



PID

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA  
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY  
ODBOR OCHRANY PROSTŘEDÍ

Váš dopis zn. SZn. Vyřizuje/linka Datum  
S-MHMP-595101/2008/OOP/VI/EIA/582-2/Pac Mgr. Pacner/4322 26.11.2008

## 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)

**Název: Obytný soubor „Trojmezí“, Praha 10 a 11, k. ú. Chodov a Záběhlice**

### **Zařazení záměru dle zákona:**

Příloha č. 1, kategorie II, bod 10.6 - Skladové nebo obchodní komplexy včetně nákupních středisek, o celkové výměře nad 3 000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy; parkoviště nebo garáže s kapacitou nad 100 parkovacích stání v součtu pro celou stavbu.

### **Umístění:**

kraj:	hlavní město Praha	městská část:	Praha 10 a 11
obec:	hlavní město Praha	katastrální území:	Chodov a Záběhlice

### **Oznamovatel:**

Central Group a.s.  
Na Strži 65/1702  
140 00 Praha 4

### **Charakter a kapacita záměru:**

Předložené oznámení záměru řeší vybudování obytného souboru, který má obsahovat 3 blokové obytné domy A (A1,A2,A3 – 1 PP, 6NP), B (B1, B2, B3 – 2 PP, 7 NP), C (C1, C2, C3, C4 – 2 PP, 7 NP) a dva bodové bytové domy D (2 PP, 7 NP) a E (1 PP, 4 NP). V rámci navrženého záměru má být realizováno 481 bytových jednotek (z toho 410 bytů a 71 ateliérů). Pro řešení dopravy v klidu je navrženo v souladu s vyhláškou č. 26/1999 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze (OTPP) 489 parkovacích stání (PS). Z tohoto počtu má být 421 PS situováno v suterénech jednotlivých objektů, zbývajících 68 PS je navrženo na terénu. Dopravně má být soubor bytových domů napojen nově navrženou páteří komunikací na ul. Klapáalkova. Území na východě přiléhá k sadu „Třešňovka“, na jihu bezprostředně navazuje na stávající zástavbu nových bytových domů Kulatý Chodovec, na západě odděluje lokalitu od sídliště Chodovec cca 100 m široký souvislý pás zeleně. Funkční plocha pozemku činí 38 499 m<sup>2</sup>. Hrubá podlažní plocha objektů A1 – E činí celkem 35 963 m<sup>2</sup>.

Dle Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (ÚPn) je záměrem dotčena menší část plochy náležející do území OB (čistě obytné) s regulativem daným kódem míry využití území E a NL (louky a pastviny).

### Zjišťovací 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 okolnosti, zda záměr svou kapacitou dosahuje limitních hodnot uvedených u záměrů příslušného druhu kategorie II v příloze č. 1 k zákonu a dále k obdrženým vyjádřením veřejnosti, dotčených správních úřadů a dotčených územních samosprávných celků.

Oznámení záměru (září 2007) bylo zpracováno podle přílohy č. 3 zákona firmou K + K průzkum, s. r. o., pod vedením Ing. Jana Krále, držitele autorizace dle zákona. V oznámení je podrobný popis současného stavu dotčeného území a jsou identifikovány očekávané vlivy při realizaci i provozu záměru. Zpracovatel oznámení při svém hodnocení došel k závěru, že záměr nemůže významně ovlivnit životní prostředí a veřejné zdraví. Pro prevenci, vyloučení, snížení a kompenzaci nepříznivých vlivů je v oznámení navržen soubor opatření.

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

- hlavní město Praha  
(vyjádření č. j. MHMP 734616/2008 ze dne 27. 10. 2008)
- městská část Praha 10  
(usnesení Rady č. 816 ze dne 29. 10. 2008)
- městská část Praha 11  
(vyjádření č. j. 420/2008/MI ze dne 22. 10. 2008)
- Hygienická stanice hlavního města Prahy  
(vyjádření č. j. V.HK/2602/44403/08 ze dne 3. 11. 2008)
- Česká inspekce životního prostředí  
(vyjádření zn. ČIŽP/41/IPP/0818682.001/08/PTM ze dne 17. 10. 2008)
- odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy  
(vyjádření č. j. SZn. S-MHMP-595101/2008/1/OOP/VI ze dne 23. 10. 2008)
- odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu Magistrátu hlavního města Prahy  
(vyjádření č. j. S-MHMP 606383/2008/Alu ze dne 13. 10. 2008)
- Společenství vlastníků jednotek domu Čenětická 14/2220, Praha 4 – Chodov  
(vyjádření ze dne 21. 10. 2008)
- Společenství vlastníků jednotek Klapáčkova 2243/11, Praha – Chodov  
(vyjádření ze dne 21. 10. 2008)
- Společenství vlastníků jednotek Klapáčkova 2241 a 2242, Praha – Chodov  
(vyjádření ze dne 21. 10. 2008)
- Společenství vlastníků jednotek Klapáčkova 2238, 2239 a 2240, Praha – Chodov  
(vyjádření ze dne 21. 10. 2008)
- Občanské sdružení Klapáčkova – Chodovec  
(vyjádření ze dne 21. 10. 2008)
- Jan Škarka  
(vyjádření ze dne 21. 10. 2008)
- Ing. Petr Sláma

