

Z 2797/00 - Přestavba areálu bývalého Interlovu u stanice města Roztyly, Praha 11, polyfunkční objekt s parkem a řešením veřejného prostoru při nástupu do Kunratického lesa

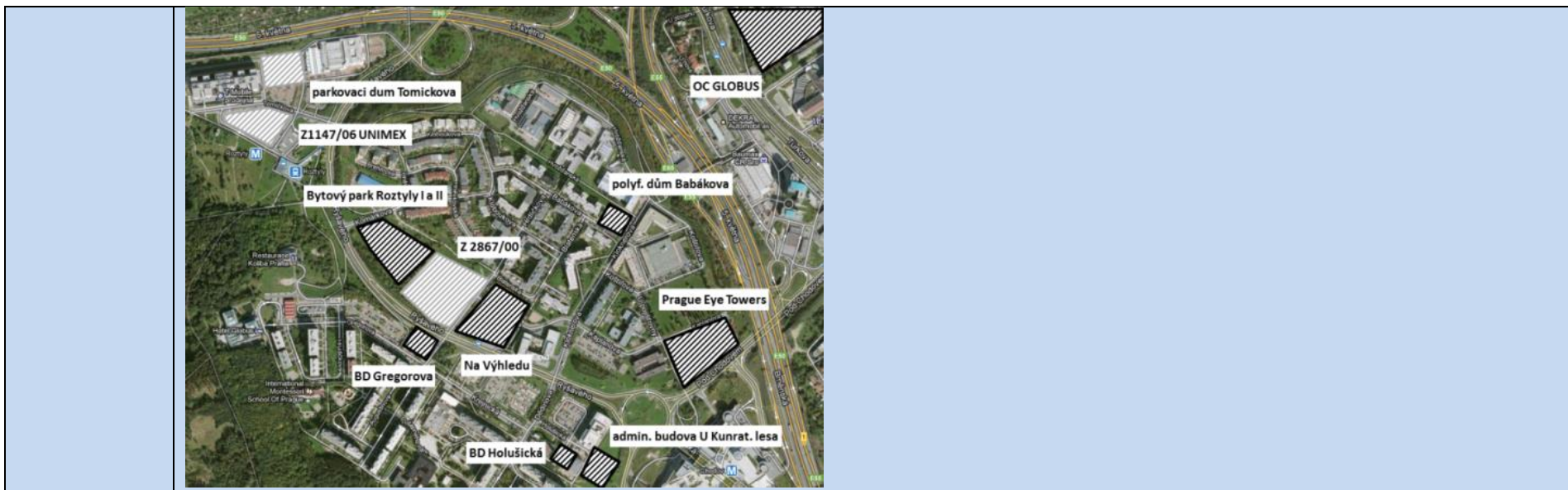
Stručný popis změny

Číslo změny	Charakteristika změny
Z 2797/00	Přestavba areálu bývalého Interlovu u stanice města Roztyly, Praha 11, polyfunkční objekt s parkem a řešením veřejného prostoru při nástupu do Kunratického lesa
Řešené území, městská část	Praha 11, Chodov
Specifický vztah k ostatním koncepcím	Řešené území změny se dle ZÚR nachází v rozšířeném kompaktním městě.
Stávající stav/ environmentální limity	<p>Plochy SV, SO3, IZ, VPS12/SR/11, LR, prostor areálu bývalého Interlovu a jatek při nástupu do Kunratického lesa v blízkosti jižní spojky a stanice metra Roztyly. Brownfields v současnosti značně neutěšený stav.</p> <p>Environmentální limity: hlukově zatížené území (severní část řešených ploch) z dopravy po magistrále – MÚK Jižní spojka/ul. 5. května den 60-65 dB v těsném sousedství MÚK, severní okraj do 60 dB, většina řešeného území do 55 dB. Ovzduší do 30 µg/m³ NO₂, severní okraj do 30 µg/m³ PM₁₀, většina plochy 20-25 µg/m³ PM₁₀, do 0,5 ng/m³ B(a)P, severní okraj do 0,75 ng/m³ B(a)P dle atlasu ŽP Prahy. Rovněž dle dlouhodobých průměrů nedochází k překračování imisních limitů. V místě není překračován ani limit B(a)P. Mimo ochranné pásmo lesa. Bez střetu s ÚSES a ZPF a PUPFL. Územím změny je veden významný kanalizační sběrač PKS (Pravobřežní kunratický sběrač) o profilu DN 500. Sběrač je nutno respektovat včetně ochranného pásma, vymezeného Zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích. Územím vede zatrubněný Roztylský potok, který je rovněž nutno respektovat. V ekotonových biotopech lze očekávat výskyt některých chráněných druhů (Slavík apod.).</p>
Předmět změny	<p>Praha 11, Roztyly. Přehesnění stávajícího využití území s návrhem vymezení ploch SO3 a ploch ZVO. Změnou dojde k zahrnutí ploch IZ v celkové výměře 554 m² do ploch ZVO, které budou dále zahrnovat původně vymezené plochy SV a rovněž plochy vedené dosud jako SO3 v celkové rozloze 38 276 m². Plochy SO3 budou nadále zahrnovat rovněž plochy vedené dosud jako LR, které však v KN nejsou kategorizovány jako PUPFL. Zastavitelné plochy nejsou povětšinou navrženy na úkor nezastavitelných, jde spíše o účelnější uspořádání území a o modifikaci jeho využití.</p> <p>Změna navrhuje plochu ZVO z důvodu výstavby multifunkčního kampusu - administrativa, služby, a rozšiřuje plochu SO3 za účelem umístění volnočasového relaxačního a sportovního areálu. Změna rozšiřuje VPS 12/SR/11 – zařízení pro rekreaci a sport. Posunutím hranice VPS jižním směrem a její rozšíření v rámci navrhované plochy SO3 vytvoří vhodnější podmínky pro realizaci požadované funkce. Pro navrhovanou plochu ZVO se určuje kód míry využití území G, který vytvoří v severozápadní části plochy hlukovou bariéru z nadřazených dopravních systémů Jižní spojky a třídy 5. května.</p> <p>Změna 2797 je zpracována variantně, jedná se o variantní řešení navrhovaných ploch ZVO z hlediska intenzity jejich využití – ve variantě A je navrhován kód intenzity využití ploch ZVO-G a ve variantě B je navrhováno ZVO-H.</p> <p>Varianta A generuje při realizaci cca 1006 parkovacích stání, varianta B návrhu generuje cca 1226 parkovacích stání.</p> <p>Uvedená lokalita se v převážné většině nachází v současně zastavěném a zastavitelném území. Změnou dojde k transformaci vymezení zastavitelného i nezastavitelného území a k transformaci vymezení stávajících ploch. Změnou dojde ke koncepčnímu řešení bývalého areálu Interlovu včetně vyřešení veřejného prostranství v předpolí Kunratického lesa, kde vznikne veřejný prostor pro klidovou rekreaci v přírodním prostředí s vodními prvky. Objekt polyfunkčního domu v navrhovaných plochách ZVO musí svým hmotovým a řešením zajistit odstínění navazujícího veřejného prostranství od hluku z křižovatky ulic Jižní spojka a ulice 5.května.</p> <p>Nemá vliv na celkovou koncepci občanského vybavení. Z hlediska veřejných prostranství je změnou navržena ucelená plocha zeleně s funkcí volnočasových aktivit.</p> <p>Změna se netýká ÚSES ani nemění koncepci uspořádání krajiny, jedná se o místní korekce v uspořádání zastavitelných ploch a ploch zeleně. Změna se nedotýká limitů ochrany přírody a krajiny. Může přispět k ochraně části území před dopravním hlukem. Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství. Změna se netýká celoměstského systému zeleně. Změna nemění územní systém ekologické stability. Změna nevyvolá zábor ZPF.</p>

