

Důvodová zpráva

RMČ je předkládán materiál týkající se návrhu na vyjádření MČ Praha 10 k záměru „Areál Na Homoli, Praha 10“, v k. ú. Malešice a Štěrboholy, pro účely zjišťovacího řízení podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

Návrh na vyjádření je přílohou č. 2 předloženého materiálu.

Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ HMP) se místo záměru nachází ve funkční ploše SV (všeobecně smíšené s kódem míry využití území G). Jižní část objektu obchodního centra (OC), venkovní parkovací plochy, přístupová komunikace, chodníky, inženýrské sítě, přeložky inženýrských sítí, zeleň, poutač o výšce 27 m a dopravní připojení z Černokostecké ulice se nachází ve funkční ploše IZ (izolační zeleň). Dále dopravní připojení z Černokostecké ulice se nachází také ve výhledové funkční ploše **DH (plochy a zařízení veřejné dopravy)**.

Dle návrhu Metropolitního plánu (MP) je navržený areál součástí zastavitelné transformační obytné lokality „187 / Na Homoli“ s heterogenní strukturou zástavby. Tato lokalita má na místě stavby stanovenou výškovou regulaci nad výškově ustálenou zástavbou 8 RNP. V tomto případě je rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah maximálního počtu regulovaného počtu nadzemních podlaží pro zástavbu, rovno 6 – 8 RNP (počet plnohodnotných nadzemních podlaží po hlavní římsu, viz textová část MP). Jižní část území zasahuje do stabilizované zastavitelné produkční lokality s lineární strukturou zástavby „723 / Jižní spojka“.

Dle Generelu veřejných prostranství Prahy 10 (GVP) je řešený areál součástí plochy nestabilizovaného území a je vklíněný mezi dvě klíčová celoměstská spojení – trasovaná, což jsou Černokostecká ulice a Průmyslová ulice.

Deklarovaným záměrem investora je realizace polyfunkčního objektu s převládající obchodní funkcí, dále uváděného jako obchodní centrum (OC), a bytového domu (BD) v rámci „Areálu Na Homoli“, situovaného v katastrálním území Malešice, na území Městské části Praha 10. Součástí záměru jsou úpravy okolí, vytvoření parkovacích a manipulačních ploch kolem budov, oprava stávající místní komunikace mezi ulicemi Průmyslová a Černokostecká (zasahuje do katastrálního území Štěrboholy), inženýrské sítě, objekt trafostanice, podzemní retenční nádrž, poutač výšky 27 m a realizace nového dopravního připojení do ulice Černokostecká. S realizací záměru jsou plánovány terénní úpravy blízkého okolí a sadové úpravy, které zahrnují jak úpravu stávající zeleně, tak výsadbu nových stromů a keřů.

Hmotově navržený areál tvoří dialog mezi věžovou budovou bytového domu, která bude tvořit dominantu oblasti, a horizontální hmotou obchodního centra. Plocha areálu „Na Homoli“ je 32 410 m² a plocha nového přípojného ramene komunikace v ulici Černokostecká je 798 m², celkem to je 33 208 m².

Obchodní centrum je projektováno se třemi nadzemními a jedním podzemním podlažím. Poslední nadzemní podlaží je pouze částečné – není plnohodnotné. Celková zastavěná plocha objektu je 8 660 m², hrubá podlažní plocha objektu je 29 250 m², přičemž celková obchodní plocha je 16 738 m². Objekt má z jižní strany oblý - zvlněný tvar. V jeho předprostoru spolu s parkovacími stáními je umístěn hlavní vstup do objektu. V blízkosti hlavního vstupu se ve venkovním prostoru bude nacházet moderní vodní prvek – interaktivní vodní stěna. Zařízení této fontány vytváří hustou vodní clonu, která s pomocí technologie rychle reagujících ventilů umožňuje znázorňovat libovolné vzory. Tvar budovy orientovaný k východu je sestavou dvou svislých rovin, kde delší je souběžná s Průmyslovou ulicí a kratší z této plochy vybíhá. V severní části se nachází prostory pro zásobování. Hmota fasády bude provedena ze sendvičových profilových panelů šedé barvy, před kterými budou lokálně umístěny nerezové treláže pro popínavou zeleň. Místy bude fasáda prosklená z izolačního bezpečnostního trojskla. Půdorys obchodního objektu je členitý, vepsaný do kosočtvercového půdorysu o rozměrech 105 m x 95 m. Nosná konstrukce je uvažována železobetonová monolitická. Objekt má jedno podzemní podlaží. Konstruktivní systém je převážně sloupový, doplněný ztužujícími stěnami komunikačních jader.

