



REINVEST spol. s r.o.
Petra Beranová
K Novému dvoru 897/66
142 00 Praha 4

Váš dopis zn./ze dne:
- / 10.06.2024
Č. j.:
MHMP 1194405/2024
Sp. zn.:
S-MHMP 1108885/2024

Vyřizuje/tel.:
Ing. Jan Kulendík
236 004 219
Počet listů/příloh: 4/0
Datum:
08.07.2024

Název stavby:

„Hasičská zbrojnice Cholupice“, parc. č. 358/9, 180, 133/4, k. ú. Cholupice

Dokumentace:

Projektová dokumentace ke společnému územnímu a stavebnímu řízení zpracovaná společností hl. projektantem společností REINVEST, spol. s r.o. (Ing. Martin Uher, ČKAIT 0013892) v dubnu 2024.

Datum podání:

10.06.2024

Lhůta:

10.07.2024

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy **pro účely řízení o vydání územního rozhodnutí a územního souhlasu, pro postupy vedené podle části čtvrté (stavební řád), případně pro společné řízení** podle stavebního zákona ke shora uvedené stavbě ve smyslu § 4 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, z hlediska ochrany složek životního prostředí vydává následující **závazná stanoviska, sdělení a vyjádření** dle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů:

1. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu dle § 15 písm. h) a § 17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů:

Ing. Lubor Smejtek, tel.: 236 004 235, e-mail: lubor.smejtek@praha.eu

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu dle § 15 (mimo písm. h)) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a § 32 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a Statutu hlavního města Prahy je příslušným orgánem státní správy Úřad městské části Praha 12.

Toto je vyjádření dle § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

2. Z hlediska lesů dle § 48 odst. 2 písm. c) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů:

Námi chráněné zájmy nejsou dotčeny.

Toto je vyjádření dle § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

3. Z hlediska nakládání s odpady dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů:

Z hlediska nakládání s odpady nebo vedlejšími produkty je dle § 146 odst. 3 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, vydáváno závazné stanovisko pouze k terénním úpravám a k odstranění stavby podléhající ohlášení nebo povolení podle stavebního zákona. Změna dokončené stavby podléhající ohlášení nebo povolení podle stavebního zákona pak vyžaduje vyjádření orgánu odpadového hospodářství. Závazná stanoviska a vyjádření ve výše uvedených případech vydává místně příslušný úřad městské části Praha 12.

Toto je sdělení dle § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

4. Z hlediska ochrany ovzduší dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:

Ing. Michaela Rogozinská, tel.: 236 004 251, e-mail: michaela.rogozinska@praha.eu

Předmětem předložené dokumentace je novostavba Hasičské Zbrojnice Praha – Cholupice včetně řešení technické a dopravní infrastruktury a dalších souvisejících úprav. Objekt má být vytápěn tepelným čerpadlem vzduch – voda, doplněným elektrokotlem.

Námi chráněné zájmy nejsou dotčeny.

Toto je sdělení dle § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

5. Z hlediska ochrany přírody a krajiny podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

Ing. Lubor Smejtek, tel.: 236 004 235, e-mail: lubor.smejtek@praha.eu

A) Závazné stanovisko z hlediska ochrany krajinného rázu:

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (dále jen OCP MHMP) jako věcně příslušný orgán ochrany přírody podle ustanovení § 77 odst. 1 písm. l) zákona vydává na základě žádosti REINVEST spol. s r.o., IČO: 65410840 podle ustanovení § 12 odst. 2 zákona v návaznosti na ustanovení § 15 nařízení č.10/2014 Sb. hl. m. Prahy, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy (dále jen nařízení), souhlas k umístění a povolení stavby podle projektové dokumentace „**Hasičská zbrojnice Cholupice**“, parc. č. 358/9, 180, 133/4, k. ú. Cholupice, kterou zpracoval REINVEST, spol. s r.o. (Ing. Martin Uher, ČKAIT 0013892) v dubnu 2024.

Odůvodnění:

Výše uvedená projektová dokumentace řeší novostavbu areálu hasičské zbrojnice při křižovatce ul. Hrazanská a Ke Křížku, Praha 12 – Cholupice. Areál bude dopravně napojen z ul. Hrazanská novým vjezdem. Areálové plochy jsou navrženy s asfaltovým povrchem, povrchem ze zatravněných tvárnic, s mlatovým nebo zatravněným povrchem. Objekt zbrojnice je navržen nepodsklepený, se 2 NP a plochou střechou. Na střeše budou umístěny fotovoltaiické panely, část

střechy bude kryta kačirkem a část extenzivní vegetací. Funkčně bude objekt zbrojnice rozdělen na část se zázemím provozu, část společně sdíleného prostoru a část lůžkovou.

