



PID

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
ODBOR OCHRANY PROSTŘEDÍ

Váš dopis zn.

SZn.

S-MHMP-724526/2009/OOP/VI/EIA/665-2/Žá

Vyřizuje/linka

Ing. Žáková/4425

Datum

4.11.2010

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: Bytové domy – rezidence Čertousy, k.ú. Horní Počernice, Praha 20

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.

Umístění:

kraj: Hlavní město Praha

městská část:

Praha 20

obec: hlavní město Praha

katastrální území:

Horní Počernice

Oznamovatel:

ČERTOUSY a.s., Bártlova 82, Horní Počernice, 193 00 Praha 9

IČ: 27873706

Charakter a kapacita záměru:

Předmětem posuzovaného záměru je výstavba rezidence Čertousy, sestávající ze třech nových objektů a rekonstrukce historické budovy zámečku na bytový dům.

Objekt A je rozdělen na tři sekce, je třípodlažní, s ustupujícím čtvrtým a pátým nadzemním podlažím (dále jen NP). V 1. podzemním podlaží (dále jen PP) jsou umístěna parkovací stání (dále jen PS) - 41 PS. Počet bytů v objektu A činí 55 bytů.

Objekt B je rozdělen na dvě sekce, je třípodlažní s ustupujícím čtvrtým a pátým NP, případně využitím podkrovím. V 1. NP jsou umístěny prostory pro komerční využití (obchod a služby). V 1.PP je umístěno 36 PS, technické zázemí a komerční plocha. Počet bytů v objektu B činí 38 bytů.

Objekt C je zastavěnou plochou objektem největším. Je řešen jako otevřené U se čtyřmi sekcemi. Objekt je tři až čtyřpodlažní s ustupujícím čtvrtým a pátým NP. V 1. NP jsou umístěny komerční prostory se samostatnými vstupy. V 1.PP je umístěno 113 PS a technické zázemí. Počet bytů v objektu C činí 113 bytů.

Orientační údaje stavby jsou následující:

Zastavěná plocha bytových objektů:

3 958 m²

Počet bytových jednotek:

196

Počet ubytovacích jednotek:

10

Plocha komerčních prostor:	150 m ²
Počet PS v objektech (1.PP)	190
Počet PS venkovních:	24

Hrubá podlažní plocha:	
Objekt A	5 115,3 m ²
Objekt B	2 950,5 m ²
Objekt C	8 650,6 m ²

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

Oznámení záměru (září 2009) podle přílohy č. 3 zákona bylo zpracováno firmou U-24, s.r.o. pod vedením Mgr. Davida Třešňáka.

Z předloženého oznámení vyplývá, že pro komplexní posouzení vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví byla zpracována rozptylová studie a odborný posudek podle zákona č.86/2002 Sb., o ochraně ovzduší, akustické studie, biologické zhodnocení, dendrologický průzkum a posouzení vlivu navrhovaného záměru na krajinný ráz. Byly hodnoceny vlivy pro období výstavby i provozu záměru. Na základě provedeného hodnocení byla v oznámení navržena opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popřípadě kompenzaci nepříznivých vlivů (viz kapitola D.4. oznámení).

Vlivy na ovzduší a akustickou situaci v průběhu výstavby byly vyhodnoceny jako málo významné.

Jako nejvýznamnější byly vyhodnoceny vlivy související s poškozením stromů a porostů dřevin rostoucích mimo les (mírně negativní vliv) a vlivy na krajinu (maximálně středně silný zásah).

Jako pozitivní byly vyhodnoceny vlivy na hmotné statky a kulturní památky a vlivy na rekreační využití území, což je dáno rekonstrukcí zámečku Čertousy, který by jinak zřejmě zanikl a revitalizací bývalého přilehlého parku dle studie sadových úprav, která bude zohledňovat návrhy vzešlé z biologického hodnocení.

Žádný z hodnocených vlivů nebyl zpracovatelem oznámení posouzen jako významně negativní.

Podle příslušného orgánu ochrany přírody předložený záměr nemůže mít významný vliv na evropsky významné lokality ani na ptačí oblasti (viz vyjádření SZn.S-MHMP-592621/1/OOP/VI/ ze dne 20.7.2009).

V závěru vyjádření se konstatuje, že realizace záměru je vzhledem k významu a rozsahu souvisejících vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví možná. Tento závěr je podmíněn realizací opatření, uvedených v kapitole D.4. Opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popř. kompenzaci nepříznivých vlivů.