Podzemní podlaží má funkci garáží a technického zázemí. V 1. NP obchodního centra se budou kromě prodejní plochy a pokladen nacházet několik menších obchodních jednotek a bistro včetně kuchyně. V 2. NP se bude nacházet zbývající prodejní plocha, pekárna, restaurace, administrativní zázemí obchodního centra včetně šaten a zázemí pro zaměstnance OC a jeden byt správce. Obchodní podlaží budou mezi sebou propojena travelátory. Ve 3. NP bude restaurace (VIP salonek) s výstupem na střešní terasu. Zbylá část 3. NP je plochá střešní rovina s několika střešními světlíky a s kačírkiem navazujícím na plochu terasy. Přitom na cca 50 % plochy střešní roviny je navrženo vegetační souvrství. V místě s výstupy vzduchotechniky a klimatizace je navržena optická a akustická zástěna. Tato plocha zabírá cca 8% plochy střešní roviny. Dále na dalších cca 20% plochy střechy (nad kačírkiem) je umístěna fotovoltaická elektrárna o výkonu cca 190 kW s 320 fotovoltaickými panely.

Bytový dům má 22 NP s ustupujícími 23. NP (sloužícím jako místo pro technologie) a 3 PP. Tvar budovy je rozdělen na půdorysně větší podzemní hmotu s rozměry 60,22 x 46,96 m, na které je umístěna půdorysně menší základní hmota. Zbylá plocha pochozí střechy 1. PP je uvažována jako zelená střecha s vegetačním souvrstvím. Základní nadzemní hmota, jako průnik dvou menších hranolů s maximálními rozměry 47,17 x 27,94 m, má 17 NP. Od 18. NP po 22. NP hmota budovy ustupuje a jak již bylo zmíněno, tak poslední - 23 NP, bude ustupující. Celková hrubá podlažní plocha objektu je 28 670 m², zastavěná nadzemní plocha je 1 017 m². Podzemní podlaží u bytového domu mají funkci parkoviště pro rezidenty a technického zázemí. V 1. NP se nachází technické místnosti a pomocné prostory, vstupy do bytových domů včetně společných prostor typu kočárkárny apod. Funkčně budou podlaží 2. NP - 22. NP využity pro byty a ustupující 23. NP bude využito pro technologie. Objekt je projektován s balkony, na kterých budou lokálně umístěny prosklené paravany, skleněné budou i výplně balkonů. Obvodový plášť je řešen kombinací kontaktního zateplení a provětrávané fasády. Povrch fasády je tvořen kombinací omítky, prosklených ploch a obkladových materiálů.

Součástí záměru je také objekt trafostanice se zastavěnou plochou 40 m² a poutač o výšce 27 m.

V rámci návrhu OC je navrženo nové dopravní připojení z ul. Černokostelecká. Komunikace v ulici Černokostelecká je směrově rozdělená a tomu odpovídá i návrh připojení. Připojení na komunikaci Černokostelecká ve směru do centra bude formou připojovacího a odbočovacího pruhu. Připojení na komunikaci ve směru z centra bude formou samostatného jednosměrného ramene. Z tohoto ramene bude možné odbočení pouze k OC. Výjezd z OC bude možný vždy pouze ve směru do centra. Dále součástí záměru je oprava stávající místní obslužné komunikace mezi ul. Průmyslová a Černokostelecká. V současném stavu je komunikace tvořena zpevněným šterkovým povrchem. Komunikace bude provedena s povrchem z asfaltového betonu. Komunikace bude obousměrná v úseku od křižovatky s ulicí Černokostelecká po vjezd do podzemních garáží BD, od vjezdu z ulice Průmyslová po vjezd do podzemních garáží BD bude pouze jednosměrná. Všechny navržené komunikace v areálu budou účelové veřejně přístupné komunikace s maximální povolenou rychlostí 50 km/h. Severně od obchodního centra se nachází manipulační plocha zásobovacího dvora určená pro účely nakládání a vykládání nákladních vozidel a dále plochy venkovního parkování. Celkově je pro potřeby obchodního centra projektováno 321 parkovacích stání v podzemních garážích a 140 venkovních parkovacích stání na dvou parkovištích. První parkoviště disponuje kapacitou 91 parkovacích stání (PS) a je navrženo před hlavním vstupem do OC. Slouží hlavně pro návštěvníky OC. Podél východní fasády OC je navrženo parkoviště s kapacitou 49 PS. V jižní části OC je vjezd do podzemní garáže. Pro potřeby bytového domu bude zajištěno 210 stání v podzemních podlažích a 18 venkovních parkovacích míst. Vedle venkovního parkoviště u BD je umístěn vjezd do podzemních garáží. Obě podzemní garáže jsou navrženy s příjezdovou rampou o sklonu 15 %, která je navržena jako krytá. Budovy OC a BD mají kolem sebe chodníky pro pěší, které jsou propojeny i vzájemně. Chodníky navazují i na stávající chodníky v ul. Černokostelecká a ul. Průmyslová.

