Z8/39. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 21.6.2022

235. Návrh memoranda o spolupráci při realizaci přestavby areálu Šmeral Brno

Anotace

Šmeral Brno a.s., se sídlem Křenová 261/65c, Trnitá, 602 00 Brno, IČO: 46346139 a Elektro Sochor spol. s r.o.-ŠMERAL Group, se sídlem Špitálka 94/25, Trnitá, 602 00 Brno, IČO: 60723173, jsou vlastníky rozsáhlého souvislého území v k.ú. Trnitá. Jedná se o areál výrobního závodu (Šmeralovy závody Brno), který je díky svému umístění v blízkosti centra města v návrhu Územního plánu města Brna určen pro přestavbu na smíšenou obytnou zástavbu s občanskou vybaveností. V zájmu koordinace kroků při transformaci řešeného území na plnohodnotnou urbánní část města tak, aby byl naplněn ekonomický a zároveň městotvorný potenciál území odpovídající potřebám 21. století, předložili vlastníci návrh Memoranda, který byl připomínkován příslušnými odbory města v koordinaci Kanceláře architekta města Brna, příspěvkové organizace. Radě města Brna je předložena finální verze Memoranda odsouhlasená jak odbory města, tak společnostmi Šmeral Brno a.s. a Elektro Sochor spol. s r.o.-ŠMERAL Group, a to včetně příloh.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje memorandum o spolupráci při realizaci přestavby areálu Šmeral Brno uzavírané mezi statutárním městem Brnem a Šmeral Brno a.s., se sídlem Křenová 261/65c, Trnitá, 602 00 Brno, IČO: 46346139 a Elektro Sochor spol. s r.o.-ŠMERAL Group, se sídlem Špitálka 94/25, Trnitá, 602 00 Brno, IČO: 60723173, které tvoří přílohu č.....tohoto zápisu.

Stanoviska

Materiál byl předložen Radě města Brna na R8/224. schůzi, stanovisko bude sděleno.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno
Ing. Aleš Doležel
vedoucí úseku - Úsek 1. náměstka primátorky
14.6.2022 v 10:19
Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

RNDr. Filip Chvátal Ph.D.

člen RMB - Člen Rady města Brna - předkladatel/ka

14.6.2022 v 10:28

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 4
Příloha k usnesení (02 Memorandum_o_spolupráci_Šmeral_final_znění_190522.pdf)	5 - 10
Příloha k usnesení (02-1 hranice řešeného území.pdf)	11 - 11
Příloha k usnesení (02-2 urbanistická studie-compressed.pdf)	12 - 48

Důvodová zpráva

Šmeral Brno a.s., IČO: 46346139, se sídlem Křenová 261/65c, Trnitá, 602 00 Brno a Elektro Sochor spol. s r.o.-ŠMERAL Group, IČO: 60723173, se sídlem Špitálka 94/25, Trnitá, 602 00 Brno, jsou vlastníky rozsáhlého souvislého území v k.ú. Trnitá. Jedná se o areál výrobního závodu (Šmeralovi závody Brno), který díky svému umístění v blízkosti centra města je v návrhu Územního plánu města Brna určen pro přestavbu na smíšenou obytnou zástavbu s občanskou vybaveností.

Podrobně:
Šmeral Brno a.s.: pozemky parc. č. 131/1, 131/2, 136/1, 164/1, 164/2, 164/3, 164/4, 164/5, 164/6, 164/7, 164/8, 165/1, 165/2, 165/3, 165/4, 165/5, 165/6, 165/7, 165/8, 165/9, 165/15, 165/16, 165/17, 165/18, 165/19, 165/24, 165/25, 165/26, 166, 167, 169, 172/2, 180/2, 183/2, 184/2, 186/1, 186/5, 194/2, zapsáno na LV 277 pro katastrální území Brno – Trnitá.
Elektro Sochor spol. s r.o.-ŠMERAL Group: pozemky parc. č. 130, 131/7, 135, 136/2, zapsáno na LV 943 pro katastrální území Brno – Trnitá.
(dále jen „Řešené území").

Návrh nového Územního plánu města Brna pro toto území přebírá řešení z vydané Územní studie Přestavbová zóna – Špitálka a okolí, zpracovatel Ing. arch. Zbyněk Pech, atelier ERA, 2021 a vymezuje zde rozvojovou lokalitu Tr-3. Vlastníci pozemků podali v rámci projednání návrhu ÚPmB námitky, ve kterých nesouhlasili zejména s umístěním ploch dopravní infrastruktury a veřejné vybavenosti, a také s navrhovaným výškovým řešením lokality.

V zájmu koordinace kroků při transformaci Řešeného území na plnohodnotnou urbánní část města tak, aby byl naplněn ekonomický a zároveň městotvorný potenciál území odpovídající potřebám 21. století, předložili vlastníci návrh Memoranda, který byl připomínkován příslušnými odbory města v koordinaci KAM Brno, p.o.

Finální verze Memoranda včetně příloh byla odsouhlasena odbory města, společnostmi Šmeral Brno a.s. a Elektro Sochor spol. s r.o.-ŠMERAL Group a byla předložena Radě města Brna na její R8/224. schůzi. Materiál nepodléhá projednání v komisích.

Přílohy Memoranda:

1) Řešené území
2) Urbanistická studie Šmeral, zpracovatel Pelčák a partner architekti, s.r.o., č. 186-12
   (pro poradu vedení předložena v plné podobě, pro projednání na ZmB budou označeny části podléhající obchodnímu tajemství)

MEMORANDUM O SPOLUPRÁCI

PŘI REALIZACI PŘESTAVBY AREÁLU ŠMERAL BRNO

uzavřené níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi následujícími stranami:

Statutární město Brno
IČO: 44992785
sídlo: Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou
(dále jen „**Město Brno**“)

a

Šmeral Brno a.s.
IČO: 46346139
Sídlo: Křenová 261/65c, Trnitá, 602 00 Brno
Spisová značka OR: B 718 vedená u Krajského soudu v Brně
zastoupená Ing. Ladislavem Adamcem, CSc., předsedou představenstva
(dále jen „**Šmeral**“)

a

Elektro Sochor spol. s r.o.-ŠMERAL Group
IČO: 60723173
Sídlo: Špitálka 94/25, Trnitá, 602 00 Brno
Spisová značka OR: C 16727 vedená u Krajského soudu v Brně
zastoupená Ing. Ladislavem Adamcem, CSc., jednatelem
(dále jen „**Elektro Sochor**“)