(vyjádření ze dne 21. 10. 2008)  
Ing. Štěpán Šilhavý  
(vyjádření ze dne 21. 10. 2008)  
Ivan Rom  
(vyjádření ze dne 21. 10. 2008)  
Lubomír Nývlt  
(vyjádření ze dne 21. 10. 2008)  
Ing. Miroslav Zábranský  
(vyjádření ze dne 21. 10. 2008)  
Ing. Tibor Kováč  
(vyjádření ze dne 21. 10. 2008)  
RNDr. Jiří Petrák, Ph.D.  
(vyjádření ze dne 21. 10. 2008)  
Občanské sdružení Záběhlic  
(vyjádření ze dne 23. 10. 2008)  
Základní článek Hnutí Brontosaurus Botič  
(vyjádření ze dne 20. 10. 2008)  
Ing. Pavlína Tomášová  
(vyjádření ze dne 22. 10. 2008)  
Alexandra Hejduková  
(vyjádření ze dne 21. 10. 2008)  
Mgr. Pavel Chabr  
(vyjádření ze dne 27. 10. 2008).

Podstata jednotlivých vyjádření je shrnuta v následujícím textu.

Hlavní město Praha (HMP) má k předloženému oznámení připomínky z hlediska urbanistické koncepce a funkčních systémů, předmětný záměr je podmíněn výjimečně přípustným využitím pro umístění komunikace ve funkční ploše louky a pastviny (NL). V oznámení není doloženo, jakým způsobem je zajištěno veřejné vybavení pro předpokládaný vysoký nárůst obyvatel, zejména v oblasti předškolní a základní školní výchovy. Vzhledem k situování tohoto kapacitního obytného souboru při okraji zástavby v kontaktu s volnou přírodou doporučuje HMP snížení výškové hladiny objektů, zejména v severovýchodní části území. Dále má HMP připomínky z hlediska dopravy a městské zeleně. Vznesené připomínky žádá zařadit do závěrů zjišťovacího řízení.

*Z hlediska urbanistické koncepce a funkčních systémů HMP uvádí, že záměr je v zásadě v souladu s platným ÚPn. Realizace záměru je podmíněna výjimečně přípustným využitím pro umístění komunikace ve funkční ploše NL.*

*V oznámení se postrádá, jakým způsobem je zajištěno veřejné vybavení pro předpokládaný vysoký nárůst obyvatel, zejména v oblasti předškolní a základní školní výchovy.*

*HMP uvádí, že z hlediska prostorové regulace byla míra využití území zvýšena schválenou úpravou ÚPn č. U 0646/2008, a to z původního kódu B o 3 stupně na kód E s max. KPP = 0,94 pro část plochy OB velikosti 38 449 m<sup>2</sup> a s dalšími podmínkami v textu úpravy. Upozorňuje se, že v textu oznámení je chybně označeno číslo výše zmiňované schválené úpravy ÚPn.*

*Vzhledem k situování tohoto kapacitního obytného souboru při okraji zástavby v kontaktu s volnou přírodou doporučuje HMP snížení výškové hladiny objektů, zejména v severovýchodní části území.*

*Z hlediska ochrany ovzduší nemá HMP k posuzovanému oznámení zásadní připomínky.*

Z *hlediska městské zeleně* je výpočet koeficientu zeleně (KZ) doložen správně a vyhovuje kódu míry využití území E. Příjezdová komunikace do obytného souboru je navržena přes funkční plochu NL - louky a pastviny. Tato komunikace dle ÚPn je výjimečně přípustná. Výjimečná přípustnost zatím nebyla udělena.

Dendrologický průzkum je zpracován na velmi dobré úrovni, ale ve funkční ploše NL je zpracován pouze ve vymezeném prostoru tělesa komunikace. Dendrologické vyhodnocení stávajících porostů se nezabývalo svahy, které na komunikaci budou navazovat a zcela jistě vyvolají zásah ještě do dalších stávajících dřevin.

Z *hlediska ochrany přírody a krajiny* nemá HMP k posuzovanému oznámení zásadní připomínky.

Z *hlediska ochrany zemědělského půdního fondu* leží lokalita mimo současně zastavěné území v katastrálním území Chodov a Záběhlíce. Pozemky jsou v katastru nemovitostí evidovány jako orná půda, zahrady a ostatní plochy. Záborem bude dotčeno cca 4,06 ha zemědělské půdy BPEJ 2.26.14 a 2.26.54 - IV. a V. třída ochrany. V současné době jsou zde zelené plochy, se vzrostlými stromy a náletovou zelení. Pravděpodobně se jedná o bývalé louky nebo pastviny. Dnes již není území zemědělsky využíváno, většina území je zarostlá travnatým porostem s keří a náletovými stromy, se sítí vyšlapaných pěšinek. Na území bude provedena skrývka ornice o mocnosti 30 cm. V platném územním plánu je toto území určeno pro OB a NL. V této části bude umístěna komunikace propojující nově budovanou lokalitu se stávající zástavbou. Stavbu komunikace lze umístit jako výjimečně přípustnou. HMP uvádí, že území bylo v rámci připomínkového řízení k ÚPn opatřeno předběžným souhlasem MŽP ČR s odnětím ze ZPF podle § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF. Z hlediska ochrany ZPF je uvedený záměr v souladu s platným ÚPn a lze jej akceptovat.

Z *geologického hlediska* nemá HMP k posuzovanému oznámení zásadní připomínky.

Z *hlediska hospodaření s odpady* nemá HMP k umístění záměru připomínky. V předloženém oznámení postrádá alespoň hrubou bilanci výkopových prací, s důrazem na využití předpokládaného přebytku výkopové zeminy. Přebytečnou zeminu doporučuje využít v místě stavby k terénním úpravám. Množství zeminy uložené na skládku by mělo být minimální.

