

Accolade CZ XXXIV, s.r.o., člen koncernu

31.07.2018

Sokolovská 394/17

186 00 Praha 8 - Karlín

Krajský úřad Karlovarského kraje

Odbor životního prostředí a zemědělství

Závodní 353/88

360 06 Karlovy Vary

Věc: Reakce Oznamovatele na vyjádření obce Otovice k záměru „Integrovaný komplex pro lehkou výrobu, řemeslnou výrobu a sklady Otovice - 2018“

Citace části stanoviska obce Otovice k navrženému záměru:

Záměr bude mít velký dopad na krajinný ráz, zejména vlivem vzhledu fasád hal B, C a D, které tvoří velkou objemovou hmotu.

Před fasádou hal B, C a D tohoto záměru není dostatečně navržena vegetační stěna (např. předřazená přerušovaná vegetační stěna) a výsadba vzrostlých dřevin s keřovým podrostem (s ohledem na okamžité odclonění areálu).

Dalším důležitým aspektem pro posouzení vlivu na krajinný ráz je to, že z lokalit bydlení v ul. K Panelárně a z ul. Hroznětínská ve směru od Podlesí k zástavbě bydlení bude mírně stoupající krajinný ráz nepřirozeně přerušen zejména souvislou plochou hal B, C a D.

Záměr představuje výrazný zdroj znečištění ovzduší a to především vlivem dopravy.

Dopravní napojení stávající není vhodné pro umístění tohoto záměru, jelikož bude ovlivňovat pohyb osobních vozidel po ulici K Panelárně ve směru do obce ke křižovatce ul. K Panelárně a Hroznětínská, kde již nyní jsou složité rozhledové poměry.

Požadujeme za nutné posouzení záměru dle zákona zejména s ohledem na charakter a objem stavby hal B, C, a D a vlivu dopravy na obydlené části v obci zejména ul. Mostecká a K Panelárně a s tím související vliv dopravy na sousední obce Sadov a Dalovice.

Komentář:

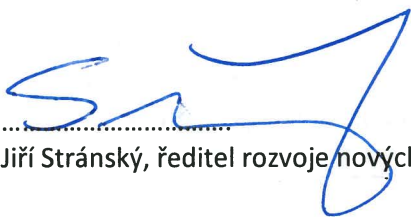
Návrh je v souladu s územním plánem a splňuje veškeré prostorové regulativy. Nad rámec regulativů záměr doplňuje několik dalších opatření, které začleňují záměr do území. Z vyjádření obce Otovice je patrné, že obec nepochopila projektovou dokumentaci. Okolo hal je navržena ochranná zeleň doplněná po jižní straně o zelené zemní valy, které budou pro zajištění hlukové a zejména vizuální bariéry osázeny vzrostlou keřovou a stromovou zelení. Ve východní části záměru směrem k ul. Hroznětínská/ K panelárně je navíc navržený téměř 1 ha veřejný park, který bude sloužit nejen jako vizuální bariéra oddělující plochy v územním plánu označené jako VD (výroba a skladování drobná řemeslná výroba) a SM (smíšené obytné městské), ale též doplní zázemí volnočasových aktivit pro místních obyvatel. Plynulý přechod budoucí zástavby ploch VD na plochy BV (bydlení v rodinných domech) zajistí též zmíněné navržené plochy SM. Obec Otovice zmiňuje vegetační stěny a výsadbu

vzrostlé zeleně. Tyto projekční prvky se vždy řeší ve spolupráci s obcí a odborem životního prostředí v dalších stupních projektové dokumentace.

Pro navržené objekty a okolní zpevněné plochy uvažujeme s vyrovnanou bilancí, díky čemuž jsou navržené haly v zářezu terénu a jejich výška z pohledu z ulice K panelárně je minimálně o 2 metry nižší oproti stávajícímu terénu. Výška hal je v souladu s územním plánem a nepřevyšuje stávající okolní průmyslové objekty. Parametry vegetační stěny a výška výsadby vzrostlé zeleně bude řešena v dalším stupni projektové dokumentace.

Z vyjádření obce Otovice je zřejmé, že nebylo pochopeno ani dopravní napojení integrovaného komplexu. Nové dopravní řešení zcela jistě zlepší stávající dopravní situaci odkloněním dopravy od rezidenční části v ulici Na Větrově. Toto řešení splňuje jak imisní, tak hlukové hygienické limity což dokazují hluková a rozptylová studie. Hlavním účelem tohoto dopravního řešení je zejména odklonění stávající dopravy mimo její centrum, kde se nyní koncentruje veškerá doprava z okolních obcí, to znamená vybudování základu pro tzv. "Malý obchvat Otovic". Záměr malého obchvatu Otovic je také záměrem zastupitelstva obce Otovice, kteří připravují změnu územního plánu, aby se mohl tento záměr realizovat. Ohledně navrženého dopravního řešení již proběhla dvě jednání na odboru dopravy a odboru regionálního rozvoje Karlovarského kraje, které iniciovala skupina Accolade. Posledního z těchto jednání dne 18. 7. se zúčastnilo i vedení obce Otovice (viz příložený zápis z jednání), které se s celou situací detailně seznámilo.

