

# Krajský úřad Jihomoravského kraje

Odbor životního prostředí

Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno

---

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Č. j.: JMK 180888/2016

Sp. zn.: S - JMK 177920/2016 OŽP/Vin

Vyřizuje: Mgr. Hana Vinklerová

Telefon: 541 652 639

Datum: 13.12.2016

M-envi s. r. o. (DS)

Brtnice 357

588 32 BRTNICE U JIHLAVY

## **„BD Panorama Kociánka I – objekty E+F“, k. ú. Sadová, okr. Brno-město – sdělení dle § 6 odst. 3 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů**

Krajský úřad Jihomoravského kraje jako věcně a místně příslušný správní úřad ve smyslu ustanovení § 20 písm. b) a § 22 písm. a) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) obdržel dne 06.12.2016 oznámení podlimitního záměru (dále jen „oznámení“) „**BD Panorama Kociánka I – objekty E+F“, k. ú. Sadová, okr. Brno-město**, s náležitostmi dle přílohy č. 3a zákona. Oznamovatelem je společnost UNISTAV Development, s. r. o., se sídlem Příkop 838/6, 602 00 Brno, IČ 27734285, zastoupená na základě plné moci společností Arch.Design, s. r. o., se sídlem Sochorova 3178/23, 616 00 Brno, IČ 25764314, kterou zastupuje na základě plné moci společnost M-envi s. r. o., Brtnice 357, 588 32 Brtnice u Jihlavy, IČ 28297873. Na základě došlé žádosti Ing. Veroniky Kaňové ze dne 03.12.2016 o aktualizaci vyjádření, které bylo vydáno k tomuto záměru dne 28.07.2016 č. j. JMK 117197/2016, si krajský úřad vyžádal od zástupce oznamovatele upřesnění informací v oznámení z důvodu aktuálně nastalých změn u předloženého záměru. Obdrženo prostřednictvím elektronické pošty dne 08.12.2016. Jedná se o podlimitní záměr dle přílohy č. 1 zákona, kategorie II, bod 10.6 - „Nové průmyslové zóny a záměry rozvoje průmyslových oblastí s rozlohou nad 20 ha. Záměry rozvoje měst s rozlohou nad 5 ha. Výstavba skladových komplexů s celkovou výměrou nad 10 000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy. Výstavba obchodních komplexů a nákupních středisek s celkovou výměrou nad 6 000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy. Parkoviště nebo garáže s kapacitou nad 500 parkovacích stání v součtu pro celou stavbu.“

### **Identifikační údaje:**

Název: BD Panorama Kociánka I – objekty E+F

Umístění: kraj: Jihomoravský

okres: Brno-město

obec: Brno

městská část: Brno-Královo Pole

k. ú.: Sadová

Oznamovatel: UNISTAV Development, s. r. o., se sídlem Příkop 838/6, 602 00 Brno, IČ 27734285, zastoupená na základě plné moci společností Arch.Design, s. r. o., se sídlem Sochorova 3178/23, 616 00 Brno, IČ 25764314, kterou zastupuje na základě plné moci společnost M-envi s. r. o., Brtnice 357, 588 32 Brtnice u Jihlavy, IČ 28297873.

## Charakter záměru:

Předmětem záměru je výstavba čtyř bytových domů označených E1, E2, F1 a F2. Záměrem budou dotčeny pozemky p. č. 109/6, 113, 114/3, 116/6, 118/1, 118/5, 120/1, 120/3, 122/1, 122/2, 123, 124, 128/1, 129/1, 129/4, 129/5, 132, 133/1 v k. ú. Sadová, které se nachází na území statutárního města Brna, městské části Brno-Královo Pole. Předmětný záměr je umístěn na volných a nezastavěných pozemcích, které dříve sloužily pro rekreaci. Vznikla zde zahrádkářská kolonie, která je v současné době nevyužívána. V bezprostřední blízkosti nyní probíhá výstavba bytových domů včetně technické a dopravní infrastruktury a zpevněných ploch.

