pro celou stavbu.

Charakter a kapacita záměru: Předmětem oznámení je novostavba obytného souboru, který je koncipován jako soubor 5 bytových domů (1.A, 1.B, 1.C, 1.D, 1.E) a 2 drobných objektů komerčního charakteru (1.X, 1.Y - kavárna, dětský klub) v areálu bývalých Vojenských staveb, jehož současné využití je komerčně-technického charakteru.

Celková plocha řešeného území činí 13 533 m², zastavěné plochy činí 2 522 m².

Bytové domy mají 6 – 8 nadzemních podlaží, objekty s komerčním využitím jsou navrženy jako přízemní.

Doprava v klidu je zajištěna v podzemních garážích pod objekty 1.A – 1.E, počet parkovacích stání (dále jen PS) činí 160 míst, počet návštěvnických stání na povrchu činí 11 míst.

Vytápění objektu je zajištěno z centrálního zdroje tepla (dále jen CZT).

Výstavba objektů bude doplněna vegetačními úpravami v okolí objektů.

Umístění:

| | |
|--------------------|---------|
| kraj: | Praha |
| obec: | Praha |
| městská část: | Praha 8 |
| katastrální území: | Čimice |

Oznamovatel: EXPO-HIGHTS s.r.o.
Lužná 2
160 00 Praha 6
IČ:27092135

Průběh zjišťovacího řízení: 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, dále příslušný úřad přihlíží k obdržným vyjádřením veřejnosti, dotčených správních úřadů a dotčených územních samosprávných celků.

Oznámení záměru (září 2007) bylo zpracováno firmou EnviCon G s.r.o. pod vedením Ing. Petra Hosnédla, držitelem autorizace dle zákona.

Z předloženého oznámení vyplývá, že záměr je navrhován do území severně od areálu bohnické psychiatrické léčebny. V areálu se nachází provozní, technologické a skladovací budovy, garáže a čerpací stanice pohonných hmot. Stávající způsob využití je v rozporu s platným Územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy (dále jen ÚPn), který zde definuje funkční využití čistě obytné (OB). Využití je nevhodné i s ohledem na sousední obytnou zástavbu, navazující areál bohnické léčebny a nedalekou přírodní památku Čimické údolí. Pro realizaci nové zástavby je žádoucí zachovat kvalitu přilehlých ploch, určených k bydlení, k rekreaci, k léčebným a kulturně-společenským účelům.

Z hlediska stávající kvality ovzduší je území charakterizováno jako území, kde nedochází s velkou rezervou k překračování příslušných imisních limitů.

Současná hluková zátěž území je ovlivněna především dopravou po místních komunikacích a lze ji označit jako podlimitní.

Jako podklad pro posouzení vlivů hluku a znečištění ovzduší je součástí oznámení rozptylová a hluková studie. Z výsledků těchto studií vyplývá, že kvalita znečištění ovzduší bude provozem obytného souboru ovlivněna velmi málo a rovněž hluková situace se realizací záměru nezmění.

Pozemky, určenými pro realizaci obytného souboru, neprochází žádný prvek územního systému ekologické stability, zájmové území se částí své severní hranice přimyká k ochrannému pásmu přírodní památky Čimické údolí.

Realizací stavby bude odstraněna doprovodná vzrostlá zeleň stávajícího areálu (viz dendrologický průzkum). Stromy, které nestojí v místech plánované výstavby, budou zachovány a zakomponovány do navrhovaných úprav doprovodné zeleně nové konfigurace území.

Možnosti výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů byly prověřeny biologickým průzkumem i s ohledem na územní souvislosti s blízkou přírodní památkou Čimické údolí. Průzkum prokázal, že přírodní památka nebude stavbou ovlivněna a že území netvoří vhodné podmínky pro přirozený výskyt rostlin a živočichů.

Záměr nebude mít významné vlivy na floru, faunu a ekosystémy. Nepředpokládá se významný vliv na krajinný ráz.

Záměr nebude mít negativní vliv na podzemní a povrchové vody.

