



PID

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
ODBOR OCHRANY PROSTŘEDÍ

Váš dopis zn.	SZn. S-MHMP-572766/2007/OOP/VI/EIA/506-2/Ůč	Vyřizuje/ linka Mgr. Včislaková / 4490	Datum 29.2.2008
---------------	--	--	--------------------

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:

Komplexní rekonstrukce a dostavba areálu na rezidenční bydlení Troja – Panský statek, Praha - Troja

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 přestavba stávajících objektů a výstavba nových objektů v areálu Panského statku v Praze – Troji. Jedná se o bytovou výstavbu s doplňkovými funkcemi (malé nebytové prostory administrativního charakteru). Z dochovaných objektů mají významnou památkovou hodnotu budovy označené jako A, B, C, D, E a F, které vytvářejí historicky cenný komplex Panského statku. Tyto objekty budou rekonstruovány. Objekty označené jako G, H a I nemají památkovou hodnotu, a proto budou odstraněny – na jejich místě budou postaveny objekty nové. Jako budovy J-1, J-2, K a L jsou označeny novostavby, které doplní stávající areál.

Celková plocha dotčeného území činí 11 531 m² a zastavěná plocha 8 500 m². Celkem je navrženo 132 parkovacích stání (z toho 44 na povrchu a 88 v podzemních garážích pod objekty J, H a K, L).

Umístění:	kraj:	Praha
	obec:	Praha
	městská část:	Praha 7
	katastrální území:	Troja

Oznamovatel: ABITARE Praha, spol. s r.o.
IČ: 63990156
Žitná 566/18
Praha 2

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 Ing. Václavem Pišou, držitelem autorizace dle zákona. Z oznámení vyplývá, že vliv záměru na životní prostředí bude minimální a že při dodržení opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popřípadě kompenzaci nepříznivých vlivů nemůže záměr vážně ovlivnit životní prostředí a veřejné zdraví.

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

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

- hlavní město Praha
(vyjádření č.j. MHMP 62573/2008 ze dne 31.1.2008)
- městská část Praha - Troja
(vyjádření č.j. 529/877/2007 ze dne 27.12.2007)
- Hygienická stanice hlavního města Prahy, pobočka Praha - centrum
(vyjádření č.j. C.HK/17352/07 ze dne 2.1.2008)
- Česká inspekce životního prostředí - oblastní inspektorát Praha
(vyjádření zn. ČIŽP/41/S1/0732296.001/08/PMM ze dne 14.1.2008)
- odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy
(vyjádření SZn. S-MHMP-572766/2007/1/OOP/VI ze dne 9.1.2008)
- odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu Magistrátu hl. m. Prahy
(vyjádření č.j. MHMP 595568/2007 ze dne 14.12.2007).

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 a které lze považovat za požadavky či doporučení pro následná správní řízení o povolení záměru.

Hlavní město Praha (HMP) uplatnilo k předloženému oznámení následující připomínky:

Z hlediska urbanistické koncepce a funkčních systémů HMP uvádí, že vzhledem k charakteru daného území by bylo vhodné snížit celkovou kapacitu bytového areálu.

Z akustického hlediska HMP požaduje grafické výstupy z výpočtového programu Hluk+ překreslit pro přehledné zobrazení rozložení hluku v dotčeném území prostřednictvím izofon do reálného mapového podkladu, nebo v případě výpočtu s využitím digitální mapy vytisknout i vrstvu s objekty a komunikační sítí. Vlastní pracovní grafické výstupy z programu Hluk+ nejsou pro celkové hodnocení situace přehledné.

Z hlediska ochrany ovzduší bez připomínek.

Z hlediska městské zeleně uvádí, že navrhovaná druhová skladba nových sadových úprav nerespektuje pedologické podmínky stanoviště. V dalších stupních zpracování projektové dokumentace je nutné výsadby řešit s jasným kompozičním záměrem, druhovou skladbu a počet navrhovaných stromů upravit podle rozsahu řešené plochy a stanovištních podmínek.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny uvádí, že by bylo vhodné zachovat nejhodnotnější dřevinu v rámci areálu, tj. dub letní s nadprůměrnou sadovnickou hodnotou (v rámci inventarizace dřevin označen jako č. 13).

Z geologického hlediska bez připomínek.

Z hlediska hospodaření s odpady bez připomínek.

Z dopravního hlediska má HMP k předloženému oznámení následující připomínky:

Je žádoucí, aby zdrojová a cílová automobilová doprava areálu nevyužívala vjezd z ul. Pod Havránkou.

V další fázi přípravy stavby je třeba prověřit možnosti minimalizace rozsahu pojižděných ploch.