Výškový bytový dům a střechy a terasy obchodního centra budou napojeny dešťovými kanalizačními svody na dešťovou kanalizaci. Srážkové vody budou svedeny do vodotěsných retenčních a akumulčních dešťových nádrží umístěných vně objektů.

Soulad s ÚP SÚ HMP:

Dle platného územního plánu hl. m. Prahy bude samotný objekt OC a BD umístěn na ploše s rozdílným způsobem využití SV-G (všeobecně smíšené s kódem míry využití G). Do funkční plochy IZ (izolační zeleň) přesahuje nízkopodlažní OC, dále jsou v ploše IZ plánovány parkovací plochy, přístupová komunikace, chodníky, inženýrské sítě, přeložky inženýrských sítí, zeleň a poutač o výšce 27 m. Záměr zasahuje také do plochy S2 (sběrné komunikace městského významu). Nově navržené odbočovací rameno z komunikace v Černokostelecké ulici, a to ze směru z centra města, je umístěné také na ploše s územní rezervou DH (plochy a zařízení veřejné dopravy)

Projekt obdržel závazné stanovisko úřadu územního plánování HMP č.j. MHMP 108246082022 ze dne 14. 6. 2022. Toto stanovisko je souhlasné. Uvádí se zde, že „do plochy IZ přesahuje nízkopodlažní polyfunkční objekt, přičemž zde budou umístěny obchodní jednotky, jen se mění obchodovaná komodita, přičemž vzhledem k platnému územnímu rozhodnutí, které zde obchodní jednotky umísťuje, tuto změnu vyhodnotil úřad územního plánování a konstatuje, že je stávající využití zachováno“. V rámci projektu je v ploše IZ v jihovýchodní části plánováno ještě umístění řady parkovacích stání (91 PS). V místě těchto parkovacích stání (jsou tam již v současnosti umístěna) se nepředpokládá žádná výsadba stromů. Je zde pouze plánována na malých ploškách výsadba půdopokryvných keřů. **K umístění těchto parkovacích míst se výše uvedené závazné stanovisko magistrátu nevyjadřuje.** Objekt prodejních ploch dle původního ÚR zasahuje do funkční plochy IZ stejnou plochou jako v předloženém záměru „Areálu Na Homoli“ (nemluvíme-li o podlažnosti a HPP). Nemůžeme takto mluvit o plochách parkování. Ty jsou sice ve funkční ploše přípustné, ale za podmínky zachování dominantního plošného podílu zeleně. Tato podmínka ale splněna není. Celou plochou IZ je plánováno vést řadu inženýrských sítí, které generují ochranná pásma. Tím se výrazně omezuje plocha, kde je do budoucna možno vysázet dřeviny. Přesto jsme názoru, že záměr není v souladu s platným ÚP SÚ HMP. Návrh odbočovacího ramene z Černokostelecké ulice také není v souladu se stávajícím ÚP SÚ HMP.

Kancelář hlavního architekta důrazně požaduje dodržet ÚP SÚ HMP a nerealizovat stavbu nové přípojovacího ramene z Černokostelecké ulice a minimalizovat zástavbu ve funkční ploše IZ. Dále požadujeme celkově snížit počet parkovacích míst ve veřejném prostranství a výrazně zvýšit počet vysazovaných stromů. Dále doporučujeme úpravu vedení inženýrských sítí tak, aby se snížila plocha ochranných pásem, kde není vhodné dřeviny vysazovat. V celé ploše IZ je nutné zvýšit podíl dřevin, aby funkce izolační zeleně byla obnovena.

Struktura zástavby:

Hmotově navržený areál tvoří dialog mezi věžovou budovou bytového domu, která bude tvořit dominantu oblasti, a horizontální hmotou obchodního centra v obklopení ploch parkování, manipulace, komunikací a zeleně a dalších drobných staveb (trafostanice, poutač, vjezdy do podzemních garáží). Areál se přitom nachází uprostřed průmyslové zóny v nedaleké blízkosti budoucího záměru bytového souboru „Malešice Polygrafická“ pro cca 2600 obyvatel (umístěný podél severovýchodní hrany Černokostelecké ulici v k. ú. Malešice).

