



PID

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
ODBOR OCHRANY PROSTŘEDÍ

Váš dopis zn.	SZn. S-MHMP-576512/2008/OOP/VI/EIA/580-2/Vč	Vyřizuje/ linka Mgr. Včislaková / 4490	Datum 27.11.2008
---------------	--	--	---------------------

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:

Bytový areál „Viladomy Dubeč“, Praha - Dubeč, k.ú. Dolní Měcholupy a k.ú. Dubeč (září 2008)

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 devíti bytových domů s max. 4 NP a s předběžným počtem 146 bytů. V rámci výstavby nových bytových domů je předpokládána výstavba 130 parkovacích stání (z toho 91 v podzemních garážích a 39 na povrchu). Vytápění bude zajištěno lokálními plynovými kotelny v každém objektu. Areál bude dopravně napojen jedním vjezdem na komunikaci Městská. Dle ÚPn HMP je záměrem dotčeno území náležící do plochy OB (čistě obytné) s kódem míry využití území „C“. Celková plocha řešeného území činí 18 512 m² a zastavěná plocha 5 028 m².

Umístění:	kraj:	Praha
	obec:	Praha
	městská část:	Praha - Dubeč
	katastrální území:	Dolní Měcholupy, Dubeč

Oznamovatel: EKOSPOL a.s.
IČ: 63999854
Dukelských hrdinů 19
170 00 Praha 7

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 obdržným vyjádřením veřejnosti, dotčených správních úřadů a dotčených územních samosprávných celků.

Oznámení záměru (září 2008) bylo zpracováno Ing. Janem Zedníkem a kol.

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

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

- hlavní město Praha
(vyjádření č.j. MHMP 631563/2008/2008 ze dne 23.10.2008)
- Městská část Praha - Dubeč
(vyjádření č.j. 494/2008 ze dne 20.10.2008)
- Hygienická stanice hlavního města Prahy, pobočka východ
(vyjádření č.j. V.HK/2601/44402/08 ze dne 16.10.2008)
- Česká inspekce životního prostředí - oblastní inspektorát Praha
(vyjádření č.j. ČIŽP/41/IPP/0818588.001/08/PTM ze dne 20.10.2008)
- odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy
(vyjádření SZn. S-MHMP-576512/2008/1/OOP/VI ze dne 27.10.2008)
- Občanské sdružení „Pohoda bydlení Dubeč“ (Ing. Ivana Hustáková, Ing. Zdeněk Husták + 83 podpisů)
(vyjádření ze dne 20.10.2008)
- Ing. Radek Cmíral, Ing. Radka Cmíralová
(vyjádření ze dne 20.10.2008)
- Markéta Hospodárová, Peter Hospodár
(vyjádření ze dne 20.10.2008)
- Ing. Filip Brázdil, Jana Brázdilová
(vyjádření ze dne 21.10.2008).

Podstata jednotlivých vyjádření je shrnuta v následujícím textu.

Hlavní město Praha (HMP) žádá, aby vznesené připomínky byly zařazeny do závěrů zjišťovacího řízení a chybějící údaje byly doplněny v dokumentaci EIA. Do doby uvedení navrhovaného kanalizačního sběrače „G“ do provozu, což umožní odvedení veškerých odpadních vod z předmětné lokality na ÚČOV Praha, HMP se záměrem nesouhlasí.

HMP uplatnilo k předloženému oznámení následující připomínky:

Z hlediska urbanistické koncepce a funkčních systémů je záměr situován do funkční plochy OB – čistě obytné s kódem míry využití území C. Uvedený záměr je v souladu s platným ÚPn HMP.

Z akustického hlediska HMP konstatuje, že v příloze k oznámení chybí hluková studie, která byla avizovaná v textu. V následujících fázích projektové přípravy je třeba hlukovou studii předložit.

Z hlediska ochrany ovzduší MHP doporučuje, vzhledem k možnosti výhledového překračování limitů pro obsah škodlivin PM₁₀ v důsledku plánovaného silničního okruhu na východ od Dubče, požadovat další posílení zeleně v této oblasti a zejména vysázení ochranné zeleně podél výše uvedené komunikace.