S pozdravem



Jiří Stránský, ředitel rozvoje nových lokalit

Přílohy

Zápis z posledního jednání na KÚ Karlovy Vary z července 2018

Schematický situační řez územím

Zápis z jednání na Krajském úřadě v Karlových Varech

18.7.2018, 11:30 – 12:30

Přítomní:

Martin Hurajčík	1. náměstek a statutární zástupce hejtmanky Karlovarského kraje - Oblast dopravy a silničního hospodářství
Stefana Švecová	starostka obce Otovice
Jindřich Beneš	místostarosta obce Otovice
Ing. Josef Janů	člen Rady Karlovarského kraje - Oblast regionálního rozvoje a informatiky
Ing. Pavla Gonová	oddělení územního plánování
Ing. arch. Petr Martínek	zpracovatel územního plánu Otovice
Ing. Petr Král	projektant dopravních staveb - společnost InPlan
Ing. Jiří Stránský	zástupce investora - společnost Accolade
Ing. Vít Pavelka	zástupce investora - společnost Accolade
Ing. Jindřich Stanka	vlastník pozemku
Ing. Michal Šípek	zástupce vlastníka pozemku

Předmět jednání: Vyřešení "malého obchvatu" obce Otovice v SV části (přeložka krajské komunikace K Panelářně), napojení integrovaného komplexu pro lehkou výrobu, řemeslnou výrobu a skladování

Předmětem jednání bylo nalezení postupu v koordinaci přípravy výstavby severovýchodního malého obchvatu Otovic s napojením na nově vzniklou lokalitu integrovaného komplexu pro lehkou výrobu, řemeslnou výrobu a sklady. Pro možnost výstavby "malého obchvatu Otovic" musí být zpřesněna trasa plánovaného velkého obchvatu Karlových Varů, aby nedošlo ke kolizi těchto dvou komunikací, ale naopak k jejich synergii. Ta vznikne zejména při budování velkého obchvatu, kde by malý obchvat Otovic měl sloužit jako podpůrná komunikace při stavbě.

K realizaci tohoto záměru byla účasti Karlovarského kraje navrhl tento dílčí postup:

1. Zajistit koordinaci mezi malým obchvatem Otovic a ZÚR KK (zásadami územního rozvoje karlovarského kraje) ve znění aktualizace č. 1
2. Trasa malého obchvatu Otovice (resp. přeložka silnice III/22129) resp. její východní část byla odsouhlasena a bude zahrnuta do změny ÚP č. Z2b ÚP. Západní část byla diskutována. Zda bude do změny ÚP navržena jako plocha dopravní nebo rezervní plocha dále projedná zpracovatel změny s pořizovatelem a Odborem regionálního rozvoje Karlovarského kraje
3. Malý obchvat Otovic odkloní dopravu z centra obce. Z tohoto důvodu je třeba přehodnotit význam navržené dopravní plochy pro plánovanou přeložku silnice III/22129, vedoucí středem obce dle ZÚR KK. Tranzitní funkci pro spojení Karlových Varů s Hroznětínem a dále Krušnými horami zajistí nově malý obchvat ve své východní části tj. mezi ulicí Mosteckou a Hroznětínskou.
4. Část silnice, která je navržena ve studii společnosti Accolade je v souladu s ÚP a ZÚR a je připravena ke schválení v rámci procesu EIA a dále ÚŘ.
5. Další společné jednání bude naplánováno po vydání stanoviska Odboru regionálního rozvoje Karlovarského kraje k návrhu změny č. Z2b územního plánu Otovice. Orientační termín dalšího jednání je 2. polovina září 2018.

Cílem tohoto koordinačního jednání a postupu, které podporují všichni zúčastnění, je neblokování a zrealizování dílčích lokálních komunikačních tras. Tímto dojde k odvedení dopravní zátěže z intravilánu obce Otovice a zajištění kvalitního dopravního napojení rozvojových ploch (VD, VX) pro lehkou a drobnou výrobu v KÚ Otovice dle platného územního plánu v návaznosti a v souladu s budoucími velkými dopravními stavbami regionu karlovarského kraje.

datum: 23. 7. 2018

zapsal: Ing. Michal Šípek

Schematický řez od fasády administrativní budovy (st. 301/1) po fasádu navržené haly D