(dále také společně jen jako „**strany**“)

1. PŘEDMĚT A DŮVOD UZAVŘENÍ MEMORANDA

1.1. Šmeral je vlastníkem pozemků parc. č. 131/1, 131/2, 136/1, 164/1, 164/2, 164/3, 164/4, 164/5, 164/6, 164/7, 164/8, 165/1, 165/2, 165/3, 165/4, 165/5, 165/6, 165/7, 165/8, 165/9, 165/15, 165/16, 165/17, 165/18, 165/19, 165/24, 165/25, 165/26, 166, 167, 169, 172/2, 180/2, 183/2, 184/2, 186/1, 186/5, 194/2, zapsáno ke dni podpisu této Smlouvy na LV 277 pro katastrální území Brno – Trnitá.

1.2. Elektro Sochor je vlastníkem pozemků parc. č. 130, 131/7, 135, 136/2, zapsáno ke dni podpisu tohoto Memoranda na LV 943 pro katastrální území Brno – Trnitá.

1.3. Pozemky definované v bodě 1.1. a 1.2. (dále jen „**Řešené území**“) jsou graficky znázorněny v příloze č. 1 – Řešené území tohoto Memoranda. Jedná se o lokalitu brownfieldu celoměstského zájmu.

1.4. V Řešeném území je v dnešní době platný územní plán. Město Brno zamýšlí přijmout nový územní plán (upravený návrh zveřejněn na https://upmb.brno.cz/pripravovany-uzemni-plan/ii-upraveny-navrh-2021/) – dále také „nový ÚPmB“, který zahrnuje i Řešené území.

1.5. Šmeral i Elektro Sochor podali, jako vlastníci pozemků v rámci Řešeného území, k upravenému návrhu územního plánu následující námitky:

(a) nesouhlas s umístěním navržené sítě komunikací;

(b) nesouhlas s umístěním ploch pro veřejně prospěšné stavby;

(c) nesouhlas s úpravou výškové úrovně na k4;

(d) nesouhlas se změnou lokality v rámci upraveného návrhu územního plánu oproti návrhu územního plánu z roku 2020;

(e) nesouhlas s opomenutím kontextu lokality a Řešeného území;

(f) nesouhlas s neprojednáním námitek Šmeral a Elektro Sochor v rámci opakovaného veřejného projednání.

Město Brno bere obsah námitek obsah námitek Šmeral a Elektro Sochor na vědomí.

1.6. Uzavřením tohoto Memoranda vyjadřují strany svůj zájem na vzájemné spolupráci tak, aby

(a) byl definován a naplněn ekonomický potenciál Řešeného území, jak bude specifikováno dále tímto Memorandem, kdy Řešené území je ze strany Šmeralu a Elektro Sochor určeno k zástavbě, a

(b) byl definován a naplněn městotvorný potenciál Řešeného území a veřejný zájem Města Brna a jeho ochrana ze strany Města Brna a

(c) byly koordinovány kroky stran v rámci dalšího postupu tak, aby byly naplněny cíle stanovené tímto Memorandem.

2. KLÍČOVÉ PODMÍNKY STRAN

2.1. Šmeral a Elektro Sochor definují své vstupní požadavky ke změně Řešeného území následovně:

(a) dojde k úpravě sítě ulic, definované v novém ÚPmB;

(b) dojde k úpravě prostorového uspořádání (specifikace výškové úrovně zástavby) u ploch smíšených obytných z úrovně k4 na úroveň k5;

(c) dojde k vypuštění pozemků pro veřejně prospěšnou stavbu P/V/0048 – typ občanská vybavenost – veřejná vybavenost, pro které lze uplatnit předkupní právo, které jsou dle Šmeral a Elektro Sochor umístěny disproporčně co do Řešeného území i co do lokalit řešených novým ÚPmB;

to vše dle návrhu řešení urbanistické studie, která tvoří přílohu č. 2 – Urbanistická studie.

2.2. Město Brno definuje své vstupní parametry v Řešeném území následovně:

(a) V novém ÚPmB zůstane v centrální části Řešeného území (v návaznosti na plochu dopravy D – prodloužení ulice Koželužské) vymezena funkční plocha pro veřejnou vybavenost (V) pro školství (s) pro umístění základní školy (předpokládá se objekt 27 třídní základní školy s 5 NP) včetně všech potřebných zařízení (tělocvična, knihovna, zahrada) a venkovních ploch (umístění atletického oválu není požadováno), splňující požadavky vyhlášky 465/2016 Sb., o hygienických požadavcích na prostory a provoz zařízení a provozoven pro výchovu a vzdělávání dětí a mladistvých a vyhlášky 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. Kapacita školy pokryje minimálně předpokládaný nárůst počtu obyvatel v Řešeném území. Pro tyto účely zůstane vymezeno pro město Brno předkupní právo P/V/0047. Strany se dohodly, že budou spolupracovat na tom, aby tato ZŠ byla umístěna (a majetkoprávně dořešena co do pozemků, na kterých má být ZŠ umístěna) v návaznosti na dokončení etapy E.I (jak je definována v příloze č. 2 – Urbanistická studie), a to včetně dopravního napojení.

(b) V novém ÚPmB zůstane vymezena plocha dopravy (D) pro sběrnou komunikaci Tr/2 a tramvaj Tr/34.

(c) V novém ÚPmB bude vymezena plocha veřejných prostranství (O) pro centrální veřejné prostranství lokality Šmeral (přiléhající k sběrné komunikaci Tr/2 a bloku C-01 dle přílohy č. 2 – Urbanistická studie). Město Brno bere na vědomí, že pro přilehlé bloky B01, B02 a C01 (označení dle přílohy č. 2 – Urbanistická studie) při naplnění podmínek stanovených novým ÚPmB pro udělení výjimky z procentuálního zastoupení zeleně využije Šmeral a Elektro Sochor v souladu s regulativy nového ÚPmB příslušnou výjimku z požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně u již existujících staveb, resp. zeleně na terénu u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě (20 % pro plochy W, 30 % pro plochy C).