Z hlediska městské zeleně vyplývá z koeficientu míry využití území, že koeficient zeleně činí 0,55. Předmětný pozemek má výměru 18 512 m². Minimální rozsah zeleně musí být 9 256 m² z toho 6 942 m² na rostlém terénu. Vykazovaná výměra (bez možnosti kontroly) činí celkem 10 474,9 m² z toho na rostlém terénu 9 822 m².

Z hlediska ochrany přírody a krajiny bez připomínek

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu bez připomínek.

Z geologického hlediska HMP konstatuje, že předložené oznámení je zpracováno na základě dostatečného geologického podkladu (archivní rešerše), ale zapracování rešerše do textu bylo provedeno neobratně s uvedením faktů, které nesouvisí s posuzovaným územím. V textové části oznámení chybí zhodnocení radonového indexu lokality.

Z výše uvedených důvodů HMP doporučuje opravu a doplnění textové části.

Z hlediska hospodaření s odpady bez připomínek. V předloženém oznámení chybí hrubá bilance výkopových zemin, s důrazem na využití předpokládaného přebytku.

Z dopravního hlediska uvádí následující:

Předložený návrh řešení dopravy v klidu předpokládá v garážích umístit menší počet stání, než požaduje vyhláška č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze. Tento nesoulad s uvedenou vyhláškou je třeba dořešit.

Pro větší přehlednost HMP doporučuje veškeré údaje týkající se dopravní problematiky uvádět v kapitole B.II.4 (Nároky na dopravní a jinou infrastrukturu), což se týká i bilančního výpočtu dopravy v klidu, který je doložen na str. 9 oznámení.

S ohledem na minimalizaci nezbytného rozsahu zpevněných ploch v území HMP doporučuje navrhnout pouze počet stání předepsaný výše uvedenou vyhláškou.

Je třeba uvést, z jakého podkladu byl převzat údaj o stávajícím zatížení ul. Městské (uvedený na str. 21).

Z hlediska zásobování vodou a z hlediska vodních toků bez připomínek.

Z hlediska odkanalizování není napojení navrhované bytové zástavby na stokovou síť v k. ú. Dubeč v současné době možné s ohledem na kapacitně přetíženou lokální ČOV Uhříněves (umístěnou v k.ú. Dubeč). Tento stav se změní teprve po uvedení navrhovaného kanalizačního sběrače „G“ do provozu a odvedení veškerých odpadních vod z této lokality na ÚČOV Praha.

Z hlediska zásobování teplem a zemním plynem bez připomínek.

Z hlediska zásobování elektrickou energií HMP upozorňuje, že středem navrhované bytové zástavby vede nadzemní vedení 110 kV, jehož ochranné pásmo dle § 46 zákona č. 458/2000 Sb. je třeba dodržet. V ÚPn HMP je návrh zrušení tohoto vedení.

Z hlediska nadřazených telekomunikačních sítí bez připomínek.

MČ Praha - Dubeč uvádí, že o záměru realizace projektu „Viladomy Dubeč“ bylo vedeno jednání v Radě MČ a následně Zastupitelstvu MČ Praha – Dubeč. Vyjádření a stanovisko MČ Praha – Dubeč vyplývá z usnesení, která byla přijata a nebyla zatím změněna. Dále uvádí, že v dotčené lokalitě bylo založeno občanské sdružení „Pohoda bydlení Dubeč“, které s tímto typem zástavby v dané lokalitě zásadně nesouhlasí a ZMČ Praha – Dubeč se k nesouhlasu připojilo a žádá o změnu typu zástavby.

