

## Vyjádření k oznámení záměru PHA1240 Bytové domy ARBORETUM

K oznámenému záměru Bytové domy ARBORETUM (PHA1240) má náš spolek následující připomínky.

1. V celém oznámení by bylo vhodné pro stejné místo používat jen jedno označení. Les v těsné blízkosti záměru je v navrhovaném Metropolitním plánu (MPP) označován jako lokalita Krčský les. Stejně označení je uvedeno v ÚAP. **Požadujeme sjednotit pojmenování v celém předloženém dokumentu.**
2. 00\_ARBORETUM\_oznEIA\_vykresy  
Zvláště je koordinační situační výkres pro objekty A1-A6 s objektem C a zvláště jsou výkresy pro objekty B1-B2 a pro objekt B3.  
Takové uspořádání považujeme za matoucí. Vzhledem k tomu, že se jedná o jeden předkládaný záměr, měl by být jeden situační výkres pro celek. Např. současné stromy určené ke kácení v jednom z výkresů zakreslené nejsou (jsou v něm uvedeny jako současné stromy), kdežto v jiném výkresu jsou uvedeny jako stromy ke kácení.  
**Požadujeme vypracovat jeden situační výkres.**
3. **B.I.2. Kapacita (rozsah) záměru**  
Str. 7:
  - Pozemek p. č. 3352 v k. ú. Chodov má výměru 13 633 m<sup>2</sup>, ne 1 678 m<sup>2</sup>, jak je uvedeno. Pozemek p. č. 3352 ale nepatří do území řešeného záměrem.
  - Tabulka 2: Zastavěná plocha: Jedná se o plochu zastavěnou podle stavebního zákona nebo zastavěnou plochu podle územního plánu územního celku hl. města Prahy? Jde o velký rozdíl v určení.  
Součet ve sloupci Zastavěná plocha není 5 654 ale 10 411.  
Rozpor s tabulkou 6 na str. 23: Podle tabulky 2 bude objekt B3 obsahovat byty, podle tabulky 6 půjde o ubytovací jednotky. Je nutné tento rozpor vyjasnit a v celé dokumentaci používat stejnou terminologii.
4. **B.I.4. Charakter záměru a možnost kumulace s jinými záměry**
  - Charakter záměru  
Str. 8: *Návrh je rozdělen na dvě části – objekty A jsou určeny k prodeji, domy B budou sloužit k nájemnímu bydlení.*  
Na str. 23 v tabulce výpočtu dopravy je uvedeno, že objekt B3 má funkci dlouhodobé ubytování. Nejedná se tedy o bytový dům ale o ubytovnu.
  - Možnost kumulace vlivů s jinými záměry  
Str. 8, 9: Ve výčtu záměrů chybí záměry: Bytový park Roztyly I a II, Zdravotnické zařízení a Domov pro osoby se zdravotním postižením, Bytový dům Ovčárna, Bytový dům Kotelna Gregorova, Nová centrála Partners Chodov. Některé ze záměrů jsou v územním nebo společném řízení, některé mají stavební povolení, či jsou dokonce ve výstavbě. Vliv těchto záměrů se projeví hlavně v dopravě (a to zejména v případě komunikace Ryšavého) a s ní spojenými negativními vlivy (hluk, emise, zatížení křižovatek), také ale v nárocích na občanskou vybavenost území Jižního Města II – Horních Roztyl. Rovněž nebyly zohledněny záměry, na které proběhlo zjišťovací řízení (Na výhledu, Administrativní budova Roztyly – nyní Nová centrála Partners Chodov). Tyto záměry jsou stále aktivní, byť v pozměněné podobě.  
**Požadujeme do kumulace zahrnout všechny vyjmenované záměry.**

5. **B.I.5. Zdůvodnění umístění záměru, včetně přehledu zvažovaných variant a hlavních důvodů (i z hlediska životního prostředí) pro jejich výběr, resp. Odmítnutí**  
Str. 11:

- *Napojení na uzly hromadné dopravy (metro, autobusový terminál) snižuje poptávku po individuální automobilové dopravě a tím zvyšuje udržitelnost projektu.*

Upozorňujeme, že vzhledem ke vzdálenosti nejbližší ZŠ od projektu (Pošepného náměstí) a současným zvykům rodičů bude zvýšený požadavek na individuální automobilovou dopravu právě dětí do školy. V území se nepočítá s žádnou komerční vybaveností. U stanice metra Roztyly stále není ani obchod s potravinami, i když záměr Plaza byl prezentován s tím, že bude obsahovat i prodejnu potravin. Budoucí obyvatelé tak budou nuceni nakupovat ve vzdálenějších objektech komerčního vybavení – Westfield Chodov, nákupní středisko Chrpa... Vzhledem ke vzdálenosti těchto obchodů budou pro každý nákup nejspíše využívat individuální automobilovou dopravu (se všemi negativními vlivy na životní prostředí a lidské zdraví), čímž zbytečně dopravně zatíží komunikace v širším okolí záměru a zahltí lokální centra dopravou v klidu. Upozorňujeme, že již v současnou dobu je situace s dopravou v klidu na území Jižního města II kritická. Z výše uvedených důvodů požadujeme vyhrazení určitého podílu nebytových prostor pro obchodní jednotky, které uspokojí základní potřeby nových obyvatel. Umístění monofunkce (bydlení) je v rozporu s funkčním využitím plochy „SV“ dle územního plánu hl.m. Prahy, do které je posuzovaný záměr umístěn.