(d) V Řešeném území budou v rámci ploch smíšených (C) umístěny mateřské školy, a to tak, aby byly plně integrovány do plánované kompaktní struktury zástavby, a to i (podle následné dohody stran) jako samostatné objekty (tj. stavba na vlastním pozemku), které kapacitně pokryjí nároky jednotlivých etap výstavby dle přílohy č. 2 – Urbanistická studie.

to vše dle návrhu řešení urbanistické studie, která tvoří přílohu č. 2 – Urbanistická studie.

3. PODMÍNKY SPOLUPRÁCE, DALŠÍ KROKY STRAN

3.1. Strany se dohodly na následujícím postupu a koordinaci kroků, jak je stanoveno níže:

A) Vstupní parametry jsou rámcově zachyceny v urbanistické studii, která tvoří přílohu č. 2 tohoto Memoranda. Obě smluvní strany podpisem tohoto Memoranda potvrzují, že

urbanistická studie rámcově zohledňuje vstupní parametry Smluvních stran co do Řešeného území (mmj. co do minimální hmoty, výšek a kapacity).

3.2. V závislosti na stavu přípravy nového územního plánu mohou nastat následující alternativy, kdy v takovém případě se strany dohodly na následujícím postupu a koordinaci kroků:

1. Přijetí nového územního plánu do **30. září 2022**

B) V případě, že bude nový územní plán schválen do **30. září 2022**, Město Brno podá po schválení nového ÚPmB u pořizovatele návrh na pořízení změny ÚPmB zkráceným postupem s požadavkem, aby byla změna ÚPmB pořízena samostatným postupem, přičemž podkladem pro změnu bude urbanistické a funkční řešení obsažené v příloze č. 2 – Urbanistická studie. Město Brno současně deklaruje vůli takovou změnu nového územního plánu pořídit, a to bez zbytečného odkladu po schválení nového ÚPmB.

2. Neschválení nového územního plánu

C) V případě, že nový územní plán nebude do **30. září 2022** schválen, domluví se Smluvní strany na další spolupráci. Pro případ, že by nový ÚPmB nebyl schválen ani do konce roku 2022 a v platnosti zůstal nadále stávající ÚPmB smluvní strany podniknou nezbytné kroky, aby řešení popsané v tomto Memorandu a zejména v jeho příloze č. 2 – Urbanistická studie vedlo k bezodkladné změně platného územního plánu.

3.3. V případě, že se bude konat jakékoliv další opakované veřejné projednání návrhu ÚPmB na základě Pokynů Zastupitelstva města Brna (ZMB), město Brno prostřednictvím určeného zastupitele uplatní u pořizovatele požadavky na úpravu návrhu ÚPmB v Řešeném území v souladu s obsahem Přílohy č. 2 tohoto Memoranda a respektováním klíčových podmínek obou stran.

3.4. Strany si poskytnou veškerou potřebnou a rozumně vyžadovanou součinnost při realizaci kroků dle tohoto Memoranda a naplnění jeho účelu, a to i když tato součinnost není výslovně Memorandem specifikována. Strany si budou součinnost vzájemně poskytovat bez zbytečného odkladu poté, co její potřeba vyjde najevo, a to i bez výzvy druhé strany.

3.5. V případě, že o to Šmeral požádá, bude do 15 dní ode dne takové žádosti ustavena pracovní skupina pro účely plnění tohoto Memoranda, jejímiž členy budou: 1x zástupce Šmeral, 1x zástupce Elektro Sochor, 1x zhotovitel územní studie, 1x zástupce Města Brna, 1x zástupce KAM, 1 x zástupce OŠML a 1x zástupce OÚPR. Strany se zavazují v rámci takto ustavené pracovní skupiny v plném rozsahu spolupracovat tak, aby byl naplněn účel stanovený tímto Memorandem.

3.6. Město Brno bere na vědomí reálně hrozící komplikace v rámci externího financování společnosti Šmeral v případě, že vznikne (novým územním plánem, jeho změnou, či změnou stávajícího územního plánu) v rámci Řešeného území plocha pro umístění veřejně prospěšných staveb P/V/0048 (identifikace dle nového ÚPmB), ke které lze uplatnit předkupní právo podle § 101 stavebního zákona. Společnost Šmeral dlouhodobě usiluje o vypuštění této plochy, neboť nesouhlasí s nerovnoměrným rozmístěním ploch veřejné

vybavenosti pro školství dle Územní studie Přestavbová zóna – Špitálka a okolí (jejíž řešení přebírá návrh ÚPmB). Město Brno i Šmeral, resp. Elektro Sochor prohlašují, že po dobu účinnosti tohoto Memoranda budou činit kroky vedoucí k neprodlenému zániku výše označeného předkupního práva v souladu s § 101 odst. 8 stavebního zákona, tj. Město Brno na základě písemného dotazu společnosti Šmeral, resp. Elektro Sochor na využití předkupního práva bez zbytečného odkladu předloží orgánům Města Brna materiál pro projednání nevyužití předkupního práva pro předmětnou veřejně prospěšnou stavu.

3.7. Šmeral a Elektro Sochor se zavazují, že pokud:

(a) Město Brno podá po schválení nového ÚPmB bez zbytečného odkladu u pořizovatele návrh na pořízení změny ÚPmB zkráceným postupem s požadavkem, aby byla změna ÚPmB pořízena samostatným postupem dle Přílohy č.2, nebo

(b) dojde k úpravě návrhu nového územního plánu pro další opakované veřejné projednání na základě Pokynů ZMB tak, aby zohledňoval existenci urbanistické studie a respektoval klíčové podmínky stran, nejpozději do **31. 1. 2023**,

nepodají návrh na zrušení nového územního plánu v části Řešeného území.

3.8. Město Brno bere na vědomí, že v případě, že nedojde k naplnění podmínek definovaných v tomto Memorandu, vyhrazují si Šmeral i Elektro Sochor právo podat návrh na zrušení nového územního plánu, a to v celém rozsahu nového územního plánu, případně, dle volby Šmeral a Elektro Sochor, jen co do Řešeného území.