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

- hlavní město Praha
(vyjádření č.j. MHMP 802273/2009 ze dne 6.10.2009),
- městská část Praha – Horní Počernice
(vyjádření ze dne 20.11.2009),
- Hygienická stanice hlavního města Prahy, pobočka Praha - sever
(vyjádření č.j. S.HK/2795/25413/09 ze dne 5.10.2009),
- Česká inspekce životního prostředí
(vyjádření zn. ČIŽP/41/IPP/0916825.001/09/PKJ ze dne 9.10.2009),
- odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu Magistrátu hlavního města Prahy
(vyjádření č.j. MHMP 750146/2009/Cír ze dne 23.9.2009),
- odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy
(vyjádření SZn. S-MHMP-724526/2009/1/OOP/VI ze dne 10.9.2009),
- Občanské sdružení ZA ZELENÉ ČERTOUSY
(vyjádření ze dne 10.9.2009).

Podstata jednotlivých vyjádření je shrnuta v následujícím textu.

Hlavní město Praha (dále jen HMP) nemá k předloženému oznámení zásadní připomínky a žádá, aby vznesené připomínky byly zařazeny do závěrů zjišťovacího řízení.

Z hlediska urbanistické koncepce a funkčních systémů HMP uvádí, že navrhovaný záměr je situován dle Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (dále jen ÚPn) v části ploch stabilizovaného území OC – čistě obytné území a SVM – smíšené území městského typu. Záměr je navržen do atraktivního historického prostředí bývalého hospodářského dvora, do dnešní doby se dochoval pouze barokní zámek z 18. století. V daném území není stanovena míra využití území.

Předložený záměr výstavby celé obytné skupiny odpovídá funkčnímu určení stanovenému platným ÚPn.

Z akustického hlediska HMP upozorňuje, že v oznámení chybí kopie oprávnění, že kalibrační měření hluku v řešeném území bylo provedeno oprávněnou osobou dle zákona č. 258/2000 Sb., v platném znění. Dále v hlukové studii chybí grafický výpočet hlukové situace pomocí zmiňovaného programu PREDICTOR. HMP doporučuje pro přehledné zobrazení rozložení hluku v dotčeném území prostřednictvím izofon překreslit vypočtené izofony do reálného mapového podkladu, nebo v případě výpočtu s využitím digitální mapy nebo ortofotomapy vytisknout též vrstvu s objekty a komunikační sítí.

V další fázi projektové přípravy záměru je třeba hlukovou studii doplnit.

Z hlediska ochrany ovzduší HMP se záměrem výstavby bytových domů souhlasí.

Z hlediska městské zeleně je záměr umístěn dle ÚPn do funkční plochy OC - čistě obytné a SVM – smíšené městského typu (s hodnotnou zelení vyžadující zvláštní ochranu), PP – parky a parkově upravené plochy, ZN – zeleň přírodní, LR – lesní porosty (obě funkční plochy jsou součástí celoměstského systému zeleně), VOP – řeky, potoky, rybníky, vodní nádrže, plavební kanály. Zeleň je vyčíslena v souhrnu všech ploch. Výpočet koeficientu zeleně (dále jen KZ) musí být proveden pro každou plochu zvlášť. Přiložený dendrologický průzkum je proveden ve zjednodušené podobě, nezachycuje všechny významné skutečnosti určující stav jednotlivých dřevin (např. u položek 7 a 12). Přitom ze základních parametrů dřevin, kterými jsou obvody kmenů dřevin ve 130 cm výšky, je zřejmé, že se jedná o mohutné exempláře domácích dřevin (14 ks).

V oznámení v kapitole 2 Stručná charakteristika stavu složek ŽP se uvádí, že „...zeleň je malé estetické hodnoty a její zakomponování do nové výstavby je problematické“. Toto

tvrzení je v rozporu s hodnocením v tabulce č.6, kde zhruba polovina dřevin je klasifikována jako pouze mírně narušená a u 1/3 dřevin je konstatováno, že zdravotní stav je dobrý. Všechny dřeviny jsou však navrhované k odstranění.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny bez připomínek.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) je uvedený záměr v souladu s platným ÚPn a lze jej akceptovat. Pozemky jsou v katastru nemovitostí evidovány jako ostatní a zastavěné plochy a nejsou součástí ZPF.

Z geologického hlediska není připomínek.

Z hlediska hospodaření s odpady chybí v předloženém oznámení přesnější kategorizace (dle katalogového čísla) odpadů, které budou vznikat při výstavbě a při provozu záměru.

Vzhledem k stávajícímu stavu celého území, je vhodné před zahájením dalších prací úklid černých skládek a alespoň orientační průzkum možné kontaminace horninového prostředí a zbylých stavebních konstrukcí.