Z hlediska platné územně plánovací dokumentace hl. m. Prahy se záměr navrhuje realizovat v ploše VV – veřejné vybavení. Jedná se o parcelu v rámci zastavitelného území sídla Cholupice (již schválený rozvoj v souladu s ÚP), v rámci přírodního parku Modřanská rokle – Cholupice.

Řešené území se nachází v přírodním parku Modřanská rokle-Cholupice, který byl zřízen nařízením hl. m. Prahy č. 10/2014 Sb., o zřízení přírodních parků na území hl. m. Prahy (dále jen „nařízení“).

Význam přírodního parku Modřanská rokle – Cholupice spočívá v monumentálním pravobřežním horizontu, tvořeném vysokými zalesněnými svahy, členěnými hlubokými údolími, do nichž ústí přítoky Komořanského a Libušského potoka. Strmé vltavské svahy se zaříznutými roklemi, zalesněné geograficky původní dřevinnou skladbou, táhnoucí se v mohutném, západním směrem vyklenutém oblouku od archeologické lokality Šance na jihu až k Modřanům na severu, představují oblast výjimečně dochovaného krajinného rázu. Kromě popsaných dominantních znaků k dalším typickým jevům patří úzké nevyvinuté nivy vodotečí a časté skalní výchozy. Popsaná svažitá oblast je neosídlená, se zbytky prehistorických staveb. Oblastmi dobře dochovaného rázu jsou ostroh nad Cholupickým potokem a údolí Libušského potoka se soustavou rybníků a retenčních či rybochovných nádrží. Pro zmíněnou oblast jsou typickými znaky táhlé oblé vyvýšeniny, vystupující z ploché pahorkatiny, a otevřenost dálkovým pohledům. Částečně se dochoval původní ráz otevřené až polootevřené ploché zemědělské krajiny s typickými sníženinami, které jsou proříznuté mělkými údolími potoků s nivami a příkřejšími svahy, místy protkané lesními remízky, dříve bažantnicemi, které jí propůjčují drobnější měřítko. Jinak má zdejší krajina typický velkovýrobní zemědělský charakter, struktura původní plužiny je setřená. V sídlech, budovaných v náhorních polohách v ukončení mělkých údolí, je krajinný ráz dochován jen málo.

Ochrana přírodních a estetických hodnot přírodních parků je na území hl. m. Prahy zajištěna převážně omezením jejich využití, které je definováno v § 15 výše uvedeného nařízení (o zřízení přírodních parků na území hl. m. Prahy).

(1) Krajinný ráz celého území přírodního parku je chráněn před činnostmi snižujícími jeho estetickou a přírodní kvalitu, harmonické měřítko a vztahy v rámci krajiny, kterou tvoří prostor formovaný terénními útvary, údolími vodotečí, lesními komplexy, plochami rybníků a mokřadních společenstev, jakož i dalšími ekologicky významnými segmenty krajiny včetně rozptýlené zeleně a dřevin rostoucích mimo les.

(2) Na území přírodních parků nelze umisťovat nové stavby s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále s výjimkou dostavby podle odstavce 3.

(3) Na území přírodních parků se připouští pouze dostavba stávajících sídelních útvarů, prováděná v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, a to za podmínky, že nenaruší charakter lokality a bude plně respektovat jak její architektonicko-urbanistické hodnoty a kulturní identitu, tak osobité krajinné a přírodní znaky včetně zachovaných pohledových horizontů, typických siluet jednotlivých panoramatických plánů a podobné charakteristiky místa i oblasti. Sídelním

útvarem se rozumí každá jednotka osídlení, která tvoří uzavřený, od jiných jednotek osídlení prostorově oddělený útvar.

Předmětná lokalita je vymezena jako zastavitelné území (VV) dle platného územního plánu hl. m. Prahy. V dané lokalitě je tedy možné od doby platnosti územního plánu umisťovat stavby. Dle výše uvedeného nařízení o zřízení přírodních parků je nutné, aby tato nová zástavba respektovala charakter dané lokality. Jedná se o rozvoj veřejného vybavení, hasičské stanice, která je dostavbu stávajícího sídla. V místě sídla jsou typické rodinné domy o max. dvou nadzemních podlaží + podkrovní. Architektonický výraz budov v rámci městské čtvrti se strukturou zahradního města je různorodý, bez jednotících prvků. Budova hasičské zbrojnice se nestane novou dominantou sídla, díky svému umístění, výšce a celkovému architektonickému ztvárnění dojde k doplnění zástavby bez vlivu na harmonické měřítko krajiny či další vizuálně-estetické charakteristiky krajinného rázu. Předmětná přístavba splňuje regulativy dané územním plánem a nemění stávající měřítko zástavby. Předmětná lokalita nezasahuje do cenných či jedinečných hodnot daného místa krajinného rázu.