3.9. V případě, že dojde k naplnění záměru specifikovaného tímto Memorandem, budou strany dále v dobré víře jednat o možnosti další spolupráce v rámci dalších fází souvisejících s přípravou výstavby na Řešeném území tak, aby byla v maximálním možném rozsahu zvýšena pravděpodobnost úspěchu výstavby Šmeral v souladu s urbanistickou studií a později přijatou změnou územního plánu v Řešeném území. V této souvislosti strany Memoranda vyjadřují úmysl jednat o uzavření smlouvy o spolupráci vyplývající z dokumentu „Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna“, kde budou podrobně upraveny mimo jiné budoucí vlastnické vztahy k pozemkům pro vybudování veřejné vybavenosti a infrastruktury v Řešeném území.

4. ZÁVEREČNÁ USTANOVENÍ

4.1. Toto Memorandum nabývá platnosti dnem podpisu všech účastníků a účinnosti zveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), které zajistí Město Brno.

4.2. Každá ze stran si nese náklady spojené s realizací kroků dle tohoto Memoranda. Náklady na vypracování Urbanistické studie nese v plném rozsahu Šmeral.

4.3. Toto Memorandum je sepsáno ve čtyřech (4) vyhotoveních s platností originálu. Město Brno obdrží dvě vyhotovení, ostatní smluvní strany obdrží po jednom (1) vyhotovení.

4.4. Memorandum je možné měnit a doplňovat pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky podepsanými všemi účastníky.

4.5. Strany prohlašují, že s obsahem tohoto Memoranda souhlasí, že bylo uzavřeno po vzájemném projednání, nebylo ujednáno v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho, že obsahuje jejich pravou, vážnou a svobodnou vůli, připojují své podpisy.

Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, (obecní zřízení), v platném znění:

Memorandum bylo schváleno Radou města Brna na schůzi konané dne _____ pod č. _____.

Přílohy:

Příloha č. 1 Řešené území

Příloha č. 2 Urbanistická studie

V _____ dne _____

_____

Statutární město Brno

V _____ dne _____

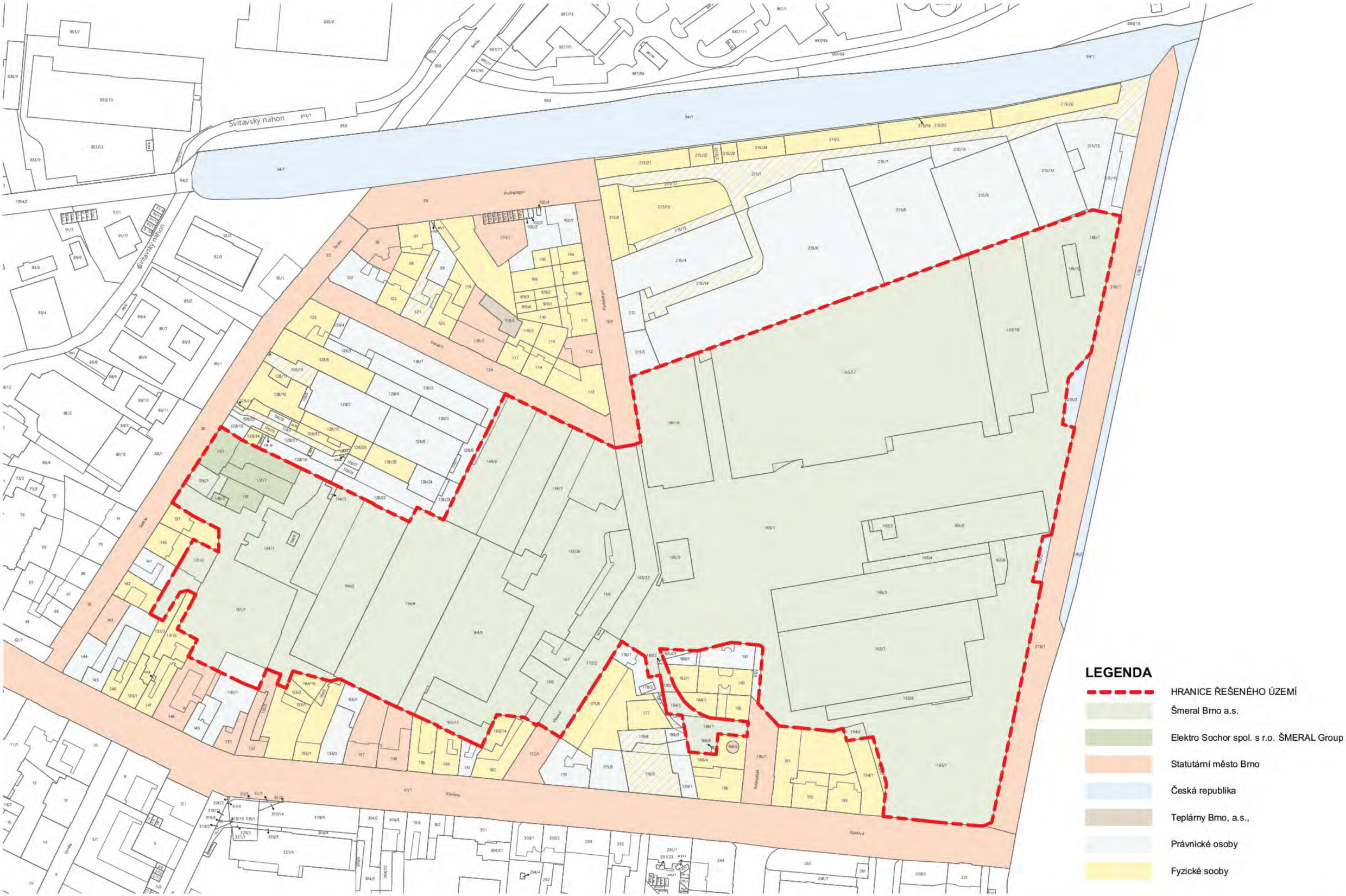
_____

Šmeral Brno a.s.