Z hlediska Městské části Praha 10 považujeme koncept rozvolněné zástavby objemově velkých hmot za absolutně nevhodný pro tuto část lokality. Zájemem Městské Praha 10 je postupný přerod stávající průmyslové zóny do živého městotvorného prostředí. To by mělo mít svéráznou blokovou strukturou zástavby, zahrnující mix jak menších, tak větších objektů, od veřejného prostranství oddělené pevnou hranou fasád objektů nebo oplocení areálu. Funkční náplň této lokality má být různorodá zahrnující bydlení, školské areály a ostatní veřejné vybavení, místa projekčních a vývojových firem, start-upů, průmyslových, ale také technologických areálů, související administrativy,

obchodných prostor všeho druhu, parků apod. Lokalita záměru „Areál Na Homoli, Praha 10“ se přitom nabízí jako centrum této oblasti.

Vztahy k poloze ve městě, k širšímu území v lokalitě a možnost postupné zástavby:

Navržený areál se nachází u stávající mimoúrovňové křižovatky (MUK) Jižní spojka – Štěrboholská radiála – Černokostelecká ulice – Průmyslová, kde Černokostelecká ulice je jakožto součástí stávající radiály pokračováním osy: Staré město – Václavské náměstí – Vinohradská třída. Proto toto místo lze považovat jako jednu ze vstupních brán do města s vysokým potenciálem jak pro samotný areál, tak pro lokalitu a celé město.

Z hlediska Městské části Praha 10 považujeme záměr „Areál Na Homoli, Praha 10“ za nevhodně řešené území. V areálu je navržená výšková budova, o které by se mohlo mluvit jako o dominantě na vstupu do širšího centra města, ale kromě toho, že její architektonické pojetí neodpovídá významu „vstupní brány do města“, tak také řešení sousedního OC a veřejného prostranství evokuje spíše místo na periferii města než jako místo lokálního centra.

Navržený objekt OC nevyužívá veškeré regulativy dané ÚP SÚ HMP, především podlažnost (4 NP). Je potřeba zdůraznit, že zájem MČ na přetvoření stávající průmyslové zóny v živou lokalitu otevřenou novým technologiím je v souladu celostátním zájmem přerodu stávající průmyslové produkce (mnohdy montovny) na průmyslovou produkci s maximem přidané hodnoty. Kancelář hlavního architekta chce tento zájem podporovat a prosazovat potřebnými změnami ÚP SÚ HMP a připomínkováním zpracovávaného Metropolitního plánu (MP).

Kancelář hlavního architekta požaduje návrh záměru upravit tak, aby celkové řešení území umožňovalo v budoucnu dostavbu areálu (po změně ÚP SÚ HMP, vydání MP), přitom koordinovaně řešilo všechny parcely ve vlastnictví investora, bez ohledu na hranice k. ú. a hranice MČ. Přitom bude vhodné do návrhu zakomponovat stávající plochu vzrostlé zeleně na pozemcích parc. č. 427/1, 428, 429/1 a 429/2 k. ú. Štěrboholy tak, aby plocha mohla sloužit jako park.

Z hlediska Městské části Praha 10 doporučujeme, aby objekt OC měl 4 NP (plnohodnotná) a 2 nebo 3 PP. Tím jeho půdorysná zastavěná plocha bude cca poloviční. Také Kancelář hlavního architekta doporučuje objekt OC architektonicky řešit jako co nejvíce městotvornou zástavbu, s okenními otvory a dalšími architektonickými prvky. Přitom se nevylučuje použití nerezové sítě jako treláže.

Dále z hlediska Městské části Praha 10 doporučujeme, aby objekt BD nebyl řešen jako dominanta a aby byl řešen jako subtilní objekt s půdorysnou zastavěnou plochu dle původní povolovací dokumentace. Přitom se Kancelář hlavního architekta domnívá, že je akceptovatelné její navýšení maximálně o 20%.

Z hlediska Městské části Praha 10 doporučujeme, aby objekt trafostanice byl začleněn do navržené zástavby a také aby navržený poutač byl nahrazen umístěním loga na fasádu objektů.

Z hlukové studie dokumentace „Zkapacitnění Průmyslového polookruhu“ je zřejmé, že areál bude výhledově zasažen nadměrným hlukem. V místě umístění bytového domu bude výhledová ekvivalentní hladina akustického hluku a to ve výšce 4 m nad terénem (hlukové zatížení od Průmyslového polookruhu, bez vlivů ostatních zdrojů) přes den 55 dB a v noci 50 dB. Okolí OC je hlukem zasaženo více.

