



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA  
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY  
ODBOR OCHRANY PROSTŘEDÍ



Váš dopis zn. SZn. Vyřizuje/linka Datum  
S-MHMP-440190/2010/OOP/VI/EIA/720-2/Nov Ing. Novotný/4278 14.07.2010

### 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: **Bytový dům Tesla, ul. Vršovická, Praha 10**

Zařazení záměru dle zákona:

Příloha č. 1, kategorie II, bod 10.6

Umístění:

kraj:	Hlavní město Praha	městská část:	Praha 10
obec:	hlavní město Praha	katastrální území:	Vršovice

Oznamovatel:

Rezidence Vršovice s.r.o. (IČ: 27912931; Husova 5/240, 110 00 Praha 1)

**Charakter a kapacita záměru:**

Předmětem záměru je výstavba bytového domu s doplňkovými službami v prostoru areálu Tesla Vršovice, Praha 10. Navrhovaný objekt bude tvořen dvěma částmi propojenými přízemní spojovací částí s obchodními plochami se společnou hromadnou garáží v suterénu. Objekt je navržen se 3 podzemními a max. 10 nadzemními podlažními. V objektu vznikne celkem 249 bytových jednotek. Pro řešení dopravy v klidu je navrženo celkem 306 parkovacích stání (PS) v třípodlažní podzemní garáži. Dalších 29 PS vznikne na terénu. Areál bude zásobován teplem z horkovodní sítě systému CZT.

Vymezená funkční plocha (plocha vymezená pro ÚR)	9 474 m <sup>2</sup>
Celková plocha pozemků ve vlastnictví investora	6 619 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha navrhovaných objektů	3 484 m <sup>2</sup>
Hrubá podlažní plocha bytů	20 350 m <sup>2</sup>
Hrubá podlažní plocha komerčních ploch	456 m <sup>2</sup>
Celková hrubá podlažní plocha	20 806 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor pod zemí	39 913 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor nad zemí	77 181 m <sup>3</sup>
Zastavěnost	36,80 %
Podlažnost	8 (SO100), 10 (SO200)

**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

Sídlo: Mariánské náměstí 2, 110 01 Praha 1  
Pracoviště: Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1  
E-mail: oop@cityofprague.cz

tel.: +420-236 004 245  
fax: +420-236 007 074

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 (květen 2010) bylo zpracováno podle přílohy č. 3 zákona společnosti EKOLA group, spol. s r.o., pod vedením Ing. Libora Ládyše, držitele autorizace dle zákona. V oznámení je podrobný popis současného stavu dotčeného území a jsou identifikovány očekávané vlivy při realizaci i provozu záměru. Zpracovatelé oznámení při svém hodnocení došli 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.

Podle příslušného orgánu ochrany přírody záměr nemůže ovlivnit evropsky významné lokality ani ptačí oblasti (viz stanovisko OOP MHMP ze dne 9. 2. 2010 SZn. S-MHMP-0118491/2010/1/OOP/VI).

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

- hlavní město Praha (vyjádření č.j. MHMP 525700/2010 ze dne 15. 6. 2010)
- Hygienická stanice hlavního města Prahy (vyjádření č.j. V.HK/1314/67553/10 ze dne 8. 6. 2010)
- Česká inspekce životního prostředí (vyjádření č.j. ČIŽP/41/IPP/1008526.001/10/PKJ ze dne 8. 6. 2010)
- odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (vyjádření SZn. S-MHMP-0440190/2010/1/OOP/VI ze dne 9. 6. 2010)
- odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu Magistrátu hlavního města Prahy (vyjádření č.j. MHMP449862./2010/Fex ze dne 17. 6. 2010).

Městská část Praha 10 se k záměru v průběhu zjišťovacího řízení nevyjádřila.

Požadavek zpracovat dokumentaci není ve vyjádřeních obsažen.

Podstata jednotlivých vyjádření je shrnuta v následujícím textu.

Hlavní město Praha (HMP) žádá, aby níže uvedené připomínky byly zařazeny do závěru zjišťovacího řízení.

Z hlediska urbanistické koncepce a funkčních systémů je podle platného územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (ÚPn) předložený záměr situován v ploše smíšeného území městského jádra SMJ-H.

Z funkčního hlediska se jedná o kapacitní bytový komplex s podílem nebytové komerční funkce v přízemí objektu. Záměr je podmíněn souhlasem s výjimečnou přípustností, protože funkce bydlení je zastoupena převažujícím podílem celkové kapacity vyšším než 60 %.

HMP upozorňuje, že u staveb umístovaných do prostředí již existující zástavby musí urbanistické a architektonické řešení vhodným způsobem reagovat na charakter a strukturu zástavby.

Z akustického hlediska HMP konstatuje, že v předloženém oznámení je pouze hlukové hodnocení okolní zástavby. V textu je ohledně vlastní navrhované obytné budovy uvedeno, že parter obytné budovy podél hlavní komunikace Vršovická bude navržen jako nebytový

bez bližších výpočtů a popisu kam až bude zasahovat překročení hladin hluku ve venkovním chráněném prostoru a rozsahu protihlukových opatření.