- Tabulka 4, část 2

V hranicích záměru nejsou uvedeny pozemky Petra a Evy Joranových v ploše s rozdílným způsobem využití SV-G. Jejich plocha činí 5 727 m<sup>2</sup> (nejedená se přitom pouze o 2 parcely uvedené v předposledním řádku 2. části tabulky.) Kapacita záměru je počítána z HPP plochy s rozdílným způsobem využití SV-G se započtením administrativní budovy SEQUOIA, která do předloženého záměru také nepatří. Předložený záměr spolu s administrativní budovou SEQUOIA vyčerpává téměř všechny možné HPP v ploše s rozdílným způsobem využití SV-G. A do započitatelné zeleně používá i všechny pozemky Petra a Evy Joranových o výměře 5 727 m<sup>2</sup>. Přitom v oznámení není žádný dokument o tom, že by se Joranovi svých pozemků vzdali ve prospěch záměru BD ARBORETUM. Územní studie okolí stanice metra Roztyly na tyto pozemky umístila stavební blok B202a. I když územní studie byla pořizována pro změnu plánu a ne pro rozhodování v území, je nutné otázku pozemků majitelů Joranových vyjasnit.

**Je tedy třeba, aby se buď tyto pozemky staly součástí záměru a oznámení bylo doplněno o dokument souhlasu majitelů pozemků, nebo plocha 5 727 m<sup>2</sup> byla vyjmuta z výpočtu HPP záměru. Ve druhém případě bude HPP záměru plus administrativní budovy SEQUOIA činit 80 614,8 m<sup>2</sup>. Po odečtení HPP spotřebovaných záměrem SEQUOIA (36 793 m<sup>2</sup>) bude na záměr BD ARBORETUM zbývat 43 821,8 m<sup>2</sup> a celý záměr nebude v souladu s územním plánem.**

Navíc bude třeba zredukovat započitatelnou zeleň.

- **Záměr není v souladu s územním plánem, neboť umísťuje stavební objekty i do celoměstského systému zeleně (CSZ).**



Zdroj: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/>

6. **B.I.6. Stručný popis technického a technologického řešení záměru včetně případných demoličních prací nezbytných pro realizaci záměru; porovnání s BAT**  
Urbanistické a architektonické řešení

- Str. 12: *Jedním z úskalí tohoto místa je vysoká míra hluku z dopravy, kterou generují silnice Jižní spojka a ulice 5. května, avšak díky výstavbě administrativní budovy Sequoia bude území odcloněno ze severní strany, tedy ze směru největší hlukové zátěže.*

Zůstává problém s hlukem ze západní strany – od Jižní spojky.

- *Snížený terén v centrální části bude vyplněn platformou, ve které jsou navrženy garáže pro část A. Na střeše platformy je navržen park, do něhož budou zasazeny domy. Platforma je ve výšce terasy objektu Sequoia a je s ní propojena lávkou.*

Tzn., že celá centrální část území bude vybetována. Není uvedeno, jaká bude mocnost zeminy, aby v ní byla možnost úspěšného růstu zasazených stromů.

**Prostor, který se nachází na střeše garáží nelze nazývat parkem.**

- Str. 13 výška budov:

Při zadání Územní studie okolí stanice metra Roztyly MČ Praha 11 požadovala, aby se výška budov snižovala od komunikace 5. května směrem ke Krčskému lesu. V koordinačním situačním výkresu budov A1 – A6 v 00\_ARBORETUM\_oznEIA\_vykresy je uvedeno: **T-Mobile: římsa = 288,5 m n. m., technologie = 292,5 m n. m.** Stavby záměru se ale tímto neřídí a mají výšku atiky 292,5 m n. m. a výšku technologie 299,7 m n. m. (SEQUOIA), atika 292,95 m n. m. (A1, A2, A3). I již postavená administrativní budova Roztyly Plaza uvedené pravidlo nerespektuje.

**Požadujeme, aby budovy ani svou technologií nepřevyšovaly úroveň technologie budovy T-Mobile.**

7. **B.I.6. Stručný popis technického a technologického řešení záměru včetně případných demoličních prací nezbytných pro realizaci záměru; porovnání s BAT**  
Vodohospodářské řešení – Chodovský potůček, Roztylský potok

Str. 17 – 20: *Cílem vodohospodářského řešení je revitalizovat zatrubněné vodoteče a obnovit jejich přirozené a urbanistické funkce.*

Konečným recipientem vod je Roztylský potok. Potoky jsou významné krajinné prvky (VKP) ze zákona, je tedy třeba závazné stanovisko orgánu ochrany přírody v rámci JES.