Kancelář hlavního architekta se domnívá, že zástavba „Areálu Na Homoli, Praha 10“ by měla alespoň částečně být navržena městotvorně a zároveň bariérově (akusticky a opticky), a to vůči MUK Jižní spojka – Štěrboholská radiála – Černokostelecká ulice - Průmyslová ulice. Tím by mohlo v areálu dojít k vytvoření pobytového místa – piazety.

Základní vybavení

V MČ Praha 10 je v současnosti nedostatek míst v školních zařízeních. Proto Kancelář hlavního architekta požaduje u plánovaného developerského záměru „Malešice Polygrafická“ s cca 2600 obyvateli realizovat MŠ. Záměr „Areálu Na Homoli, Praha 10“ s MŠ nepočítá. Pokud jde o základní školy, tak nejbližší ZŠ (Základní škola Solidarita) je od tohoto záměru vzdálena pět zastávek tramvají. Druhá nejbližší škola (ZŠ Hostýnská) je od tohoto záměru vzdálená šest zastávek tramvají.

Kanceláři hlavního architekta se jeví za vhodné návrh zástavby koordinovat se sousedním záměrem „Malešice Polygrafická“ a to z důvodu případného řešení a spoluúčasti na výstavbě ZŠ či MŠ pro potřeby navrhovaných záměrů. (V budoucnu i též pro potřeby dalších záměrů v území.)

Řešení dopravy:

V rámci návrhu OC je navržené nové dopravní připojení z ul. Černokostelecká, která je směrově rozdělená. Připojení na komunikaci Černokostelecká ve směru do centra je navrženo formou připojovacího a odbočovacího pruhu. Připojení na komunikaci ve směru z centra bude formou odbočením vlevo přes samostatné jednosměrné rameno. Z tohoto ramene bude možné odbočení pouze k OC. Výjezd z OC bude možný vždy pouze ve směru do centra. Návrh odbočovacího ramene z Černokostelecké ulice není v souladu se stávajícím ÚP SÚ HMP. Kromě toho toto rameno je v kolizi s v budoucnu uvažovaným záměrem prodloužení tramvajové trati do Štěrbohol, kde se uvažuje o převedení tramvajové tratě ze středového ostrůvku na levou stranu Černokostelecké ulice (ve směru jízdy z centra města) pomocí mostní konstrukce. A právě za touto mostní konstrukcí je navrhované připojení areálu OC levým odbočením ze směru z centra města v kolizi. Vyžaduje delší mostovku nebo její náročnější - komplikovanější podepření či zavěšení, čímž dojde k prodražení celého mostního objektu tramvajové tratě.

Dále je součástí záměru oprava stávající místní obslužné komunikace mezi ul. Průmyslová a Černokostelecká, která bude provedena s povrchem z asfaltového betonu. Komunikace bude obousměrná v úseku od křižovatky s ulicí Černokostelecká po vjezd do podzemních garáží

BD, od vjezdu z ulice Průmyslová po vjezd do podzemních garáží BD bude pouze jednosměrná, přičemž u Průmyslové ulice se komunikace dopravně rozděluje na již popsany jednosměrný úsek a jižněji orientovaný obousměrný úsek k zásobovacímu a manipulačnímu dvoru u severní fasády OC, z kterého je možné odbočení venkovním parkovacím plochám podél Průmyslové ulice. V návrhu jsou řešené i komunikace pro pěší. Návrh ale vůbec neodpovídá pravidlům na tvorbu městotvorného prostředí dle PSP.

Navržený záměr bude **významným zdrojem dopravy**. V OC se uvažuje o 5 000 návštěvnících denně a v areálu bude bydlet cca 670 obyvatel. Přitom napojení řešeného území je jednoznačně nedostatečné a výjezd je orientován pouze na Černokosteleckou ulici, a to ve směru do centra města. Realizací záměru bez koordinace s realizací záměru „Zkapacitnění Průmyslového polookruhu“ a bez realizace další dopravní sítě v průmyslové zóně Malešice dojde k významnému navýšení kapacity dopravní zátěže v širší oblasti. V případě MUK Jižní spojka – Štěrboholská radiála – Černokostelecká ulice - Průmyslová ulice, která je již dnes dopravně vytížená až přetížená, dojde k neúměrnému navýšení dopravy. Doprava ze záměru výjezdem na Černokosteleckou ulici směrem do centra bude z části, na křižovatce ulic U Stavoservisu – Černokostelecká – Karosářská, otáčením přesměrována na již zmíněnou MUK.