Z dopravního hlediska má HMP k předloženému oznámení tyto připomínky:

V kapitole 4. (nároky na dopravní a jinou infrastrukturu) oznámení je uvedena předpokládaná frekvence pohybů parkujících vozidel záměru hodnotou 112 příjezdů/odjezdů za den. Je proto třeba doplnit výpočet (uvést předpoklady), na základě nichž byla odvozena uvedená hodnota vyvolané dopravy.

V příložené akustické studii (součást oznámení) jsou doloženy kopie autogramů intenzit dopravy. U kartogramu stávajících intenzit dopravy je třeba doplnit časový horizont stávajících intenzit (intenzity v roce 2009 nejsou dosud k dispozici). Rovněž je třeba doložit, z jakých podkladů byly uvedené kopie kartogramů zatížení komunikační sítě převzaty.

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

Z hlediska odkanalizování HMP upozorňuje, že záměr leží ve spádové oblasti lokální ČOV Čertousy, která je kapacitně vytížená.

Z hlediska vodních toků bez připomínek.

Z hlediska nadřazených telekomunikačních sítí bez připomínek.

Městská část Praha 20 (dále jen MČ Praha 20) souhlasí s realizací záměru a se zahájením zjišťovacího řízení, ale požaduje snížit podlažnost objektů na 3 podlaží a upozorňuje na omezenou kapacitu čistírny odpadních vod.

Hygienická stanice hlavního města Prahy (dále jen HS HMP) konstatuje, že součástí oznámení jsou 2 akustické studie. Studie uvedená v příloze v 2 B se zabývá vyhodnocením hluku z dopravy na okolních komunikacích v chráněném venkovním prostoru navrhovaných staveb a návrhy na protihluková opatření.

Akustická studie uvedená v příloze 2A zohledňuje vliv budoucího provozu stacionárních zdrojů a vyvolané dopravy, kde výpočet nepředpokládá překročení hygienických limitů.

Jako opatření k omezení hluku se navrhuje akustická bariéra o výšce 2,3 m a délky min. 55 m, která oddělí navrhované bytové domy a rodinné domy Bártlova 5 a 7, markýzy nad vjezdy/výjezdy do a z garáží. Ověření dodržení hygienických limitů hluku z provozu stacionárních zdrojů bude HS HMP požadovat před započítáním užívání stavby.

Předložené oznámení neobsahuje vyhodnocení hluku ze stavební činnosti, které orgán ochrany veřejného zdraví požaduje předložit v projektové dokumentaci ke stavebnímu povolení.

Z rozptylové studie vyplývá, že realizací záměru nedojde k podstatnému ovlivnění rozptylových podmínek dané lokality.

V závěru vyjádření HS HMP považuje oznámení za dostatečné, pokud by však byla výstavba posuzovanáho záměru realizována současně s výstavbou Obytného a sportovního souboru Tři věže, vyhodnocení hluku ze stavební činnosti by mělo tuto skutečnost zohlednit.

Česká inspekce životního prostředí (dále jen ČIŽP) má k předloženému oznámení následující připomínky:

Z hlediska odpadového hospodářství ČIŽP požaduje doplnit druhy odpadů (jejich katalogová čísla) a jejich přibližné množství pro fázi výstavby i provozu (viz údaje o výstupech dle přílohy č. 3 zákona).

Není uveden způsob nakládání se vznikajícími odpady (způsoby jejich odstraňování), především s ohledem na demolice stávajících objektů a nakládání se zeminami.

Z hlediska ochrany ovzduší bez připomínek.

Z hlediska ochrany vod bez zásadních připomínek.

Z hlediska ochrany přírody ČIŽP konstatuje, že navrhované objekty (7 objektů, sloučených do 3 skupin) svou hmotou i výškou významně přesahuje rozměry stávajícího zámečku, který zcela potlačuje. Zároveň se jedná o zástavbu, která svými rozměry zcela narušuje harmonii historické zástavby tak, jak uvádí i posouzení vlivu navrhované stavby na krajinný ráz, nemluvě o zásadním negativním ovlivnění stávající scenérie zámku v návaznosti na rybník, uliční zeleň. ČIŽP nesouhlasí s tvrzením, že tato scenérie je již v současnosti značně narušena odstraněním historických staveb, a proto je vliv na dílčí scenérie nutno hodnotit jako slabý. ČIŽP požaduje pokračovat v procesu EIA.

V závěru vyjádření ČIŽP sděluje, že k předloženému oznámení má zásadní připomínky ze strany ochrany přírody a odpadového hospodářství. ČIŽP požaduje další posuzování vlivu záměru podle zákona a zohlednění připomínek v dokumentaci.

Odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu (dále jen OKP MHMP) uvádí, že předložený záměr je akceptovatelný.