8. **B.I.6. Stručný popis technického a technologického řešení záměru včetně případných demoličních prací nezbytných pro realizaci záměru; porovnání s BAT**  
Doprava v době provozu

Str. 22: Požadujeme, aby byla přijata taková opatření, aby se komunikace Tomíčkova nesloužila tranzitní dopravě z Jižní spojky na komunikaci 5. května. K tomu může velmi lehce dojít v případě jakéhokoli dopravního problému či omezení problému na komunikaci 5. května. Ulice Tomíčkova pak bude použita jako alternativa tranzitní dopravou, která dále bude pokračovat komunikací Ryšavého paralelně s komunikací 5. května. V takovém případě nebude administrativní budova SEQUOIA bránit hluku z automobilové dopravy. Dále se zvýší i zátěž území podél komunikace Ryšavého a s tím spojené negativními vlivy (hluk, emise a zatížení křižovatek).

Dle dopravní studie (Ateliér DUA, 09/2017) ke změně územního plánu Z2797/00 má v důsledku napojení rozvojové lokality v bývalém areálu Interlov na MÚK Jižní Spojka x ul. 5. května dojít k nárůstu dopravy na komunikaci Tomíčkova a na komunikaci Ryšavého procházející sídlištěm Horní Roztyly až o 4000 jízd denně (v obou směrech)!

9. **B.I.6. Stručný popis technického a technologického řešení záměru včetně případných demoličních prací nezbytných pro realizaci záměru; porovnání s BAT**  
Doprava v klidu

Str. 23: HPP v tabulce 6 neodpovídají HPP v tabulce 2 na str. 7.

Rozpor s tabulkou 2 na str. 7: Podle tabulky 2 bude objekt B3 obsahovat byty, podle tabulky 6 půjde o ubytovací jednotky. Je nutné tento rozpor vyjasnit a v celé dokumentaci používat stejnou terminologii.

**Nesouhlasíme s tím, že pro objekt B3 je uvažováno s minimem parkovacích míst, jak umožňují PSP.** Na 160 ubytovacích jednotek bude pouze 34 vázaných parkovacích stání.

10. **V záměru chybí popis přístupových cest a zpevněných ploch pro složky IZS.**

Vzhledem k tomu, že zásobování objektů A1 – A6 je jedním místem v severozápadním cípu platformy, je nutné, aby složky IZS měly vlastní přístupové cesty po povrchu. Ty by vzhledem k navrženým sadovým úpravám měly být vytyčeny již v počáteční fázi záměru tak, aby později nedošlo ke kolizi např. s vodou přivedenou na povrch či s výsadbou stromů. Požadujeme toto doplnit.

11. **B.II.2. Voda**

Provoz

Str. 25: *Nový vodovodní řad bude zásobovat vodou navrhované bytové objekty a navrhovaný objekt C (mateřská školka, komunitní centrum). Řad bude napojen na vodovodní řad LT DN 150, který bude proveden v rámci výstavby komunikace pro administrativní objekt Sequoia.*

Administrativní budova Sequoia není zahrnuta do záměru. Není uvedeno, kdy bude realizována. Označení tak není úplné. I v tomto případě se ukazuje, že záměr ve skutečnosti úzce souvisí s administrativní budovou Sequoia, a tedy ji záměr měl obsahovat a procesem posuzování EIA měla projít spolu s předloženými bytovými domy.

12. **B.II.4.1. Elektrická energie**

Provoz

Str. 27: Tabulka 8 rozpor s tabulkou 2 na str. 7. Pro objekty B1 a B2 v tabulkách není totožný počet bytových jednotek. Objekt B3 – také v tabulkách nejsou stejná čísla pro bytové jednotky, navíc se zřejmě jedná o ubytovací jednotky.

### 13. B.III.2. Odpadní vody

Výstavba

Str. 33: *Odčerpávání podzemní vody při výkopu stavební jámy (pokud se ukáže nutnost jejího odvodu) bude provedeno po dohodě se správcem sítě nebo na základě vodoprávního řízení zajištěného dodavatelem stavby.*

Ovlivnění podzemní vody je nezbytné řešit již v rámci EIA. Recipientem je Roztylský potok, ze zákona VKP. **Nezbytný je souhlas orgánu ochrany přírody v rámci vodoprávního řízení o nakládání s vodami.** Podle uvedeného nelze objektivně posoudit ovlivnění dopadů na Roztylský potok.

### 14. B.III.2. Odpadní vody

Provoz

Kanalizace splašková

Str. 34: *Před napojením na stávající stoku bude osazena spadišťová šachta a nová stoka bude vedena v místě křížení nad potrubím zatrubněného potoka.*

Z důvodu předběžné bezpečnosti, aby se při havárii nedostala splašková voda do vody potoka, by nová stoka měla být vedena pod potrubím zatrubněného potoka.

