



Magistrát města Plzně
Odbor životního prostředí
Kopeckého sady 11 306 32
Plzeň www.plzen.eu ID
datové schránky: 6iybfxn

Město Plzeň

Spisová značka:
Číslo jednací:
Vyřizuje: e-mail:
telefon:

SZ MMP/045943/24/02
MMP/049898/24

M1 s.r.o.
Musílkova 302/1
15000 Praha

Plzeň 29.02.2024

SDĚLENÍ PRO STAVEBNÍKA

Toto sdělení je vydáno podle § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a nenahrazuje závazná stanoviska, souhlasy, povolení ani rozhodnutí orgánů v oblasti životního prostředí.

Investice, stavba, záměr: **Územní studie Plzeň - Kasárna Slovany**

parc. č. 883/1 v k.ú. Hradiště u Plzně , parc. č. 883/217 v k.ú. Hradiště u Plzně , parc. č. 883/252 v k.ú. Hradiště u Plzně , parc. č. 883/299 v k.ú. Hradiště u Plzně , parc. č. 883/300 v k.ú. Hradiště u Plzně , parc. č. 883/301 v k.ú. Hradiště u Plzně , parc. č. 883/302 v k.ú. Hradiště u Plzně , parc. č. 883/303 v k.ú. Hradiště u Plzně , parc. č. 883/304 v k.ú. Hradiště u Plzně , parc. č. 883/305 v k.ú. Hradiště u Plzně , parc. č. 883/309 v k.ú. Hradiště u Plzně , parc. č. 883/310 v k.ú. Hradiště u Plzně , parc. č. 883/311 v k.ú. Hradiště u Plzně , parc. č. 883/312 v k.ú. Hradiště u Plzně , parc. č. 883/313 v k.ú. Hradiště u Plzně , parc. č. 883/314 v k.ú. Hradiště u Plzně , parc. č. 883/315 v k.ú. Hradiště u Plzně , parc. č. 1302/4 v k.ú. Hradiště u Plzně , parc. č. 883/253 v k.ú. Hradiště u Plzně , parc. č. 883/306 v k.ú. Hradiště u Plzně , parc. č. 883/307 v k.ú. Hradiště u Plzně , parc. č. 883/308 v k.ú. Hradiště u Plzně , parc. č. 883/203 v k.ú. Hradiště u Plzně , parc. č. 1287 v k.ú. Hradiště u Plzně , parc. č. 1289 v k.ú. Hradiště u Plzně , parc. č. 1291 v k.ú. Hradiště u Plzně

Popis: Územní studie je podle Územního plánu Plzeň podmínkou pro rozhodování v území. Nová územní studie bude vložena do evidence územně plánovací dokumentace a nahradí dosud platnou studii z roku 2017.

Návrh oproti původní studii zástavbu výrazně zkapacitňuje, navržené plochy pro bydlení mají kapacitu až 7.000 obyvatel ve více než 3.000 bytech o výměře 1+kk (20%), 2+1, 3+1 (70%) a velkometrážních bytech s výměrou více než 100 m² (10%).

Návrh respektuje stávající výstavbu v jižní části území, vydané územní rozhodnutí na severu i sousedící skladové plochy na východě, zároveň ale předjímá jejich případný rozvoj a ukazuje případný potenciál. Pro další rozvoj širšího území bude zásadní vybudování, případně znovuoobnovení navazující dopravní sítě, která místy zcela chybí (skladové území), případně byla nevhodnou zástavbou přerušena (plochy autoprodejny).

Zástavba je diferenciována do souboru bloků od individuální rezidenční, nízkopodlažní polootevřené blokové, až po kompaktní vysokopodlažní zástavbu převážně nebytových objektů okolo tramvajové smyčky. Studie navrhuje několik typů zástavby, od solitérní rezidenční (bloky A1, A2), přes polootevřené obytné bloky s drobnějším měřítkem zástavby (např. bloky B1 - B5), kapacitnější obytné bloky na společné parkovací podnoži (D1, D2) k uzavřené kompaktní blokové zástavbě (D4, D5). Strukturu obytných bloků doplňuje sektor D3 pro umístění základní školy, a sektor D4 pro tramvajovou smyčku a parking P+R.