Přílohou vyjádření bylo usnesení z 11. zasedání zastupitelstva MČ Praha - Dubeč ze dne 25.6.2008, ve kterém MČ nesouhlasí s návrhem projektu Viladomy Dubeč v jeho původní i upravené podobě. Umístěním navrhovaných objektů s plochou střechou, které neodpovídají urbanistickému a architektonickému charakteru okolního prostředí, by byla narušena pohoda bydlení v okolní zástavbě. Za jediný možný způsob využití této oblasti ZMČ požaduje zástavbu rodinnými domy, které budou charakterem odpovídat zástavbě na sousedních pozemcích.

Hygienická stanice hlavního města Prahy uvádí, že předložené oznámení se v části zabývající se hlukem omezuje pouze na obecné konstatování, že realizací záměru nedojde ke změně hlukových poměrů lokality. Chybí odborné podklady, na základě kterých byl tento závěr učiněn. V textu je uvedeno, že na základě výsledků akustické studie jsou u domů A3, A4 a B1 – severní fasáda, A4 – východní fasáda navržena protihluková opatření spočívající v instalování neotvíravých oken v severní fasádě se zasklením o neprůzvučnosti $RW = 38$ dB. Žádná hluková studie není součástí předloženého oznámení. Záměr počítá s realizací bytových domů A-I, nikoli domů značených A3, A4, B1.

Bez doplnění podkladů a odstranění nesrovnalostí se z hlediska ochrany veřejného zdraví nelze k předmětnému záměru vyjádřit.

Česká inspekce životního prostředí uplatnila k předloženému oznámení následující připomínky:

Z hlediska odpadového hospodářství bez zásadních připomínek. Pouze upozorňuje na zákonné povinnosti vyplývající ze zákona o odpadech a příslušné vyhlášky.

Z hlediska ochrany vod konstatuje, že předložené oznámení odkazuje na odsouhlasení záměru správcem vodovodní a kanalizační sítě z hlediska likvidace splaškových odpadních vod, jehož stanovisko má být přílohou oznámení. Tato příloha v oznámení není obsažena, proto nelze záměr objektivně posoudit.

Z hlediska ochrany přírody upozorňuje, že pro kácení dřevin rostoucích mimo les je dle zákona č. 114/1992 Sb. třeba povolení od příslušného orgánu ochrany přírody.

Dále žádá o kompenzaci ekologické újmy, která bude řešena v procesu stavebního povolení společně s eventuálním kácením dřevin rostoucích mimo les a náhradní výsadbou, včetně následné péče.

V oznámení není uvedeno, ve kterém ročním období byl proveden biologický průzkum. Tento údaj požaduje doplnit.

Dále v souvislosti s předpokládaným kácením dřevin rostoucích mimo les požaduje doplnit dendrologický posudek současných dřevin rostoucích na lokalitě a dále plán sadovnických úprav včetně zákresu.

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 zásadních připomínek.

Z hlediska ochrany ovzduší nemá orgán ochrany ovzduší k hodnotám uvedeným v rozptylové studii zásadní připomínky. Pokud budou otvory pro přirozené větrání garáží navrženy do míst, nad kterými se nenacházejí okna obytných místností, pak nemá ani k takovému řešení odvětrání garáží námitky. Zdejší úřad v rámci návazných fází povolování stavby posoudí vhodnost řešení podle příslušné dokumentace.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny konstatuje, že dle ÚPn HMP je záměrem dotčeno území náležící do plochy OB (čistě obytné), pro které je stanoven kód míry využití území „C“. Oznámení obsahuje výpočet koeficientů, dokazující soulad se směrnicí ÚPn HMP (koeficient zeleně KZ=0,565, travnaté plochy na rostlém terénu 9.822,3 m², celková zastavěná plocha 5.028 m²).

Oznámení obsahuje informaci o počtu kácených stromů a keřů. Veškeré dřeviny, které jsou na pozemku, musí být odstraněny, pouze 7 ks lípy (*Betula pendula*) bude přemístěno.