### 15. B.III.4.1. Záření

Záměr bude zdrojem světelného záření do okolí.

U administrativní budovy SEQUOIA se investor zavázal, že zajistí prostřednictvím vnitřního systému stínění stavby opatření, které v nočních hodinách minimalizuje vliv světelného znečištění vyvolávaného stavbou na vnější prostředí - lokalitu Kunratického lesa. U bytových domů takové opatření není možné.

I když v současné době není problematika světelného znečištění v právním řádu České republiky regulována a právní úprava nestanoví žádné limity přípustného světelného záření ze staveb, neukládá povinnost provést měření světelného záření a ani nestanoví, který správní orgán je k posuzování této otázky oprávněn, tak vzhledem k tomu, že budovy jsou umístovány v těsném sousedství Krčského lesa, **požadujeme, aby zvláštní pozornost byla věnována vlivu světelného záření do prostoru Krčského lesa a jeho předpolí.**

### 16. C.II.1. Klima

Str. 49: tabulka 21: Zdroj je starý 18 let. V posledních letech se uvádí, že se klimatické podmínky v České republice mění, resp. průměrné teploty rekordním tempem narůstají. Bylo by vhodné použít novější zdroj.

### 17. C.II.2. Ovzduší

- Str. 49: *V blízkém okolí hodnoceného záměru se nenachází žádná měřicí stanice kvality ovzduší. Nejbližší leží stanice Praha 4 – Chodov (pozaďová, městská). Nachází se v ulici Vejvanovského, cca 3,3 km od záměru. Stanice je umístěna v zelené ploše v intravilánu. Je reprezentativní v okrskovém měřítku (0,5 až 4 km).*

Tab. 22 *Koncentrace znečišťujících látek na stanici Praha 4 – Chodov*

*Na stanici Praha 4 – Chodov jsou splněny imisní limity pro všechny sledované látky.*

**Nesouhlasíme s použitím dat ze stanice Praha 4 – Chodov.** Nachází se v Centrálním parku, daleko od hlavních zdrojů znečištění. **Více by se pro porovnání**

**hodila stanice Praha 10-Průmyslová**, která je umístěna na travnaté ploše asi 20 m od frekventované komunikace.

- *Str. 49 -51: Aktuální stav kvality ovzduší v řešeném území je možné posoudit též na základě výsledků projektu Modelového hodnocení kvality ovzduší na území hl. m. Prahy, který hodnotí znečištění ovzduší na území města ve více než 10 000 referenčních bodech (v pravidelné trojúhelníkové síti s krokem 300 m) na základě informací o téměř 19 000 bodových, plošných a liniových zdrojích znečišťování ovzduší. V blízkém okolí plánované výstavby se nachází 6 referenčních bodů pravidelné trojúhelníkové sítě:*

*RB 5380 – severně orientovaný svah v porostu Michelského lesa*

*RB 5381 – severně orientovaný svah v porostu Michelského lesa*

*RB 5491 – tenisové kurty v ulici U Michelského lesa*

*RB 5492 – prostor budoucí výstavby*

*RB 5493 – travnatá plocha v areálu autobusového terminálu Rožtyly*

**RB 5602 – MÚK Jižní spojka × 5. května**

*RB 5603 – jižní okraj Sporilova, v blízkosti komunikace ul. 5. května*

*Tabulky 23, 24, 25: Žádná z hodnot nepřekračuje imisní limit*

**I když je použita platná legislativa, je překvapivé (až nepochopitelné), že v bodě RB 5602 nejsou překročeny imisní limity.** Nabízí se tak otázka, zda je legislativa správně nastavena, a také zda je správná kalibrace použitého modelu.

#### 18. C.II.7. Chráněná území

V celém oznámení není zmínka o tom, že v ploše s rozdílným způsobem využití SV-G se nachází celoměstský systém zeleně (CSZ).



Zdroj: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/>

Na tuto skutečnost náš spolek poukazoval již v připomínkách ke změně územního plánu Z2797/00. Připomínka zněla:

„Nesouhlasíme, aby změnou byly dotčeny plochy celoměstského systému zeleně (CSZ). Tzn. požadujeme, aby funkční plochy SO3, na kterých je vymezen CSZ zůstaly funkčními plochami SO3. Jedná se o následující parcely: část parcely 3350, parcela 3351, parcela 3391 část parcely 3390 vše v k.ú. Chodov.

K požadavku nás vedou pravidla a ustanovení CSZ ve změně územního plánu Z 2832/00: V celoměstském systému zeleně je podmíněně přípustné umístění staveb v souladu s podmínkami dané plochy s rozdílným způsobem využití včetně staveb dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že funkčnost CSZ nebude narušena, zejména že nedojde k významnému úbytku veřejně přístupných ploch zeleně v posuzované lokalitě.