Z *dopravního hlediska* má HMP tyto připomínky:

Úpravou ÚPn č. U 0646/2008 na základě žádosti investora byla míra využití území zvýšena o tři stupně na koeficient E, umožňující výrazně intenzivnější zástavbu oproti původním předpokladům, což vyvolá větší rozsah zdrojové a cílové dopravy v území. V oznámení je uvedeno: "V rámci zástavby obytného souboru bude vybudována v horní třetině ze západní strany páteřní komunikace od ulice Klapálkova a bude ukončena u severního okraje lokality. Tato nová komunikace umožní nejen napojení této lokality, ale v budoucnu i rozvoj celého území na levém břehu Botiče". K tomu HMP uvádí, že území východně od předmětné lokality je dle platného ÚPn nezastavitelné. Návrh uspořádání komunikační sítě území musí z této skutečnosti vycházet. Nesouhlasí se proto s návrhem úseků komunikací, které směřují na východ a jihovýchod od navrhované zástavby k celoměstsky významné cyklistické a pěší trase vedené přibližně v severojižním směru podél východního okraje lokality a propojující oblast Záběhlíc a Jižního Města. Předložené uspořádání komunikační sítě je vůči území problematické. Navržená severojižní komunikace s křižovatkami ve strmém svahu vyvolá terénní úpravy, které nemusí být zanedbatelné. Je proto třeba doložit výškové řešení nových úseků komunikací. Navržená vysoká intenzita zástavby v předmětném území je z dopravního hlediska nevhodná s ohledem na značně zatíženou komunikační síť v širším spádovém území u Spořilova. Komunikace v území by bylo vhodnější řešit jako zklidněné s omezenými nároky na zpevněné plochy. Po východním okraji lokality v severojižním směru vede v tradiční stopě od Záběhlíc k Chodovu cyklistická a pěší trasa celoměstského významu. Návrh zástavby musí proto zachovat a zkvalitnit koridor této trasy propojující

oblast Záběhlic (zámečku) s oblastí Jižního Města. Kromě rekonstrukce vlastní komunikace pro pěší a cyklisty, je třeba v přílehlém úseku komunikace založit pás zeleně se stromořadím.

Z hlediska odkanalizování, zásobování vodou, teplem a zemním plynem a z hlediska nadřazených telekomunikačních sítí nemá HMP k posuzovanému oznámení zásadní připomínky.

Z hlediska vodních toků nemá HMP k posuzovanému oznámení připomínky za předpokladu, že ve fázi přípravy stavby budou zajištěna ochranná opatření uvedená v oznámení.

Z hlediska zásobování elektrickou energií se upozorňuje, že přes východní okraj území vedou tři nadzemní vedení 110 kV, jejichž ochranná pásma je třeba respektovat.

Městská část Praha 10 uplatnila tyto požadavky:

1. Hrubá podlažní plocha všech bytových i nebytových jednotek zahrnutých do projektu navrhovaného obytného souboru „Trojmezí“ na území městské části Praha 10 nepřesáhne 13 093 m<sup>2</sup>.
2. Dokumentace se požaduje doplnit o zakres a vyhodnocení prostorových možností umožňujících výsadbu nové vhodné zeleně především na rostlém terénu. Tato problematika není v předložené dokumentaci dostatečně popsána a její řešení je přesunuto do dalších etap řízení. Doplněnou dokumentaci požaduje MČ Praha 10 znovu projednat.
3. V předloženém oznámení se požadují sjednotit počty parkovacích stání v rozptylové a akustické studii s počty PS uvedených v základním textu předloženého oznámení.
4. Komunikační řešení bude odpovídat situaci z dokumentaci dle přiloženého schématu.

Městská část Praha 11 má k oznámení následující připomínky:

1. Dopravní obslužnost souboru je odkázána pouze na jednu přístupovou páteřní komunikaci Klapálkova. Tato vazba jediného napojení se slepými rameny vedoucí k jednotlivým objektům je nevhodná z hlediska urbanistického, z hlediska přehnané budoucí zátěže území v okolí této komunikace i z hlediska budoucího provozu souboru. Napojení se v případě havárie na komunikaci může projevit jako nebezpečné, bude-li omezen či zabráněn přístup do území nejen obyvatelům, ale i vozidlům Integrovaného záchranného systému.
2. Z oznámení nevyplývá, zda je vyhovujícím způsobem vyřešena prostupnost územím, zejména trasy pěších komunikací v rámci vlastního souboru (bezpečný vstup do objektů, přístup ke sběrným místům na odpad) i širší vazby na okolí (přístupy od zastávek MHD, přístupy k objektům občanské vybavenosti).
3. Z dokumentace nevyplývá, že obytný soubor se 410 bytovými jednotkami a 71 ateliéry o kapacitě cca 1 200 obyvatel je doplněn o potřebnou základní občanskou vybavenost (obchody, služby, školky apod.).
4. V oznámení je doloženo vyjádření ÚMČ Prahy 11, odboru výstavby, z něhož vyplývá, že z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací se k záměru nelze vyjádřit, neboť dokumentace neumožňuje posouzení plnění limitů stanovených kódem míry využití území.