Oznámení dále vylučuje výskyt zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů v zájmovém území na základě biologického průzkumu. Z předloženého dokumentu ale vyplývá, že byl zjištěn tento zvláště chráněný druh živočicha: Pačmelák cizopasný (*Psathyirus rufipes*), zařazený dle přílohy č. III. vyhlášky MŽP č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do kategorie druhů silně ohrožených, další druhy zvláště chráněných živočichů nebyly zjištěny. Na základě výše uvedeného musí být v dalším stupni projektové dokumentace (dokumentace k územnímu řízení) uvedena specifikace, zda nebudou porušeny některé ze zákazů stanovených § 50 zákona č. 114/1992, Sb., o ochraně přírody a krajiny, v základních podmínkách ochrany zvláště chráněných živočichů (např. rušení, neúmyslné zraňování až usmrcování, nebo poškozování až ničení jimi užívaných sídel). V případě, že dle dokumentace dojde při stavbě k porušení zákazů, musí být Správou CHKO Český kras udělena výjimka ve smyslu § 56 odst. 1 zákona ze zákazů stanovených § 50 zákona v základních podmínkách ochrany zvláště chráněných živočichů.

Oznámení obsahuje kapitolu, která se částečně zabývá vlivem stavby na krajinu a krajinný ráz. K této kapitole ale chybí jakékoliv zákresy do fotografií nebo vizualizace předpokládaného hmotového a výškového uspořádání, ze kterých by bylo patrné možné ovlivnění a návaznost na stávající zástavbu rodinných domů tak, jak je deklarováno v kapitole D.I.8. Oznámení obsahuje pouze jednoduché černobílé výkresy pohledů navrhovaných viladomů.

Z hlediska ochrany vod upozorňuje, že podlahy garáží musí být izolovány proti působení případných úkapů ropných látek a nebudou odvodněny do kanalizace. V případě, že budou v jednotlivých objektech použity hydraulické výtahy, musí být jejich šachty zabezpečeny (izolovány) tak, aby při poruše nemohlo dojít ke znečištění podzemních vod.

Dále upozorňuje, že povolení stavby vodních děl (kanalizační stoky, vodovodní řady, stavby sloužící k odvodňování pozemků atd.) podléhá projednání dle ust. § 15 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (dále jen vodní zákon), ve znění pozdějších změn a doplňků u příslušného vodoprávního úřadu.

V záměru je uvedeno, že neznečištěné dešťové vody ze střech budou přednostně likvidovány vsakem na vlastním pozemku. Tento způsob likvidace dešťových vod musí být doložen hydrogeologickým posudkem.

Dále upozorňuje, že vypouštění dešťových vod do vodních toků podléhá vodoprávnímu projednání u příslušného vodoprávního úřadu včetně projednání se správcem vodního toku jako konečného recipientu dešťových vod.

V oznámení jsou zmíněna i možná rizika ohrožení podzemních vod a půdního prostředí závadnými látkami (ropné látky z mechanizace po dobu výstavby). Upozorňuje ve vztahu k tomuto bodu, že každý, kdo zachází se závadnými látkami ve větším rozsahu nebo je nakládání s nimi spojeno se zvýšeným nebezpečím, je povinen dodržovat ust. § 39 odst. 2 vodního zákona, zejména je povinen při zacházení s nimi učinit odpovídající opatření, aby nevnikly do povrchových nebo podzemních vod či do kanalizace. Dále upozorňuje, že dle ust. § 39 odst. 9 vodního zákona je zakázáno mytí motorových vozidel a provozních mechanismů ve vodních tocích nebo na místech, kde by mohlo dojít k ohrožení jakosti povrchových nebo podzemních vod.

Občanské sdružení „Pohoda bydlení Dubeč“ (Ing. Ivana Hustáková, Ing. Zdeněk Husták + 83 podpisů) nesouhlasí s plánovanou výstavbou (v uvedeném rozsahu) z následujících důvodů:

Dotčený pozemek se nachází v nejužší položené oblasti MČ Praha – Dubeč uprostřed zástavby rodinných domů, oblast je navíc vizuálně exponovaná z dalších přilehlých městských částí. Navržený záměr nerespektuje charakter a kvalitu okolní zástavby a znamenal by hrubé narušení venkovského rázu MČ Praha – Dubeč a krajinného rázu celé oblasti, dále nerespektuje ochranné pásmo přilehlého lesního porostu a je koncepčně zcela podřízen existenci trasy vzdušného vedení VN, které přechází diagonálně přes řešené území.