V dalším stupni projektové přípravy záměru je třeba provést akustické posouzení vlivu dopravního hluku na vlastní objekt. Bez tohoto posouzení se není možno z akustického hlediska fundovaně vyjádřit k danému záměru, jelikož řešené území, kde je navrhována výstavba tohoto předmětného obytného objektu, je nadměrně zatíženo hlukem z automobilové a tramvajové dopravy.

Z hlediska ochrany ovzduší je navrhovaný záměr situován do oblasti se zhoršenou kvalitou ovzduší, kde lze očekávat překračování limitů koncentrace  $PM_{10}$  a benzo(a)pyrenu. Voznámení je uveden současný stav kvality ovzduší na základě analogie s měřením na stanicích AIM v Libuši a Braníku, z výsledků modelového hodnocení ATEM 2007 a OZKO 2008.

Voznámení je uvedeno, že daný objekt bude vytápěn z CZT a část bytů orientovaných na ulici Vršovickou bude mít nucené odvětrávání. Emise z odvětrávání garáží budou odvedeny do větší výšky nad střechu objektu. Objem příspěvku emisí z odvětrávání a z vyvolané dopravy je podle výsledků modelování SYMOS nízký.

V rozptylové studii je uvedeno, že vlivem provozu nebude docházet k výrazné změně imisní situace. HMP upozorňuje, že již v současné době jsou v území překračovány limity pro kvalitu ovzduší. Přitom se jedná o hustě osídlenou oblast s dobrou dostupností hromadnou dopravou. V zájmu ochrany zdraví obyvatel není vhodné tuto imisní zátěž dále zvyšovat.

Vzhledem ke stávající a předpokládané kvalitě ovzduší v dané oblasti je nutno požadovat zavedení nápravných opatření na snížení koncentrací prachových částic  $PM_{10}$ , jako je např. preference hromadné a pěší dopravy, případná redukce navrženého počtu parkovacích míst, nebo požadavek na co nejširší zavedení zeleně apod.

Z hlediska městské zeleně je záměr umístěn dle platného ÚPn do funkční plochy SMJ–H. Koeficient zeleně je splněn a HMP konstatuje soulad se směrnou částí ÚPn.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny nemá HMP připomínky.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) leží lokalita uvnitř současně zastavěného území, v katastrálním území Vršovice. Pozemky dotčené výstavbou jsou v katastru nemovitostí evidovány jako ostatní a zastavěné plochy a nejsou součástí ZPF. Stávající zástavbu pozemků tvoří tovární areál TESLA Vršovice. Záměr si vyžádá demolici stávajících objektů.

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

Z geologického hlediska a z hlediska hospodaření s odpady nemá HMP připomínky.

Z dopravního hlediska HMP doporučuje po obvodě navrhované zástavby uplatnit na stávajících komunikacích dle územně technických možností stromovou uliční zeleň.

V tabulce kapitoly 7.0.3 (Dopravní proběh v garážích) příloze č. 3 Dopravní studie je uváděn vedle počtu parkovacích stání počet příjezdů za den. Uvedené údaje v kolonce „počtu příjezdů/den“ odpovídají přibližně počtu pohybů vozidel uvedených na str. 31 oznámení. Vzájemné odchylky v údajích a názvech (počet pohybů/den – počet příjezdů/den) je třeba upřesnit.

Redukci šířky stávajícího chodníku v ul. Vršovické za účelem zásobovacího stání považuje HMP za nevhodnou a nežádoucí. Doporučuje prověřit možnost úpravy navrhovaného

objektu resp. parteru v místech zásobovacích stání tak, aby šířka chodníku nebyla redukována.

HMP upozorňuje, že v souvislosti s navrženým rozvojem tramvajové sítě dle konceptu nového územního plánu je třeba do výhledu počítat s přestavbou křižovatky Vršovická – U Slávie – Bělocerkevská.

Z hlediska zásobování vodou, teplem, zemním plynem a elektrickou energií nemá HMP připomínky.

Z hlediska odkanalizování a vodních toků nemá HMP připomínky.

Z hlediska nadřazených telekomunikačních sítí nemá HMP připomínky.

Z hlediska integrace cyklistické dopravy nemá HMP připomínky.

Hygienická stanice hlavního města Prahy (HS HMP) souhlasí s předloženým záměrem za předpokladu, že v následných řízeních budou detailně rozpracovány akustické poměry a navržena akustická opatření u všech obytných místností se zvláštním zřetelem na obytné místnosti umístěné směrem k ulici Vršovická.

HS HMP nepovažuje za nutné zpracovat dokumentaci podle přílohy č. 4 zákona a záměr posuzovat ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb.

Česká inspekce životního prostředí (ČIŽP) nepovažuje za nutné záměr posuzovat podle zákona č. 100/2001 Sb.