Jsme přesvědčeni, že podle metodické změny ÚP Z 2832/00 bude jednoduché pro investora zastavět plochy CSZ vymezené v ploše SV, a tak vymezení CSZ v SV neposkytuje plochám dostatečnou ochranu. Podle územního planu platného před změnou Z 2832/00 tomu tak nebylo, proto se dalo pochopit, že OÚR HMP souhlasil s tím, že původně navrhovaná plocha ZVO (ke které se odbor vyjadřoval) bude vymezena i na úkor plochy SO3, ve které se nachází CSZ. Nyní je však situace významně odlišná, a proto požadujeme výše uvedené.

Zachování funkčního CSZ je podmínkou ochrany biodiverzity v širším okolí lokality, protože zachování prostupnosti krajiny má zásadní význam jak pro živočišné, tak pro rostlinné druhy. Pro biotu je prostupnost důležitá z hlediska migrace druhů, která je předpokladem zachování biodiverzity.“

Tato naše připomínka byla vypořádána následovně:

*V rámci záměru je nutné dodržet koeficient zeleně. Plochy zeleně realizované v rámci jeho splnění budou přednostně požadovány v ploše celoměstského systému zeleně, tak aby bylo zachováno propojení s navazujícím rekreačním zázemím. Bude předmětem následných řízení dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů; územní řízení, stavební řízení.*

Objekty B1 a B2 jsou umístěny do CSZ. **Požadujeme proto, aby objekty B1 a B2 byly ze záměru odstraněny či přesunuty do plochy, ve které se nenachází CSZ.**

#### 19. C.II.7. Chráněná území

Str. 56 – 57: V oznámení chybí komplexní přístup, nejsou zohledněny nepřímé dopady záměru, není zohledněn dopad záměru na širší území Krčského lesa a jeho využití pro rekreaci obyvatel sídlišť, včetně dopadů rekreace na ZCHÚ PP Údolí Kunratického potoka. Záměr přináší další vysoké zatížení Krčského lesa intenzivní rekreací bez kompenzace.

#### 20. C.II.13. Obyvatelstvo a sídla

Str. 66: *V sídlišti Horní Roztyly je pak možné očekávat 3000 – 5000 obyvatel.*

V urbanistickém obvodu UO 513 Jižní Město II – sever je 3 145 obyvatel a v UO 612 Jižní Město západ 6 586 obyvatel. Zdroj:

<https://apl.czso.cz/irso4/cisdet.jsp?b=41&pid=2&hkodcis=47&kodcis=47&kod=306118&ciselid=393368&hkodcis=47&textpol=Ji%9En%ED+M%ECsto>,  
<https://apl.czso.cz/irso4/cisdet.jsp?kodcis=47&kod=128295&ciselid=374677>

#### 21. D.I.1. Vliv na obyvatelstvo a veřejné zdraví

Str. 70:

- *Z hlediska socioekonomických vlivů je možné zmínit, že po realizaci záměru vzniknou nové možnosti bydlení v kvalitních bytech a pracovní příležitosti v komerčních plochách a plochách občanské vybavenosti.*

**S tvrzením nelze souhlasit.** Předložený záměr představuje pouze bytové domy a ubytovnu a MŠ pro potřeby obyvatel nových domů. Nezahrnuje žádnou komerční plochu ani občanskou vybavenost.

- *Nároky na školní vzdělávání budou uspokojeny ve stávajících nebo nových zařízeních vybudovaných městskou částí Praha 11.*

Nejbližší ZŠ se nachází na Pošepného náměstí. Vzhledem ke vzdálenosti od záměru dojde ke zvýšení automobilové dopravy v okolí školy, čímž bude ohrožena bezpečnost žáků i dospělých osob v blízkosti školy.

## 22. D.I.9. Vliv na lesní porosty

Str. 83: *Nárůst počtu obyvatel v těsném sousedství Kunratického lesa nebude znamenat ohrožení lesního porostu.*

S tvrzením nesouhlasíme. Záměr je umístován do těsného předpolí Krčského lesa, které samo o sobě je určitou nárazníkovou zónou. Tato bude odstraněna. Trvalá přítomnost téměř 2 tisíc nových lidí, žijících v těsné blízkosti lesa, který bude sloužit k jejich rekreaci, se na lesním porostu, fauně a floře lesa projeví.

Zde je relevantní i připomínka ohledně světelného znečištění – viz bod 24.

## 23. D.I.13. Vliv na krajinný ráz

- Str. 93: *Tato zeleň je patrná spíše v dálkových pohledech jako doplňující přírodní charakteristika k části území s vysoce urbánním charakterem.*

Dálkové pohledy budou ovlivněny, neboť zeleň bude buď odstraněna, nebo skryta za bariérovými domy, které výrazně převýší stávající údolí.

- Str. 94: *Při pohledu ze severozápadu (od Kačerova) budou objekty Arboreta skryty za bariérovým objektem Sequoia a tedy nebudou vizuálně působit v krajině.*

**Záměr administrativní budovy Sequoia neprošel procesem EIA.** V námítkách společné řízení na stavbu “Administrativní budova SEQUOIA” Praha Chodov, č.j. MCP11/23/081355/OV/Dn, spis. zn. OV/21/065879/Dn jsme mimo jiné uvedli:

„Stavba, která je předmětem žádosti, bude viditelná z poměrně velké vzdálenosti. Stavba je umístována do území navazujícího na horizont Krčského lesa - který má být z hlediska zachování hodnot krajinného rázu (jako VKP) chráněn.