Hygienická stanice hlavního města Prahy (HS HMP) konstatuje, že dominantním zdrojem hluku v dané lokalitě je automobilová doprava. Vypočtené ekvivalentní hladiny akustického tlaku A v chráněném venkovním prostoru navrhovaných staveb z dopravy na veřejných komunikacích, dle studie, splňují hygienické limity hluku (55/45 dB V LAeq,T), a to bez uvedeného záměru i s uvedeným záměrem ve výšce 3 a 15 m nad terénem. Hygienické limity hluku z neveřejných komunikací (vjezdy do garáží + parkoviště) jsou pouze v noční

době překročeny nad vjezdem do garáží objektu C4 a objektu AI. Zde jsou nad vjezdem umístěny ateliéry, které nebudou sloužit k bydlení.

Dále je součástí dokumentace výpočet hluku (zpracovala Ing. Marie Jirmanová, Greifakustika, s.r.o., Kubíkova 12, Praha 8 dne 26.8.2008, č.zakázky Z070759-30811730) z veřejné dopravy v ul. Klapálkova se započtením dopravy související se záměrem v chráněném venkovním prostoru stávajících bytových domů. Dle výpočtu dojde k navýšení hluku cca o 2 dB při splnění hygienických limitů hluku z dopravy (55/45 dB V LAeq,T):

S ohledem na výše uvedené HS HMP konstatuje, že není třeba záměr dále rozpracovávat a posuzovat dle zákona.

V následných řízeních je třeba konkretizovat účel užití ateliérů umístěných nad vjezdy do garáží a detailně zhodnotit hluk spojený s provozem garáží (včetně příjezdu/odjezdu vozidel) s ohledem na dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním a vnitřním prostoru staveb. Dále je třeba vyhodnotit hluk z dopravy v chráněném venkovním prostoru staveb v dané lokalitě nejen výšce 3 a 15 m, ale s ohledem na plánovanou podlažnost (až 7NP) i ve výšce výplní fasádních otvorů posledního podlaží.

Česká inspekce životního prostředí (ČIŽP) má k předloženému záměru tyto připomínky:

*Z hlediska odpadového hospodářství* ČIŽP uvádí, že v předložené dokumentaci postrádá způsob nakládání s odpadem kat. č. 17 05 04 Zemina a kamení neuvedené pod číslem 17 05 03, přičemž projekt předpokládá, že největší množství odpadu vznikajících v průběhu stavby bude právě charakteru stavební odpad, tj. i odpadní výkopová zemina.

Dále je v projektové dokumentaci uvedeno, že odpad kat. č. 17 02 01 Dřevo bude nabídnut drobným spotřebitelům. Upozorňuje se, že dle dikce zákona o odpadech lze odpad předat pouze osobě oprávněné ve smyslu ustanovení § 12 odst. 3 zákona o odpadech. Dále ze zákona o odpadech vyplývá (§ 12 odst. 4), že každý je povinen si zjistit, zda osoba, které předává odpady, je k jejich převzetí podle zákona o odpadech oprávněna, tj. zda je provozovatelem zařízení ke sběru, výkupu, využití nebo odstranění určeného druhu odpadu. S ohledem na výše uvedené ČIŽP konstatuje, že odpad kat. č. 17 02 01 nesmí být předán jiné osobě, než osobě oprávněné ve smyslu zákona o odpadech.

Provozem obytného souboru budou vznikat i nebezpečné odpady kat. č. 15 02 02 a 20 01 21. Upozorňuje se, že s nebezpečnými odpady lze nakládat pouze na základě souhlasu vydaného dle § 16 odst. 3 zákona o odpadech, kterým je původci odpadu (tj. provozovateli obytného souboru) udělen souhlas k nakládání s nebezpečnými odpady.

Mimo jiné se upozorňuje, že v předložené dokumentaci je používáno nesprávné pojmosloví "zneškodňování odpadů". Dle § 4 písm. o) zákona o odpadech je správné pojmosloví "odstraňování odpadů."

*Z hlediska ochrany ovzduší* nemá ČIŽP k předložené dokumentaci připomínky.

*Z hlediska ochrany vod* má ČIŽP k předloženému oznámení následující připomínky:

- K připojení kanalizace na ÚČOV je potřeba předložit povolení od vlastníka a provozovatele kanalizace. Jelikož ÚČOV byla vybudována v 60. letech a v současné době má provozní a technické problémy, je nutné zhodnotit vliv nárůstu odpadních vod na její funkci a z toho vyplývající následné ovlivnění povrchových vod.
- Je potřeba přesně specifikovat, kam budou dešťové vody vypouštěny a zhodnotit, jaký vliv bude mít vypouštění vod na recipient(y).

*Z hlediska ochrany přírody* má ČIŽP následující připomínky:

- Vzhledem k tomu, že v oznámení je uvedeno, že předmětný záměr leží v ochranném pásmu lesa, který je současně i VKP a vzhledem k tomu, že okrajová část lesa je jedna z nejhodnotnějších z hlediska ochrany přírody, je třeba přijmout opatření a postupovat tak, aby došlo k co nejmenšímu negativnímu ovlivnění předmětného lesa.
- Dále se upozorňuje, že předmětný záměr leží dle oznámení v PŘP Hostivař – Záběhlice a je třeba pro tento záměr zažádat příslušné orgány ochrany o výjimku dle

zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, která stanoví konkrétnější podmínky daných zásahů.

V další fázi dokumentace, jak je uvedeno na str. 56, budou určeny dřeviny, které budou pokáceny.