Z 2797/00 - Přestavba areálu bývalého Interlovu u stanice města Roztyly, Praha 11, polyfunkční objekt s parkem a řešením veřejného prostoru při nástupu do Kunratického lesa

	<p><u>Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:</u></p> <table> <tr> <td>SO3</td><td>14 936 m²</td></tr> <tr> <td>ZVO</td><td>50 740 m²</td></tr> <tr> <td>Celková výměra měněných ploch</td><td>65 676 m²</td></tr> </table>	SO3	14 936 m ²	ZVO	50 740 m ²	Celková výměra měněných ploch	65 676 m ²
SO3	14 936 m ²						
ZVO	50 740 m ²						
Celková výměra měněných ploch	65 676 m ²						
Oblast kumulací	Spořilov, zástavba v cípu mezi magistrálou a ulicí 5. května – ulice Jižní XV a XVII; Čtyřdílná a Jihozápadní IV						
Hlavní spolupůsobící skutečnosti	<p>Jižní spojka, ulice 5. května, stávající vliv</p> <p>Uvažované a existující záměry dle IS EIA v okolí řešených ploch:</p> <p>Záměr výstavby Bytový park Roztyly, posouzen v rámci EIA, kód záměru PHA 894, v současnosti zveřejněna dokumentace EIA z ledna 2015, zpracovatel ATEM. Dokumentace vlivů na životní prostředí „Bytový Park Roztyly“ z ledna 2015 zahrnuje rovněž vlivy I etapy záměru o celkovém počtu 9 bytových domů. Generuje dopravu celkem 216 pohybů v jednom směru. Vytápění bude realizováno napojením na CZT. Dokumentace EIA k záměru výstavby Bytového parku Roztyly postihuje rovněž kumulativní vlivy stávajících i uvažovaných záměrů v okolí, které jsou v současnosti známy, i doprava vyvolaná kapacitami rozvojových ploch územního plánu. Jedná se zejména o:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ rozšíření OC Chodov – generovaná doprava cca 11 700 vozidel v jednom směru (včetně současného stavu), ▶ Prague Eye – generovaná doprava cca 1300 vozidel v jednom směru, ▶ Obchodní centrum u Tůrkovy ulice – generovaná doprava cca 4250 vozidel v jednom směru, ▶ Dílčí rozvoj v okolí metra C Roztyly – generovaná doprava cca 2000 vozidel v jednom směru, ▶ Jedenáctka Vodní svět – generovaná doprava cca 1100 vozidel v jednom směru, ▶ BD Na Výhledu – nově generovaná doprava cca 800 vozidel v jednom směru. <p>V hodnocení jsou zohledněny všechny potenciální vlivy uvedených záměrů, které by se mohly v daném území projevit. Tuto dokumentaci lze tedy považovat za relevantní a aktuální podklad pro posouzení možných kumulativních vlivů v kontextu uvažované změny 2797/00 (tato je zahrnuta do současného kumulativních vlivů v rámci dokumentace EIA záměru bytový park Roztyly pod bodem dílčí rozvoj v okolí metra C Roztyly).</p> <p>Dále je pod tímto bodem možné zahrnout rovněž vliv změny Z1147/06 při ulici Tomíčková, která je v současnosti ve fázi projednávání návrhu zadání změny. Změna uvažuje s následující změnou funkčního využití ploch za účelem výstavby polyfunkčního objektu. Změna funkčního využití ploch, z funkce plochy a zařízení hromadné dopravy osob, parkoviště P+R /DH/ na funkce zvláštní komplexy - obchodní /ZOB/, zvláštní komplexy - ostatní /ZVO/ a vložení překryvného značení pro funkční plochu bez specifikace rozlohy a přesného umístění v rámci jiné funkční plochy - plochy a zařízení hromadné dopravy osob, parkoviště P+R /DH/.</p> <p>Ostatní záměry a změny ÚP v řešeném území již nejsou aktuální resp. byly zastaveny: změny Z2722, Z1807 a záměry PHA 421 (přímo v řešeném území, investor již s tímto projektem dále nepočítá), PHA 518 patrové garáže Tomíčková. Z výše uvedených záměrů s možným kumulativním vlivem jsou klíčové vůči projednávané změně především ty, které budou využívat stejné dopravní napojení na ulici Tomíčkovu a Ryšavého.</p> <p>V rámci dokumentace záměru Bytový park Roztyly (viz PHA 894 dle IS EIA), bylo prokázáno, že při zahrnutí kumulativních vlivů dopravní zátěže všech souvisejících záměrů v oblasti Roztyl, včetně zátěží generovaných rozvojovými plochami územního plánu a jeho připravovaných změn nedojde k překročení imisních ani hlukových limitů v řešeném území.</p> <p>Na základě provedeného předběžného akustického výpočtu lze očekávat minimální navýšení hlukové zátěže v důsledku realizace v současnosti uvažovaného záměru. V této souvislosti byly navrženy podmínky využití ploch tak, aby k tomuto stavu nedošlo.</p> <p>Bylo navrženo upřednostnit variantu A, tj. míru využití ploch ZVO-G, z důvodů upřednostnění varianty řešení znamenající nižší intenzity vyvolané dopravy a nižší koeficient podlahových ploch, a tím i nižší generované emise znečišťujících látek a hluku v důsledku zastavení ploch řešených změnou 2797/00, a to včetně kumulativních a synergických vlivů.</p>						

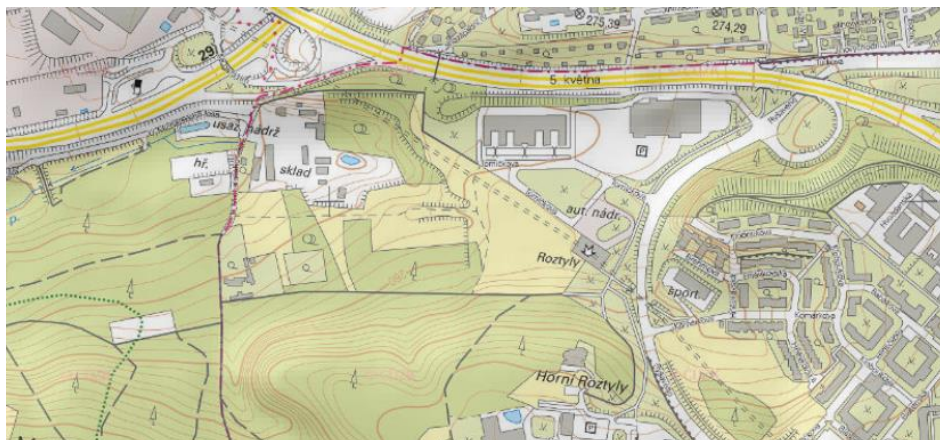
Z 2797/00 - Přestavba areálu bývalého Interlovu u stanice města Roztyly, Praha 11, polyfunkční objekt s parkem a řešením veřejného prostoru při nástupu do Kunratického lesa



Z 2797/00 - Přestavba areálu bývalého Interlovu u stanice města Roztyly, Praha 11, polyfunkční objekt s parkem a řešením veřejného prostoru při nástupu do Kunratického lesa

Umístění změny

Záměr představuje revitalizaci brownfieldu areálu bývalého Interlovu, realizaci veřejného volnočasového parku a výstavbu polyfunkční budovy. Areál se nachází v blízkosti křížení ulice 5. května a Jižní spojky v městské části Praha 11 v katastrálním území Chodov. Záměr bude navazovat na již stojící objekty supermarketu OBI a administrativní budovy společnosti T-Mobile.