Dotčená lokalita je mimo památkově chráněná území ve smyslu ustanovení § 14 odst. 2 zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění. Historický objekt č.p.82, č.parc.185, k.ú. Horní Počernice (zámeček), je nemovitou kulturní památkou zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek pod r. č. Ú s. 41239/1-1977. Každý dokončený stupeň předprojektové a projektové dokumentace jeho rekonstrukce je třeba ve smyslu § 14 odst. 1 a odst. 3 zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, předložit OKP MHMP k projednání.

Stavba je navrhována na území s výskytem archeologických nálezů. V průběhu veškerých zemních prací bude umožněno provedení záchranného archeologického výzkumu a jeho zajištění je nutno projednat v dostatečném předstihu před zahájením výkopových prací a stavební činnosti.

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

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, z hlediska lesů a lesního hospodářství a z hlediska myslivosti bez připomínek.

Z hlediska nakládání s odpady se doporučuje zajistit shromažďování nebezpečných odpadů v kontejnerech pro sběr nebezpečných odpadů.

Rovněž lze předpokládat velké množství odpadních obalů z plastu, papíru a dřeva, pro které je nutno zajistit třídění těchto odpadů.

Není požadováno další pokračování v procesu EIA.

Z hlediska ochrany ovzduší se sděluje, že součástí oznámení je rozptylová studie, ve které je zohledněn vliv plynového vytápění a dopravy související s provozem souboru. Z této studie vyplývá, že realizace vlastního záměru nebude pro dotčenou lokalitu znamenat výrazné zhoršení kvality ovzduší. Největší imisní příspěvky k průměrné roční koncentraci NO_2 a tuhých znečišťujících látek frakce PM_{10} generované souborem lze očekávat řádově ve výši setin $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Hodnoty průměrných ročních koncentrací NO_2 se přitom v dané lokalitě podle autora rozptylové studie pohybují v rozmezí 18 - 21 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, hodnoty průměrných ročních koncentrací PM_{10} v rozmezí 24 - 28 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Součet uvedených imisních koncentrací nepřekračuje u sledovaných škodlivin imisní limity stanovené nařízením vlády č. 597/2006 Sb.

Správní orgán ochrany ovzduší považuje předložené oznámení za dostatečné a nepožaduje pokračování v dalším stupni procesu podle zákona.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny není k předloženému oznámení z hlediska chráněných zájmů a rozsahu zpracování připomínky, s výjimkou závěru „Přílohy č. 5, Obytný areál Čertousy, Posouzení vlivu na krajinný ráz“, Doc. Ing. arch. Ivan Vorel, CSc. ze září 2009. Předložené posouzení vlivu stavby na krajinný ráz je v analytické části zpracováno v dostatečné odborné kvalitě, včetně jejího zhodnocení. Předmětný záměr je hodnocen jako stavba, která změní krajinný ráz a zasáhne do všech charakteristik krajinného rázu. Její vliv na zákonná kritéria krajinného rázu je hodnocen většinou jako středně silný. Z hlediska uvedeného se proto orgán ochrany přírody nemůže ztotožnit se závěrem posouzení vlivu na krajinný ráz, kdy se zpracovatel domnívá, že stavba je únosným zásahem do krajinného rázu v lokalitě Čertousy, jelikož stavba zcela znehodnotí neopakovatelnou krajinnou scenérii vkusně renovovaného velkostatku „Hotel Čertousy“, Podsychrovského rybníka a bariéru vzrostlé zeleně v okolí zámku Čertousy, včetně vlastního zámku Čertousy.

Z hlediska ochrany vod není zásadních připomínek. Realizací souboru dojde ke změně vodních poměrů v povodí Jirenského potoka. V současnosti jsou již po demolici hospodářská stavení zámeckého areálu a plochy zájmového území jsou s výjimkou budovy zámku nezpevněné. Projekt předpokládá zpevnění ploch nepatrně převyšující 0,5 ha (včetně střech a teras). V oznámení je vyčíslen přírůstek odváděných dešťových vod pro návrhovou srážku na 125,64 l/s. Dešťové vody budou odvedeny oddílnou dešťovou kanalizací zčásti do vodního toku Jirenský potok a zčásti do Podsychrovského rybníka. Zásobení rybníka čistou dešťovou vodou vodoprávní úřad vítá, neboť se po úpravách odlehčovací komory v povodí a napojením dalších zpevněných ploch na kanalizaci potýká s nedostatkem vody. Dešťové vody z navrhovaného objektu C budou odvedeny do Jirenského potoka až v podhrází Podsychrovského rybníka. Z důvodu zlepšení dotace rybníka vodou bychom považovali za vhodnější zavést dešťové kanalizace ze všech objektů a ploch přímo do rybníka a to s náležitými opatřeními, vedoucími k předčištění dešťových vod (lapače splavenin). Kapitola D oznámení – vlivy na vodu – uvádí, že vody ze zpevněných ploch budou před vypouštěním do vod povrchových předčištěny v odlučovací lehkých kapalin. Další projednávání záměru v procesu EIA není požadováno.