Dále HMP doporučuje zvážit možnost snížení vyvolané automobilové dopavy.

Z hlediska odkanalizování a vodních toků nemá HMP k předloženému oznámení zásadních připomínek. V další fázi přípravy je nutno posuzovanou stavbu časově koordinovat s realizací protipovodňových opatření a posoudit kapacitu stávající jednotné kanalizační stoky trasované ulicí Pod Havránkou.

Městská část Praha - Troja požaduje snížení objektů J-1 a J-2 na jižním okraji zástavby a nebo jejich větší zapuštění do terénu tak, aby nebyla narušována charakteristická silueta uliční fronty statku při pohledu od zámku ze západu. Nové objekty J-1 a J-2 porušují památkově chráněnou kompozici a mění krajinný ráz v památkové zóně Osada Rybáře. Negativní působení objektů J-1 a J-2 se uplatňuje také při pohledu od jihu a z vinice Sv. Kláry. Novou výstavbou v navrhovaných hmotách a charakteru bude dotčena střešní krajina Osady Rybáře. Pohledová exponovanost lokality Panského statku a její prostorová vazba na Osadu Rybáře musí být zohledněna v návrhu nové výstavby areálu Panského statku.

Připravovanou investici rekonstrukce statku pokládá MČ Praha - Troja za přínosnou pro městskou část a pro stav vesnické památkové zóny. Statek byl novými vlastníky ponechán více než 15 let bez údržby a představuje jednu z posledních zanedbaných enkláv v trojské zástavbě, jejíž stav degraduje okolí a již i ohrožuje bezpečnost ve veřejném prostoru. Proto MČ Praha – Troja požaduje, aby jako první část celé výstavby byla provedena rekonstrukce památkově chráněných objektů A, B a C, které hraničí s veřejným prostorem ulice Pod Havránkou. Pak je teprve možné pokračovat v ostatní výstavbě uvnitř bloku.

Dále upozorňuje, že se v dotčené lokalitě dá předpokládat bohatý archeologický materiál. Kvalitní záchranný archeologický průzkum je nezbytné provádět ve všech fázích zemních prací a hloubení základů staveb.

Dále požaduje provést upřesnění stavebně-historického průzkumu. Domnívá se, že odkrytí zadržovaných západních oken ve druhém patře objektu A by přispělo k celkové obnově výrazu a charakteru původní architektury renesanční věže stavby.

Hygienická stanice hlavního města Prahy považuje posuzovaný záměr za akceptovatelný a nemá k němu připomínky.

Česká inspekce životního prostředí uplatnila k předloženému oznámení následující připomínky:

Z hlediska ochrany vod požaduje doplnit, na které ČOV budou odváděné odpadní vody čištěny. Připojení na stávající kanalizaci musí být projednáno se správcem a provozovatelem této kanalizace s ohledem na kapacitu ČOV. V případě, že budou odváděny na ÚČOV, je třeba zhodnotit vliv nárůstu odpadních vod na funkci ÚČOV.

Z hlediska ochrany přírody postrádá v oznámení biologické hodnocení lokality a návrh kompenzace ekologické újmy.

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (OOP MHMP) uplatnil k oznámení záměru následující připomínky:

Z hlediska ochrany přírody a krajiny považuje v oznámení uvedené vyhodnocení vlivu stavby na krajinný ráz za velmi stručné a nedostatečné (nejsou zde žádné zákresy stavby do snímků pořízené z míst hlavních pohledů, ani nejsou doloženy stěžejní výkresy stavby – pohledy na všechny objekty).

Podle předložené přílohy „Parkové řešení a návrh zeleně“ jsou navrhovány k výsadbě druhy dřevin cizího původu, což je zejména u stromů neodůvodnitelné a nepřijatelné - OOP MHMP upozorňuje, že v přírodním parku je třeba dávat přednost druhům domácím. Výpočty ploch zeleně nejsou transparentní, neboť nejsou promítnuté do situace stavby (nelze ověřit zejména tzv. ostatní zeleň, ale i zápočty stromů ve zpevněných plochách jak v rostlém terénu, tak v ostatní zeleni).

OOP MHMP jakožto příslušný orgán ochrany přírody požaduje doložení příslušných výkresů objektů, fotografií lokality a zákresů stavby do nich (tj. doložení náležitých průkazů). Požaduje změnu návrhu zeleně - zejména navrhovaného sortimentu dřevin a předložení transparentního průkazu plnění koeficientu zeleně KZ, kontrolovatelného v příslušné situaci. Dále požaduje řádné vypracování hodnocení vlivu stavby na krajinný ráz místa i oblasti.