Mapa širšího území – stávající stav



Ortofotomapa širšího území – stávající stav



Výkres č. 4 – Plán využití ploch, platný stav k 21. 7. 2014

M 1 : 10 000

Plán využití ploch – stav k 21.7.2014



Promítnutí změny do výkresu č. 4 - Plán využití ploch

M 1 : 10 000

Plán využití ploch – změna ÚP

Z 2797/00 - Přestavba areálu bývalého Interlovu u stanice města Roztyly, Praha 11, polyfunkční objekt s parkem a řešením veřejného prostoru při nástupu do Kunratického lesa

Charakteristika jednotlivých složek ŽP v území změny

Geologické geomorfologické a hydrogeologické poměry

Dle regionálního geomorfologického členění ČR patří území k soustavě Česká vysočina, Poberounské podsoustavě, celku Pražská plošina. Lokalita se nachází v údolí vodoteče Roztylský potok, který je pravobřežním přítokem Kunratického potoka, který protéká cca 1 km západně od zájmového území. Původní členitost terénu je zde setřena akumulací činností vodoteče. Na morfologické členitosti jižní části území se podílí i činnost člověka, v minulosti byl povrch terénu druhotně upraven navážkami, jejichž mocnost je zde až 2 metry. Sklon povrchu terénu v místě budoucího staveniště je od severu k jihu. V severní části lokality je sklon povrchu terénu poměrně prudký a v jižní části se pak zmírňuje vlivem již zmíněné akumulací činností vodoteče i dosypáním povrchů. Severní, vyšší část území má povrch terénu v prostoru budoucího polyfunkčního objektu na kótě cca 251 m n.m. Jižní část lokality má povrch terénu na kótě 240-245 m n.m., přičemž se kóta terénu zvyšuje od západu k východu.

Skalní podklad, tvořený prachovitými břidlicemi až prachovci s vápenitým tmelem, se v severní a východní části vyskytuje blíže povrchu (v severní části 0,10 – 0,20 m pod povrchem ve východní části 2,60 – 5,20 m pod povrchem), bude tedy zastižen při realizaci výkopových prací. Oproti tomu v jihozápadní části je skalní podklad uložen v hloubkách až okolo 11 metrů. Pokryvné útvary jsou zastoupeny fluvialními sedimenty a navážkami. Ve svrchní zóně dotčené činností člověka činností člověka je nutno počítat s přítomností zbytků stavebních konstrukcí, zásypy liniových přípojek inženýrských sítí, zásypy kolem staveb apod.

Hladina podzemních vod se vesměs pohybovala v průzkumných vrtech v hloubkách 5,83 – 8,62 m, výjimkou jsou pouze dva vrty s hloubkou okolo 16 m. Jedním z důvodů je drenážní vliv metra, ale projevuje se i nespojitost hladiny v prostředí břidlic. Podzemní voda je zde silně agresivní na betonové konstrukce.

Hydrologické poměry

V zájmovém území záměru se nachází Rokytka, Svěpravický potok, Chvalka a Počernický rybník. Záměr neleží v kategorii záplavových území, pouze v západní části Počernického rybníka je dle VÚV T.G.M. vymezena zóna záplavového území pro Q100.

Posuzovaná lokalita se nenalézá v chráněné oblasti přirozené akumulace vod ani v ochranných pásmech zdrojů povrchových či podzemních vod.

Nepředpokládají se další významné zásahy do hydrologických poměrů území v kontextu již existující dopravní stavby, která bude pouze zkapacitněna.

Kvalita ovzduší

Pro vyhodnocení stávající úrovně znečištění se v souladu se zákonem č. 201/2012 Sb. o ochraně ovzduší vychází z aktuálních map úrovně znečištění konstruovaných v síti 1x1 km. Tyto mapy obsahují v každém čtverci hodnotu klouzavého pětiletého průměru koncentrací pro jednotlivé znečišťující látky. Každoročně je zveřejňuje MŽP prostřednictvím ČHMÚ. Aktuálně jsou k dispozici data za roky 2009-2013.

V lokalitě hodnocené změny územního plánu je možné současnou kvalitu ovzduší vyhodnotit rovněž na základě projektu „Modelové hodnocení kvality ovzduší na území hl. m. Prahy (ATEM, 2013)“, který hodnotí znečištění ovzduší na území města v pravidelných dvouletých aktualizacích. Hodnocení je prováděno pomocí modelových výpočtů v trojúhelníkové síti výpočetních bodů s krokem 300 m. Oproti mapám znečištění ČHMÚ, kde je možné zjistit pouze průměrnou hodnotu imisní koncentrace v prostoru o rozsahu 1x1 km, je dle tohoto podkladu možné získat přesnější údaje pro danou lokalitu včetně rozložení imisní zátěže podél hlavních komunikací. Tento model však není zpracován pro škodlivinu benzo(a)pyren, proto dále vycházíme z obou zdrojů.

Z 2797/00 - Přestavba areálu bývalého Interlovu u stanice města Roztyly, Praha 11, polyfunkční objekt s parkem a řešením veřejného prostoru při nástupu do Kunratického lesa

Přímo v prostoru navrhovaného záměru jsou v současné době splněny imisní limity pro průměrné roční koncentrace všech sledovaných látek (oxid dusičitý, suspendované částice frakce PM_{10} a $PM_{2,5}$ a benzen) vyjma benzo(a)pyrenu, který je však překračován prakticky na celém území Prahy.

Překročení imisních limitů pro průměrné roční koncentrace NO_2 a PM_{10} je možné očekávat v bezprostředním kontaktu s Jižní spojkou, částečně i s ulicí 5. května. Hlavním zdrojem zvýšené imisní zátěže v lokalitě je zejména automobilová doprava na Jižní spojce a také na ulici 5. května.

Podle výsledků hodnocení kvality ovzduší je dále nutné očekávat v letech s epizodami zhoršených rozptylových podmínek riziko překročení imisního limitu pro denní koncentrace PM_{10} . V dlouhodobém průměru je však tento limit plněn (resp. překročen s podlimitní četností).

Řešená změna není touto skutečností limitována. V současnosti uvažovaný záměr výstavby polyfunkčního objektu a parkové a rekreační plochy úroveň B(a)P, ani ostatních znečišťujících látek pravděpodobně neovlivní. Tuto skutečnost je třeba prokázat v rámci navazujících řízení pomocí podrobné rozptylové studie se zahrnutím kumulativních vlivů souvisejících záměrů v okolí řešených ploch. Součástí změny je výsadba zeleně, která kompenzuje nárůst emisí vlivem vyvolané dopravy.

Na základě uvedených hodnot je nutné lokalitu hodnotit jako imisně středně zatíženou, záměr je akceptovatelný, přičemž navrhujeme upřednostnit variantu A – tj. návrh ploch ZVO s kódem využití ploch G.

