

# Krajský úřad Jihomoravského kraje

## Odbor životního prostředí

Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno

---

Váš dopis zn.:  
Ze dne:  
Č. j.: JMK 40790/2017  
Sp. zn.: S - JMK 35094/2017 OŽP/Vin  
Vyřizuje: Mgr. Hana Vinklerová  
Telefon: 541 652 639  
Datum: 13.03.2017

Ing. Veronika Káňová (DS)  
Fanderlíkova 15  
616 00 BRNO

### **„BD Panorama Kociánka I – 2. část“, 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 01.03.2017 žádost o vydání nového sdělení dle § 6 odst. 3 zákona (dále jen „sdělení“) z důvodu nastalých změn u záměru, ke kterému krajský úřad Jihomoravského kraje vydal následující sdělení - č. j. JMK 180888/2016 ze dne 13.12.2016 (BD Panorama Kociánka I – objekty E+F) a č. j. JMK 173115/2016 ze dne 25.11.2016 (BD Panorama Kociánka I – objekt D). 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, která je zastoupena na základě plné moci Ing. Veronikou Káňovou, Fanderlíkova 15, 616 00 Brno, IČ 75753707. 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 – 2. část  
Umístění: kraj: Jihomoravský  
okres: Brno-město  
obec: Brno  
městská část: Brno-Královo Pole  
k. ú.: Sadová

Oznamovatel: 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, která je zastoupena na základě plné moci Ing. Veronikou Káňovou, Fanderlíkova 15, 616 00 Brno, IČ 75753707.

#### **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, 120/3, 122/1, 122/2, 123, 124, 128/1,

129/1, 129/4, 129/5, 132, 133/1, 133/2, 138/2, 138/3, 138/4 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.

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. Jsou navrženy bytové domy E - SO 160 (E1, E2) a F - SO 170 (F1, F2). Původně navrhované bytové domy B jsou zrušeny. Od výstavby bytového domu D (BD Panorama Kociánka I – objekt D) se zcela upustilo, nyní v nové PD zelená plocha.

Bytové domy E1 a E2 (E1 s pěti nadzemními podlažími, E2 se čtyřmi nadzemními podlažími) stojí na společné podnoži, kterou tvoří jedno podzemní podlaží s hromadnou garáží se 44 parkovacími stánkami, sklepními kójeji a technickým zázemím. 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. Střecha je plochá jednoplášťová. Bytové domy F1 a F2 (F1 se čtyřmi nadzemními podlažími, F2 se dvěma nadzemními podlažími) stojí na společné podnoži, kterou také tvoří jedno podzemní podlaží s hromadnou garáží s 22 parkovacími stánkami, sklepními kójeji a technickým zázemím. Celou jižní dispozici tohoto podlaží zaujímá 8 bytových jednotek s vlastními zahrádkami. Hlavní vstup do domu F1 i F2 je z úrovně chodníku přímo na úroveň 1.NP. 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. Střecha je plochá jednoplášťová. Celkem je naprojektováno 65 bytových jednotek kategorie od 1 + kk do 4 + kk. Na střeše prvního podzemního podlaží jsou 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. V bezprostřední blízkosti domů je na terénu navrženo 22 parkovacích stání. Součástí stavby bude 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. Výměňkové stanice budou umístěny v prostoru suterénu podzemního podlaží jednotlivých objektů. Výměňkové stanice budou napojeny na horkovodní přípojky. Dodavatelem tepla pro objekty budou Teplárny Brno, a.s.). V rámci projektu budou řešeny i sadové úpravy.

#### Kapacita záměru:

Celková plocha stavebního pozemku:	10 756 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha:	3 350 m <sup>2</sup>
Počet parkovacích stání:	88 (66 garážových v 1. PP, 22 venkovních)

Počet bytových jednotek:	65
Počet obyvatel:	148

### Vlivy hluku

V závěru Hlukové studie (Amec Foster Wheeler s.r.o, 06/2016), jejímž předmětem bylo posouzení vlivu záměru na hlukovou situaci v území, bylo uvedeno následující: „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

Je deklarováno, že změna v imisní situaci po uvedení stavby do provozu bude pro okolní obytnou zástavbu málo významná a bude mít pouze lokální charakter. V zájmovém území nedojde k významným změnám v imisním zatížení. Vzhledem k zvětšenému provozu dopravních a stavebních prostředků může dojít během výstavby ke krátkodobému zvýšení prašnosti. Je nutné provést patřičná opatření k omezení prašnosti.

### Vlivy 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, z nichž každá přísluší jednomu objektu. Systém odvodnění střechy objektů 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

V rámci realizace záměru dojde k trvalému záboru zemědělského půdního fondu (ZPF). Pozemky p. č. 109/6, 113, 114/3, 116/6, 118/1, 120/3, 122/1, 122/2, 123, 124, 129/1, 129/4, 129/5, 132, 138/3 a 138/4 jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zahrada. Pozemky p. č. 128/1, 133/1, 133/2 a 138/2 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

Nově bude lokalita přístupná z nové páteřní komunikace samostatného projektu ("Obytný soubor Sadová – hlavní komunikace a inženýrské sítě" – ÚR č. j. 09/1366/US/177/St). Na tuto páteřní komunikaci bude navazovat komunikace zpřístupňující přímo areál BD Panorama Kociánka I. Záměr celkem představuje 88 parkovacích míst (66 garážových v 1. PP, 22 venkovních) z toho 5 pro ZTP. 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.

#### 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 zeleň jednotlivých bytů. Je deklarováno, že realizace stavby nebude mít negativní vliv na faunu, flóru a ekosystémy.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí sděluje, že ve smyslu § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, nemůže mít hodnocený záměr významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Odbor územního a stavebního řízení Úřadu městské části města Brna, Brno-Královo Pole ve svých vyjádřeních ze dne 05.10.2016 č. j. BKPO/14836/16/2300/1590Li (BD Panorama Kociánka I – objekt D) a 13.10.2016 č. j. BKPO/15762/16/2300/1682/Li (BD Panorama Kociánka I, změna záměru – objekt E+F) sděluje, že z hlediska schváleného Územního plánu města Brna jsou pozemky p. č. 138/4 v k. ú. Sadová (BD Panorama Kociánka I – objekt D) a 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 (BD Panorama Kociánka I, změna záměru – objekt E+F) 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 %). Předložené záměry jsou z hlediska schváleného Územního plánu města Brna možné za předpokladu, že budou dodrženy uvedené regulační podmínky Územního plánu města Brna a záměry budou kladně projednány 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.**

**Krajský úřad Jihomoravského kraje upozorňuje zástupce oznamovatele na skutečnost, že vydáním tohoto sdělení pozbývají platnosti všechna předchozí sdělení - č. j. JMK 173115/2016 ze dne**

**25.11.2016 (BD Panorama Kociánka I – objekt D) a č. j. JMK 180888/2016 ze dne 13.12.2016 (BD Panorama Kociánka I – objekty E+F).**

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