Z hlediska ochrany vod upozorňuje na skutečnost, že se záměr nachází zčásti ve stanoveném záplavovém území pro průtok Q_{100} a z významné části v území zasaženém povodní s nejvyšší zaznamenanou hladinou. Pro tato území platí povinnosti dle ust. § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších změn a doplňků. K činnostem a stavbám v záplavových územích, které mohou ovlivnit vodní poměry, je zapotřebí souhlasu příslušného vodoprávního úřadu dle ust. § 17 odst. 1 písm. c) vodního zákona.

Dále platí v souladu s vyhláškou č. 26/1999 Sb. hl.m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl.m. Praze (OTPP), v platném znění požadavky: V záplavovém území musí být konstrukce staveb pod úrovní hladiny nejvyšší zaznamenané přirozené povodně navrženy tak, aby odolávaly účinkům vody při povodni a umožňovaly plynulé obtékání. V záplavovém území je dále nutno prostory budov pod úrovní hladiny nejvyšší zaznamenané přirozené povodně řešit jako otevřené nebo vodotěsné uzavíratelné, navržené na příslušný přetlak, se zajištěním únikové cesty z nich (článek 16 vyhlášky, odst. 6). Dalším požadavkem je, že úroveň podlahy obytné místnosti v záplavovém území musí být nejméně 1 m nad hladinou nejvyšší zaznamenané přirozené povodně, obdobně platí pro stavby pro shromažďování většího počtu osob, stavby pro obchod, ubytování, atd.

Protože je součástí navrhovaného záměru provoz restaurace, OOP MHMP upozorňuje, že napojení na kanalizaci v povodí ÚČOV Praha zapovídá osazování drtičů kuchyňských odpadů na vnitřní kanalizaci, neboť z pohledu právní úpravy je kuchyňský odpad odpadem dle ust. § 3 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve

znění pozdějších právních úprav. Navržený odlučovač tuků je vodním dílem ve smyslu ust. § 55 vodního zákona a podléhá tak projednání dle ust. § 15 vodního zákona.

Oznámení záměru uvádí způsob odvedení dešťových vod do jednotné kanalizace. V souvislosti s tím upozorňuje OOP MHMP na povinnost dle článku 11 odst. 7 OTPP, který stanovuje, že stavby musí být napojeny na veřejnou dešťovou nebo jednotnou kanalizaci, pokud nelze dešťové vody likvidovat jinak, tedy např. vsakem, pokud to umožní prostorové a hydrogeologické poměry. Dalším způsobem vhodné likvidace dešťových vod je přímé odvedení do vodního toku a s tím spojené nezatěžování ÚČOV dotacemi dešťových vod popřípadě recipientu oddělenými vodami z jednotné kanalizace. Proto OOP MHMP doporučuje vybudování oddílné kanalizace v areálu a napojení pouze splaškové kanalizace na stoku veřejné kanalizace DN 200. K naplnění požadavků OTPP je stavebník povinen zajistit vyhláškou preferovaný způsob likvidace dešťových vod.

Uvedené připomínky požaduje OOP MHMP řešit ve stavebním řízení.

Odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu Magistrátu hlavního města Prahy (OKP MHMP) uvádí, že ve věci komplexní rekonstrukce a dostavby areálu Panský statek bylo vydáno závazné stanovisko MHMP - OKP č.j. 372705/2007/Baš ze dne 12.12.2007. Příprava navrhovaných prací v rozsahu předložené projektové dokumentace k územnímu řízení byla posouzena jako přípustná za následujících podmínek:

1. U půdních vestaveb budou dle historických analogií dořešeny tvary a velikosti střešních oken, tvary, velikosti a detaily vikýřů. V rámci dokumentace pro stavební řízení bude dořešeno stavebně-technické, materiálové a barevné řešení všech historických budov včetně povrchů interiéru i exteriéru, detailu oken, dveří a prvků řemesla nebo uměleckého řemesla.
2. V rámci dokumentace pro stavební řízení bude detailně dořešen parter areálu a exteriér všech novostaveb (použité materiály, jejich povrchová úprava, výplně otvorů).
3. Pro obnovu hodnotných umělecko-řemeslných prvků a částí staveb budou zpracovány restaurátorské záměry, které budou předloženy MHMP - OKP k posouzení ve správním řízení.
4. Restaurátorské práce budou provádět restaurátoři s příslušným povolením Ministerstva kultury ČR.
5. Stávající konstrukce objektu C budou v maximální technicky možné míře zachovány. Nezbytnost odstranění částí historických konstrukcí bude doložena statickým posouzením stavby.