Hluková zátěž

Zvýšení hlukové zátěže v důsledku výstavby zvažovaného polyfunkčního domu s kumulativním účinkem v kontextu stávající dopravy po přilehlých komunikacích, který by měl vliv na hlukově chráněné prostory Spořilova přiléhající k ulici 5.května, nebylo na základě výpočtu stávající hlukové zátěže a příspěvku uvažovaného záměru v parametrech aktuální verze projektové dokumentace v kontextu normových parametrů výpočtu parkovacích míst po zrušení pražských stavebních předpisů prokázáno. Dopravní napojení plochy se předpokládá prodloužením základní osy území – ulice Tomíčkovy směrem na západ. Na základě provedeného dopravního průzkumu je možné rovněž napojení území na ze severu přiléhající propojku Jižní spojka – třída 5. května, což by umožnilo částečné přerozdělení dopravních proudů tak, aby veškerá vyvolaná doprava neprojížděla přes křižovatku Tomíčкова/Ryšavého. V této souvislosti doporučujeme realizovat dopravní napojení plochy ZVO rovněž ze severní strany tak, aby došlo k rozložení dopravních proudů a relativnímu snížení resp. nezatížení zátěže ulice Tomíčкова a Ryšavého.

V rámci dokumentace záměru Bytový park Roztyly (viz. PHA 894 dle IS EIA), bylo prokázáno, že při zahrnutí kumulativních vlivů dopravní zátěže všech souvisejících záměrů v oblasti Roztyl, včetně zátěží generovaných rozvojovými plochami územního plánu a jeho připravovaných změn nedojde k překročení imisních ani hlukových limitů v řešeném území.

Dle předběžného akustického posouzení (ATEM, 2015, viz příloha 2 tohoto dokumentu) lze v denní dobu lze ve výpočtových bodech očekávat akustickou zátěž v rozmezí od 53,5 do 67,0 dB. Nejnižší hodnoty byly vypočteny v centrální části Spořilova ve větší vzdálenosti od komunikací. Nejvyšší ekvivalentní hladiny akustického tlaku v denní dobu byly poté vypočteny podél hlavních komunikací v území, Spořilovské, ulice 5. května a Jižní spojky. Ekvivalentní hladina akustického tlaku v noční dobu byla v území vypočtena od 46,2 dB do 59,7 dB. Nejnižší hodnoty byly vypočteny opět v centrální části Spořilova a podél Ryšavého, vyšší poté v blízkosti hlavních komunikací v území.

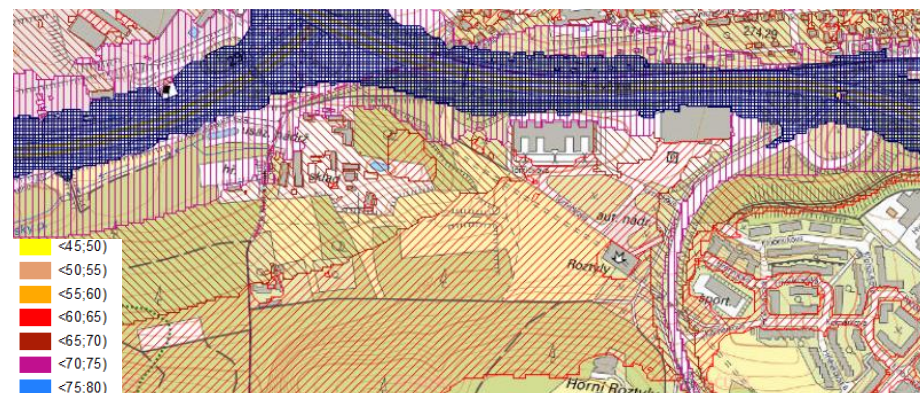
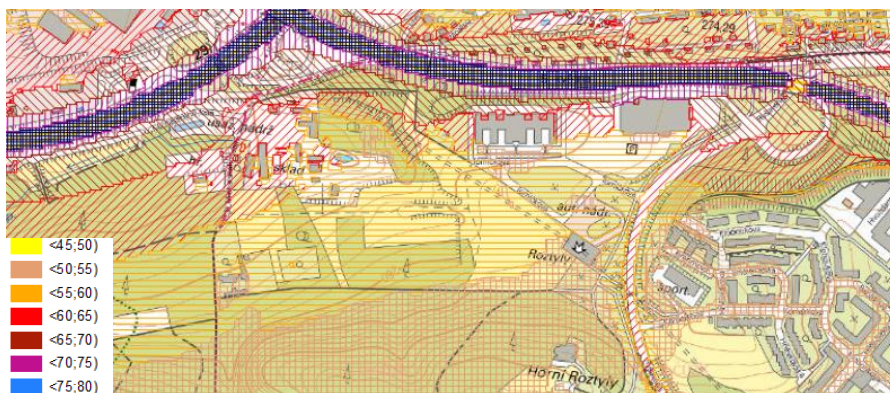
Hygienický limit pro hluk z provozu na hlavních komunikacích je v území v denní i noční dobu překročen v blízkosti hlavních dopravních tras. Hygienický limit s korekcí pro starou zátěž bude v celém posuzovaném území splněn. Vlivem výstavby navrhovaného administrativního objektu lze očekávat minimální nárůst akustické zátěže. V denní dobu dojde pouze k minimálnímu nárůstu do 0,1 dB, a to pouze v bodech podél ulice 5. května. Pouze v jednom bodě dochází k

Z 2797/00 - Přestavba areálu bývalého Interlovu u stanice města Roztyly, Praha 11, polyfunkční objekt s parkem a řešením veřejného prostoru při nástupu do Kunratického lesa

navýšení akustické zátěže v místech, kde je již ve stavu bez výstavby překročen hygienický limit z provozu na hlavních komunikacích o hodnotě 60 dB. V ostatních bodech, kde byl překročen hygienický limit, k nárůstu akustické zátěže nedojde.

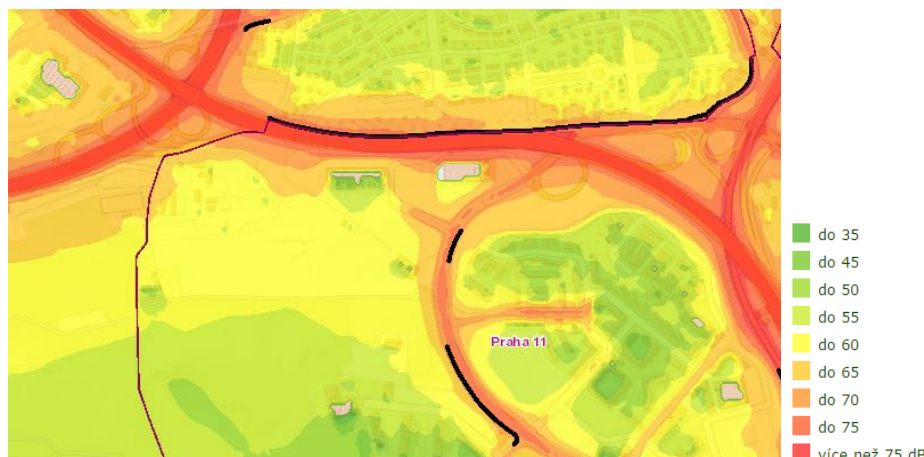
V noční dobu je situace obdobná. Vzhledem k vyššímu podílu noční dopravy (25 % celodenních intenzit) lze v území očekávat mírně vyšší nárůst akustické zátěže, a to nejvýše o 0,3 dB. Nejvyšší nárůst byl vypočten podél ulice Ryšavého a podél hlavní příjezdové a odjezdové trasy, ulici Türkova v úseku mezi podjezdem a napojením na ulici 5. května. Se vzdáleností se akustické příspěvky pomalu snižují. Navýšení akustické zátěže bylo vypočteno celkem v 6 bodech, z toho v pěti bylo již ve stavu bez realizace záměru vypočteno překročení hygienického limitu z provozu na hlavních komunikacích.