Upozorňuje na nevyhovující kapacitu kanalizace a odkazuje na přílohu svého vyjádření „Kanalizace, stoka G - Informace pro občany; Podklad pro žádost o změnu územního plánu a o její zařazení jako veřejně prospěšné stavby Stoka G – I. etapa“ (únor 2008) – v závěru tohoto dokumentu se uvádí: „V současné době je třeba urychleně realizovat výstavbu sběrače G – I. etapa, aby bylo možno povolovat a následně provádět další výstavbu v zájmové oblasti. Bez realizace této stoky není vzhledem k vyčerpané kapacitě pobočné čistírny odpadních vod Dubeč – Uhřetěves možný další rozvoj v tomto území“.

Na svém maximálním kapacitním vrcholu jsou rovněž dodávky elektrické energie, plynu, vody.

Ze strany občanů dotčeného území jsou považovány za nepřekonatelné překážky výrazné snížení pohody bydlení a zhoršení životního prostředí (kanalizace, čistička, znečištění provozem automobilů aj.), dále prudké zhoršení sociálních aspektů občanů a přímý zásah do integrity jejich bydlení.

Obávají se hlukových, světelných a jiných emisí a zastínění stávajících rodinných domů novými objekty.

Jako příklad přijatelného řešení uvádějí možnost zastavění dotčeného pozemku jinou formou zástavby, např. rodinnými domy (tento názor občanů je v příloze vyjádření stvrzen 83 podpisy). Předložený kompromis by se mohl stát základem pro další diskusi s občany městské části Praha – Dubeč a mohl by být prvkem, který může učinit návrh přijatelný pro obě strany.

Ing. Radek Cmíral, Ing. Radka Cmíralová nesouhlasí s navrhovanou výstavbou, a to zejména z následujících důvodů:

- Pozemek pro plánovanou výstavbu se nachází v nejužší položené oblasti městské části Praha – Dubeč uprostřed zástavby rodinných domů, oblast je navíc vizuálně exponovaná z dalších přilehlých městských částí. Záměr výstavby bytových domů nerespektuje charakter a kvalitu okolní zástavby rodinnými domy a znamenal by hrubé narušení venkovského rázu městské části Dubeč a krajinného rázu celé oblasti a je tak v rozporu s vyhláškou č. 26/1999 Sb. HMP (zejména s čl. č. 4 odst. 1 a 7).
- Výstavba bytového areálu by svým objemem výrazně převýšila kapacitní možnosti dané oblasti. Z hlediska zátěže na životní prostředí, dopravu, kapacitu sítí technické a občanské vybavenosti by znamenala nevratný zásah do života městské části a

místních občanů. Poukazují na nárůst počtu automobilů a na skutečnost, že stavební doprava bude vedena ulicí Městská, kde je zákaz vjezdu nákladním automobilům, a tudíž by hrozil dopravní kolaps oblasti.