V _____ dne _____

_____

Elektro Sochor spol. s r.o.-ŠMERAL Group


Svitavský náhon
Svitavský náhon
LEGENDA
HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
Šmeral Brno a.s.
Elektro Sochor spol. s r.o. ŠMERAL Group
Statutární město Brno
Česká republika
Teplárny Brno, a.s.,
Právnické osoby
Fyzické sooby

Šmeral

URBANISTICKÁ STUDIE | 186-12 | 24.05.2022

Pelčák a partner architekti

OBSAH

URBANISTICKÁ STUDIE		
	TITULNÍ LIST	
	OBSAH DOKUMENTACE	
	IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	
	SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ	
	PRŮVODNÍ ZPRÁVA	
	PRŮVODNÍ ZPRÁVA - URBANISTICKÝ NÁVRH, ETAPIZACE, DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ	
	PRŮVODNÍ ZPRÁVA - T.I. - MZI, ODKANALIZOVÁNÍ	
	PRŮVODNÍ ZPRÁVA - T.I. - ZÁSOBOVÁNÍ VODOU I	
	PRŮVODNÍ ZPRÁVA - T.I. - ZÁSOBOVÁNÍ VODOU II	
	PRŮVODNÍ ZPRÁVA - T.I. - ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ I	
	PRŮVODNÍ ZPRÁVA - T.I. - ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ II	
ANALYTICKÁ ČÁST		
2.	ANALYTICKÁ ČÁST	
2.1	SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1:5000
2.2	SCHWARZPLAN - STAV	1:5000
2.3	ÚZEMNÍ PLÁN, ÚZEMNÍ STUDIE	
2.4	VLASTNICKÉ VZTAHY	1:2000
2.5	FOTODOKUMENTACE	
URBANISTICKÝ NÁVRH		
3	URBANISTICKÝ NÁVRH	
3.1	SCHWARZPLAN - NÁVRH	1:5000
3.2	URBANISTICKÁ SITUACE	1:2000
3.3	HMOTOVÁ SITUACE	1:2000
3.4	PERSPEKTIVA OD JIHU	
3.5	PERSPEKTIVA OD VÝCHODU	
3.6	PERSPEKTIVA OD SEVEROVÝCHODU	
3.7	PERSPEKTIVA OD SEVERU	
3.8	PERSPEKTIVA OD ZÁPADU	
3.9	BILANCE	
3.10	BILANCE DOPRAVY	
3.11	DOPRAVNÍ SITUACE	
3.12	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - ODKANALIZOVÁNÍ, ZÁSOBOVANÍ PITNOU VODOU	1:2000
3.13	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ	
3.14	ULIČNÍ PROFILY U01, U02	1:250
3.15	ULIČNÍ PROFILY U03	1:250
3.16	ETAPIZACE I	
3.17	ETAPIZACE II	
3.18	MAJETKOVÉ POMĚRY	
3.19	PŘEKLOPENÍ US DO PODOBY ÚZEMNÍHO PLÁNU	1:3500

ÚVODNÍ ÚDAJE

Identifikační údaje zadavatele

Zadavatel:	**Šmeral Brno, a.s.** [redacted]
Manager projektu:	**Ing. Tomáš Perlík** [redacted]

Informační údaje zpracovatele dokumentace

Zpracovatel:	**Pelčák a partner architekti, s.r.o.**
Sídlo:	Dominikánské nám. 656/2 Brno Brno - město 602 00 Česká republika
IČ:	28270355
DIČ:	CZ28270355
Zastoupen jednatelem:	prof. Ing. arch. Petr Pelčák
Zápis v OR:	KS v Brně, oddíl C, vložka 57671 +420 545 215 138 info@pelcak.cz
Autor:	prof. Ing. arch. Petr Pelčák autorizovaný architekt - osvědčení o autorizace ČKA 00172
Kontaktní osoba:	Ing. arch. Martina Holá [redacted]
Projekční tým architekta:	Ing. arch. Martina Holá
Specialisté:	**Dopravní řešení:** Ateliér DPK, s.r.o. Šumavská 416/15, Ponava, 602 00 Brno Ing. Petr Soldán Ing. František Havíř **Koncepce zásobování vodou a odkanalizování území, modrozelená infrastruktura:** PROGIS PRO s.r.o. Jeronýmova 1385/23, 618 00 Brno Ing. Sylva Králová **Energetika:** Power-Energo s.r.o. Pod pekárnami 245/10, Praha 6 Ing. Jaroslav Bareš Kamil Čech Walter Čech **Krajinářské řešení:** Ing. Eva Wagnerová Tomešova 1, 602 00 Brno

SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ

1] Zadání objednatele z listopadu 2021

[2] Katastrální data

[3] Platný územní plán města - odkaz na mapový projekt na internetu

[4] Návrh připravovaného územního plánu města - odkaz na mapový projekt na internetu

[5] ÚAP - Územní studie Přestavbová zóna – Špitálka a okolí - odkaz na mapový projekt na internetu

[6] Mapová data technické infrastruktury (zdroj KAM)

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

URBANISTICKÝ NÁVRH

Účel urbanistické studie

Zpracovaná US bude sloužit jako podklad podnětu k provedení změny územního plánu statutárního města Brna v lokalitě Trnitá-Zábrdovice při řece Svitavě. Záměrem je transformace stávajícího průmyslového areálu na smíšené území, kombinující veřejnou vybavenost, bydlení, služby a pracovní příležitosti v městském prostředí. Plánována je změna zejména prostorových potřeb vlastní výroby a ukončení provozu některých částí areálu - přednostně na západ od linie tvořené prodloužením ulice Křenová v severním směru, výhledově pak i ve zbytku areálu. Zájmem vlastníka je v návaznosti na vývoj technologických potřeb postupné nahrazení těžké výroby v areálu jinými pracovními příležitostmi.

Vymezení a charakteristika řešeného území

Řešené území se rozkládá na pozemcích areálu firmy Šmeral Brno a.s. v bezprostřední blízkosti centra města. V současnosti je areál využíván zejména pro účely výroby a skladování. Lokalita je nyní typickým brownfieldem s velkým transformační potenciálem, který při jeho naplnění může významně zlepšit kvalitu prostředí pro obyvatele, uživatele a návštěvníky nejen této části Brna. Současně konsolidované vlastnictví takto rozsáhlého území umožňuje, v součinnosti s městem, vytvořit projekt transformace, který bude postaven na všech třech základních pilířích udržitelnosti a realizovat tak projekt, který bude odpovídat potřebám 21.století.