Vlivem výstavby objektu severní části lokality je možné očekávat poměrně významný pokles hladin hluku, obdobný pokles je patrný jižně od objektu T-mobilu). V těsnější blízkosti nového objektu je možné očekávat významný tlumicí efekt, který může dosáhnout až 5 – 7 dB, tzn. hodnot, které jsou v reálné situaci již sluchem rozpoznatelné. Na hodnocené ploše bude budova tvořit účinnou překážku proti šíření hluku z komunikací na severu a umožní lepší využití pro volnočasové aktivity.



Strategická hluková mapa Prahy – hlukový ukazatel Ln (zdroj: Geoportál INSPIRE) Strategická hluková mapa Prahy – hlukový ukazatel LdVn (zdroj: Geoportál INSPIRE)

Z 2797/00 - Přestavba areálu bývalého Interlovu u stanice města Roztyly, Praha 11, polyfunkční objekt s parkem a řešením veřejného prostoru při nástupu do Kunratického lesa



Stávající hluková situace – volné šíření hluku DEN (2011) (zdroj: Geoportál hl.m.Prahy)



Stávající hluková situace – volné šíření hluku NOC (2011) (zdroj: Geoportál hl.m.Prahy)

Fauna a flóra, ochrana přírody a krajiny

Celkově je možné stav prostředí z hlediska bioty označit jako směs zanedbaného, ruderalního biotopu a ranně sukcesního stádia s prvky starších vzrostlých jedinců kulturních odrůd a uměle pěstovaných kultivarů. Do tohoto prostředí pronikají z okolního lesa méně náročné druhy živočichů, který obdobný biotop vyhovuje, vč. Několika zástupců zvláště chráněných druhů živočichů s širší ekologickou valencí.

Vlivem výstavby dojde k zásahům do stávající zeleně na dotčených pozemcích. Současná zeleň představuje neudržované, nekoncepční porosty, které postupně zarůstají náletovými dřevinami. Tato zeleň bude na ploše budoucí výstavby odstraněna. Na ploše, která má sloužit ke sportu a rekreaci, budou nejvýznamnější dřeviny zachovány. Součástí záměru budou sadové úpravy, propojení zeleně v objektu a v jeho atriu se zelení v okolí. Sadové úpravy budou navazovat na okolní zeleň, zejména na Kunratický les. Projekt navrhuje ideové propojení lesa a řešeného území s užitím stávajících stromů, které budou směrem na sever postupně rozvolňovány. Jejich kompozice má představovat přechod od přírodního prostředí (jižní část navazující na Kunratický les) směrem k prostředí urbánnímu – parkové a architektonické zeleni v bezprostředním okolí budovy.

Přímo do prostoru plánované výstavby nezasahuje celoměstský systém zeleně, z vegetační mapy Prahy vyplývá, že hodnocený záměr zasáhne několik prvků, a to v následujících kategoriích:

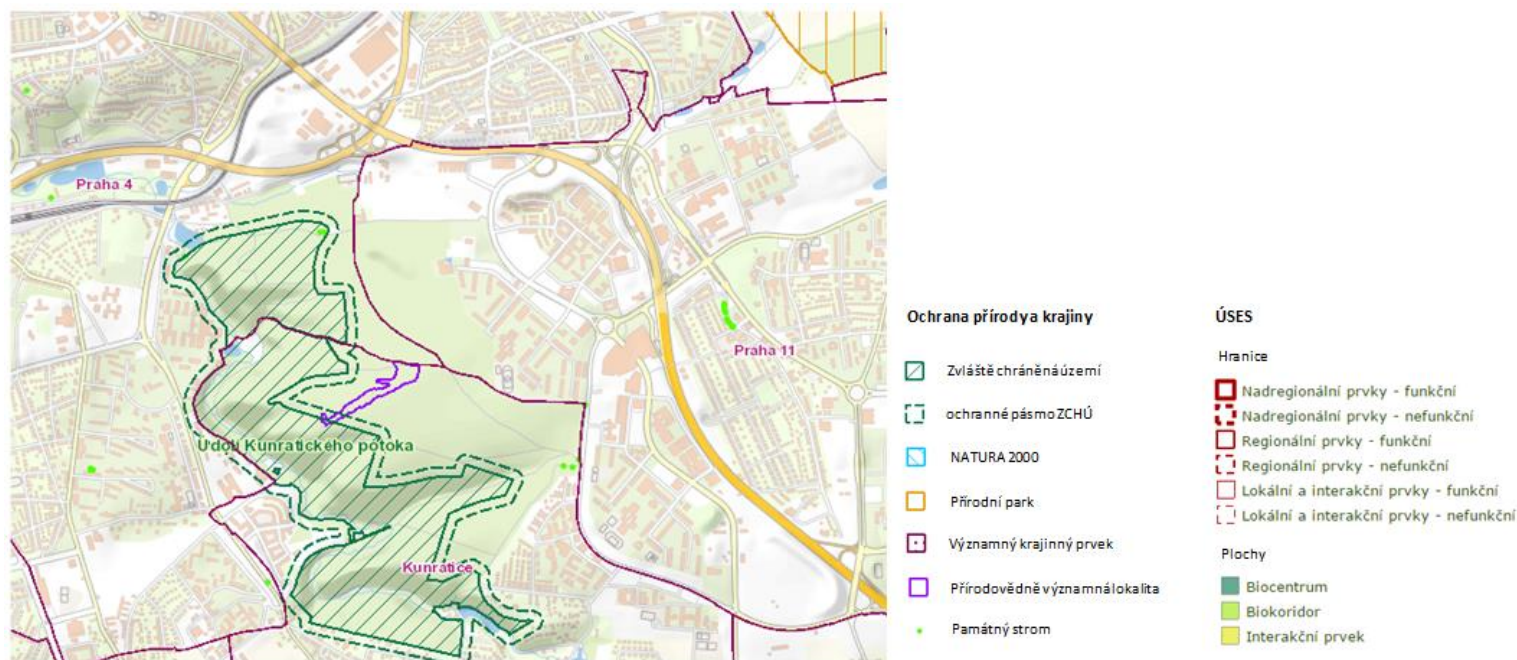
- druhotné lesní porosty a umělé lesní výsadby listnaté – porosty dřevin významně pozměněného druhového složení včetně spontánních náletů dřevin na neudržovaných plochách
- Sambuco-Salicion capreae Tüxen et Neumann in Tüxen 1950 – křovinná společenstva pasek, lesních lemů, a ruderalizovaných stanovišť, po demolcích i v sídlech

Z 2797/00 - Přestavba areálu bývalého Interlovu u stanice města Roztyly, Praha 11, polyfunkční objekt s parkem a řešením veřejného prostoru při nástupu do Kunratického lesa

Z hlediska vlivu na zeď bude nejvýznamnějším dotčením odstranění stávajících dřevin v místě výstavby. Jedná se o dřeviny víceméně uměle vysazené, člověkem pěstované a jejich výskyt na lokalitě není z přírodovědného hlediska významný. Z hlediska společenského se jedná o zanedbané území, které nemá v současnosti významnější využití. Nahrazení této zeleně novým řešením území s funkcí rekreační a sportovní s vhodně komponovanou zelení znamená pro společenskou funkci zeleně pozitivní vliv.