Z hlediska širších vztahů se nachází v okolí lesní porost, VKP ze zákona, rozptýlená zeleň, dřeviny rostoucí mimo les. Záměr představuje objemově a hmotově naddimenzovanou stavbu v lokalitě.

Daná lokalita tvoří přechod mezi Krčským lesem a sídlištní a průmyslovou zástavbou, umístění takto kapacitního objektu je nepřijatelné.

Území patří navíc do oblasti viditelné z PPR a jejího ochranného pásma a mezi pohledově exponované lokality viditelné z PPR a jejího ochranného pásma. Území je uvnitř oblasti pohledového horizontu 2 a má hodnotu viditelnosti z Památkové rezervace v HMP.

Žádost o umístění a povolení stavby počítá se stavbou, která je rozměrově a početně (výška a objem stavebního objektu) velmi náročná. **Stavba z těchto důvodů bude mít negativní dopad na krajinný ráz místa a celého širšího okolí.**

Podle ustanovení § 12 odst. 2 ZOPK je k umístování a povolování staveb, jakož i jiných činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody. Tento souhlas vydávají dle ustanovení § 77 odst. 1 písm. j) obecní úřady obcí s rozšířenou působností.

Posouzení krajinného rázu a souhlas příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny musí být vydán ke všem stavbám, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz.

**Souhlas se zásahem do krajinného rázu musí být vydán vždy, kromě situace předvídané odstavcem čtvrtým ustanovení § 12 ZOPK.** Podle tohoto ustanovení se krajinný ráz neposuzuje v zastavěném území a v zastavitelných plochách, **pro které je územním plánem nebo regulačním plánem stanoveno plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu dohodnuté s orgánem ochrany přírody.** Ani jedna z těchto podmínek nebyla naplněna a proto musí být jedním z podkladů pro vydání územního rozhodnutí souhlas se zásahem do krajinného rázu. Tento souhlas musí být vydán formou závazného stanoviska.“



V oznámení se nyní záměr porovnává s administrativní budovou, jejíž vliv na krajinný ráz se neposuzoval. Z textu oznámení je však zřejmé, že **vliv administrativní budovy Sequoia na krajinný ráz není zanedbatelný.**

Z výše uvedeného je patné, že došlo k „salámové“ metodě. Administrativní budova Sequoia měla být ve společném záměru s BD ARBORETUM a tento celý záměr měl projít procesem EIA.

#### 24. D.I.17. Světelné znečištění

Str. 96: *Při dodržení uvedených pravidel nebude nový záměr představovat zdroj nepřiměřeného nebo nepřipustného světelného znečištění pro okolní bytové domy nebo okolní přírodní prostředí.*

**S tvrzením nelze souhlasit.** Platí, co už jsme uvedli v bodě 11.

U administrativní budovy SEQUOIA se investor zavázal, že zajistí prostřednictvím vnitřního systému stínění stavby opatření, které v nočních hodinách minimalizuje vliv světelného znečištění vyvolávaného stavbou na vnější prostředí - lokalitu Kunratického lesa. U bytových domů takové opatření není možné.

I když v současné době není problematika světelného znečištění v právním řádu České republiky regulována a právní úprava nestanoví žádné limity přípustného světelného záření ze staveb, neukládá povinnost provést měření světelného záření a ani nestanoví, který správní orgán je k posuzování této otázky oprávněn, tak vzhledem k tomu, že budovy jsou umístěny v těsném sousedství Krčského lesa, **požadujeme, aby zvláštní pozornost byla věnována vlivu světelného záření do prostoru Krčského lesa a jeho předpolí.**

#### 25. D.I.10. Vliv na faunu

V rámci kompenzačních opatření požadujeme doplnit hnízdní budky pro rorýse obecného umístěné např. na fasády budov.

#### 26. Hodnocení vlivu záměru na krajinný ráz

- V celém dokumentu by bylo vhodné pro stejné místo používat jen jedno označení. Les v těsné blízkosti záměru je v navrhovaném Metropolitním plánu (MPP) označován jako lokalita Krčský les. Stejně označení je uvedeno v ÚAP. **Požadujeme sjednotit pojmenování v celém předloženém dokumentu.**
- V dokumentu není uvedeno, že jeden objekt bude sloužit k dlouhodobému ubytování. Jsou uváděny pouze bytové domy.
- V dokumentu se uvádí, že záměr bude umístěn v terénní depresi. To se však týká pouze objektů A1 – A6 a objektu C.
- Str. 15: *Oblast nemá v současnosti pevnou koncepci využití území, širší okolí stanice metra Roztyly je předmětem návrhů územní studie, která by měla stanovit míry a limity využití.*  
Dokument je datován listopad 2024. Zpracovatel by měl vědět, že Územní studie na území okolí stanice metra Roztyly byla 22. 10. 2020 vložena do evidence územně plánovací činnosti, i když nebyla vypořádána většina připomínek MČ Praha 11.
- V dokumentu není řešen vliv záměru na vyhlídkové body 8.022, 7.011, 7.013. (Vyhlídkové body jsou místa, ze kterých jsou přehledně viditelné významné a charakteristické pohledy na město; jsou to body pohledů na typické pražské veduty a na další významná panoramata.) Přitom záměrem budou výhledy z těchto bodů významně dotčeny.