Podmínkou pro napojení této rozvojové lokality je vybudování plánovaného vodárenského souboru „Ostrá Hůrka“. Nové napojení je navrženo na křížení ulic Nepomucká a Mezi Řekami. Na plánované odbočce z DN 500 je navržena redukční šachta pro přechod mezi rozdílnými tlakovými pásmy. Rozdílná tlaková pásma jsou vyznačena graficky ve výkresu vodovodu. Další napojení na

stávající vodovodní síť je navrženo v ulicích Jasmínová, Koterovská (U Seřadiště) a Na Bořích. Nové zásobní řady budou vedeny v uličních profilech a budou zokruhovány.

Řešené území je navrženo odkanalizovat jednotnou kanalizací s limitem odtoku dešťových vod dle Plzeňského standardu hospodaření s dešťovými vodami. Stoky s redukováným odtokem budou napojeny na stávající kanalizaci v ulicích Nepomucká (K starým valům - DN 950/600), Jasmínová (Šeříková - DN 900/600) a Mezi Řekami (DN 300).

V rámci jednotlivých vymezených stavebních bloků je podmínkou řešení likvidace dešťových vod na stavebním pozemku. Dešťové vody ze stavebních pozemků budou v souladu s platnou legislativou zasakovány na pozemku nebo jinak využívány. Konkrétní řešení likvidace dešťových vod a s ním související množství dešťových vod likvidovaných v jednotné kanalizaci, bude upraveno na základě hydrogeologického průzkumu. Dešťové vody z ostatních ploch budou přednostně vsakovány do štěrkových drenážních pásů pod průlehy a vsakovacími vodními díly v ulicích. Odkanalizování veřejných komunikačních profilů je navrženo pomocí zatravněných vsakovacích průlehů s retenčním prostorem, a pouze v mimořádném případě s bezpečnostním přepadem do navržené jednotné kanalizace.

V řešeném území je podle požadavku územního plánu navržena plocha zeleně v ucelené ploše 2 ha ve středu řešeného území. Uprostřed nové čtvrti jako hlavní veřejný prostor bude zřízen centrální PARK. V severní části parku, kam se svažuje rostlý terén je navrženo jezírko či biotop, dotované dešťovou vodou ze střech přilehlých bloků. Vodní plocha by měla přispět ke stabilitě mikroklimatu i k větší biodiverzitě fauny i flory ve čtvrti.

Významným prvkem pro teplotní a ekologickou stabilitu čtvrti pak budou také vegetační střechy (v případě plochých střech je požadováno 40% jako střecha vegetační, z této plochy dle 50% musí být využito pro extenzivní zeleň a 50% pro zeleň intenzivní s mocností substrátu min. 0,3 m), toto se netýká se rodinných domů. V rámci dalšího zlepšení mikroklimatu celého prostředí je nutno vegetaci obohatit také o vertikální zeleň (popínavé rostliny na fasádách domů). Popnutá plocha fasády by měla tvořit cca 40 % z celkové plochy fasády domu.

Všechny navržené pojízdné komunikace jsou oboustranně lemovány stromořadími umístěnými v rámci vsakovacích pásů a štěrkových kolektorů. Pěší a cyklistické komunikace budou lemovány stromořadím alespoň z jedné strany.

- S ohledem na vámi zvažované způsoby vytápění upozorňujeme na § 16 odst. 7 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění, kde je uvedeno: **Právníká a fyzická osoba povinná, je-li to technicky možné, u nových staveb nebo při změnách stávajících staveb využít pro vytápění teplo ze soustavy zásobování tepelnou energií nebo zdroje, který není stacionárním zdrojem. Tato povinnost se nevztahuje na případy, kdy energetický posudek prokáže, že využití tepla ze soustavy zásobování tepelnou energií nebo zdroje energie, který není stacionárním zdrojem, není pro povinnou osobu ekonomicky přijatelné.**

- Z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny souhlasíme s předloženou studií bez připomínek.
- Z hlediska zájmů sledovaných zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění souhlasíme s předloženou studií bez podmínek.

Zpracovali:

Vodní hospodářství - Hol
Ochrana ovzduší - No Odpadové
hospodářství - Čm Ochrana
přírody a krajiny - Vai

vedoucí odboru