Občanské sdružení ZA ZELENÉ ČERTOUSY (dále jen OS ZA ZELENÉ ČERTOUSY)

konstatuje, že záměr představuje silný až devastující zásah do krajinného rázu území, které je v současné době charakterizováno:

- výraznými a neopakovatelnými krajinnými scenériemi, které jsou tvořeny historickými objekty (zejména dominantní objekt velkostatku – nynější hotel Čertousy s věžičkou, zámek Čertousy a další) a přírodními prvky (zejména rybník, parkové úpravy na březích rybníka, zámecký park),

- dochovanou urbanistickou strukturou (jádro bývalé vsi Čertousy) a historickou architekturou (objekt zámku – kulturní památka, objekt velkostatku – hotel Čertousy, drobná sakrální architektura),
- estetickou i biologickou hodnotou přírodních prvků (zámecký park, rybník s břehy, parkové úpravy na březích),
- souladem historické architektury a přírodního rámce, který je výrazným pozitivním rysem estetické atraktivnosti v obrazu krajiny.

Devastující zásah navrhované stavby do krajinného rázu představují zejména dimenze navrhovaných staveb (výška, hmota, plocha), které se zcela vymykají stávající zástavbě území.

V závěru vyjádření OS ZELENĚ ČERTOUSY doporučuje:

- snížit maximální výšku objektů z navrhovaných pěti podlaží na tři podlaží (včetně podkroví).
- přizpůsobit architekturu navrhovaných staveb stávajícímu rázu částečně dochovaného historického jádra Čertous,
- snížit zastavěnou plochu navrhované stavby ve prospěch parkových ploch.

Příslušný úřad prostudoval oznámení a obdržel vyjádření k oznámení. Lze konstatovat, že v obdržení vyjádření jsou uplatněny připomínky především k rozsahu záměru z hlediska vlivu na krajinný ráz a k problematice zeleně. Požadavek dále posuzovat záměr podle zákona byl uveden ve vyjádření ČIŽP. Ve vyjádření jsou obsaženy 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.

Příslušný úřad na podkladě oznámení, vyjádření k němu obdržení, doplňujících informací od oznamovatele záměru a podle hledisek a měřítek uvedených v příloze č. 2 k zákonu došel k následujícím závěrům, přičemž je věnována pozornost pouze těm připomínkám, které se dotýkají hodnocení vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví nebo které mohou zpochybnit závěry oznámení.

Připomínkované oblasti jsou shrnuté do výše uvedených tématických okruhů:

Urbanistická koncepce

Předmětem předloženého oznámení je záměr rezidenčního bydlení v areálu bývalého zámku Čertousy. Nové bytové objekty jsou umístěny na půdorysech původních hospodářských objektů, které vytvářely s budovou zámku vstupní dvorec. Nový urbanistický záměr sleduje toto rozmístění a vytváří zelený nástupní prostor k historické budově zámku. Celý urbanistický záměr je dotvořen řešením stávající zeleně na pozemku parc. č. 187, k.ú. Horní Počernice. Přes tento pozemek je možné vést pěší a cyklistickou stezku, lemovanou veřejnou zelení. Bytové objekty včetně stávajícího objektu zámku budou organizovány jako areálové bydlení oddělené od veřejných ploch plotem.

Dle vyjádření odboru výstavby MČ Praha 20 č.j. 6086/319/09 ze dne 8.4.2009 je záměr navržen do funkčních ploch OV – čistě obytné, SV – všeobecně smíšené, ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, LR – lesní porosty a je v souladu s platným ÚPn.

Dle vyjádření HMP k oznámení (viz výše) předložený záměr výstavby celé obytné skupiny odpovídá funkčnímu určení stanovenému platným ÚPn.

Vzhledem k připomínkám ve vyjádření k oznámení přistoupil oznamovatel k úpravě dokumentace pro územní řízení (verze 04/2010) a předložil ji k posouzení MČ Praha 20. Provedené změny (příslušnému úřadu poskytnuto jako verze 04/2010 – 20.10.2010), spočívají v následujícím:

Bytový dům A: max. původní výška hřebene – 18,80 m
 max. upravená výška hřebene – 17,80 m

upravená výška hřebene v sousedství zámečku (třípodlažní sekce) - 15,50 m

Bytový dům B:	max. původní výška hřebene – 16,43 m
	max. upravená výška hřebene – 14,79 m
Bytový dům C:	max. původní výška hřebene – 16,50 m
	max. upravená výška hřebene – 15,1 m
Zámeček:	max. výška hřebene zámečku – 15,6 m.