- Obávají se zhoršení kvality bydlení obyvatel bydlících v okolních rodinných domech a poukazují na nerespektování pohody bydlení stávajícího obyvatelstva.
- Navržený počet parkovacích stání považují za podhodnocený, rovněž související dopady na intenzitu dopravy a ostatní nežádoucí účinky budou výrazně vyšší.
- Návrh počtu parkovacích stání je v rozporu s vyhláškou č. 26/1999 Sb. HMP.
- Pozemek je relativně hustě pokryt zelení (několik desítek let staré vzrostlé stromy, relativně velké zalesněné území).
- Realizace záměru by znamenala výrazné zvýšení automobilové dopravy a hluku, areál by byl napojen na ul. Městská, která již nyní v dopravních špičkách kapacitně nestačí jako přístupová komunikace na přetíženou ul. Kutnohorskou.
- Investor neuvažuje o variantě zastavení pozemku rodinnými domy, která by v takové míře nepřispěla k navýšení dopravy, emisí, zvýšení hluku a nenarušila by ráz krajiny.
- Ul. Městská je uzavřena pro vjezd nákladních automobilů – nákladní automobilová doprava v době výstavby by znamenala velkou zátěž pro místní komunikaci a znemožnila by její využití jako cyklostezky.
- Údaje o emisích během výstavby považují za podhodnocené.
- Investor uvažuje o napojení splaškové kanalizace pomocí výtlačku na stávající stoku splaškové kanalizace v ul. Městská – v ul. Městská není v části, která lemuje dotčený pozemek, v současné době splašková kanalizace vybudovaná. Dále upozorňují na skutečnost, že stávající ČOV v Dubči již v současné době nevyhovuje normám a je kapacitně nedostačující. Bez realizace výstavby sběrač G není možné v současné době povolovat ani provádět další výstavbu v této oblasti. (viz příloha vyjádření občanského sdružení „Pohoda bydlení Dubeč“)
- Domnívají se, že nárůst obyvatel o více než 12 % bez vybudování odpovídající infrastruktury bude mít významný vliv na život a životní prostředí dotčené městské části. Zejména školka a škola už nyní kapacitně nestačí počtu obyvatel.
- Navržený záměr (viladomy s plochou střechou) nezapadá do charakteru okolní zástavby, plánovaná výstavba by převyšovala stávající okolní zástavbu a stala by se novou dominantou oblasti.
- Na pozemku se vyskytují ve velké míře zejména zajíci, koroptve, bažanti a ještěrky.
- Vzhledem ke skutečnosti, že pozemek je svažitý a většina stávajících rodinných domů, které využívají podzemní vodu, se nachází pod dotčeným pozemkem, může mít hluboká stavba negativní vliv na využití podzemní vody v okolí.
- Navržený záměr je z hlediska pohledového velmi výrazně exponován a oproti okolní zástavbě prostorově rozsáhlý. Oznamovatel neuvádí výšku jednotlivých staveb.

Závěrem navrhuji, aby MHMP podal podnět na přehodnocení využití celého pozemku tak aby vyhovoval kapacitám dané oblasti.

Markéta Hospodárová, Peter Hospodár vyjádřili nesouhlas s posuzovaným záměrem a uvedli následující připomínky.

Poukazují na skutečnost, že při koupi sousedního pozemku byli ubezpečeni MČ Praha – Dubeč, že v okolí se budou stavět pouze rodinné domy. Navrhovaným projektem se cítí být podvedeni.

V předkládaném záměru nerespektuje připravovaný projekt charakter a kvalitu okolní zástavby rodinných domů, nerespektuje ochranné pásmo přilehlého lesního porostu, je umístěn zcela podřízen diagonálně vedenému vzdušnému vedení VN a celkově nezapadá do rázu a struktury celé oblasti z důvodu velké a husté zastavěnosti na relativně malé zastavované ploše.

Poukazují na současnou nedostatečnou strukturu komunikací a inženýrských sítí a na zvýšení zatížení infrastruktury, která nastane vlivem plánované výstavby. Obávají se zhoršení kvality životního prostředí a životní úrovně v okolí žijících občanů.

Nejvýznamnější dopady na okolí budou mít prachové a jiné škodlivé exhalace a emise v době výstavby, hluk v době výstavby a rizika havárií.

Dále se obávají negativního narušení místní flóry a fauny.

Poukazují na nedostatečnou kapacitu kanalizace a odkazují se na přílohu vyjádření občanského sdružení „Pohoda bydlení Dubeč“ (viz výše). Dále uvádějí, že na svém maximu jsou rovněž dodávky elektrické energie, plynu a vody.

Navrhují plně akceptovat charakter a podmínky dané lokality a navrhnout takovou alternativu, která vhodněji přihlédne jak k rázu zástavby zvažované lokality, tak i k rázu okolní krajiny a přírody. Takovou alternativou může být výstavba rodinných domů nebo řadových rodinných domů.