Kancelář hlavního architekta doporučuje napojit záměr na dopravní síť v Černokostelecké ulici jiným úrovnovým řešením bez odbočovacích a připojovacích pruhů a bez odbočovacího ramene tak, aby řešení korespondovalo s tvorbou městotvorného veřejného prostranství. Také doporučuje napojení areálu na komunikaci v ulici U Stavoservisu tak, aby v území vznikla městotvorná uliční síť, která bude ideálně obousměrná s případným doprovodným parkováním střídaným oboustranným stromořadím, s přechody pro chodce, přejezdy pro cyklisty, s místy pro přecházení a s dalšími městotvornými prvky. Území doporučujeme napojit na městskou komunikační síť z více stran. Přitom požadujeme, aby založená uliční síť byla v budoucnu prodloužitelná, například od ulice U Stavoservisu směrem na sever až k ulici Tiskařská a Teplárenská.

Dále Kancelář hlavního architekta doporučuje, aby stávající komunikace v bezejmenné ulici byla v celé své délce řešená jako obousměrná, a to s výhledovou možností výjezdu na komunikaci v Průmyslové ulici.

Nakonec upozorňujeme, že záměr není koordinován se záměrem Hlavního města Prahy: „Zkapacitnění Průmyslového polookruhu“, kde je řešená nová nájezdová rampa z Černokostelecké ulice ve směru do centra města na Jižní spojku a kde jsou řešené také nové cyklostezky.

Doprava v klidu a související zeleň:

V rámci projektu je plánováno vytvoření 531 parkovacích stání v podzemních garážích a **158 venkovních parkovacích míst**. V souladu s PSP by v ploše parkoviště mělo být umístěno min 19 stromů. **Předložený záměr s umístěním stromů do plochy parkoviště nepočítá.**

V rámci projektu je v ploše IZ (v jihovýchodní části) plánováno ještě umístění řady parkovacích stání (91 PS). V místě těchto parkovacích stání (jsou tam již v současnosti umístěna) se nepředpokládá žádná výsadba stromů. Je zde pouze plánována na malých ploškách výsadba půdopokryvných keřů. K umístění těchto parkovacích míst se výše uvedené závazné stanovisko magistrátu (soulad s ÚP) nevyjadřuje.

Celým prostorem IZ je plánováno vést řadu inženýrských sítí, které generují ochranná pásma, čímž se výrazně omezuje plocha, kde je do budoucna možno vysázet dřeviny.

Z hlediska Městské části Praha 10 důrazně doporučujeme snížit počet parkovacích míst a výrazně zvýšit počet vysazovaných stromů. Úpravu vedení inženýrských sítí tak, aby se snížila plocha ochranných pásem, kde není vhodné dřeviny vysazovat. V celé ploše IZ je nutné zvýšit podíl dřevin, aby funkce izolační zeleně byla obnovena.

Kancelář hlavního architekta požaduje, aby všechna parkovací stání byla umístěna v podzemních objektech, a na terénu aby byla umístěna maximálně stání lemující pozemní komunikace v pomyslném uličním prostoru, a to spolu s doprovodnou zelení - alejí stromů. Kancelář hlavního architekta doporučuje doplnit výsadbu stromů do prostorů parkovišť. Budou tím splněny PSP, výrazně to zvýší pohodu nakupujících, pozitivně to ovlivní snížení přehřívání a sálavý efekt zpevněných ploch atd.

Sítě technické infrastruktury

Soubor pozemků vymezených investorem pro výstavbu záměru „Areál Na Homoli, Praha 10“ je stávajícími podzemními trasami sítí technické infrastruktury zasažen minimálně. Přesto budou vyžadované přeložky sítí SEK a rušení stávajících přípojek k odstraňovanému objektu. Územím prochází radioreléová trasa, u které Kancelář hlavního architekta nemá podrobnější (výškové) údaje. Ale je zřejmé, že půdorysný průmět výškového BD je v půdorysném křížení této radioreléové trasy. Dále je v areálu navržena retenční nádrž na akumulaci srážkových vod s bezpečnostním přepadem do splaškové kanalizace.

Kancelář hlavního architekta požaduje navrhnout taková opatření v záměru, která umožní maximální, nejlépe 100 % využití srážkových vod na zálivku, splachování apod. Také požaduje prověřit zajištění dostatečné kapacity všech médií a energií v místě přípojovacích bodů, především kapacity pitné vody v oblasti a upozorňuje na možnou kolizi záměru se stávajícími trasami radioreléových tras.