Výskyt starých ekologických zátěží byl prověřen ekologickým auditem vzhledem k stávajícímu i minulému využití areálu. Z výsledku průzkumu vyplývá, že úroveň kontaminace stavebních konstrukcí a horninového prostředí byla ověřena pouze v těch místech, kde se nakládalo s nebezpečnými látkami. Sanační zásahy nejsou nutné, doporučen byl odborný sanačně-geologický dozor pro provádění demolic a zemních prací.

Podle příslušného orgánu ochrany přírody předložený záměr nemůže mít významný vliv na evropsky významné lokality ani na ptačí oblasti (viz SZn. S-MHMP-049693/2007/1/OOP/VI ze dne 9. 2. 2007).

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

- hlavní město Praha
(vyjádření č.j. MHMP 500528/2007 ze dne 21.11. 2007)

- Hygienická stanice hlavního města Prahy, pobočka Praha - sever (vyjádření č.j. S.HK/3138/25241/07 ze dne 5. 11. 2007)
Česká inspekce životního prostředí, oblastní inspektorát Praha (vyjádření č.j. 41/ŘI/0726290.01/07/PVB ze dne 16. 10. 2007)
odbor ochrany prostředí MHMP (vyjádření č.j. SZn. S-MHMP-392426/2007/1/OOP/VI ze dne 31. 10. 2007)
odbor ochrany prostředí MHMP – jako správce toku (vyjádření č.j. S-MHMP/XI/1073/07/Kar ze dne 9. 11. 2007).

Jednotlivá vyjádření obsahují následující připomínky a podmínky k realizaci stavby.

Hlavní město Praha (dále jen HMP) v úvodu vyjádření konstatuje, že má připomínky z hlediska urbanistické koncepce a funkčních systémů. Předložený návrh řešení není zcela v souladu s návrhem řešení, které bylo schváleno úpravou ÚPn U 0357/2005. Části komunikace jsou umístěny v nezastavitelném území a jsou podmíněny schválením změny ÚPn.

Dále má HMP připomínky z hlediska městské zeleně a z dopravního hlediska.

HMP požaduje, aby vznesené připomínky byly zařazeny do závěrů zjišťovacího řízení a chybějící údaje byly doplněny v další fázi projektové přípravy záměru.

Z hlediska urbanistické koncepce je předložený záměr součástí schválené úpravy platného ÚPn U 0357/2005. Celkové architektonicko-urbanistické řešení je od schválené úpravy řešeno odlišně, a to zejména v západní části lokality. Řešení v této podobě je podmíněno odsouhlasením změny ÚPn Z 1635/07 (komunikace v parkové ploše ZP) a souhlasem s realizací jižní obslužné komunikace jako výjimečně přípustné stavby v ploše pro zeleň městskou a krajinnou – ZMK. Nyní předkládaná 1. etapa výstavby záměru není v zásadním rozporu s platným ÚPn i se schválenou úpravou U 0357/2005 a lze ji s menšími úpravami akceptovat.

Z hlediska funkčních systémů předložený záměr není zcela v souladu s platným ÚPn. Převážná část obytného souboru leží sice v území čistě obytném – OB s kódem využití F, ale části komunikace jsou umístěny v nezastavitelném území a jsou podmíněny schválením změny ÚPn.

Chybí výpočet kódu míry využití území pro předložené řešení.

Z akustického hlediska z hlediska ochrany ovzduší bez připomínek.

Z hlediska městské zeleně předložený záměr neodpovídá schválené úpravě U 0357/2005. Doložený koeficient zeleně (dále jen KZ) nelze akceptovat, výsadby stromů ve zpevněné ploše nejsou realizovatelné. Komunikace vedená v monofunkční ploše zeleně ZMK je pouze výjimečně přípustná, dopravní síť by bylo vhodné řešit na úkor zastavitelného území. HMP akceptuje zachování dendrologicky cenných dřevin.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny bez připomínek.

Z hlediska ochrany ZPF je uvedený záměr v souladu s platným ÚPn a neznamená žádný negativní vliv.

Z geologického hlediska a z hlediska hospodaření s odpady bez připomínek.