Výhled z bodu 7.013 a 7.011, při kterém důležitou roli hraje zeleň Krčského lesa a jeho předpolí bude významně změněn. Zeleň terénu bude nahrazena výhledem na nové objekty záměru, což výrazně ovlivní krajinný ráz pozorovatelný z těchto vyhlídkových bodů.

O viditelnosti záměru se pojednává v části 6. Dotčený krajinný prostor (DoKP) a viditelnost, str. 19 – 21. Ani tam nejsou zmíněny uvedené vyhlídkové body.

*Hlavní determinantou rozhledových poměrů je reliéf a zeleň. Vzhledem k výškové členitosti území jsou místa s dalekými rozhledy na místo stavby až ve větší vzdálenosti od záměru.*

A právě zeleň bude z rozhledových poměrů odstraněna.

- Str. 22: *Terénní deprese je výsledek erozní činnosti bezejmenného přítoku Kunratického potoka, který je v současné době prakticky celý zatrubněn a představuje spíše stoku dešťové kanalizace odvodňující roztylské sídliště.*

Územím protékal Roztylský potok před svým zatrubněním. I v dalším textu jsou zmínky o bezejmenném přítoku Kunratického potoka. Připomínáme, že tento přítok má název Roztylský potok.

- V kapitole 7. Přírodní charakteristika území a její znaky, ochrana přírody ani v celém dokumentu není zmínka o celoměstském systému zeleně (CSZ).

V ploše s rozdílným způsobem využití SV-G se nachází celoměstský systém zeleně (CSZ). Na tuto skutečnost jsme poukazovali již v připomínkách ke změně územního plánu Z2797/00.



Zdroj: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/>

Objekty B1 a B2 jsou umístěny do CSZ.

**Dokument se nezabývá hodnocením záměru na plochu CSZ. Považujeme tak jeho závěry za nevěrohodné.**

- Str. 33: 10. Vyhodnocení vlivů záměru  
*Výstavba se nedotkne zásadní konfigurace terénu, nedojde k dotčení cenných a krajinnářsky významných ploch zeleně.*

Oproti tomu se na str. 12 uvádí: ***Snížený terén v centrální části bude vyplněn platformou, ve které jsou navrženy garáže pro část A. Na střechě platformy je navržen park, do něhož budou zasazeny domy. Platforma je ve výšce terasy objektu Sequoia a je s ní propojena lávkou. Terén okolo platformy je řešen svahováním s travinami a stromy a plynule navazuje na Krčský les, čímž propojí celý areál s okolní přírodou.***

Vzhledem k popisu záměru na str. 12, nemůže být tvrzení na str. 33 pravdivé.

*Pohledové přírodní charakteristiky území nebudou ovlivněny, záměr není díky umístění v terénní depresi příliš zřetelný vůči okolním porostům.*

Pro toto tvrzení platí, co jsme už uvedli výše ve zmínce o vyhlídkových bodech.

- Str. 35: *Vzhledem k historickému využití, kdy na místě budoucího bytového souboru bývaly i poměrně mohutné objekty jatek Interlov, se v celkovém historickém kontextu místa jedná o nahrazení jednoho typu zástavby typem jiným.*

**V případě minulé zástavby však nešlo o vybetonování celé přírodní deprese a také výška původních staveb byla max. 2 NP. Výška navrhovaných objektů má dosáhnout až 14 NP a to navíc ne od rostlého terénu, ale až střechy podzemních garáží. V žádném případě se tedy nejedná pouze o nahrazení jedné zástavby jinou. Jedná se o zástavbu mnohem mohutnější jak do výšky, tak do hodnoty HPP.**

- Str. 35: *Svojí hmotou budou objekty polyfunkčního souboru odpovídat hmotám objektů sídliště, některé bodové objekty budou sice vyšší, na druhou stranu budou štíhlejší a pohledově méně výrazné. Nicméně ani tyto vyšší domy nebudou přesahovat hranici horizontu danou zelení nebo ostatními budovami. Plánovaný záměr odpovídá svou velikostí se stávajícím objektům lokality a nebude tvořit nepřijatelný nebo neestetický kontrast s dosavadní zástavbou.*

Bytové domy v UO 612 mají 8 NP nebo 12 NP, bytové domy v UO 513 mají max. 6 NP. 14 NP v těsné blízkosti lesa neodpovídá charakteru místa a do místa tyto objekty nejsou vhodné, narušují krajinný ráz.