Ing. Filip Brázdil, Jana Brázdilová vyslovili nesouhlas s předkládaným záměrem.

Konstatují, že plánovaná výstavba je v rozporu se zájmem MČ Praha – Dubeč, která nesouhlasí s připravovaným záměrem, a to jak s původní, tak s upravenou verzí (zároveň odkazují na usnesení z 10. a 11. zasedání ZMČ).

Plánovaná výstavba je v dané lokalitě urbanisticky zcela necitlivá vůči okolní zástavbě (dotčený pozemek je ze tří stran obklopen nízkopodlažní zástavbou rodinných domů, ze čtvrté strany je les, navržené domy by hrubě převyšovaly okolní zástavbu a tvořily by nechtěnou dominantu celé obce.

Infrastruktura obce (kanalizace, komunikace, škola, školka) není připravena na skokový nárůst počtu obyvatel o více než 10 %. Vedle zátěže pro infrastrukturu obce může taková náhlá změna přinést obtíže v oblasti sociální.

Považují za absurdní, projekt tak velkého komplexu určeného k trvalému bydlení se přizpůsobuje vedení vysokého napětí 110 kV, o němž se už dnes ví, že bude demontováno. Odklad řešení na dobu, kdy vedení přes pozemek už nepovede, by umožnil lépe využít plochu a účelněji rozmístit obytné objekty i komunikace.

Dále uvádějí připomínky k jednotlivým kapitolám oznámení záměru:

Charakter záměru

Výstavba na sousedních pozemcích se skládá výhradně z rodinných domů, předmětný pozemek na okolní výstavbu sice navazuje, avšak záměr stavby vícepodlažních domů s plochou střechou je se sousední zástavbou v příkrém rozporu.

Konstatují, že oznámení obsahuje dva různé výpočty hrubé podlažní plochy (HPP), dále však pracuje pouze s jedním výsledkem, což je přinejmenším matoucí.

Nevěří, že výpočet počtu parkovacích stání odpovídá realitě. Domnívají se, že skutečný počet vozidel bude vyšší a že přebytečná auta budou parkovat mimo parkovací plochy, ničit zeleň a zvyšovat nebezpečí dopravních nehod.

Zdůvodnění potřeby záměru a jeho umístění

V oznámení není uvedeno zdůvodnění potřeby záměru a jeho umístění.

Přehled zvažovaných variant

V přehledu zvažovaných variant chybí referenční varianta se zástavbou rodinnými domy, která by plně odpovídala charakteru území a znamenala by menší zátěž pro životní prostředí i pro infrastrukturu obce.

Popis technického a technologického řešení záměru

Dále uvádí, že v ul. Městská platí zákaz vjezdu nákladních vozidel, ulice je příliš úzká a bez krajnic a nestačí ani stávající dopravě. Provoz těžkých nákladních vozidel může poškodit povrch silnice, zvýšit zatížení životního prostředí a přinese zvýšené riziko dopravních nehod. Kapacita místní ČOV je již dnes nedostačující (odkazují se na přílohu vyjádření občanského sdružení „Pohoda bydlení Dubeč“ – viz výše).

Odvádění dešťových vod ze střech domů do otevřeného poldru (uprostřed obydlené oblasti) považují za nešťastné, protože otevřená vodní plocha retenčních nádrží je ideálním místem pro množení komárů.

Ovzduší

Rozptylová studie vychází z údajů imisní stanice v Praze – Vršovicích. Přestože je uváděna jako stanice nejbližší, je dost vzdálená na to, aby její údaje byly relevantní. Při převládajícím směru větrů (Z a SZ) nemůže stanice ve Vršovicích zaznamenat vliv zdrojů např. z Malešic – spalovny a teplárny. Žádají o zpracování nové studie, která by vycházela z měření imisí přímo u malešické spalovny. Domnívají se, že vliv imisí z místního provozu je podhodnocen, protože vychází z příliš nízkého počtu vozidel.