Biologická rozmanitost:

Zájmové území se nachází mezi dvěma rušnými komunikacemi, ulicí Průmyslovou a ulicí Černokosteleckou. Z širší perspektivy se dotčená plocha nachází v centru průmyslové části Malešic. V blízkosti se nacházejí technické provozy, tiskárny prodejny techniky, výkupny surovin apod. V místě lze v současnosti nalézt zpevněnou, oplocenou asfaltovou plochu (autobazar) a v severní části je budova ubytovny. Zbylé území je nezastavěné tvořené z velké části vzrostlou vegetací.

Z výsledků přírodovědného průzkumu (příloha č. 8 – zpracovala Ing. Kateřina Lagner Zímová, ENV/2019/37163 v říjnu 2022) plyne, že ze zvláště chráněných živočichů byl na lokalitě zaznamenán pouze rod *Bombus* (čmelák), u kterého ale nebyla potvrzena přímá vazba na lokalitu. Dále bylo zkonstatováno, že lokalita je potencionálně hnízdním a potravním biotopem pro obecně chráněné druhy ptáků. **V posudku je jasně doporučeno začlenit domácí druhy dřevin do náhradních výsadeb.**

Výsledky dendrologického průzkumu (příloha č. 9 – zpracoval doc. Ing. Lukáš Štefl, Ph.D. v srpnu 2022):

Na lokalitě bylo evidováno 107 stromů a 22 porostních skupin v celkové ploše 3859,5 m². Ze stromů rostoucích na lokalitě, je jich 47 s obvodem kmene 80 cm a více ve výšce 130 cm nad terénem. Celkově je ke kácení určeno 76 stromů, z toho je jich 31 s obvodem kmene 80 cm a více. Z porostů se plánuje odstranit 3612,5 m². Dále se zde nachází 7 stromů, jejichž obvod kmene byl v roce 2022 těsně pod hodnotou 80 cm ve výšce 130 cm nad terénem. S největší pravděpodobností, budou v době provádění tohoto záměru, tyto stromy možné pokácet pouze s povolením.

Jako náhradní výsadba je navrženo vysadit 72 stromů a 823 m² keřových porostů, z čehož 501 m² jsou plánovány výsadby vyšších keřů a 294 m² výsadby nižších keřů a 28 m² půdopokryvných keřů.

Z původních druhů jsou navrženy druhy lípa velkolistá (*Tilia platyphyllos*), třešeň ptačí (*Prunus avium* 'Plena'), topol osika (*Populus tremola*), habr obecný (*Carpinus betulus*) a javor mlč (*Acer platanoides*). Těchto stromů je plánováno vysadit 22 ks, což představuje cca 30% z navrhovaných výsadeb. Výrazná převaha plánovaných výsadeb je tvořena nepůvodními druhy dřevin.

Na pozemku je plánováno ponechat část dřevin, ale z výkresu sadových úprav D.2.4.9. je zřejmé, že některé ponechávané stromy jsou v místě plánovaných inženýrských sítí, nebo v jejich ochranném pásmu. U těchto stromů je zřejmé, že je nebude možné zachovat, či ochránit během stavby před poškozením. Jedná se například o stromy č. 1,5,7 dle dendrologického posudku.

Z pohledu Městské části Praha 10 jsou navržené náhradní výsadby nedostatečné. Vzhledem ke skutečnosti, že významná část plochy je v územním plánu vedena jako izolační zeleň. Aby plocha plnila svůj účel, je nezbytné, aby se na ploše vyskytovalo dostatečné množství dřevin ve všech výškových patrech. Náhradní výsadba není

v uvažovaném záměru řešena. Částečně je to vlivem husté sítě inženýrských sítí, které v místě vytváří ochranná pásma nevhodná pro výsadbu především stromů. V některých místech není důvod absence výsadby dřevin jasný. Kancelář hlavního architekta požaduje změnit trasy podzemních sítí technické infrastruktury tak, aby byla možná rozsáhlejší náhradní výsadba.

Ochrana ovzduší a vliv na klima:

Z výsledků rozptylové studie (příloha č. 3 – zpracoval ATEM – Atelier ekologických modelů, s.r.o.) vyplývá, že v žádném z hodnocených parametrů není třeba očekávat překračování většiny ze sledovaných imisních limitů. Z modelových výpočtů bylo lokálně vypočteno překročení imisního limitu pro průměrné roční koncentrace benzo (a) pyrenu ve stávajícím i ve výhledových stavech, ve stávajícím stavu pak i imisní limit pro denní koncentrace suspendovaných částic PM₁₀.

Studie představuje kompenzační opatření ke snížení vlivů záměru na kvalitu ovzduší. Byly provedeny výpočty, ze kterých vyplývá, že emise produkované záměrem mohou být kompenzovány výsadbou stromů o velikosti koruny 4 m³ v případě vysazení celkem 172 kusů listnatých stromů nebo 115 ks jehličnatých stromů.