Úprava výšek jednotlivých objektů odpovídá následujícím změnám v podlažnosti objektů:

Bytový dům A bude navržen tři až čtyřpodlažní s využitým podkrovím. Objekt je rozdělen na tři sekce. Třípodlažní sekce je v sousedství zámečku.

Bytový dům B bude navržen třípodlažní s využitým podkrovím.

Bytový dům C bude navržen tři až čtyřpodlažní s využitým podkrovím.

Úpravou výšek jednotlivých bytových objektů došlo rovněž ke snížení hrubé podlažní plochy z původně uvažovaných 20 000 m² (vycházejících z ekonomické rozvahy) na cca 16 000 m². Byly rovněž zapracovány připomínky a požadavky MČ Praha 20 týkající se revitalizace zelených ploch. Území bude zpřístupněno pěšími cestami v mlatovém provedení a cyklostezkou, která doplňuje a propojuje stávající trasy cyklostezek ve směru na Zeleneč a Klánovice. Na tuto páteřní pěší a cyklistickou komunikaci jsou napojeny procházkové trasy. Do řešení zelených ploch byly zařazeny i plochy se stávajícím univerzálním hřištěm, které bude doplněno o další aktivity, tj. dětské hřiště s robinsonádními prvky, bike park s U - rampami, další sportovní plochy a přírodní dětský amfiteátr. Ve stávajících zelených plochách jsou plochy pro malé dětské hřiště a prvky zahradní architektury pro relaxační využití (altány, lavičky, atd.).

Rada MČ Praha 20 k dokumentaci k územnímu řízení (verze 04/2010) stavby „Bytové domy Čertousy - rezidence Čertousy“ vydala usnesení č. 88/6.4/10 ze dne 3.6.2010. Z tohoto usnesení vyplývá připravenost Rady MČ Praha 20 k souhlasu s celou dokumentací pro územní řízení po uzavření darovacích smluv a smlouvy o spolupráci s investorem záměru.

Krajinný ráz

Součástí oznámení byla příloha č.5 – studie posouzení vlivu na krajinný ráz dle § 12 zák.č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění pro „Obytný areál Čertousy“, zpracovaná doc. Ing. arch. Ivanem Vorlem, CSc. v září 2009. Ze závěru této analýzy vyplývá, že výstavba obytného areálu Čertousy v Horních Počernicích představuje maximálně středně silný zásah do zákonných kritérií a do znaků jednotlivých charakteristik krajinného rázu. Protože žádný ze znaků není hodnocen jako jedinečný a silných zásahů do význačných znaků je pouze několik (4 kritéria z 8), lze celkový zásah hodnotit jako přijatelný. Navrhovaná stavba obytného areálu Čertousy je v souhrnném pohledu navržena s ohledem na zákonná kritéria krajinného rázu a je proto hodnocena jako únosný zásah do krajinného rázu, chráněného dle § 12 zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

V rámci vyjádření k oznámení byly uplatněny připomínky z hlediska vlivu stavby na krajinný ráz. Na základě těchto připomínek přistoupil investor k úpravě dokumentace pro územní řízení (verze 04/2010 – viz výše) a tuto dokumentaci předložil MČ Praha 20 a příslušnému úřadu.

Oznamovatel záměru v rámci doplňujících informací k záměru doložil, že upravená výška hřebene v sousedství zámečku (třípodlažní sekce) činí 15,50 m a nebude tedy převyšovat výšku zámečku.

Dle zpracovatele oznámení již realizovaná zástavba a zástavba nyní navrhovaná nabízí vytvořit na území Čertous novou urbanistickou hodnotu, která nahradí devastovaný charakter prostředí a naváže na někdejší prostorovou skladbu zástavby obklopující rybník. Vznikne celek, ve kterém se plnohodnotně uplatňuje historická zástavba (areál hotelu Čertousy,

zámeček a škola). V tomto smyslu byly upraveny i hmoty a výšky jednotlivých bytových objektů.

Tento urbanistický celek bude významně doplněn zachovanou plně revitalizovanou stávající zelení (LR) a obnovenou parkovou úpravou před zámekem a podél rybníka. Významnost zásahů do krajinného rázu tohoto prostoru se sníží vznikem nových estetických hodnot a nové harmonie kultivovaného prostředí. Zásahy do krajinného rázu jsou rovněž sníženy vlivem změn návrhu (viz verze projektu 04/2010), jež byly provedeny na základě připomínek k oznámení záměru.