- Str. 35: *Při pohledu z ul. 5. května by objekty byly teoreticky viditelné více, budou však skryté za objektem Sequoia.*

Administrativní budova Sequoia neprošla procesem EIA a v dokumentaci pro společné řízení nebyl hodnocen vliv na krajinný ráz. Nyní se hodnocení záměru BD ARBORETUM odvolává na objekt Sequoia. Z toho je vidět, že objekt Sequoia měl být posuzovaná v procesu EIA společně se záměrem BD ARBORETUM.

**Nesouhlasíme s tím, že celkový vliv záměru bude nevýznamný, ráz krajiny nebude snížen ani dotčen. Hodnocení vlivu záměru na krajinný ráz opomenulo vliv na některé prvky přírody – CSZ a nezhodnotilo dostatečně vliv záměru na 3 nejbližší vyhlídkové body. Tvrdíme, že krajinný ráz umístěním naddimenzovaných budov do těsné blízkosti Krčského lesa dotčen bude.**

## 27. Potvrzení aktuálnosti DIP-IPR

21. 10. 2024 IPR potvrdil aktuálnost DIP pro akci Bytové domy Arboretum vypracovaný v roce 2022.

IPR potvrdil aktuálnost dat, i když v té době, již získal společné povolení záměr bytový dům Ovčárna, stavební úřad na Praze 11 vydal územní rozhodnutí k záměru Nová centrála Partners Chodov. Záměr BD Ovčárna se nachází ve stabilizovaném území, nemohl být tedy zahrnut v maximálních hodnotách, které umožňuje územní plán při naplnění svých rozvojových ploch. Záměr Nová centrála Partners Chodov se z části nachází ve stabilizované ploše s rozdílným způsobem využití ZVO, a tak i v tomto případě jsou HPP vyšší, než umožňuje územní plán v rozvojové ploše s rozdílným způsobem využití SV-D.

**Hodnoty intenzit dopravy určené TSK pro rok 2028 včetně záměru BD Arboretum jsou na komunikacích v okolí záměru (hlavně 5. května a Jižní spojka) vyšší než hodnoty intenzit dopravy na stejných komunikacích určené IPRem v případě naplnění územního plánu. Tento rozpor není v dokumentaci vysvětlen ani zmíněn.**

Z intenzit dopravy vycházejí při svém hodnocení hluková a rozptylová studie, proto by výchozí data měla být nezpochybnitelná.

Dále jsou tato data využita pro Kapacitní posouzení křižovatky Ryšavého – Tomíčkova pro záměr „Bytové domy Arboretum (ARB), PRAHA 11“ (Úkol č. 22 – 2137 – H2).

**Požadujeme přepracovat DIP, tak aby v oznámení neexistoval rozpor.**

**A následně podle nových DIP přepracovat kapacitní posouzení křižovatky Ryšavého – Tomíčkova a hlukovou a rozptylovou studii.**

#### 28. Hluková studie

Vzhledem ke skutečnostem popsaným v bodě 26 **je nutné přepracovat i Hlukovou studii.** V rámci hlukové studie požadujeme zhodnotit hlukovou zátěž i v chráněném venkovním prostoru bytového domu Gregorova (vchody 1 až 11) a zdravotnického centra MediCentrum, kde je též lůžkové oddělení, a to vzhledem k této skutečnosti - Dle dopravní studie (Ateliér DUA, 09/2017) ke změně územního plánu Z2797/00 má v důsledku napojení rozvojové lokality v bývalém areálu Interlov na MÚK Jižní Spojka x ul. 5. května dojít k nárůstu dopravy na komunikaci Tomíčkova a na komunikaci Ryšavého procházející sídlištěm Horní Roztyly až o 4000 jízd denně (v obou směrech)!

#### 29. Rozptylová studie

Vzhledem ke skutečnostem popsaným v bodě 26 **je nutné přepracovat i Rozptylovou studii.**

#### 30. Vyhodnocení vlivů na veřejné zdraví

Vzhledem ke skutečnostem popsaným v bodě 26 **je nutné přepracovat i Vyhodnocení vlivů na veřejné zdraví.**

#### 31. Doprava v době výstavby

Požadujeme, aby staveništní doprava **nebyla** trasována skrze sídliště Horní Roztyly, tj. po komunikaci Ryšavého jihovýchodním směrem (na ul. Roztylská, Pod Chodovem, či U Kunratického lesa).

**Výše uvedené skutečnosti jsou zásadního charakteru, a žádáme proto, aby byl záměr dále posuzován dle zákona č.100/2001 Sb., v platném znění, případně v dané lokalitě a v předložené podobě zcela zamítnut.**

**Zároveň žádáme ve smyslu § 27 odst. 2 správního řádu, abychom byli informováni o všech rozhodnutích správního orgánu a to z titulu osoby, která je záměrem přímo dotčena na svých právech.**