V rámci tohoto kompenzačního opatření je však uvedeno, že navržená výsadba 172 listnatých (respektive 115 jehličnatých stromů) bude realizována nad rámec požadavku plnění KZ a kompenzace za kácenou zeleň přímo v zájmovém území záměru, případně po dohodě s MČ Praha 10 na jejích pozemcích. Otázkou je, zda je toto kompenzační opatření v této lokalitě, a to bez úprav podzemních tras sítí technické infrastruktury a bez eliminace rozsahu venkovních parkovacích stání, realizovatelné. Proto Kancelář hlavního architekta, jak již bylo zmíněno, požaduje změnit trasy podzemních sítí technické infrastruktury. Dále požaduje, aby všechna parkovací stání byla umístěna v podzemních objektech a na terénu aby byla umístěna maximálně stání lemující pozemní komunikace v pomyslném uličním prostoru, a to spolu s doprovodní zelení - aleji stromů.

Vliv na klima

Vzhledem k velikosti záměru lze ovlivnění klimatu uvažovat pouze v měřítku „mikroklimatu“.

Studie posuzuje negativní lokální vlivy na klima v řešeném území jako mírné. Toto je odůvodněné předpokládaným navýšením zelených ploch a řešením odvodnění areálu se zpětným využitím vody pro zálivku, popřípadě splachování WC. Vlivy záměru na klimatický systém jako celek jsou hodnoceny jako akceptovatelné. Na cca 50% plochy střechy objektu OC je navržené vegetační souvrství.

Z pohledu Městské části Praha 10 jsou hlediska pozitivních vlivů záměru, jako je zvýšení kvality a dostupnosti zeleně silně problematické. V praxi se jedná o odstranění

velké části současných vzrostlých dřevin. Výsadba nových dřevin bude schopná převzít funkce kácených stromů až v horizontu několika desítek let. V současné době není možné předpokládat, že v současnosti sázené stromy dorostou své potenciální velikosti a stáří. Je tedy zcela zřejmé, že na úrovni mikroklimatu bude mít záměr výrazný vliv přinejmenším v prvních cca 10 letech.

Dále Kancelář hlavního architekta doporučuje, aby na všech střešních rovinách v celé ploše (vyjma pobytových teras) bylo navrženo vegetační souvrství, v místě solárních panelů aby střešní rovina byla řešena jako biosolární střecha.

Kancelář hlavního architekta doporučuje, aby výstavba v areálu probíhala promyšleně a postupně tak, aby nebylo nutné najednou pokácet většinu stromů. Je tím myšleno zachovat v území bloky stávající zeleně tak, aby tvořila jakousi územní rezervu pro budoucí výstavbu a zároveň alespoň po dobu deseti let zlepšovala mikroklima v oblasti (pokud nová výsadba doroste do adekvátních rozměrů).

Krajinný ráz

Studie vyhodnotila, že plánovaný záměr je navržený s ohledem na kritéria ochrany krajinného rázu.

Z pohledu Městské části Praha 10 se jedná o vytvoření extrémní dominanty BD o 23 patrech, který bude viditelný z velké části Prahy 10. V blízkém okolí stavby se takto vysoké budovy nenachází. Výstavba jedné výškové stavby je nekoncepční a nevhodná. Variantou může být vytvoření struktury subtilnějších výškových objektů. Proto Kancelář hlavního architekta doporučuje, aby objekt BD byl subtilní a měl půdorysnou zastavěnou plochu jako v původní povolovací dokumentaci. Přitom se MČ domnívá, že je akceptovatelné její navýšení maximálně o 20%.

K záměru „Areál Na Homoli, Praha 10“, v k. ú. Malešice a Štěrboholy, jehož dokumentaci obdržela MČ Praha 10 dne 29. 3. 2023 od Odboru ochrany prostředí MHMP (č.j. MHMP 655479/2023), v rámci oznámení o zahájení zjišťovacího řízení podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí Kancelář hlavního architekta MČ Praha 10 **doporučuje požadovat** posouzení v procesu EIA dle zákona č. 100/2001 Sb. v platném znění s ohledem na vše výše uvedené.

Zároveň Kancelář hlavního architekta MČ Praha 10 z výše uvedených důvodů, tj. urbanisticko architektonických, dopravních důvodů a z důvodu vlivu na mikroklima doporučuje **nesouhlasit se záměrem** „Areál Na Homoli, Praha 10“, v k. ú. Malešice a Štěrboholy.