Dešťové vody

Výpočty jsou provedeny pro déšť trvající 30 minut, bude-li pršet déle, nádrž přeteče.

Hluk, vibrace

V oznámení je odkaz na akustickou studii, ve které jsou zmíněny domy A3, A4 a B1. V předloženém záměru se ale žádné takto označené objekty nenacházejí. Akustická studie byla tedy vypracována pro jiný projekt.

Ekosystémy

Na dohled od řešeného území se nenachází žádné pole, jak je mylně uvedeno.

Hydrogeologie a hydrologie

Tvrzení uvedené v této kapitole, a to, že v okolí řešeného území je hladina podzemní vody v hloubce cca 4 – 6 m pod terénem, je v rozporu s inženýrskogeologickým průzkumem přiloženým k oznámení (dle tohoto průzkumu byla v některých vrtech úroveň hladiny podzemní vody zastižena v hloubce menší než 3 m pod terénem).

Fauna

Výčet zcela pomíjí populace zajíců, bažantů, sojek, některých zpěvných ptáků a menších dravců. Pozastávají se nad tím, že oznámení nezmiňuje druhy uvedené v dokumentu Zoologický průzkum.

Vlivy na vodu

Text se pouze zjednodušeně zabývá problematikou znečištění vod. Vůbec neuvažuje možný vliv hlubokých stavebních výkopů na prameny v oblasti a případné ovlivnění hladiny spodní vody. Obyvatelé stávajících domů se obávají ovlivnění podzemní vody a negativního zásahu do studní.

Inženýrskogeologický průzkum (samostatný dokument)

Zdá se, že byl zpracován pro jiný projekt (i když na stejném pozemku) – v průzkumu jsou navrhované objekty označeny jako A1 až A4, B1 až B4 a C, v oznámení jsou ale objekty označeny A – I.

Zmíněný průzkum hodnotí základové poměry jako složité, dá se tedy očekávat technologicky náročnější způsob založení, který přinese i zvýšenou zátěž pro okolí během stavby (více

zemních prací, stavebních mechanismů, hluku a prachu) a také větší riziko ovlivnění studní v okolí.

Závěrem shrnují, že předložené oznámení obsahuje řadu chyb a rozporů a nebudí dojem profesionálního zpracování. Domnívají se, že předložené materiály nedovolují seriózní posouzení záměru. Plánovaný záměr nerespektuje charakter oblasti a zájmy obce Dubeč a jejích obyvatel. Pokud se realizuje, bude urbanisticky i sociálně velmi problematický.

Závěr:

Záměr „Bytový areál „Viladomy Dubeč“, Praha - Dubeč, k.ú. Dolní Měcholupy a k.ú. Dubeč (září 2008)“ 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 areál „Viladomy Dubeč“, Praha - Dubeč,
k.ú. Dolní Měcholupy a k.ú. Dubeč (září 2008)“**

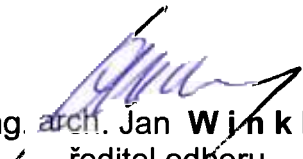
b u d e p o s u z o v á n

podle citovaného zákona, neboť z provedeného zjišťovacího řízení vyplynulo, že nelze vyloučit, že záměr může mít významný vliv na životní prostředí a obyvatelstvo.

Příslušný úřad požaduje zpracovat dokumentaci vlivu záměru na životní prostředí (dále jen dokumentace) podle přílohy č. 4 k citovanému zákonu, která bude zahrnovat zjištění, popis, posouzení a vyhodnocení předpokládaných přímých a nepřímých vlivů provedení i neprovedení záměru na životní prostředí a veřejné zdraví a současně zohlední uplatněná vyjádření k oznámení záměru. Dle § 7 odst. 5 citovaného zákona požaduje příslušný úřad zpracovat varianty řešení záměru s ohledem na kapacitu a dopravní obslužnost.

S ohledem na počet dotčených správních úřadů a dotčených územních samosprávných celků stanovuje příslušný úřad počet dokumentací pro předložení na 11 výtisků.

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