V území lze očekávat běžné druhy fauny obvyklé pro městské lokality v rudealizovaných územích. V území byl zaznamenán výskyt zvláště chráněných druhů např. slavíka obecného, netopýra rezavého (*Nyctalus noctula*), plazů a obojživelníků (slepýš, ropucha). Z hlediska vlivu na faunu je třeba konstatovat, že přeměna stávající, ladem ponechané lokality, na člověkem více využívané území bude znamenat ústup pronikajících živočichů mimo pozemky výstavby a mimo rekreační zónu, nedojde k úbytku populací druhů ani jejich biotopů či přirozených potravních možností. Vliv na faunu i flóru v řešeném území je vzhledem k charakteru území, předpokládanému využití i sousedství Kunratického lesa předpokládán marginální.

Před výstavbou je třeba zajistit přesun zvláště chráněných a vzácných druhů živočichů do jiných lokalit, zároveň je třeba zahájit stavební práce s ohledem na jejich životní cyklus a roční dobu. Vzhledem k blízkosti rozsáhlého komplexu Kunratického lesa je při dodržení zmíněných pravidel možné považovat úbytek životního prostoru za přijatelný, jedná se o vliv, který neohroží populace v širším okolí a v žádném případě nemůže znamenat ohrožení nebo dotčení druhů jako takových.



Ochrana přírody a krajiny (zdroj: Atlas ŽP, geoportál hl.m. Prahy)

Z 2797/00 - Přestavba areálu bývalého Interlovu u stanice města Roztyly, Praha 11, polyfunkční objekt s parkem a řešením veřejného prostoru při nástupu do Kunratického lesa

Shrnutí limitů využití území

Současná situace v území v bezprostřední blízkosti Jižní spojky a křižovatky Jižní spojka x ul. 5. května, především pak jeho zatížení hlukem, významně omezuje možnost využití území pro sport a rekreaci tak, jak je uvedeno v územním plánu.

Území je hlukově zatížené severní část řešených ploch) z dopravy po magistrále – MÚK Jižní spojka/ul. 5.května - den 60-65 dB v těsném sousedství MÚK, severní okraj do 60 dB, většina řešeného území do 55 dB.

V místě záměru se nenachází žádné zvláště chráněné území podle zák. 114/1992 Sb., není zde vymezen přírodní park ani území soustavy NATURA 2000. V blízkosti záměru, cca 350 m jihozápadně, se nachází okraj přírodní památky Údolí Kunratického potoka, která zahrnuje údolní nivu a přilehlé pravostranné svahy. Ve vzdálenosti necelých 100 m jihozápadně od plánovaného záměru se nachází okraj funkčního regionálního biocentra soustavy ÚSES. V oblasti není registrován žádný významný krajinný prvek podle zák. 114/1992 Sb., ani přírodní park.

Územím změny je veden významný kanalizační sběrač PKS (Pravobřežní kunratický sběrač) o profilu DN 500. Sběrač je nutno respektovat včetně ochranného pásma, vymezeného Zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích. Územím vede zatrubněný Roztylský potok, který je rovněž nutno respektovat. V ekotonových biotopech lze očekávat výskyt některých chráněných druhů (Slavík apod.).

Vyhodnocení pilířů udržitelného rozvoje

-												
Složka životního prostředí, sledovaná témata udržitelného rozvoje	1. obyvatelstvo, lidské zdraví			2. fauna, flóra, biodiverzita, ÚSES	3. půda a horninové prostředí	4. voda	5. ovzduší klima	6. hluk	7. Sídla, urbanizace		8. hmotné statky a kulturní dědictví včetně architektonického a archeologického dědictví	9. krajina, krajinný ráz
Referenční cíle životního prostředí	1.1 zlepšit kvalitu života obyvatel sídel a sociální determinanty lidského zdraví	1.2 podporovat environmentálně šetrné formy rekreace a zdravý životní styl	1.3 pomoci prevence chránit životní prostředí a obyvatelstvo před důsledky přírodních a antropogenních krizových situací	2.1 chránit ohniska biodiverzity a omezovat fragmentaci krajiny	3.1 omezovat nové trvalé záborů ZPF a PUPFL a chránit půdu jako základní složku životního prostředí s důrazem na zabezpečení jejich funkcí	4.1 posilovat retenční funkci krajiny a zlepšovat ekol. funkce vodních útvarů	5.1 snižovat znečištění ovzduší s důrazem na NOx a PM10	6.1 snižovat expozici hluku prostředky územního plánování	7.1 efektivním územním plánováním přispět k optimalizaci územního rozvoje sídel a ochrany přírody a krajiny	7.2 snižovat zatížení dopravní sítě v sídlech zejména tranzitní a nákladní silniční dopravou	8.1 chránit kulturní a architektonické dědictví	9.1 chránit krajinný ráz
Z2797/00 varianta A	+1/L/dp/K	+1/L/dp	0	-1/+1/B/dp	0	+1/B/dp	0	+1/B/dp/K	+1/B/dp	0	0	+1/B/dp
Z2797/00 varianta B	+1/L/dp/K	+1/L/dp	0	-1/+1/B/dp	0	+1/B/dp	0	+1/B/dp/K	-1/B/dp	0	0	+1/B/dp

Z 2797/00 - Přestavba areálu bývalého Interlovu u stanice města Roztyly, Praha 11, polyfunkční objekt s parkem a řešením veřejného prostoru při nástupu do Kunratického lesa

Komentář:

Dle UAP jde o problematiku využívané území, přestavbové území a částečně brownfields. Klíčovým limitem využití území je především zátěž spojená s navazujícími dopravními stavbami – Jižní spojkou a ulicí 5. května a s tím související značná hluková zátěž a znečištění ovzduší, plochy tedy nemohou sloužit svému účelu – tj. částečně urbanizované rekreační plochy (SO3) určené pro klidovou rekreaci, protože i venkovní rekreační plochy jsou hlukově chráněným prostorem. Rovněž dosud vymezené plochy, jak plocha SV je z hlediska své lokalizace i rozsahu v tomto prostoru nevhodná (hlukové zatížení a nedostatečný bariérový efekt). Předkládaná změna navrhuje využití severní části území na místně původních ploch SV jako funkci ZVO, která lépe odpovídá možnostem využití území i v návaznosti na okolní plochy v navazujícím území. Změna 2797 je řešena variantně, variantnost spočívá v kódu intenzity využití území, varianta A navrhuje kód G pro plochy ZVO a varianta B navrhuje kód H pro plochy ZVO. Varianta A generuje při realizaci cca 1006 parkovacích stání, varianta B návrhu generuje cca 1226 parkovacích stání.

Řešené území bylo prověřeno podkladovou studií (Atelier 8000, 09/2011) a následně návrhem změny navržená restrukturalizace funkčních ploch tak, aby byly eliminovány slabé stránky a zároveň respektovány limity území za současného navržení reálného funkčního využití a vhodné funkční zonace území pro vznik nové multifunkční zóny obsahující pracovní, komerční a rekreační funkce v souladu s principy udržitelného rozvoje. V důsledku uvažovaného řešení a záměru výstavby polyfunkčního objektu s podzemním parkováním a nového veřejného parku s vodními prvky je navrhována změna využití území z funkce SV na plochu ZVO – G navazující na ostatní plochy této funkce s bariérovým efektem v souvisejícím území podél ul. 5. května. Dojde k rozšíření plochy ZVO-G na úkor dosud vymezené plochy SO3, jejíž zmenšení je kompenzováno posunutím hranice plochy jižním směrem. Plocha ZVO-G je vymezena v hranicích bývalého areálu Interlovu, tj. na ploše brownfields za účelem reaktivace tohoto území. Z tohoto pohledu lze tedy změnu funkčního využití z plochy SV a SO3 na plochu ZVO-G akceptovat, zejména s ohledem na potřebu bariérové funkce v nárazníkové zóně magistrály a území určeného ke klidové rekreaci a současného vzniku nového veřejného parkového prostoru v ploše SO3. Předpokládá se zastavění o rozsahu cca 18 ha tj. cca do 40% plochy ZVO-G, což je akceptovatelné, pokud budou dodrženy charakteristiky míry využití území G.