Posuzovaná stavba se stane jedním ze standardních prvků mozaiky území. Kulturní, přírodní ani estetické hodnoty přírodního parku nejsou v rámci stávající parcely (včetně okolí dotčeného prostoru) přítomny. Stavba v rámci svého projevu nemůže nijak ovlivnit hodnotné části přírodního parku a jeho charakteristiku (charakter území zůstane zachován – jedná se o stavbu veřejného vybavení v návaznosti na zastavěné území sídla).

Stavba odpovídá schválenému územnímu plánu, jedná se tedy o cílenou urbanisticky schválenou dostavbu sídla. Aktivita s ohledem na současný stav území nemůže snížit estetické či přírodní hodnoty místa přírodního parku. Záměrem nebudou významně negativně dotčeny pozitivní hodnoty krajinného rázu, jeho místa či oblasti přírodního parku. Dojde pouze k transformaci stávající polní krajiny na krajinu sídlení v souladu s požadavky na bydlení a rozvojem lidské společnosti.

Výše popsaná stavba tedy je v souladu s podmínkami využití území přírodního parku dle § 15 nařízení a s požadavky na ochranu krajinného rázu dle § 12 zákona.

Závazné stanovisko orgánu ochrany přírody je vydáno na základě výše uvedených podkladů a posouzení možného vlivu záměru na přírodní, kulturní a historickou charakteristiku daného místa a oblasti s ohledem na zachování významných krajinných prvků (§ 3 odst. 1 písm. b) zákona), zvláště chráněných území (§ 14 zákona), kulturních dominant krajiny, harmonického měřítka a vztahů v krajině.

Toto je **závazné stanovisko** dle § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

Poučení o opravném prostředku:

Závazné stanovisko ve smyslu ust. § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah je závazný pro výrokovou část správního rozhodnutí vydávaného podle zvláštních zákonů. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ust. § 149 odst. 7 správního řádu.

B) Stanovisko s vyloučením významného vlivu na lokality soustavy Natura 2000

Magistrát hlavního města Prahy, odbor ochrany prostředí (dále jen „OCP MHMP“), jako orgán ochrany přírody, příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) v návaznosti na žádost REINVEST spol. s r.o., IČO: 65410840 posoudil výše uvedenou projektovou dokumentaci (dále jen „záměr“), a vydává podle § 45i odst. 1 zákona toto stanovisko:

záměr nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality (dále jen „EVL“) ani ptačí oblasti.

Odůvodnění:

Předmětem předložené dokumentace je novostavba Hasičské Zbrojnice Praha – Cholupice včetně řešení technické a dopravní infrastruktury a dalších souvisejících úprav.

Záměr je situován mimo hranice ptačích oblastí a mimo hranice evropsky významných lokalit, resp. v dostatečných vzdálenostech od nich. Mezi ohrožující faktory pro předměty ochrany evropsky významné lokality patří zejména nevhodné obhospodařování či jeho absence ať již vodních ploch či luk a lesů např.: intenzivní pastva a sečení luk v nevhodnou dobu, zarůstání a zalesňování podmáčených luk či jejich odvodňování, zarůstání stepních a lesostepních stanovišť křovinami a zarůstání skalních stěn a bradel, stejnověkost lesních porostů nevhodného druhového složení ad. Dalšími negativními vlivy mohou být záměry výstavby na plochách s předměty ochrany či vlivy znečišťující životní prostředí.

Výše uvedený závěr orgánu ochrany přírody vychází z úvahy, že hodnocený záměr se nachází zcela mimo území EVL a ptačích oblastí a záměr může mít pouze lokální vliv dotýkající se vlastního území záměru a jeho nejbližšího okolí. Návrh záměru tedy nemůže mít vliv na chemismus půdy, obsah živin či vláhové poměry či způsob hospodaření na území EVL. Ptačí oblasti nejsou na území hlavního města Prahy vymezeny.

Jako podklad pro vydání tohoto stanoviska sloužila OCP MHMP žádost o vydání tohoto stanoviska, výše uvedená projektová dokumentace, Zásady managementu stanovišť druhů v evropsky významných lokalitách soustavy Natura 2000, souhrny doporučených opatření pro EVL, Pravidla hospodaření pro typy lesních přírodních stanovišť v EVL (zdroj https://www.mzp.cz/cz/evropsky_vyznamne_lokality) a plány péče pro jednotlivá zvláště chráněná území, mapy lokalit. Z těchto podkladů lze učinit kvalifikovaný závěr o možném vlivu na EVL v působnosti OCP MHMP.