Požaduje se zpracovat plán sadovnických úprav a dále z pohledu zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, žádá ČIŽP o kompenzaci ekologické újmy, která bude řešena v procesu stavebního povolení společně s eventuelním kácením dřevin rostoucích mimo les a náhradní výsadbou, včetně následné péče.

V oznámení je uvedeno, že před zahájením stavebních prací bude provedeno vyhledání hnízd mravence rodu *Formica* a jejich přesun do sousedního ovocného sadu. Upozorňuje se, že výskyt těchto chráněných mravenců je třeba potvrdit či vyvrátit s dostatečným předstihem před zahájením stavby, jelikož k zásahu do jejich přirozeného prostředí, přirozeného vývoje a k záchrannému transferu je, dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, třeba povolení vydané příslušnými orgány ochrany přírody. Též cílová lokalita záchranného transferu musí být předem pečlivě vybrána.

V dokumentaci je zmíněn zásah do přirozeného prostředí a přirozeného vývoje některých zvláště chráněných druhů živočichů, což je dle § 50 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, zakázáno, a proto je třeba pro tento zásah zažádat orgány ochrany přírody o příslušnou výjimku.

Závěrem ČIŽP požaduje zohlednit uvedené připomínky při posuzování daného záměru dle zákona.

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (OOP MHMP) jako dotčený správní úřad má k záměru následující připomínky:

*Z hlediska ochrany ovzduší* OOP MHMP uvádí, že návrh výstavby obytného souboru je o uvedených parametrech přijatelný. Provedené hodnocení vlivu výstavby i provozu obytného souboru na kvalitu ovzduší považuje orgán ochrany ovzduší za dostatečné, nemá k němu zásadní připomínky a nepožaduje pokračování v dalších stupních procesu EIA.

*Z hlediska ochrany přírody a krajiny* se konstatuje, že dle ÚPn je záměrem dotčena plocha náležející do území OB (čistě obytné) s regulativem daným kódem míry využití území E a NL (louky, pastviny). Požadovaný koeficient zeleně je splněn (KZ = 0,53). Součástí oznámení je dendrologický průzkum. Oznámení obsahuje kapitolu, která se zabývá vlivem stavby na krajinu v dostatečné podrobnosti. Byl proveden přírodovědný průzkum. Zvláště chráněné druhy rostlin nejsou přítomny. Ze zvláště chráněných druhů živočichů byly nalezeny: zlatohlávek (*Oxythyrea funesta*), prskavec větší (*Brachinus crepitans*), prskavec menší (*Brachinus eximius*) a mravenci (*Formica*). Z těchto důvodů je třeba požádat o výjimku ve smyslu § 56 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. V případě nálezů střevlika Scheidlerova (*Carabus scheidleri helleri*) se dle RNDr. Miroslava Honců (spoluzpracovatele) jedná o chybnou determinaci, jde o druh *Carabus violaceus m. psiloptera*, který není chráněn. Tento závěr potvrzuje i p. Petr Veselý, viz studie č. 4.

Závěrem se uvádí, že 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 nejsou připomínky. Další pokračování v procesu EIA se nepožaduje.

*Z hlediska ochrany vod* OOP MHMP konstatuje, že srážkové vody ze střech objektů, zpevněných ploch komunikací a chodníků jsou navrženy k odvedení do nově navržené dešťové kanalizace ukončené otevřenou retenční nádrží o objemu 360 m<sup>3</sup> s navrženým regulovaným odtokem 16,1 l/s do stávající kanalizace DN 400 napojené do Chodoveckého potoka. Část vody z retenční nádrže bude používána na zalévání zeleně. V dalším stupni

projektové přípravy se požaduje projednat možnost odvedení srážkových vod, jak se správcem a provozovatelem veřejné dešťové kanalizace, tak se správcem recipientu.

Dále se požaduje doplnit návrh způsobu likvidace srážkových vod ze staveniště během výstavby, a to v souladu s článkem 14 odst. 4 vyhlášky OTPP, který stanovuje, že odvádění srážkových, odpadních a technologických vod ze staveniště musí být zabezpečeno tak, aby se zabránilo rozmočení pozemku staveniště včetně vnitrostaveništních komunikací, nenarušovala a neznečišťovala se odtoková zařízení pozemních komunikací a jiných ploch přiléhajících ke staveništi a nezpůsobovalo se jejich podmáčení. Požaduje se provést návrh ochranných opatření v průběhu provádění stavby tak, aby nedošlo k ohrožení podzemních a povrchových vod. Upozorňuje se, že v případě potřeby dodávky pitné vody a vypouštění odpadních vod do stokové sítě v průběhu realizace stavby musí být uzavřena s PVK, a. s. smlouva o dodávce vody a odvádění odpadních vod.

V rámci provádění stavby navrženého záměru bude zacházeno se závadnými látkami. Uživatel závadných látek má povinnost podle ust. § 39 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, vypracovat plán opatření pro případy havárie (havarijní plán), v rámci kterého budou konkretizovány prostory s výskytem závadných látek. Havarijní plán uživatel závadných látek vypracuje podle vyhlášky č. 450/2005 Sb., o náležitostech nakládání se závadnými látkami a náležitostech havarijního plánu, způsobu a rozsahu hlášení havárií, jejich zneškodňování a odstraňování jejich škodlivých následků, a zašle ke schválení zdejšímu vodoprávnímu úřadu OOP MHMP.

Z hlediska zájmů chráněných zákonem o vodách OOP MHMP nepožaduje pokračovat v hodnocení procesem EIA.

Odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu Magistrátu hlavního města Prahy (OKP MHMP) pouze konstatuje, že navrhovaný záměr leží mimo památkově chráněná území ve smyslu ustanovení § 14, odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů, ale v prostoru předpokládaného výskytu archeologických nálezů, který je chráněn ve smyslu ustanovení § 22 citovaného zákona. OKP MHMP sděluje, že nemá proti umístění stavby námitky.

Příslušný úřad obdržel k tomuto záměru **vyjádření veřejnosti**, která jsou naskenována a jsou přílohou závěru zjišťovacího řízení. V těchto vyjádřeních je uplatněn nesouhlas se záměrem.

Skupina obyvatel a společenství vlastníků jednotek Prahy 4 a Prahy 11 zaslala 13 totožných vyjádření, ve kterých uplatnila následující připomínky:

*1) Oblast veřejného zdraví a životního prostředí:*

V místě výstavby se v důsledku nárůstu počtu obyvatel a vozidel výrazně zvýší emise oxidu uhličitého, prašnost a hluk. Studie investora k hluku a o pohybech vozidel osciluje těsně pod hranicí norem a limitů, neboť byla zpracována pro zadavatele výstavby s logickým účelem vyhovět. Upozorňuje se na výrazné rozpory a nepravdy uvedené v oznámení. Jako názorný příklad lze uvést nesoulad ve výpočtu nárůstu dopravy. Studie (Greif - akustika) uvádí nárůst ze současných 329 vozidel/24 hod na 538 vozidel/24 hod. V oznámení záměru (K +K průzkum) se již kalkuluje s počtem 810 vozidel/24 hod.

Dále se upozorňuje, že investor v oznámení počítá se vznikem 481 bytových jednotek, které mají sloužit 1 200 obyvatelům. Tzn., že pokud by 1 jediný zástupce každé bytové jednotky použil v této metrem ani tramvají neobsložené lokality pouze 1x denně automobil k cestě tam a zpět, byl by počet kalkulovaných projíždějících vozidel (810/24 hod.) o 152 vozidel překročen. Přitom není brán v úvahu fakt, že i ostatní obyvatelé sídliště Chodovec a Kulatý Chodovec také vlastní a používají automobily.

Dle Informačního serveru hl. m. Prahy připadá v Praze 555 aut na 1000 obyvatel. Tzn., že na uvedený záměr je potřeba (přestože to asi nevyžaduje žádný zákon) pro 1 200 osob 666 PS



+ místa pro dopravní obsluhu a návštěvy. Nikoliv 489 včetně míst pro návštěvy, jak je uvedeno v oznámení. Výsledkem výstavby bude vyšší než předpokládaná ekologická zátěž, vyšší než předpokládaná obrátkovost.

V oznámení se postrádá výpočet imisního příspěvku v ulici Klapálkova. V této ulici chybí referenční bod.

Z uvedených skutečností plyne jasná potřeba důkladně posoudit záměr dále podle zákona tak, aby se transparentně a objektivně prokázala jeho neškodnost a předešlo se případným velkým škodám a újmám v oblasti životního prostředí.

### 2) Oblast krajinného rázu:

Bude ovlivněna hodnota krajinného rázu, která je závislá právě na rozsahu realizované výstavby. To ovlivní i ekonomické aspekty, zejména cenu nemovitostí v dané lokalitě a okolí. Zásadně se nesouhlasí s navýšením kódu využití území z B (v ÚPn před jeho úpravou) na E a s tím souvisejícím zvýšením zástavby, navýšením počtu bytů a zvětšením dopravního zatížení. Tímto se záměr dostává do rozporu s původním ÚPn, kdy sice bylo na základě tendenční změny vyhověno investorovi v jeho požadavku navýšení, ovšem tato úprava ÚPn naprosto degraduje smysluplnost ÚPn jako celku. Úprava ÚPn by měla vycházet pouze z racionálních a odůvodněných podnětů, mezi které ale samozřejmě nemůže patřit ekonomická rozvaha investora, v tomto případě Central Group a.s.

Zintenzivněním zástavby dojde k negativnímu ovlivnění krajinného rázu v přírodním parku Hostivař - Záběhllice. Dle Krajinného plánu zpracovaného roku 2004 renomovanou firmou Low & spol., s.r.o. Brno je tato oblast zařazena do "regulační zóny C", která je definována jako nízká zástavba mimo přírodní park, maximálně dvoupodlažní zástavba, jinak bez omezení. Plánovaná zástavba je tak ve velkém rozporu s tímto průzkumem.

Tvrzení, uvedené v oznámení záměru, že nová zástavba bude výškou i hustotou tvořit přechod mezi starší panelákovou zástavbou a vilami v sousedství se navíc nezakládá na pravdě. Při pohledu "zdola" - z přírodního parku by naopak nová zástavba podle stávajícího návrhu vytvořila výraznou optickou bariéru. U nejnižší položeného bytového domu o třech NP vystupuje totiž při pohledu od Botiče nad terén pater pět, což je dáno umístěním obytného souboru ve svahu.

### 3) Dopravní napojení:

Zásadně se nesouhlasí s plánovanými prodlouženími ulice Klapálkova za severní okraj lokality současně uvažované zástavby, kde se předpokládá dopravní propojení s budoucí plánovanou zástavbou. Severně od plánovaného záměru se nachází přírodní park Hostivař - Záběhllice, ve kterém není podle stávajícího ÚPn zástavba možná. Takovéto předjímaní možného budoucího vývoje se považuje za nebezpečný precedens.