Z hlediska ochrany vod požaduje před zaústěním dešťové kanalizace do jednotné veřejné kanalizace řešit odvádění dešťových vod v souladu s požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb. Z hlediska ochrany přírody a krajiny požaduje ČIŽP dodržet opatření uvedená v kapitole D. IV. oznámení.

Z hlediska ochrany ovzduší, odpadového hospodářství a ochrany přírody nemá ČIŽP žádné připomínky.

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (OOP MHMP) jako dotčený správní úřad ve svém vyjádření uvádí následující, přičemž nepovažuje za nutné, aby byl záměr komplexně posuzován v dalších stupních podle zákona č. 100/2001 Sb.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nemá OOP MHMP připomínky.

Z hlediska lesů, lesního hospodářství a myslivosti nemá OOP MHMP připomínky.

Z hlediska nakládání s odpady nemá OOP MHMP připomínky.

Z hlediska ochrany ovzduší OOP MHMP ve svém vyjádření cituje výsledky rozptylové studie, přičemž konstatuje, že samotný provoz navrženého záměru nebude mít na kvalitu ovzduší v zájmovém území významný vliv. Tento poznatek je ovlivněn zejména tím, že vytápění objektů bude řešeno na bázi CZT, vyvolaná doprava není velká a odvětrání hromadných garáží je vyústěno nad střechu objektů.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny nemá OOP MHMP připomínky.

Z hlediska ochrany vod OOP MHMP konstatuje následující:

S ohledem na zjištěné staré ekologické zátěže je uvedena nutnost sanace kontaminované podzemní vody. K tomu upozorňujeme, že čerpání kontaminovaných vod ze stavební jámy, jejich vypouštění do kanalizace resp. zasakování do horninového prostředí, provedení sanačních a monitorovacích vrtů podléhá předchozímu projednání ve vodoprávním řízení u vodoprávního úřadu OOP MHMP, ke kterému je nutné předložit prováděcí projekt sanačních prací.

Podmínky připojení na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci je nutné projednat se správcem a provozovatelem veřejných vodovodů a veřejné kanalizace.

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.

Záměrem nedojde k výraznému ovlivnění odtokových poměrů zájmového území.

Odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu Magistrátu hlavního města Prahy (OKP MHMP) ve svém vyjádření konstatuje následující:

Z hlediska památkové péče je záměr přijatelný. Záměr není v rozporu s režimem památkové ochrany na daném území, směřovaným pouze ke stavbám, stavebním a jiným zásahům, které by narušily nebo ohrozily hodnoty památkové rezervace, její urbanistickou kompozici, měřítko, siluetu a stavební fondy.

Navrhovaný záměr se s v pražských panoramatech při pohledech z tradičních míst (rampa Pražského hradu, Petřín, Letná) svojí nejvyšší hmotou výrazně neprojeví, nevytvoří novou dominantu „konkurující“ již postaveným výškovým objektům uplatňujícím se na horizontech. Nenaruší ani neohrozí hodnoty památkové rezervace, tudíž se nedotkne výše uvedeného předmětu zájmů památkové ochrany v ochranném pásmu památkové rezervace v hlavním městě Praze.

Navrhovaná stavba je na území s archeologickými nálezy ve smyslu ustanovení § 22 odst. 2 zákona o státní památkové péči. Je proto nutné umožnit příslušné organizaci provedení archeologického výzkumu. Jeho zajištění je nutno projednat v dostatečném předstihu před zahájením zemních prací.

OKP MHMP upozorňuje, že je nutno zajistit standardní postup daný památkovým a stavebním zákonem, tj. předložit OKP MHMP dokumentaci k územnímu a následně pak ke stavebnímu řízení.

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.

K tomuto závěru došel i zpracovatel oznámení Ing. Libor Ládyš, jakožto autorizovaná osoba ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb., v platném znění.

Dotčený územní samosprávný celek i dotčené správní úřady, které se k záměru v průběhu zjišťovacího řízení vyjádřily, nepovažují za nutné záměr podrobně hodnotit v dalších fázích procesu dle zákona č. 100/2001 Sb.

Jednotlivé zúčastněné subjekty stanovily podmínky, které bude nutné zohlednit v následných fázích přípravy a realizace záměru. Z tohoto důvodu předává příslušný úřad s tímto závěrem zjišťovacího řízení kopie vyjádření oznamovateli záměru.

**Závěr:**

Záměr „Bytový dům Tesla, ul. Vršovická, Praha 10“ naplňuje dikce bodů 10.6 kategorie II přílohy č.1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), v platném znění. Proto bylo dle § 7 citovaného zákona provedeno zjišťovací řízení, jehož cílem bylo zjištění, zda záměr bude posuzován podle citovaného zákona.


Na základě provedeného zjišťovacího řízení dospěl příslušný úřad k závěru, že záměr

**„Bytový dům Tesla, ul. Vršovická, Praha 10“**

**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 (EKOLA group, spol. s r.o.; květen 2010) a zohlednit vyjádření k oznámení záměru.

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

  
Ing. Josef Pavlík  
pověřený vedením odboru

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