Dle vyjádření zpracovatele studie posouzení vlivu stavby na krajinný ráz lze konstatovat, že v souvislosti s provedenými změnami záměru (viz výše) dojde ke snížení vlivu na krajinný ráz. Hodnocení však přesto zřejmě zůstane v kategorii „maximálně středně silný zásah“.

Příslušný úřad předložil upravenou verzi návrhu záměru (viz verze k DÚR 04/2010 a doplňující informace v rámci zjišťovacího řízení) orgánu ochrany přírody OOP MHMP. Ten konstatoval, že předložené upravené řešení v absolutním měřítku snižuje objem zástavby i její výškovou hladinu a také přináší nové architektonické pojetí zástavby, které oproti původnímu řešení zohledňuje fenomény krajinného rázu v místě se vyskytující a zákonem chráněné.

Vlivy na faunu, flóru a ekosystémy

V rámci předloženého oznámení bylo vypracováno biologické zhodnocení okolí zámečku Čertousy (příloha č. 3 oznámení – Ing. Jechová, červenec 2009), dendrologický průzkum a ocenění zeleně (příloha č. 4 oznámení – Ing. Moravec, červen 2008) a na základě těchto zhodnocení byly zhodnoceny vlivy záměru na faunu, flóru a ekosystémy.

Zpracovatel oznámení konstatoval, že za podmínky realizace opatření uvedených v kapitole D.4. oznámení, jejichž účelem je zachovat a podpořit existenci jedné z nejkvalitnějších a nejrozsáhlejších ploch zeleně na území Horních Počernic, je vliv na zvláště chráněné rostliny a živočichy hodnocen jako nevýznamný.

Z hlediska poškození stromů a porostů dřevin rostoucích mimo les byl příslušný vliv hodnocen za předpokladu dodržení opatření uvedených v kapitole D.4. oznámení hodnocen jako mírně negativní.

K připomínce výpočtu KZ byl zpracovatelem oznámení doložen výpočet KZ jednak pro celý záměr, a jednak pro plochu OC a plochu SVM.

Z předložených výpočtů vyplývá, že výpočet KZ pro celý záměr činí 0,26, pro plochu OC 0,42 a pro plochu SVM 0,23.

K připomínce ohledně rozporu textové a tabulkové části oznámení ohledně kvality dřevin zpracovatel oznámení uvedl, že citace týkající se stávající zeleně byla převzata z přílohy č. 4 – dendrologický průzkum a ocenění zeleně, která byla zpracována Ing. Františkem Moravcem, autorizovaným projektantem ÚSES.

Dle zpracovatele oznámení je zásadnější než tento rozpor je navržená revitalizace přilehlých ploch zeleně – viz bod 15 kapitoly D.4 oznámení.

Voda

K připomínce ohledně napojení záměru na ČOV Čertousy zpracovatel oznámení sdělil, že Pražská vodohospodářská společnost, a. s. vznesla (viz č. j. 8446/07/2/02 ze dne 30.1.2008) k poskytnuté dokumentaci pro územní řízení požadavky na řešení vodovodu a kanalizace. Investor výše uvedené požadavky zapracoval do dokumentace pro územní řízení. Ve sdělení Pražské vodohospodářské společnosti, a. s. (č. j. 5183/09/02 ze dne 21.9.2010) k přepracované dokumentaci pro územní řízení je konstatováno, že připojení na veřejnou kanalizaci lze povolit pouze pod podmínkou, že kolaudace navrhované stavby bude provedena až po dostavbě ČOV Horní Počernice – Čertousy na celkovou výhledovou kapacitu. V současné době je již kapacita uvedeného ČOV vyčerpána. Termín rozšíření ČOV nelze v tuto chvíli stanovit. Na základě uvedeného sdělení bylo uskutečněno jednání s Pražskou vodohospodářskou společností, a. s., na kterém byli zástupci investora a

projektanta informování o provádění revize kapacity ČOV Horní Počernice – Čertousy na základě předpokládané a skutečně realizované výstavby v povodí ČOV. Dle předběžné informace bude řešený záměr Bytové domy – rezidence Čertousy na tuto ČOV napojitelný, věc je však zatím v jednání.

Ohledně připomínky k nakládání s dešťovými vodami zástupce projektanta sdělil, že do Jirenského potoka byla dešťová kanalizace z objektu C svedena z důvodu jednoduššího technického řešení. Svedení veškeré dešťové kanalizace do Podsyrovského rybníka lze provést bez větších problémů.