Území přírodního parku je z hlediska ochrany přírody a krajiny nutné zachovat neomezené, v jeho stávajícím rozsahu.

K bodu B.II.4. nároky na dopravní infrastrukturu (str. 21) oznámení záměru se uvádí, že ulice Klapálkova nemůže být napojena na páteřní komunikaci z důvodu její statické nestability. Vozovka není uzpůsobena pro zvýšený provoz, zejména ne pro provoz nákladních vozidel. Důvodem je, že komunikace a budovy jsou vybudovány na navážce, pod níž jsou zvodnělé břidlice a celá hmota se posouvá směrem k potoku. Původní opěrné zdi, které měly komunikaci stabilizovat, bylo nutné již v době výstavby kvůli sesuvům a havárii stavby dodatečně stabilizovat, což se ne zcela podařilo, neboť opěrná zeď je viditelně nakloněna směrem dolů ze svahu.

Tvrzení v oznámení v kapitole B.II.4. v druhém odstavci, týkající se dostupnosti navrhované lokality prostředky městské hromadné dopravy, je nepravdivé, neboť úsek Klapálkovy ulice v části Blažimská - Čenětická nebyl nikdy vzhledem ke stabilitě vozovky a její statické obsluhován vozidly MHD.

Nesouhlasí se rovněž s tvrzením v části G oznámení (str. 83), že přestože dochází ve výhledu k nárůstu celkové dopravy, dochází ke snížení průjezdu nákladních vozidel, a tím

celkově i k nepatrnému snížení hluku z dopravy, neboť v současné době žádné nákladní automobily výše uvedenou částí Klapálkovy ulice nejezdí.

Doporučuje se prosazovat napojení nového obytného souboru přes v textu oznámení zmíněnou příjezdovou bezejmennou panelovou komunikací s výjezdem na ulici Doupovskou, a to i přes údajně nevyřešené vlastnické vztahy.

#### 4) Varianty řešení:

Vzhledem k výše uvedeným faktům se nesouhlasí s aktivní variantou A z důvodu velikosti rozsahu a navrhuje se omezení velikosti rozsahu, a to v rozpětí mezi aktivní variantou a nulovou variantou. Příslušný úřad se žádá, aby využil možnosti ustanovení zákona § 7 odst. 5 a navrhl investorovi zpracování varianty řešení záměru lišící se od původní kapacitou a dopravním obslužením.

#### 5) Fauna:

##### a) Brouci

Dva nalezené druhy brouků prskavců (*Brachinus*) jmenovitě *Brachinus crepitans*, *Brachinus expulso* patří podobně jako zlatohlávek tmavý *Oxythyrea funesta* mezi živočichy ohrožené a jejich ochrana se řídí zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Výstavbou záměru dojde k ohrožení populací těchto živočichů.

Poukazuje se na rozpory studií entomologických expertů, které se lišily v názoru na přítomnost vzácného střevlíka *C. arabuss cheidleri*. Vzhledem k odlišnému určení druhu střevlíka dvěma specialisty se požaduje provedení podrobného přezkumu fauny na dotčeném území v dalším vegetačním období.

##### b) Ptáci

Uvedená dokumentace neprokazuje zoologické posouzení lokality v dostatečně dlouhém období, tedy min. 1 rok, a není tedy možné prokázat, zda se nejedná o hnízdní oblast některých významných druhů ptáků.

Aby se vyloučily pochybnosti a předešlo se nevratným škodám v oblasti životního prostředí, navrhuje se posuzovat záměr dále podle zákona.

#### 5) Hmotný majetek:

Ulice Klapálkova a přilehlé domy jsou oblastí, která je ze statického hlediska velmi nestabilní. Provozem těžké techniky pravděpodobně dojde k ještě většímu poškození vozovky a opěrných zdí a poškození staveb v okolí (sesuvem opěrné zdi, propadnutím vozovky, hluchostí, prašností, otřesy ohrožující okolní stavby a podobně).

Přestože do ulice Klapálkova byl a stále je zakázán vjezd nákladních vozidel, dochází i nadále ke změnám, které signalizují možné další naklonění/posunutí opěrných zdí. V současné době je jasně zřetelný pohyb svahu, způsobující propadávání se vozovky i chodníků.

Z výše uvedeného důvodu se navrhuje doplnit dokumentaci o podrobný geologický a hydrogeologický průzkum v ulici Klapálkova, zejména svahu před obytnými domy č. 2243 a 2241 a provést statické posouzení opěrné zdi autorizovaným statikem.

#### 7) Napojení záměru na okolní infrastrukturu:

V kapitole B.II.4. napojení na infrastrukturu se neuvádí intenzita dopravy v ulicích Senohrabská a návazně Spořilovská s napojením na Klapálkovu. Tyto komunikace jsou již v současné době extrémně zatížené.

#### 8) Kumulace s jinými záměry:

Ke kapitole B.I.4. se uvádí, že je zde opomenuta příprava záměru výstavby nových bytových domů při vyústění ulice Klapálkova do ulice Senohrabská společností Sekyra Group a. s.

Základní článek Hnutí Brontosaurus Botič (ZČ HBB) uplatnilo tyto připomínky:

Zásadně se nesouhlasí s navýšením kódu využití území z B na E (změna č. Z 11758) a s tím souvisejícím zvýšením zástavby, navýšením počtu bytů a zvětšení dopravního zatížení.