Naopak varianta B předkládané změny tj. intenzita využití území pro úlohy ZVO v kategorii H je vzhledem k vyšší zastavěnosti, a tím i vyšší generované zátěži území z hlediska vlivu na životní prostředí i udržitelný rozvoj území relativně horší oproti variantě A, z tohoto důvodu navrhuje nadále sledovat výhradně variantu A řešené změny 2797. Důvodem je mimo jiné skutečnost, že v případě vyšší intenzity využití území s předpokladem vyšší podlažnosti zástavby lze očekávat potenciál vyšší odraznosti navrhované zástavby vůči hluku generovaného přilehlými dopravními stavbami směrem ke Spořilovu, což je efekt nežádoucí.

Navrhované řešení respektuje skutečný stav lokality – zastavitelné plochy jsou navrženy v místě již dnes zastavitelném, park pro volný čas využívá stávající zeleň a hlukový stín, který vznikne po realizaci víceúčelového objektu.

Identifikován mírně negativní vliv s kumulativním působením z hlediska hlukové zátěže v kontextu ostatních spolupůsobících skutečností a zároveň mírně pozitivní vliv vůči plochám rekreace, které budou odcloněny od dominantního zdroje hluku. Mírně pozitivní až mírně negativní vliv na ohniska biodiverzity resp. prostupnost krajiny v závislosti na konkrétním řešení umisťovaných záměrů lze očekávat, pokud dojde k realizaci kvalitního veřejného prostoru s dobrou prostupností pro pěší a cyklisty a citlivou návazností a začleněním stávajících přírodních blízkých ploch v území. Negativní vliv by mělo, pokud by došlo k destrukci veškeré zeleně v území a následné realizaci parkových ploch bez návaznosti na ekosystémy Kunratického lesa.

Předpokládá se rovněž zlepšení rekreačních možností obyvatel přilehlých obytných ploch. Dle provedeného akustického posouzení zpracovaného pro obě navrhované varianty intenzity využití území (ATEM, 2015/Cenest, 2015, viz příloha 2), bylo při zahrnutí intenzit dopravy dle modelu IPR vztaženému k naplnění územního plánu a započítání v současnosti uvažovaného záměru v řešených plochách změny 2797, vypočítán následující příspěvek záměru k situaci v území po naplnění ploch územního plánu: Hygienický limit pro hluk z provozu na hlavních komunikacích je v území v denní i noční dobu překročen v blízkosti hlavních dopravních tras. Hygienický limit s korekcí pro starou zátěž bude v celém posuzovaném území splněn. Vlivem výstavby navrhovaného administrativního objektu lze očekávat minimální nárůst akustické zátěže. V denní dobu dojde pouze k minimálnímu nárůstu do 0,1 dB, a to pouze v bodech podél ulice 5. května. Pouze v jednom bodě dochází k navýšení akustické zátěže v místech, kde je již ve stavu bez výstavby překročen hygienický limit z provozu na hlavních komunikacích o hodnotě 60 dB. V ostatních bodech, kde byl překročen hygienický limit, k nárůstu akustické zátěže nedojde. Situace ve variantě B je shodná se situací ve variantě A (varianta odpovídající kódu míry využití území G).

V noční dobu je situace obdobná. Vzhledem k vyššímu podílu noční dopravy (25 % celodenních intenzit) lze v území očekávat mírně vyšší nárůst akustické zátěže, a to nejvýše o 0,4 dB. Nejvyšší nárůst byl vypočten podél ulice Ryšavého a podél hlavní příjezdové a odjezdové trasy, ulici Türkova v úseku mezi podjezdem a napojením na ulici 5. května. Se vzdáleností se akustické příspěvky pomalu snižují. Navýšení akustické zátěže bylo vypočteno celkem v 6 bodech, z toho v pěti bylo již ve stavu bez realizace záměru vypočteno překročení hygienického limitu z provozu na hlavních komunikacích. Oproti variantě A dojde k nepatrnému navýšení hluku v několika málo bodech, a to o 0,1 dB. Tento rozdíl je v reálné situaci nepozorovatelný a podle legislativy nejde o hodnotitelnou změnu. Je třeba poznamenat, že se jedná o značně konzervativní způsob výpočtu na základě teoretických vstupních dat, vztažených k maximálnímu naplnění územního plánu, tedy k situaci, která v realu nenastane, ale zahrnuje rovněž kumulativní vlivy.

Podle výsledků hodnocení kvality ovzduší je nutné očekávat v letech s epizodami zhoršených rozptylových podmínek riziko překročení imisního limitu pro denní koncentrace PM10. V dlouhodobém průměru je však tento limit plněn. Řešená změna tedy není touto skutečností limitována. Prakticky v celé Praze bylo na základě pětiletých průměrů koncentrací znečišťujících látek v ovzduší zmapováno překročení imisního limitu pro benzo(a)pyren, ke kterému se při hodnocení kvality ovzduší přihlíží. Přímou v řešeném území k překračování limitu pro B(a)P nedochází. V současnosti uvažovaný záměr výstavby polyfunkčního objektu a parkové a rekreační plochy úroveň B(a)P, ani ostatních znečišťujících látek, pravděpodobně neovlivní. Tuto skutečnost je třeba prokázat v rámci navazujících řízení pomocí podrobné rozptylové studie se zahrnutím kumulativních vlivů souvisejících záměrů v okolí řešených ploch. Součástí změny je výsadba zeleně, která kompenzuje nárůst emisí vlivem vyvolané dopravy. Záměr bude napojen na systém CZT.

Z 2797/00 - Přestavba areálu bývalého Interlovu u stanice města Roztyly, Praha 11, polyfunkční objekt s parkem a řešením veřejného prostoru při nástupu do Kunratického lesa

Uvažovaný záměr (v případě varianty ZVO-G) generuje v současnosti cca 750/1000 parkovacích míst v závislosti na předpisech dle kterých je doprav v klidu počítána (zrušené pražské stavební předpisy/ celorepublikové normové parametry). Dopravní napojení plochy se předpokládá prodloužením základní osy území – ulice Tomíčkovy směrem na západ. Na základě provedeného dopravního průzkumu je možné rovněž napojení území na ze severu přiléhající propojku Jižní spojka – třída 5. května, což by umožnilo částečné přerozdělení dopravních proudů tak, aby veškerá vyvolaná doprava neprojížděla přes křižovatku Tomíčkovy/Ryšavého. V této souvislosti doporučujeme realizovat dopravní napojení plochy ZVO rovněž ze severní strany tak, aby došlo k rozložení dopravních proudů a relativnímu snížení resp. nezatížení zátěže ulice Tomíčkovy a Ryšavého.

Samotná restrukturalizace ploch má z pohledu environmentálního převažující pozitivní vliv bez nutnosti záboru ZPF a zásahu do ekologicky významnějších segmentů krajiny, realizace objektu polyfunkčního domu v plochách ZVO-G ,resp. ZVO-H přispěje významně ke snížení hlukové zátěže území a k vytvoření klidové relaxační zóny při nástupu do Kunratického lesa. Nadále navrhuje sledovat variantu intenzity využití ploch ZVO-G.

