

VÁŠ DOPIS ZN.:
ZE DNE: 2018-11-07
NAŠE ČJ.: MMB/0481189/2018/Kep
SPIS. ZN.: 4100/OÚPR/MMB/0481189/2018
VYŘIZUJE: Ing. Eliška Kepáková
TEL.: 542 174 123
FAX: 542 174 425
E-MAIL: kepakova.eliska@brno.cz
DATUM: 2018-12-18
POČET LISTŮ: 2

EnviDoc
Ing. Pavel Cetl
Demlova 276/24
613 00 Brno
IDDS: x2vv23x

„Bytová výstavba Kamenný vrch II“ vyjádření ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění

Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje obdržel dne 28.11.2018 žádost společnosti EnviDoc, Demlova 276/24, 613 00 Brno, zastoupená panem Ing. Pavlem Cetlem o vyjádření k záměru:

„Bytová výstavba Kamenný vrch II“

z hlediska územně plánovací dokumentace, ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění. Vyjádření úřadu územního plánování bude ve smyslu přílohy č. 3 uvedeného zákona součástí oznámení záměru (část H).

Předložený záměr řeší výstavbu nových bytových domů a několika rodinných domů včetně příjezdových komunikací a přípojek inženýrských sítí na místě stávajících volných nezastavěných pozemků na svahu Kamenného vrchu. Podkladem pro vyjádření je výkres 01 Architektonicko-urbanistické řešení v měřítku 1:1000 (Urbanistická studie Kamenný vrch II. – Ideové přepracování jihovýchodní části, Ateliér Zlámal, září 2018). Do výkresu 01 jsou zakresleny navrhované budovy, silniční a pěší komunikace a etapizace využití území. Jedná se o území severovýchodně ulice Petra Křivky a severozápadně ulice Koniklecové.

Dle Územního plánu města Brna (ÚPmB) i platné podrobnější územně plánovací dokumentace Územního plánu zóny Kamenný vrch II – Nový Lískovec (ÚPZ) jsou předmětné domy navrženy v návrhové funkční ploše všeobecného bydlení (BO) s IPP = 1,1.

Z Regulativů ÚPmB pro uspořádání území (tvořících Přílohu č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, v platném znění), **které platí i pro ÚPZ, vyplývají následující podmínky využití předmětného území:**

BO PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ

- slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60 %).

Přípustné jsou (zejména):

- stavby pro bydlení a jako jejich součást (pokud 60 % podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také obchody, provozovny veřejného stravování a nerušící provozovny služeb, které slouží pro potřebu obyvatel přilehlého území, jednotlivá zařízení administrativy a (mimo jiné) jednotlivá zařízení pro školské účely.

Za **plochu návrhovou** se považuje dílčí část území, ve které se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití.

Prostorové regulace a případné dopřesnění funkčního využití vyplývající z podrobnější územně plánovací dokumentace (ÚPD)

Pro dané území platí Územní plán zóny (ÚPZ) Kamenný vrch II - Nový Lískovec z r. 1997, který v předmětné lokalitě závazně stanovuje (vyhláškou Magistrátu města Brna č. 7/1997, ve znění pozdějších předpisů) polohu nové obslužné komunikace rovnoběžné s ulicí Petra Křivky, stavební čáry pro umístění

dvou bytových domů při této komunikaci, jejich podlažnost (dům S7 – 3 podlaží, dům S8 – 4 podlaží) a tvar střechy (plochá).

Prostorové regulace a případné dopřesnění funkčního využití vyplývající z územně plánovacích podkladů (ÚPP)

Jako územně plánovací podklad slouží Územně analytické podklady města Brna (ÚAP) – aktualizace 2016, které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území a slouží jako podklad pro územně plánovací dokumentaci a její změny a pro rozhodování v území. V ÚAP jsou sledovány limity využití území a informace o specifických vlastnostech území. Dle výkresu č. 2 leží pozemky pro uvažovanou výstavbu na významném pohledovém svahu, dle výkresu č. 3b se jedná o území zasažené nadměrným hlukem z pozemní dopravy (hladina hluku je v noční době vyšší než 50 dB) a z převážné části o území geologických rizik s velmi složitými základovými poměry. Dle studie „Charakteristika vybraných svahových deformací na území města Brna – IG posouzení rizikových sesuvů, MS ARCADIS Geotechnika, a.s., srpen/2014“ se v území plánované stavby nachází dočasně uklidněný sesuv. Před jakýmkoliv stavebním zásahem v sesuvem ohroženém svahu je nutné zajistit inženýrsko-geologický a hydrogeologický průzkum.

Předkládaný záměr je z hlediska funkčního využití území vymezeného v platné územně plánovací dokumentaci přípustný, úplný soulad s ÚPmB je podmíněn dodržením IPP stanoveného v hodnotě 1,1 m² hrubé podlažní plochy na 1 m² výměry pozemků disponibilních pro daný záměr.

Soulad s prostorovými regulativy stanovenými v ÚPZ není možné na základě předloženého situačního výkresu posoudit.

Upozorňujeme, z pohledu kontinuity posuzování vlivů, že navrhovaná obytná zóna v Novém Lískovci byla z hlediska životního prostředí a udržitelného rozvoje posouzena ve smyslu §10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v rozsahu dle přílohy zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v rámci změny Územního plánu města Brna „Aktualizace ÚPmB“ (změna byla vedena pod označením P306). Ze strategického posouzení (SEA) vyplynulo pro předmětný záměr následující:

Realizací zóny vznikne nové rezidenční území s kvalitním bydlením nadmístního významu s dobrou dostupností do města i přírodního zázemí. Zóna je poměrně rozsáhlá, avšak nejsou v rámci ní vymezeny žádné smíšené plochy či plochy občanské vybavenosti. Z pohledu životního prostředí je nová zástavba takového rozsahu, navíc v poměrně exponované poloze sice z řady hledisek hodnocena negativním vlivem s kumulativním dopadem do území – zábor zemědělského půdního fondu, zvyšování podílu zpevněných povrchů, vlivy na krajinný ráz a prostupnost krajiny, avšak zóna je již částečně zastavěna a její doplnění je tím pádem logickým pokračováním urbanizace, které nabídne z hlediska kvality bydlení a možností zdravého životního stylu značné hodnoty. Zóna je umístěna mezi dopravní koridory, tudíž v prostoru, který je již z pohledu prostupnosti krajiny značně fragmentován, okolí nabízí dostatečné možnosti pro pohyb organismů územím. Při zastavování zóny je nezbytné zajistit vhodný způsob hospodaření s dešťovými vodami, vznikne značně vysoký podíl neprostupných povrchů, rovněž splaškové vody nejsou vzhledem k naplnění městské čistírny zanedbatelné, ideálně by měly být přednostně umísťovány projekty obsahující např. rekuperaci dešťových vod apod. Architektonické řešení objektů by mělo být voleno tak, aby projekty zde umísťované zaručovaly kvalitní řešení hromadného bydlení a to jak po exteriérové stránce, celé území bude vzhledem k předpokládané zastavěnosti poměrně velkou pohledovou dominantou při příjezdu do Brna, tak po stránce funkční. Doporučujeme zvážit vymezení ploch občanské vybavenosti, resp. ploch smíšených.

S pozdravem

Ing. arch. Dušan Novotník
vedoucí odboru

Na vědomí: Ing. Kuřátková, Ing. Kepáková, sektor 4, spis – ŽP-EIA