Zintenzivněním zástavby dojde mj. k negativnímu ovlivnění krajinného rázu v přírodním parku Hostivař – Záběhllice. Dle Krajinného plánu zpracovaného roku 2004 renovovanou firmou Löw & spol., s. r. o. Brno je tato oblast zařazena do regulační zóny, která je definována jako nízká zástavba mimo přírodní park, maximálně dvoupodlažní zástavba, jinak bez omezení. Plánovaná zástavba je tak ve velkém rozporu s tímto průzkumem.

Tvrzení, uvedená v oznámení, že nová zástavba bude výškou i hustotou tvořit přechod mezi starší panelákovou zástavbou a vilami v sousedství se nezakládá na pravdě. Při pohledu „zdola“ – z přírodního parku by naopak nová zástavba podle stávajícího návrhu vytvořila výraznou optickou bariéru. U nejnižší položeného bytového domu o třech NP vystupuje totiž při pohledu od Botiče nad terén pater pět, což je dáno umístěním obytného souboru ve svahu.

ZČ HBB navrhuje snížit výstavbu na takovou úroveň, aby nová zástavba tvořila plynulý přechod mezi stávající vilovou zástavbou a sídlištěm Kulatý Chodovec.

Nesouhlasí se s plánovanými prodlouženími ulice Klapálkova za severní okraj lokality, kde se předpokládá dopravní propojení s budoucí plánovanou zástavbou. Severně od plánovaného obytného souboru Trojmezí se nachází přírodní park Hostivař – Záběhllice, ve kterém není podle stávajícího ÚPn zástavba možná. Takovéto předjímání možného budoucího vývoje považuje ZČ HBB za nebezpečný precedens. Území přírodního parku je z hlediska ochrany přírody a krajiny nutné zachovat neomezené, v jeho stávajícím rozsahu. Požaduje se, aby v textu oznámení byly vypuštěny jakékoliv zmínky o budoucím plánovaném dopravním napojení směrem do přírodního parku a aby tyto snahy byly rázně odmítnuty jako nepřijatelné. Dále se nesouhlasí s řešením staveništní dopravy přes Klapálkovu ulici. Staveništní doprava by měla negativní vliv na statiku komunikaci. Požaduje se stanovení takové trasy staveništní dopravy, která neovlivní statiku ulice Klapálkova a na druhou stranu nepovede přes území přírodního parku Hostivař – Záběhllice.

- Z hlediska rozsahu zástavby se uvádí, že obytný soubor je navržen pouze s cílem maximalizovat zisk, nikoli vytvořit kvalitní životní prostředí a minimalizovat negativní vlivy na okolí. To se týká hladiny zástavby a také faktu, že v plánovaném záměru převažují malé byty (tím dochází k navýšení jejich počtu). Postrádá se jakákoliv občanská vybavenost. Tyto faktory povedou ke zbytečnému nárůstu individuální automobilové dopravy v navazující zástavbě. ZČ HBB navrhuje snížit podlažnost staveb, zvednout procentuální podíl větších bytů a doplnit do návrhu plochy pro občanskou vybavenost.

Alexandra Hejduková a Ing. Pavlína Tomášová uplatnily totožné připomínky jako ZČ HBB. Ing. Tomášová dále upozorňuje, že vzhledem ke stávající finanční krizi se poptávka po bydlení v Praze razantně snížila. Jelikož v relativní blízkosti dané lokality již k výstavbě nových bytů dochází a bude se v ní i nadále pokračovat (lokalita Slunečný vršek), není známo, zda existuje opodstatněný důvod, proč zahajovat jinou výstavbu v dalších lokalitách. Zejména, když tato lokalita navazuje na přírodně cenné oblasti a bylo by tedy namísto spíše se zaměřit na rozvoj přírodního bohatství, než na výstavbu, která se může ukázat jako zcela neopodstatněná. Na rozdíl od ZČ HBB navrhuje, aby bylo od úmyslu výstavby v této lokalitě zcela upuštěno.

Občanské sdružení Záběhlic uplatnilo stejnou připomínku ke stupni využití území jako ZČ HBB a dále navrhuje zásadně přehodnotit přístup k tomuto území a respektovat zájmy mnoha tisíců občanů, kteří v okolí tohoto území bydlí a kteří si nepřejí další zahušťování bytovou zástavbou této poslední skutečně zelené plochy v Praze 10. Uvádí, že státní správa

i samospráva má sloužit svým občanům a respektovat jejich zájmy a potřeby. Zde jde zjevně o zájmy developerů a investorů.

Mgr. Pavel Chabr žádá, aby při posuzování záměru v rámci procesu EIA bylo zohledněno:

- nulová varianta,
- kolize záměru s plánem hl. m. Prahy zajistit na okraji Prahy souvislý zelený pruh,
- překračování limitů imisí hluku, prachu, benzo(a)pyrenu, ozonu a dalších škodlivin,
- nedotknutelnost meandrů Botiče,
- fakt, že tento záměr je jen prvním krokem k plánovanému zastavění celého „Trojmezí“ a že izolované posouzení jen tohoto projektu je tzv. „salámovou taktikou“.

#### **Závěr:**

Záměr „Obytný soubor „Trojmezí“, Praha 10 a 11, k. ú. Chodov a Záběhllice“ 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

**„Obytný soubor „Trojmezí“, Praha 10 a 11, k. ú. Chodov a Záběhllice“**

**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 10 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