Dále OKP MHMP upozorňuje, že v průběhu veškerých zemních prací bude umožněno provedení záchranného archeologického výzkumu. Jeho zajištění je nutno projednat v dostatečném předstihu před zahájením výkopových prací a stavební činnosti.

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

Soulad s ÚPn, urbanistické hledisko

Ve vztahu k ověření splnění regulativů daných ÚPn HMP příslušný úřad konstatuje, že posouzení souladu s vydanou územně plánovací dokumentací, s cíly a úkoly územního plánování a s požadavky zvláštních právních předpisů je předmětem řízení podle stavebního zákona, které provádí stavební úřad.

Soulad navrženého záměru s ÚPn HMP (resp. s provedenou úpravou ÚPn HMP č. U 0442/2006) dokládá vyjádření odboru rozvoje a územního rozhodování Úřadu městské části Praha 7 zn. OUR-618/07/012466-ob.99/Mal ze dne 21.9.2007.

Ochrana přírody a krajiny, zeleň

Dle sdělení zástupce oznamovatele byl dne 26.7.2007 proveden orientační průzkum fauny. Vzhledem k umístění lokality, charakteru záměru a současnému stavu území byl průzkum zaměřen zejména na prokázání přítomnosti nebo nepřítomnosti zvláště chráněných druhů živočichů, bez detailního průzkumu a hodnocení výskytu běžných synantropních živočišných druhů. Provedeným průzkumem nebyl výskyt zvláště chráněných druhů prokázán.

Dle inventarizace dřevin (Ing. Lucie Poláčková, září 2007) se v dotčené lokalitě nachází celkem 13 vzrostlých stromů. Kromě jednoho exempláře druhu *Quercus robur* (v inventarizaci dřevin označen jako č. 13) se v zájmovém území nenacházejí dřeviny vyšší sadovnické hodnoty, většina z nich je zřejmě náletového původu. K pokácení jsou navrženy 3 stromy (včetně výše zmíněného dubu), které vzhledem k jejich umístění v prostoru plánovaných objektů nemohou být zachovány. Jako kompenzace za pokácené dřeviny je navržena náhradní výsadba v počtu 62 stromů.

Příslušnému orgánu byly dále doloženy následující doplňující podklady:

- „Troja Panský statek - parkové řešení a návrh zeleně“ (Ing. Lucie Poláčková, leden 2008) obsahující situaci (v měřítku 1:500) se znázorněním stávajících i navržených stromů a s názorným rozlišením jednotlivých ploch zeleně. Tento dokument dále obsahoval přehledný výpočet KZ a podrobný popis stávajících i nově navrhovaných dřevin (přičemž některé dřeviny byly dle požadavku OOP MHMP nahrazeny domácími druhy nebo kultivary),
- západní pohled z ulice Pod Havránkou se zákresem výškové hladiny stávajících a navrhovaných objektů,
- zákresy plánované stavby do fotografií (vizualizace záměru).

Orgán ochrany přírody výše uvedené upřesňující a doplňující informace akceptuje a jím uplatněné připomínky považuje za zodpovězené.

Odkanalizování (likvidace dešťových vod)

Odpadní vody budou odvedeny a čištěny na ÚČOV Praha. Z bilance odtokového množství (viz str. 21 oznámení) vyplývá, že nárůst odpadních vod spojený s realizací posuzovaného záměru je v bilanci všech odpadních vod, které jsou svedeny na ÚČOV Praha, naprosto zanedbatelný a nebude mít vliv na funkčnost ÚČOV.

Příslušnému úřadu bylo dále doloženo souhlasné stanovisko PVK a.s. zn. PVK 17897/OTPČ/07 ze dne 20.8.2007.

Problematika likvidace dešťových vod bude dle sdělení oznamovatele řešena v rámci dokumentace pro stavební povolení.

Doprava

Hlavní vjezd do areálu bude z ulice Trojská, boční vjezd z ulice Pod Havránkou je navržen pouze jako alternativní a bude sloužit především pro pěší.

Oznámení obsahuje bilanční výpočet dopravy v klidu dle vyhlášky č. 26/1999 Sb. HMP. Navržený počet parkovacích stání přesně odpovídá počtu požadovanému danou vyhláškou.

Závěr:

Záměr „Komplexní rekonstrukce a dostavba areálu na rezidenční bydlení Troja – Panský statek, Praha - Troja“ 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

**„Komplexní rekonstrukce a dostavba areálu na rezidenční bydlení
Troja – Panský statek, Praha - Troja“**

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. Zároveň je třeba v dalších stupních přípravy stavby zohlednit připomínky uplatněné ve vyjádřeních 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