Urbanistický koncept

Urbanistická kompozice

Studie řeší transformaci areálu Šmeralových závodů na plnohodnotnou urbánní část města Brna. Návrh tedy užívá tradiční urbanistické typologické prvky a situace a řadí je v urbánní textuře. Vzniká tak městská hustota prostorových zážitků i nabídek. Konkrétní charaktery míst však vytváří jednotný celek, podobně jako navlékáním pestrých korálků vznikne působivý náhrdelník. Protože cílem návrhu je vytvoření dobrého místa pro bydlení i práci, čili také dobré komunity, pracuje se základními, jasnými a srozumitelnými prvky a motivy: ulicí, parkem, náměstím, nábřežím, průchodem. Typologická srozumitelnost a urbanistická kompaktnost přináší území snadnou orientaci, bezpečí a ekonomii užívání.

Zástavba území je navržena v blocích. Předností navržené zástavby je její flexibilita. Bloky totiž nejsou tvořeny megastrukturami či jednotlivými obřími budovami, nýbrž jsou děleny na jednotlivé domy. Tak vzniká přirozené městské měřítko čtvrti, ale také možnost v čase dle aktuální potřeby měnit typ jednotlivých budov při zachování jednoty celku. To proto, že touto jednotou je právě diverzifikace, nikoliv homogenita stavebních objemů. Navrženou stavební strukturu lze naplňovat tak, že každý dům bude jiný při dodržení základních regulací. Lze tedy dosáhnout jednotného charakteru lokality přesto, že bude budována v průběhu delšího časového období.

V ploše továrního areálu, dnes částečně brownfieldu, je navržena městská zástavba výšky a hustoty analogické svému okolí a přiměřené své pozici. Uliční síť je navržena tak, že jde zčásti o znovuobnovení v historii existujících a poté zrušených ulic, z části o prodloužení torza historické ulice (Koželužská) a zčásti o ulice nové, jejichž trasování je určeno kombinací několika faktorů: pozemkovým vlastnictvím akciové společnosti Šmeral, průběhem pozemkových hranic s dalšími subjekty, pozicí proluky umožňující zaústění do ulice Špitálka a průběhem ulic dříve zmíněných.

V centru území je navrženo náměstí. Důvodem je vytvoření přirozeného centra nové čtvrti i absence podobného veřejného prostoru ve velkém segmentu města mezi ulicemi Křenovou a Cejlem a také půdorysné směrování ulic popsaných výše, zejména lomy jejich uličních front a jejich průsečíky - právě v takovém průsečíku ulic, resp. na lomu jejich front, je náměstí umístěno.

Svitavské nábřeží je navrženo bez dopravní komunikace jako přírodní liniový prvek - městský park, s významným vybavením pro pobytové aktivity (plata pro odpočinek, herní prvky pro všechny věkové generace a podobně), procházející východním sektorem města a přirozeně krajinně propojující městská území ležící podél řeky Svitavy.

Část vnitrobloků je průchozí jako veřejné prostory. Jejich četnost a rozloha stoupá směrem k řece, podél níž je struktura zástavby perforována a tak se rozevírá, aby bylo dosaženo co největšího propojení městských a pobřežních prostorů a charakter tohoto segmentu urbánní struktury byl zcela otevřený. Městské bloky se v pásu nábřeží „rozpadají“, a tím se otevírají do volné struktury obytných domů meandrujících do krajinné plochy nábřeží.

Funkční náplň

Sociální a společenskou udržitelnost čtvrti zajišťuje návrh města krátkých vzdáleností, dále umístění školy se sportovním a volnočasovým zázemím a dobrá dostupnost hromadnou i individuální dopravou. Současně rovněž směs druhů bytů i druhů městských veřejných prostorů, pracovní příležitosti (administrativní objekty a vybrané partery určené pro alokaci služeb) a výrazné přírodní prvky v území - řeka a nábřeží.

Z továrních objektů je navržena k zachování jediná historická hala při severním okraji areálu, jejíž stavební charakter umožňuje smysluplnou rekonverzi a jejíž poloha při budoucím náměstí vhodně doplňuje jeho význam jako centra nově vznikající čtvrti.

V severní a jižní frontě náměstí jsou uvažovány administrativní objekty poskytující pracovní příležitosti.

V návaznosti na polohu náměstí a územním plánem vymezenou ulici Nová Masná je situována nová základní škola se sportovním zázemím, která by svým vybavením měla hrát i roli zázemí pro nově doplněnou komunitu obyvatel.

Ostatní navržená zástavba má obytný charakter, částečně s přízemím se službami a obchody. Zástavba výšky šesti pater plus jedno až dvě ustoupená podlaží je navržena v městských blocích ve tvaru daném výše uvedeným trasováním ulic. Ty mají městský charakter a šířku 20 m, výjimečně ve stísněných podmínkách šířku 18m. V jejich profilu je umístěna obvykle dvoupruhová vozovka s parametry pro komfortní průjezd vozů MHD, po jejích stranách podélná parkovací stání se vsakovacími průlehy a alejemi stromů a široké chodníky. Ulice Nová Masná je pak jako páteřní trasa v území navržena šířky 28m. V jejím profilu je navíc uvažováno s tramvajovou dopravou v samostatně vymezeném pásu.

Vegetace a parkové úpravy, nakládání s dešťovými vodami

Podstatnou součástí koncepce lokality je vegetace. Společně s budovami a modelací nábřeží tvoří základní stavební kameny návrhu. Nábřeží, náměstí a parky nejsou „zelení“, ale konkrétními, praktickými i poetickými prostory. V pravidelných dlážděných i travnatých pobytových plochách náměstí a uvnitř zástavby jsou navrženy pravidelné jednoduhové linie kvetoucích a atraktivně na podzim vybarvujících se stromů pro pohledy z oken a pobyt ve stínu pod jejich korunami. V ulicích jsou navrženy aleje malokorunních stromů přirozeného charakteru, tolerující přistínění a výsadbu v dlážděné ploše.

Strmý regulovaný břeh uzavírající říční hladinu hluboko pod nábřežím bude remodelován tak, aby byl vytvořen kontakt města a řeky, podél které je vedena oblíbená cyklotrasa propojující Obřany s Komárovem na protilehlých stranách Brna. Svitava je tedy i důležitým koridorem pro pěší a cyklisty. Návrh přináší průchodnost celým územím ve fyzickém či vizuálním kontaktu s hladinou. Podél řeky je také veden biokoridor.

Vegetace je navržena na základě lokalitě blízkých společenstev rostlin a stane se důležitým zdrojem genetického materiálu, který bude šířen řekou. Stromy se objevují bodově či v malých skupinkách v podobě rozměrných černých topolů, dubů a vrb.