S navrženým řešením dešťových vod souhlasí i správce Jirenského potoka (Zemědělská vodohospodářská správa, Oblast povodí Labe – Pracoviště Kutná Hora (vyjádření ze dne 17. 3. 2008 pod zn.: OPL/PKH/583/2008).

Nakládání s dešťovými vodami bude dořešeno při další projektové přípravě stavby.

Doprava

K připomínce odvození hodnot vyvolané dopravy bylo oznamovatelem záměru vysvětleno, že výpočet, na základě kterého byla odvozena hodnota vyvolané dopravy uvedená v kap. 4 oznámení (nároky na dopravní a jinou infrastrukturu), byl převzat z podkladů pro akustickou studii poskytnutých zpracovatelem dokumentace pro územní řízení.

Výpočet hodnoty vyvolané dopravy pro záměr Bytové domy – rezidence Čertousy – podklad pro akustickou studii

Pohyby osobních automobilů z garáží objektů A a B a venkovního parkoviště, celkem 77 + 24 stání, dohromady 101 stání:

- Koeficient denního pohybu pro všední den:
Garáže 2,2, tj. 170 pohybů
Parkoviště 2,4, tj. 58 pohybů
- Celkem při výjezdu a vjezdu do ul. Bártlova 228 pohybů

Pohyby osobních automobilů z garáží objektu C, celkem 113 stání:

- Koeficient denního pohybu pro všední den:
Garáže 2,25, tj. 254 pohybů

Předpokládané snížení v nočních hodinách (22 – 6 hod.) bude 11% z denního pohybu.

Časový horizont kartogramu stávající dopravní intenzity v akustické studii je prosinec 2007.

Shrnutí

Příslušný úřad na podkladě oznámení, vyjádření k němu obdržených, doplňujících informací od oznamovatele záměru a podle hledisek a měřítek uvedených v příloze č. 2 k zákonu došel k závěru, že záměr nemůže významně ovlivnit životní prostředí a veřejné zdraví a že uplatněné připomínky nezakládají důvod k tomu, aby bylo nutné přistoupit ke zpracování dokumentace ve smyslu § 8 zákona.

Příslušný úřad při svém hodnocení vychází ze závěru zpracovatele Oznámení Mgr. Davida Třešňáka a doplňujících informací, které obdržel před závěrem zjišťovacího řízení. Rozbor očekávaných vlivů spolu s opatřeními k prevenci, vyloučení, snížení, popřípadě kompenzaci nepříznivých vlivů jsou součástí Oznámení.

Podle příslušného úřadu byly v průběhu zjišťovacího řízení identifikovány potenciálně významné vlivy záměru, 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 provedeního

zjišťovacího řízení, záměr po provedených úpravách (viz verze dokumentace pro územní řízení – 04/2010) představuje z hlediska životního prostředí přijatelnou investici v dané oblasti.

V průběhu zjišťovacího řízení byly uplatněny připomínky, které jsou uspokojivě 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 „Bytové domy – rezidence Čertousy, k.ú. Horní Počernice, Praha 20“ 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

„Bytové domy – rezidence Čertousy, k.ú. Horní Počernice, Praha 20“

n e b u d e p o s u z o v á n

podle citovaného zákona. Přitom je nezbytné dodržet opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popřípadě kompenzaci nepříznivých vlivů navržených v oznámení (Mgr. David Třešňák, září 2009) a zohlednit vyjádření k oznámení záměru s tím, že je především nutné:

- V rámci dokumentace pro územní řízení upravit rozsah záměru následujícím způsobem:

Bytový dům A:	maximální výška hřebene	17,80 m
výška hřebene v sousedství zámečku (třípodlažní sekce)		15,50 m
Bytový dům B:	maximální výška hřebene	14,80 m
Bytový dům C:	maximální výška hřebene	15,10 m

Úprava výšek jednotlivých objektů odpovídá následujícím změnám v podlažnosti objektů:

Bytový dům A bude navržen tři až čtyřpodlažní s využitým podkrovím. Objekt bude rozdělen na tři sekce. Třípodlažní sekce bude v sousedství zámečku.

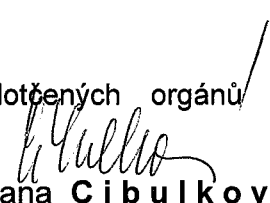
Bytový dům B bude navržen třípodlažní s využitým podkrovím.

Bytový dům C bude navržen tři až čtyřpodlažní s využitým podkrovím.

- Zpracovat hlukovou studii pro období výstavby a předložit ke schválení orgánu ochrany veřejného zdraví.
- Dořešit nakládání s dešťovými vodami.

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

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


Ing. Jana **Cibulková**
vedoucí oddělení posuzování vlivů
na životní prostředí