V oznámení je uvedeno následující: „Předmětná stavba BD Panorama Kociánka I, na kterou bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení, zahrnovala území s domy A1, A2, A3, C1, B1, B2, B3. K akci Panorama Kociánka I, technická a dopravní infrastruktura bylo vydáno stavební povolení. Pro území s domy označenými A1 (SO 111), A2 (SO 112), A3 (SO 113) a C1 (SO 120) byla projektová dokumentace přepracována. Byla zpracována jako dokumentace pro provádění stavby a sloučené územní a stavební řízení a bylo na ni vydáno rozhodnutí o změně územního rozhodnutí č. 65 a o změně stavby před dokončením. Speciálnímu stavebnímu úřadu byla předložena dokumentace změny stavby před dokončením týkající se dopravní infrastruktury řešené lokality. Navržený záměr řeší území s bytovými domy původně nazvanými B1, B2, B3. Došlo ke změně skladby bytových domů, ke změně skladeb a velikostí jednotlivých bytů. Nově jsou navrženy bytové domy E - SO 160 (E1, E2) a F - SO 170 (F1, F2). Původně navrhované bytové domy B jsou zrušeny.“

Objekty E1 a E2 jsou projektovány se čtyřmi nadzemními podlažími a jedním společným podzemním podlažím. Toto podlaží bude částečně zapuštěno do terénu. Budou zde umístěny parkovací stání, technické zázemí a sklepní kóje. Hlavní vstup do domu E1 i E2 je z chodníku v úrovni mezipatra. Vjezd do objektu je umožněn garážovými vraty v části E1 i E2. Schodiště jsou individuální pro každou ze dvou jednotek. V zrcadle schodišť je umístěn výtah, který zpřístupňuje všechna podlaží. Bytový dům F1 je navržen se čtyřmi nadzemními podlažími, bytový dům F2 se třemi nadzemními podlažími. Oba bytové domy mají společné podzemní podlaží, které je částečně zapuštěno do terénu. Zde budou umístěny parkovací stání, technické zázemí, sklepní kóje a v jižní části bytové jednotky. Celou jižní dispozici tohoto podlaží zaujímají bytové jednotky s vlastními zahrádkami. Hlavní vstup do domu F1 i F2 je z úrovně chodníku přímo na úroveň prvního nadzemního podlaží. Vjezd do objektu je umožněn garážovými vraty v části F1. Schodiště jsou individuální pro každou ze dvou jednotek. V zrcadle schodišť je umístěn výtah, který zpřístupňuje všechna podlaží. Na střeše prvního podzemního podlaží budou v případě domů E i F situovány zahrádky bytů prvního nadzemního podlaží a společný poloveřejný prostor. Ve všech nadzemních podlažích jsou situovány byty, které jsou naprojektovány v bohatém dispozičním a velikostním řešení s přístupem na vlastní balkony, v případě prvního nadzemního podlaží na zahrádky s terasami.

Součástí stavby je také napojení objektů na inženýrské sítě – vodovod, kanalizaci dešťovou a splaškovou, silnoproud, slaboproud, horkovod. Zdrojem tepelné energie pro vytápění a přípravu teplé vody budou dvě výměňkové stanice horká voda – voda pro objekt E a objekt F, které budou umístěny v prostoru suterénu podzemního podlaží. Výměňkové stanice budou napojeny na horkovodní přípojky. Dodavatelem tepla pro objekty budou Teplárny Brno, a.s. Navrhovaný obytný objekt bude dopravně napojen sjezdem na komunikaci, která je situována jižně od objektu. Tato komunikace bude sloužit k dopravní obsluze celého obytného souboru Panorama Kociánka I. Obytná zóna je dopravně napojena na úsek C páteřní obslužné komunikace ležící jižně od obytných domů, který vychází ze stávající ulice Kociánka. Komunikace je součástí stavby “Obytný soubor Sadová – hlavní komunikace a inženýrské sítě”. Napojení na úsek C je provedeno formou sjezdu s odlišením povrchu (nová komunikace má povrch z betonové zámkové dlažby). V rámci projektu budou řešeny i sadové úpravy.