VPS 12/SR/11 Roztyly – zařízení pro rekreaci a sport – okolí stanice metra Roztyly – změnou dojde k posunutí hranice a rozšíření VPS jižním směrem do prostoru odstíněného bariérovým efektem plochy ZVO tak, aby bylo umožněno využití tohoto území pro rekreaci a sport, protože sportovní areály jsou hlukově chráněným prostorem.

Využití ploch ZVO doporučujeme podmínit realizací navrhovaného parku, tak aby nemohlo dojít k výstavbě bez řešení veřejného prostranství.

Z důvodů návrhu výstavby nového objektu v bývalém areálu Interlov Praha je navrženo přeložení trasy dešťových sběračů v tomto území. Návrh předpokládá otevření dešťových sběračů do povrchových vodotečí, na nově vybudovaných vodotečích jsou navrženy retenční nádrže a větší vodní plocha. Nádrže i koryta vodotečí budou řešena jako přírodě blízká, tj. s členitě tvarovanými břehy i dnem, litorálními pásy a s vhodným vegetačním ozeleněním s pozitivním vlivem především na obojživelníky zdržující se v řešených plochách.

Přestavbou dojde za předpokladu vhodného architektonického řešení ke zlepšení estetických kvalit území a zlepšení rekreačních možností obyvatel v širším okolí.

Pozitivní vliv lze očekávat rovněž v souvislosti s úpravou zatrubněného vodního toku a realizací vodních prvků včetně zachování a zlepšení retenční schopnosti území a zlepšení rekreačních možností pro stávající obyvatele v okolí s přesahem i do sousedních čtvrtí. Vlivy na zemědělský půdní fond ani na funkce půdy jako základní složky životního prostředí se neočekávají. Při zastavování ploch je třeba důsledně dodržet zásadu likvidace dešťových vod na pozemcích. Nárůst zpevněných ploch musí být eliminován vytvořením zasakovacích objektů v prostorách zelených ploch.

Akceptovatelnost:

Akceptovatelné za podmínky upřednostnění varianty A, tj. míry využití ploch ZVO-G, a současného řešení ploch ZVO-G i SO3. Do plochy ZVO-G umístit pouze takový záměr, který nebude, při započítání kumulativního působení okolních připravovaných záměrů, u nejbližší obytné zástavby podél přístupových tras a v prostoru Spořilova, zdrojem nových nadlimitních stavů z hlediska hlukové zátěže a znečištění ovzduší. Tuto skutečnost je třeba prokázat na základě podrobné akustické a rozptylové studie doložené v rámci EIA předmětné stavby..

Opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci závažných negativních vlivů na životní prostředí:

Realizace zástavby v ploše ZVO-G musí splnit požadavek protihlukové bariéry vůči přilehlým plochám SO3 a zároveň nesmí být zdrojem odraženého hluku vůči zástavbě Spořilova.

Dopravní napojení realizovat rovněž ze severní strany za účelem snížení rizika kumulativních vlivů z vyvolané dopravy vůči obytné zástavbě Spořilova. Při prokázání zvýšení hlukové zátěže s kumulativním účinkem vůči obytné zástavbě Spořilova přiléhající k ulici 5.května navrhnout a realizovat protihluková opatření podél dopravního uzlu.

Zachovat ekotonové porosty v předpolí Kunratického lesa. Před výstavbou provést biologické a dendrologické průzkumy. Při realizaci rekreačních ploch v předpolí Kunratického lesa je třeba důsledně dbát na vhodný charakter vznikajících rekreačních ploch, které by měly odpovídat rekreaci v přírodním prostředí a plynule přirozeně přecházet do Kunratického lesa při zachování jeho nedotčenosti a návaznosti, jak ve formě minimalizace zásahů do stávajících hodnotných dřevin, tak i vhodné volby nově vysazovaných druhů rostlin.

Z 2797/00 - Přestavba areálu bývalého Interlovu u stanice města Roztyly, Praha 11, polyfunkční objekt s parkem a řešením veřejného prostoru při nástupu do Kunratického lesa

Ekonomický a Sociální pilíř udržitelného rozvoje										
Referenční cíle udržitelného rozvoje	Sociální pilíř					Hospodářský pilíř				
	1.1 Zvýšením nabídky kvalitního bydlení zastavit odliv ekonomicky aktivních obyvatel a podpořit omezení suburbanizace	1.2 Zajistit dostupnost sportovního vyžití v kvalitním prostředí	1.3 Chránit a rozvíjet možnosti rekreace v přírodním prostředí	1.4 Zlepšovat dostupnost a spektrum veřejné občanské vybavenosti	1.5. Pomocí technických a územně plánovacích opatření zlepšit kvalitu bydlení a bezpečnost obyvatel	2.1 Racionálně využívat možnosti rozvoje stávajícího urbanizovaného území při respektování jeho hodnot	2.2 Zabezpečit území pomocí rozvoje a optimalizace technické a dopravní infrastruktury	2.3 Zajistit prostorové možnosti pro rozvoj podnikání a zaměstnanosti při respektování environmentálního pilíře	2.4 Pomocí vhodných územně plánovacích opatření podpořit rozvoj cestovního ruchu	2.5 Efektivním územním plánováním přispět k optimalizaci sítě komerčních zařízení s respektováním životního prostředí
Z 2797/00 varianta A	0	+1/L/dp	+1/B/dp	+1/B/dp	+1/B/dp	+1/B/dp	0	+1/B/dp	0	0
Z 2797/00 varianta B	0	+1/L/dp	+1/B/dp	+1/B/dp	+1/B/dp	+1/B/dp	0	+1/B/dp	0	0
Komentář: <p>Z hlediska ekonomického a sociálního pilíře udržitelného rozvoje nejsou identifikovány žádné negativní vlivy navrhované změny. Plánovaný objekt, kromě kancelářských ploch, nabídne rovněž komerční i veřejnou vybavenost (obchody, restaurace, fitness, mateřskou školu). Výstavbou záměru vznikne asi 2500 nových pracovních míst. Změna bude mít v závislosti na vyřešení hlukové problematiky, pozitivní vliv především z hlediska sociálního a ekonomického pilíře udržitelného rozvoje, dojde rovněž k rozšíření možností zdravého trávení volného času. Při zastavování ploch je třeba dodržet podmínky využitelnosti ploch navržené v rámci SEA.</p> <p>Variantní řešení změny 2797 spočívá ve variantním návrhu ploch ZVO z hlediska intenzity jejich využití – ve variantě A je navrhován kód míry využití ploch ZVO-G a ve variantě B je navrhováno ZVO-H. V této souvislosti bylo v rámci SEA navrženo upřednostnit variantu A, tj. intenzitu využití ploch ZVO-G. Vlastní variantnost intenzity využití území mezi kódy G a H sice negeneruje podstatné rozdíly vzhledem ke zhodnocení vůči sledovaným cílům udržitelného rozvoje, avšak vůči jednotlivým složkám environmentálního pilíře především z hlediska hodnocení hlukové zátěže, znečištění ovzduší a kumulativních resp. synergických vlivů je jednoznačně výhodnější varianta A změny 2797/00.</p>										
Akceptovatelnost: <p>Akceptovatelné za dodržení podmínek navržených v rámci SEA. Upřednostnit variantu A návrhu změny 2797/00.</p>										
Opatření: <p>Nejsou navrhována další opatření nad rámec opatření navržených v rámci SEA.</p>										