Z dopravního hlediska je upozorněno na absenci velikostní skladby bytů a rozsahu navržených komerčních ploch. Bez těchto údajů nelze doložit, zda počet PS je odpovídající. Dále jsou uvedeny připomínky ke kartogramům automobilového zatížení, není jednoznačně zřejmé na základě jakých údajů byly stanoveny některé v grafikonu uvedené údaje.

Návrh souběžných komunikací je považován za nevhodný a náročný z hlediska rozsahu

zpevněných ploch

Z hlediska zásobování vodou a z hlediska odkanalizování bez zásadních připomínek

Z hlediska zásobování teplem, zemním plynem a elektrickou energií bez připomínek.

Hygienická stanice hlavního města Prahy, pobočka Praha - sever považuje předložené oznámení za dostatečné a s jeho závěry souhlasí.

Česká inspekce životního prostředí (dále jen ČIŽP) z *hlediska ochrany vod* upozorňuje na projednání připojení objektu na kanalizaci s provozovatelem kanalizace, a to zejména z pohledu navýšení splaškových vod oproti stávajícímu stavu. V oznámení není hodnocen vliv nárůstu odpadních vod na funkci ÚČOV vzhledem k jejímu zastarání a provozním a technickým problémům a z toho vyplývající následné ovlivnění povrchových vod. ČIŽP požaduje, aby co největší možné množství dešťových vod bylo zasakováno a ne odváděno kanalizací na ÚČOV. Dále ČIŽP upozorňuje, že vypouštění dešťových vod ze stavební jámy přes usazovací kalovou nádrž je třeba projednat s majitelem a provozovatelem kanalizace.

Z hlediska odpadového hospodářství ČIŽP upozorňuje na povinnosti při nakládání s nebezpečnými odpady v době výstavby.

Z hlediska ochrany přírody ČIŽP konstatuje, že navrhovaná výstavba je v rozporu s ÚPn a nelze ji akceptovat. Biologické hodnocení je prováděno v nevhodné době. Nesouhlasí s kácením kvalitních dřevin a v oznámení chybí návrh kompenzace za ekologickou újmu.

V závěru vyjádření ČIŽP požaduje další hodnocení podle zákona a požaduje uvést připravovaný záměr do souladu s ÚPn.

Odbor ochrany prostředí MHMP (dále jen OOP MHMP) má následující připomínky k předloženému oznámení.

Z hlediska nakládání s odpady jsou uváděny povinnosti pro další projektovou přípravu stavby (množství a konkretizace způsobu využití či odstranění odpadů v období výstavby).

Z hlediska ochrany ovzduší se konstatuje, že předložené hodnocení vlivů na ovzduší je provedeno v dostatečné podrobnosti a není požadováno další posouzení v procesu EIA. V následném stupni projektové přípravy stavby je nutné upřesnit bilanci dopravy v klidu.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny se upozorňuje, že návrh je v rozporu s úpravou ÚPn U 0357/2005. Komunikace v jižní části obytného souboru je navržena v nezastavitelném území – ZMK, obratiště komunikace v severní části území je navrženo v nezastavitelném území ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy. OOP MHMP připomíná, že výstavbu nelze řešit na úkor v ÚPn vymezených monofunkčních ploch zeleně.

Problematika výpočtů ploch zeleně není dostatečně a správně řešena. Funkce zeleně v území je s ohledem na bezprostřední vazbu na areál psychiatrické léčebny velmi významná, a proto je potřebné této záležitosti věnovat větší pozornost a je nutné důkladně posoudit, zda nebude nutné umístění jednotlivých staveb upravit.

Z botanického a zoologického průzkumu vyplývá absence zvláště chráněných druhů dle vyhlášky č. 395/1992 Sb., v platném znění. Zjištění těchto průzkumů odpovídají charakteru lokality, které je silně ovlivněno antropogenní činností, antropocenózy mají nízkou přírodovědnou hodnotu.

Zpracovatelé oznámení uvádějí, že pozemky určené pro výstavbu nemají žádné vazby a souvislosti s územím přírodní památky Čimické údolí, která je oproti posuzovanému území v zářezu nivy Čimického potoka. Orgán ochrany přírody zdůrazňuje, že s tímto lze souhlasit, ale pouze pro 1. etapu obytného souboru, umístěvaného dle platného ÚPn.