### Kapacita záměru:

Celková plocha stavebního pozemku:	8 814 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha:	3 301 m <sup>2</sup>
Počet parkovacích stání:	90 (68 garážových v 1. PP, 22 venkovních)
Počet bytových jednotek:	18
Počet obyvatel:	149

### Vlivy hluku

Součástí oznámení byla také Hluková studie (Amec Foster Wheeler s.r.o, 06/2016), jejímž předmětem bylo posouzení vlivu záměru na hlukovou situaci v území. V závěru této studie je uvedeno následující: „Jedná se o výstavbu bytových domů označených jako D, E a F, které navazují na již schválenou zástavbu objektů A-C. Stávající hluková situace v místě záměru je dána zejména hlukem z automobilového provozu na pozemních komunikacích v lokalitě. Z hlediska hluku z dopravy na pozemních komunikacích jsou dle provedeného výpočtu u obytných objektů podél komunikace Kociánka za současného stavu plněny stanovené hygienické limity pro hluk z dopravy na hlavních pozemních komunikacích, a to s přihlédnutím ke korekci na starou hlukovou zátěž. Z dopravního hlediska se realizací komplexu bytových domů situace v okolí významně nezmění. Na komunikaci Kociánka dojde pouze k akusticky nevýznamnému navýšení ekvivalentní hladiny hluku, které nebude mít za následek překračování stanovených hygienických limitů v době denní ani v době noční. Co se týká nových bytových domů, tak i zde bude spolehlivě plněn limit z dopravy na pozemních komunikacích, a to jak v době denní, tak v době noční. Z výsledků je patrné, že provoz záměru nebude mít v budoucnu významný akustický vliv na hlukovou situaci v dotčeném území obytné zástavby a nebude zdrojem nadlimitních stavů. Z uvedených výsledků vyplývá, že u nejbližších hlukově chráněných prostor prokazatelně nebude docházet provozem záměru k překračování hygienických limitů v denní ani noční době. Vzhledem k nízkým vypočteným hodnotám ekvivalentní hladiny akustického tlaku se nepředpokládají rušivé a nadlimitní vlivy ani v kumulaci s ostatními bytovými domy v posuzované lokalitě, a to ani v kumulaci s ostatními plánovanými nebo provozovanými záměry v lokalitě.“ V rámci realizace záměru může dojít ke krátkodobému zvýšení hlučnosti způsobené provozem dopravních a stavebních prostředků.

### Vlivy na ovzduší

V oznámení je deklarováno, že příspěvek k imisnímu zatížení ovzduší vyvolaný generovanou dopravou bude velmi nízký. Nelze očekávat významnější změnu kvality ovzduší v blízkém okolí stavby ani překračování imisních limitů znečištění ovzduší vlivem provozu záměru. Ovlivnění klimatických podmínek a faktorů v území způsobené vlivem realizace záměru se nepředpokládá. Vzhledem k zvětšenému provozu dopravních a stavebních prostředků může dojít během výstavby ke krátkodobému zvýšení prašnosti. Je nutné provést patřičná opatření k omezení prašnosti.

### Vliv na povrchovou a podzemní vodu

Pro odvodnění parkovacích ploch je navržen objekt zasakovacího průlehu s retenční rýhou, který se skládá ze tří vzájemně propojených částí: nadzemní retence (terénní deprese), ornice průlehu a retenční rýhy. Na odtoku z retenční rýhy bude ve škrťací šachtě osazen regulátor odtoku – škrťací clona s bezpečnostním přelivem. Celkový objem retence zadržovaných vod je 16 m<sup>3</sup>. Střechy obytných domů budou odvodněny do dvou lokálních retencí, každá přísluší jednomu objektu. Systém odvodnění bude řešen jako gravitační. Dešťové vody budou odpadním potrubím svedeny do retenčních objektů. Na odtoku z retenčního objektu je ve škrťací šachtě regulátor odtoku - škrťací clona s bezpečnostním přelivem. Ze škrťací šachty je dešťová voda svedena dešťovou kanalizací do

přípojkové šachty a odtud přípojkou do dešťové stoky „D“. Celkový objem retence zadržovaných vod činí 40,90 m<sup>3</sup>.

#### Vlivy na půdu

Záměr bude vyžadovat odnětí ze ZPF u pozemků p. č. 109/6, 113, 114/3, 116/6, 118/1, 118/5, 120/1, 120/3, 122/1, 122/2, 123, 124, 129/1, 129/4, 129/5, 132, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zahrada. Pozemky p. č. 128/1 a 133/1 jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha. Stávající vyčištěná pláň, bez výskytu zeleně, bude po odstranění všech krytů zpevněných ploch a pařezů po kácených stromech v rozsahu staveniště odhumusována sejmutím 300 mm mocné vrstvy ornice. Ta bude odvezena na skládku. Skrytá ornice bude použita na sadové úpravy. Záměr nezasahuje do ploch určených k plnění funkcí lesa (PUPFL).