Toto stanovisko nenahrazuje jiná rozhodnutí, závazná stanoviska či vyjádření OCP MHMP, není samostatným rozhodnutím orgánu ochrany přírody vydaným ve správním řízení a nelze se proti němu odvolat.

Toto je vyjádření dle § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

6. Z hlediska myslivosti dle § 67 zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů:

Námi chráněné zájmy nejsou dotčeny.

Toto je vyjádření dle § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

7. Z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů:

Předmětem předložené žádosti je novostavba Hasičské Zbrojnice Praha – Cholupice včetně řešení technické a dopravní infrastruktury a dalších souvisejících úprav. Objekt zbrojnice je navržen nepodsklepený, se 2 NP a plochou střechou. Na střeše budou umístěny fotovoltaické panely, část střechy bude kryta kačírkem a část extenzivní vegetací. Objekt má být vytápěn tepelným čerpadlem vzduch – voda, doplněným elektrokotlem.

Předložený záměr není předmětem posuzování vlivů na životní prostředí dle ustanovení § 4 odst. 1 zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Toto je vyjádření dle § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

8. Z hlediska ochrany vod dle § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (dále jen vodní zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023 v souladu s ust. § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů:

Ing. Petra Procházková, tel.: 236 004 317, e-mail: petra.prochazkova@praha.eu

Výše uvedená projektová dokumentace řeší novostavbu areálu hasičské zbrojnice při křižovatce ul. Hrazanská a Ke Křížku, Praha 12 – Cholupice. Areál bude dopravně napojen z ul. Hrazanská novým vjezdem. Areálové plochy jsou navrženy s asfaltovým povrchem, povrchem ze zatravněných tvárnic, s mlatovým nebo zatravněným povrchem. Objekt zbrojnice je navržen nepodsklepený, se 2 NP a plochou střechou. Na střeše budou umístěny fotovoltaické panely, část střechy bude kryta kačírkem a část extenzivní vegetací. Funkčně bude objekt zbrojnice rozdělen na část se zázemím provozu, část společně sdíleného prostoru a část lůžkovou. Hlavním zdrojem tepla bude kaskáda tepelných čerpadel vzduch/voda (splitové provedení) s vnitřní jednotkou doplněnou o elektrokotel. Zásobování vodou bude zajištěno novou vodovodní přípojkou ze stávajícího řádu v ul. Ke Křížku. Splaškové vody budou svedeny novou splaškovou kanalizační přípojkou do stávající splaškové kanalizační stoky v ul. Ke Křížku. Srážkové vody ze střech budou svedeny do akumulární nádrže osazené automatickým ponorným čerpadlem, které bude srážkové vody rozstříkovat v rámci zelených ploch. Přepad z akumulární nádrže bude sveden do vsakovacího objektu. Srážkové vody ze zpevněných a parkovacích ploch budou předčištěny v odlučovači lehkých kapalin a následně vsakovány ve vsakovacím objektu.

Pro účely společného řízení

Z hlediska ochrany vod dle ust. § 104 odst. 3 vodního zákona, ust. § 32 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s ustanovením Přílohy č. 4 část A vyhlášky č. 55/2000 Sb. hlavního města Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, je k vydání závazného stanoviska příslušný vodoprávní úřad městské části Praha 12. Tento vodoprávní úřad je i příslušný k vydání závazného stanoviska dle ust. § 94j odst. 2 stavebního zákona ke stavbě vodního díla (odlučovač lehkých kapalin), které je stavbou vedlejší v rámci navrženého záměru.

OCP MHMP upozorňuje:

- Posouzení toho, zda se v případě vsakovacích objektů jedná o vodní díla dle ustanovení § 55 vodního zákona, přísluší zcela vodoprávnímu úřadu městské části Praha 12. Pokud dojde příslušný vodoprávní úřad správní úvahou k závěru, že se v případě vsakovacích objektů jedná o vodní díla, pak je tento vodoprávní úřad příslušný k vydání závazného stanoviska dle ust. § 94j odst. 2 stavebního zákona ke stavbě vodních děl, která jsou stavbami vedlejšími v rámci navrženého záměru. V takové případě likvidace srážkových vod vsakem ve vsakovacích objektech podléhá projednání dle ust. § 8 odst. 1 písm. a) bod 5 vodního zákona u vodoprávního úřadu městské části Praha 12.
- Navržený způsob likvidace srážkových vod vsakem ve vsakovacích objektech na vlastním pozemku by měl být doložen hydrogeologickým posudkem.

Toto je vyjádření dle ust. § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

Ing. Tomáš Novotný

pověřen vedením oddělení posuzování vlivů na životní prostředí
podepsáno elektronicky