„Zelené“ jsou rovněž všechny vnitrobloky a vegetační střechy budov. Na nich mohou být umístěny fotovoltaické panely, pokrývající část spotřeby elektrické energie.

Součástí koncepce vegetace jsou :

-Uliční jednodruhové aleje, vysazené do strukturálního substrátu
-Liniový park na severu území s přistíněnou průběžnou pěšinou a modelovaným trávníkem
-Výsadba stromů na náměstíčku v mlatovém povrchu s mobiliářem
-Vegetace na konstrukci / střešní vegetace, vertikální pnoucí vegetace /

Systémové řešení nakládání s dešťovými vodami zásakem v území přispívá k enviromentální šetrnosti zástavby a její udržitelnosti. Vsaky a retence jsou navrženy pod podélnými parkovacími stáními i na veřejných nepojížděných plochách - náměstích. Blíže viz koncepce Modrozelené infrastruktury.

Počítá se přednostně s výsadbou nenáročných domácích druhů stromů , jako je javor babyka / Acer campestre/ habr obecný / Carpinus betulus / , nebo plnokvětá forma třešně ptačky / Prunus avium Plena/. Při břehové linii jsou doporučeny střemchy / Prunus padus/, vrby / Salix alba, Salix fragilis/, a zejména v naší krajině již mizející topol černý / Populus nigra/.

Ve vytipovaných partiích travnatých ploch se počítá s výsevem lučního porostu , doplněného jarními cibulovinami / Narcissus Passionale, Scilla siberica/

ETAPIZACE

Průběh transformace území je uvažován ve třech zásadních krocích. I. etapu tvoří západní část areálu vymezená historickou ulicí, dnes zčásti bezejmennou, probíhající v severojižním směru areálem Šmeralových závodů (zčásti slepý apendix Podnásepní - dříve Fr. Klazara), II. etapu střední část s náměstím, III. etapu část východní s nábřežím. Blíže viz výkres etapizace.

DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

Návrh dopravního řešení navazuje na okolní komunikační síť ohraničenou ulicemi Křenová a Špitálka a doplňuje stávající síť o nová uliční propojení v území. Navržené komunikace jsou zařazeny do funkčních tříd C a D. Dopravní osu v řešeném území tvoří prodloužená ulice Masná, která respektuje ve svém návrhu požadavek na vedení jak automobilové dopravy, tak i dopravy kolejové. Na tuto osu jsou navázány nové ulice propojující novou ulici Masnou se „souběžnou ulicí Špitálka. Pro částečné zklidnění dopravy a možnost využití stávajících napojení na ulici Křenovou jsou navrženy některé ulice jako jednosměrně pojížděné. Návrh vytváří příležitost propojení budoucí urbanistickou osou k hlavnímu nádraží v nové poloze, a to prostřednictvím průrazu částí uliční fronty na Křenové ulici, v místě prodloužení ulice Čechýňská. Ze západu je pak území napojeno na ulici Špitálka nově navrženou ulicí (rovnoběžně s ul. Stavební) zaústěnou do proluky východní fronty Špitálky (č.p. 29). Funkční třída C je uvažována na průjezdních úsecích v řešeném území a funkční třída D (obytná zóna či zóna 30) je navržena ve východní části řešeného území v okolí bytových domů a školy. Část území na východ od Nové Masné bude tedy ve zklidněném dopravním režimu, což je vhodné pro umístění základní školy, která je tak v klidné ulici a současně blízko zastávek MHD v ulici Nová Masná i Křenová. Ulice, které ústí šikmo do Křenové, přičemž tyto křižovatkay nemohou být světelně řízeny, jsou navrženy jako jednosměrné pouze pro výjezd nebo vjezd do území.

Trasa MHD (tramvaj, autobus) je uvažována ulicí Novou Masnou (stávající Koželužskou), která po odstranění železničního náspu bude vedena dále severně nově vzniklou ulicí Nová Tkalcovská až do ulice Tkalcovská a dále k Cejlu.

Doprava v klidu je řešena návrhem podélných parkovacích stání v uličních profilech a umístěním ploch pro odstavování vozidel v suterénech navržených bloků. Veškerá odstavná stání musí být realizována na zastavěných plochách bloky domů. Pěší doprava je řešena pomocí dostatečně širokých chodníků vedoucích podél navržených bloků. Na nábřeží řeky Svitavy jsou navrženy pěší trasy zcela separovány od automobilové dopravy.

Cyklistická doprava je řešena v hlavním dopravním tahu ulice Nová Masná samostatnými jízdními pruhy v hlavním dopravním prostoru, jelikož zde lze předpokládat vyšší intenzitu automobilové dopravy a zároveň je zde vedena i doprava kolejová. V ostatních ulicích řešeného území se budou cyklisté pohybovat v hlavním dopravním prostoru ve společném pruhu s automobily, jelikož zde se nepředpokládají vysoké intenzity automobilové dopravy. Na nábřeží podél řeky Svitavy je navržena samostatná cyklistická stezka, která v chráněném prostoru propojuje jižní a severní část řešeného území a navazuje na systém cyklostezek v přilehlém území.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA

Koncepce Modrozelené infrastruktury

Vytvoření příznivého mikroklimatu v území zajišťují větší zelené plochy (park a nábřeží), stromořadí (převážně dvouřadá a ve všech navržených ulicích) a vegetační střechy. Hospodaření s dešťovými vodami je založeno na decentrálním systému odvodnění a bude řešeno přírodě blízkými opatřeními, v podobě vegetačních průlehů, retenčních štěrkových rýh, použití strukturních substrátů, využívání dešťové vody pro závlahu, využití modelace terénu pro povrchovou retenci, případně vegetačních střech. Vše bude začleněno do systému modrozelené infrastruktury, tak aby dešťová voda nejprve zavlažila vegetaci, přefiltrovala se, retenovala a pouze přebytky byly odvedeny regulovaným odtokem a bezpečnostním přepadem do recipientu. Recipientem pro dané území je řeka Svitava, případně revitalizovaný náhon (nutno v další fázi prověřit). Na březích toku budou provedena vyústění opatřená zpětnými klapkami a objekty vlastních výustních objektů budou provedeny dle požadavků správce toku.
Konkrétní návrh objektů modrozelené infrastruktury bude upraven a zpřesněn na základě výsledků hydrogeologického průzkumu v další fázi projektu.