#### Vlivy na dopravu

Záměr bude dopravně napojen sjezdem na komunikaci nacházející se jižně od objektu, která bude sloužit k dopravní obsluze celého obytného souboru Panorama Kociánka I. Obytná zóna je dopravně napojena na úsek C páteřní obslužné komunikace ležící jižně od obytných domů, který vychází ze stávající ulice Kociánka. Komunikace je součástí stavby „Obytný soubor Sadová – hlavní komunikace a inženýrské sítě“. Napojení na úsek C je provedeno formou sjezdu s odlišením povrchu (nová komunikace má povrch z betonové zámkové dlažby). Předpokládaný počet vozidel obsluhující záměr je cca 100 osobních automobilů za den. Navržená parkovací místa jsou určena pro obyvatele objektů. U garážových stání je uvažováno 1 vozidlo na stání/den, u venkovních stání 1,5 vozidla na stání/den. V oznámení je deklarováno, že záměr neovlivňuje ani dopravní rozvojové záměry v území ani další existující komunikace, pěší nebo cyklistické trasy.

#### Vlivy na flóru a faunu

Před výstavbou budou odstraňovány pařezy stromů. Záměr nepředpokládá kácení zeleně. Jsou navrženy sadové úpravy, které budou řešeny na třech odlišných plochách: veřejně přístupné plochy na terénu v okolí bytových domů, centrální plochy na střeše podzemní garáže mezi bytovými domy a soukromá zezeň jednotlivých bytů. Záměr je umístěn do antropogenně ovlivněného území, v němž dle oznámení není předpokládán výskyt chráněných rostlinných a živočišných druhů ani významných biotopů. Přímě poškození či vyhubení významných druhů rostlin a živočichů nebo jejich biotopů je vyloučeno.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí jako příslušný orgán ochrany přírody pro posouzení záměru vydal dne 25.10.2016 pod č. j. JMK 154687/2016 stanovisko podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, že záměr nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Odbor územního a stavebního řízení Úřadu městské části města Brna, Brno-Královo Pole ve svém vyjádření ze dne 13.10.2016 č. j. BKPO/15762/16/2300/1682/Li sděluje, že z hlediska schváleného Územního plánu města Brna jsou pozemky p. č. 109/6, 113, 114/3, 116/6, 118/1, 118/5, 120/1, 120/3, 122/1, 122/2, 123, 124, 128/1, 129/1, 129/4, 129/5, 132, 133/1 k. ú. Sadová součástí stavební návrhové plochy bydlení čistého – BC – s mírou využití území stanovenou koeficientem podlažní plochy IPP = 0,6. Plochy BC slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80 %). Předložený záměr nazvaný „BD Panorama Kociánka I, změna záměru – objekt E+F“ na pozemcích p. č. 109/6, 113, 114/3, 116/6, 118/, 118/5, 120/1, 120/3, 122/1, 122/2, 123, 124, 128/1, 129/1, 129/4, 129/5, 132, 133/1 k. ú. Sadová (změna stavby před jejím dokončením) je z hlediska schváleného

Územního plánu města Brna možný za předpokladu, že budou dodrženy výše uvedené regulační podmínky ÚPMB a záměr bude kladně projednán v územním řízení o změně územního rozhodnutí.

Na základě zhodnocení obsahu oznámení podle kritérií uvedených v příloze č. 2 zákona, s přihlédnutím k umístění (v okolí záměru se nachází především obytné objekty), charakteru (jedná se o objekt pro bydlení, u něhož lze předpokládat minimální vliv na dopravní a akustickou situaci v lokalitě) a kapacitě záměru, Krajský úřad Jihomoravského kraje sděluje, že tento podlimitní záměr

**nepodléhá zjišťovacímu řízení  
podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí,  
ve znění pozdějších předpisů.**

Toto sdělení není rozhodnutím ve smyslu zákona č. 500/2004 Sb., o správním řízení a nelze se proti němu odvolat. Nenahrazuje rozhodnutí, souhlasy a jiná správní opatření vydávaná ostatními správními úřady na úseku životního prostředí.

otisk razítka

**Ing. Jiří Hájek v. r.**  
vedoucí oddělení  
posuzování vlivů na životní prostředí

Za správnost vyhotovení: Mgr. Hana Vinklerová