V závěru vyjádření orgán ochrany prostředí zdůrazňuje požadavek úpravy rozsahu výstavby obytného souboru dle požadavků ÚPn tak, aby stavba nezasahovala do žádných

monofunkčních ploch zeleně. Podrobnější zhodnocení záměru v režimu zákona č.100/2001 Sb. je žádoucí a účelné.

Z hlediska ochrany vod se upozorňuje, že přednostním způsobem likvidace dešťových vod je jejich vsak a dále akumulace a následné využití k závlivkám vegetace, popřípadě odvedení do vodního toku. Dále jsou zmíněny povinnosti pro další projektovou přípravu stavby, týkající se odvádění odpadních vod vznikajících ve fázi výstavby.

Odbor ochrany prostředí MHMP jako správce Čimického potoka konstatuje, že předložený záměr je možný za splnění následujících podmínek. Dešťové vody ze střech objektů budou přes předčistovací zařízení (např. otevřený příkop) odváděny do Čimického rybníka. Ostatní dešťové vody (z komunikací a jiných zpevněných ploch) budou svedeny do jednotné kanalizace.

Příslušný úřad zhodnotil jednotlivá vyjádření a konstatuje, že v obdržených vyjádřeních jsou formulovány především požadavky k úpravě záměru tak, aby byl v souladu s ÚPn a připomínky pro další projektovou přípravu stavby (ochrana vod, odpadové hospodářství, ochrana přírody). Ve vyjádřeních ČIŽP a OOP MHMP je uplatněn požadavek k dalšímu posuzování podle zákona s ohledem na problematiku ochrany přírody. Připomínka k vlastnímu hodnocení vlivů na životní prostředí byla uplatněna ve vyjádření ČIŽP (nevhodný termín biologického hodnocení) a lze ji označit jako připomínku, která, vzhledem k charakteru lokality není akceptována dalšími subjekty a lze tedy konstatovat, že zásadním způsobem nesnižuje vypovídací schopnost daného oznámení.

Příslušný úřad po prostudování oznámení a připomínek k němu uplatněných požádal zástupce oznamovatele a zpracovatele oznámení o poskytnutí doplňujících informací k záměru ještě před vydáním závěru zjišťovacího řízení.

Doplňující informace se týkaly jednotlivých připomínek z vyjádření k oznámení posuzovaného záměru a vyplývají z nich následující skutečnosti:

- **Umístění záměru a soulad s ÚPn**

Na základě připomínek k oznámení záměru oznamovatel přehodnotil předložený záměr a předložil upravenou situaci záměru tak, aby byl záměr v souladu s ÚPn (koordináční situace 1 : 500 z dokumentace pro územní řízení, č.výkresu 2.04, 3.3.2008). Obslužná komunikace v jižní části území byla odstraněna. Středová obslužná komunikace, byla navržena tak, aby plochy zeleně byly souvisleji koncipovány v ploše OB. V severní části území nebude realizováno rozšíření ul. Vánkovy. Obratiště na komunikaci, znázorněné v oznámení, není navrhováno, ale jedná se o stávající stav. Dále došlo k úpravě na plochách zeleně tak, aby navržené výsadby zeleně ve zpevněných plochách byly lépe realizovatelné a lepší kvality z hlediska funkčnosti zeleně.

Soulad záměru s ÚPn včetně urbanistických a architektonických vazeb v území bude podrobně prověřován v rámci následných správních řízení.

- **Ochrana přírody**

Ve vazbě na výše uvedené změny v návrhu záměru byl předložen nový výpočet KZ (viz situace – koeficient zeleně 1:1000 z dokumentace pro územní řízení, č.výkresu 3.02, 20.2.2008). Dle tohoto výpočtu KZ činí 0,49 a lze konstatovat splnění požadavku ÚPn (KZ-0,45).

Orgán ochrany přírody OOP MHMP nově předložený návrh následné realizace zeleně označil jako návrh zajišťující zeleň v lepší funkční hodnotě a výpočet KZ akceptoval.

K problematice ČIŽP ohledně nevhodného termínu biologického průzkumu bylo oznamovatelem uvedeno, že podkladem oznámení není biologické hodnocení ve smyslu § 67 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, ale pouze orientační zjištění výskytu chráněných druhů na základě místního šetření, skutečného využití pozemků a charakteru ekosystémů autorizovanou osobou. Tento přístup byl zvolen

s ohledem na stávající využití pozemků (průmyslový areál s více či méně udržovanou antropogenní zelení doprovázející stávající objekty) a orgán ochrany přírody OOP MHMP tento přístup akceptoval.

Problematikou kácení dřevin se zabýval dendrologický průzkum, který zhodnotil stávající zeleň v předmětném území ve stromovém i keřovém patru. U stromů sledoval kromě dendrometrických parametrů sadovnickou hodnotu, fyziologickou a biomechanickou vitalitu, provozní bezpečnost, perspektivu a vyčíslil jeho ekologickou hodnotu. U keřů a keřových skupin vyhodnotil druhovou skladbu, plošné zastoupení a určil jeho hodnotu. Průzkum se zabýval výběrem perspektivních dřevin a tyto dřeviny doporučil zachovat a chránit za všech okolností. Tento průzkum bude rovněž podkladem pro následné správní řízení o povolení kácení dřevin, které bude provádět příslušný orgán ochrany přírody a v rámci tohoto řízení bude stanovovat náhradní výsadby za případnou ekologickou újmu.

• Voda

K hodnocení vlivu nárůstu odpadních vod na funkci ÚČOV bylo uvedeno, že předpokládaná roční produkce splaškových vod je 26 515 m³, což představuje cca 0,020% roční kapacity ÚČOV (dle údajů o množství vyčištěné vody z roku 2006), což lze vyhodnotit jako nevýznamné.

Při další projektové přípravě stavby bude způsob zneškodnění odpadních i dešťových vod řešen na základě požadavků správce a provozovatele příslušných kanalizací a správce toku.

• Doprava

K připomíncekám ohledně údajů o dopravních zátěžích oznamovatel sdělil, že stávající dopravní zátěže přilehlých ulic i zatížení křižovatky Čimická/Vánkova bylo předáno ÚDI, vyvolaná doprava byla stanovena dle metodiky ÚDI.

Zpracovatel oznámení předložil výpočet dopravy v klidu dle vyhlášky č. 26/1999 Sb. HMP a bylo prokázáno, že navržený počet PS je v souladu s požadavky vyhlášky.

Shrnutí:

Na základě obdržených podkladů a informací dospěl příslušný úřad k závěru, že v průběhu zjišťovacího řízení byly identifikovány vlivy záměru na životní prostředí a veřejné zdraví, 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. Při aplikaci opatření k prevenci, vyloučení, snížení a kompenzaci nepříznivých vlivů, které jsou podrobně rozvedeny v oznámení a které vyplývají z provedeného zjišťovacího řízení lze konstatovat, že realizace záměru je z hlediska vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví akceptovatelná.

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 řešitelné v návazných správních řízeních a měly by být posouzeny příslušnými dotčenými správními úřady. Z tohoto důvodu předává příslušný úřad s tímto závěrem zjišťovacího řízení kopie vyjádření oznamovateli záměru.

Závěr:

Záměr „Obytný soubor Nad Čimickým údolím 1, k. ú. Čimice, Praha 8“ 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), ze dne 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

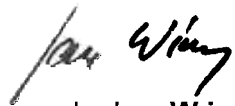
„Obytný soubor Nad Čimickým údolím 1, k. ú. Čimice, Praha 8“

n e b u d e p o s u z o v á n

podle citovaného zákona a je nezbytné v navazujících řízeních dodržet opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popřípadě kompenzaci nepříznivých vlivů na životní prostředí navržených v oznámení (EnviCon G, spol. s r.o. – září 2007) a zohlednit připomínky v jednotlivých vyjádřeních k oznámení s důrazem na následující skutečnosti:

- návrh zástavby v dokumentaci pro územní řízení musí odpovídat aktualizovanému řešení dle koordinačních situací, předložených v rámci zjišťovacího řízení (viz koordinační situace 1 : 500, č. výkresu 2.04, 3.3.2008, situace – koeficient zeleně 1:1000, č.výkresu 3.02, 20.2.2008).

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


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

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