Využití a minimalizace odtoku srážkové vody u soukromých nemovitostí

Ve vnitroblocích, na střeše hromadných garáží, jsou navrženy intenzivní zelené střechy s vyšší mocností substrátu (450-1000mm), které umožní i růst dřevin. Tato střecha pohltí většinu objemu dešťových vod, minimální přebytky budou svedeny přes retenční nádrž (viz výše) do dešťové kanalizace. Vzhledem k vysokým nárokům na kvalitu a pobytovou funkci vegetace budou tyto střechy zavlažovány - přednostně dešťovou vodou.

Využití a minimalizace otoku srážkové vody ve veřejném prostoru

Pro zajištění dostatečně kvalitního předčištění a pro minimalizování odtoku srážkové vody z území jsou navrženy průlehy s retenčními rýhami. Jsou navrženy převážně při jedné straně ulice, v pásu pro uliční stromořadí. V průlezích se srážková voda předčistí, zpomalí se její odtok, retenuje se a v případě, že jsou v místě vhodné vsakovací podmínky, tak se vsákne do podzemí. Přebytky jsou pak regulovaně odváděny tak, aby nedocházelo k přemokření stromů. V případě extrémních srážek je voda odváděna bezpečnostními přelivy do dešťové kanalizace a pak dále do recipientu. Rýhy jsou vyplněny strukturním substrátem (směs štěrkového materiálu, kompostu a biouhlí) tak, aby byl zajištěn dostatečný prokořenitelný prostor pro stromy a provzdušnění kořenového balu.
Systém je doplněn o výsadbové pásy pro uliční stromořadí, do nichž je svedena dešťová voda z přilehlých chodníků.
V prostorech s vyššími nároky na zpevněné plochy (náměstí) jsou navrženy podzemní retenční nádrže, případně je možné použít půdní buňky pro výsadbu stromů.
Terénní modelace v parku a na nábřeží vytváří mírné terénní deprese, ve kterých je možné povrchově zadržovat dešťovou vodu a zpomaleně vypouštět do řeky.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - ODKANALIZOVÁNÍ

Cílem studie je přepočet stávající studie z března roku 2021 - Přestavbová zóna - Špitálka a okolí.
Stávající stav stokové sítě v dotčené oblasti:
Ve východní části území podél pravého břehu řeky Svitavy je vedena trasa kmenové stoky „D“ - DN1850/1750 KE-LA, která dále pokračuje ulicí Zderadovou v dimenzi DN2800(2600)/2550. Podél dotčeného území se dno stoky pohybuje v hloubce cca 5,3-6,5m.
Z ulice Podnásepní směrem k ulici Křenová vede napříč dotčeným územím trasa stoky DN500/750 BEO z roku 1905. V ulici Koželužská je vedena trasa z roku 1901 v dimenzi DN600/900 BEO. Obě stoky se napojují na kmenovou stoku „C“ - DN2200-SK v ulici Křenová, která dále navazuje na trasu kmenové stoky „D“. Všechny trasy stávajících stok v dotčené oblasti jsou jednotné.

Všeobecné zásady řešení:

- Bude dodržena koncepce v souladu s Generelem odvodnění města Brna s vazbou na příslušné koeficienty odtoku pro příslušné hydrotechnické části povodí.
- V rámci přestavby dílčích objektů bude řešeno hospodaření s dešťovou vodou.
- V případě plošných rekonstrukcí území bude dodržen limit odtoku dešťových vod v hodnotě 10l/s/ha.
- V rozvojových plochách bude řešena oddílná kanalizace pro veřejnou potřebu, zaústění do lokální vodoteče.
- Hospodaření s dešťovou vodu bude řešeno prioritně zasakováním nebo vhodnou stavební úpravou objektů, výjimečně betonovými retenčními nádržemi.
- Obnova zastaralé kanalizační sítě pro veřejnou potřebu musí předcházet obnově objektů, resp. podmiňuje jejich obnovu, nutná koordinace v rámci přestavby území.
- Obnova kanalizační sítě pro veřejnou potřebu bude v souladu s podmínkami stanovenými v Generelu odvodnění města Brna. Jednou ze zásadních podmínek rozvoje území jsou nutné podmiňující rekonstrukce kanalizace pro veřejnou potřebu. Rekonstrukce těchto kanalizací podmiňuje stavební aktivity v ulicích dle následující tabulky.

Návrh řešení:

V dotčené oblasti bude kanalizace řešena přednostně jako oddílná.
Budou navrženy trasy splaškových stok tak, aby směřovaly ke stávající trase DN500/750, která vede z ulice Podnásepní směrem k ulici Křenová a ke stávající trase DN600/900 v ulici Koželužská. Budoucí napojení je podmíněno opravou obou stávajících tras. V současné době je trasa z ulice Podnásepní v přípravě pro budoucí opravu.
V případě, že hloubka těchto stávajících stok nebude pro napojení vyhovující, může být navrženo napojení všech tras splaškových stok na kmenovou stoku „D“, která se nachází ve východní části území. V trase kmenové stoky jsou vyvedeny odbočky v dimenzi DN500, které lze pro budoucí napojení využít. Pro odkanalizování může být využita i st. trasa 500/750 v ulici Stavební a Špitálka (napojení nových stok bude však zasahovat mimo dotčenou oblast naší studie).
Napojení na st. soky bude respektovat požadavky správce sítě BVK a.s..
Pro území budou navrženy trasy dešťových stok, které budou přednostně napojeny ve východní části území do nového výustního objektu při pravém břehu řeky Svitavy. Trasy dešťových stok budou před vyústěním do řeky křížit stávající kmenovou stoku „D“ - DN 1850/1750, čímž se omezí výškové řešení stoky, možnost odkanalizování území se omezí na menší plochu. Je nutné prověřit, u které části území bude možné dešťové vody likvidovat vyústěním do řeky, aby nedošlo ke kolizi se st. kmenovou stokou „D“. Předpokládané zóny, které bude možné napojit do řeky jsou A5, C01-C05 a B01-B04.
Zóny A01-A04 budou prověřeny z hlediska odkanalizování dešťových vod do řeky. V případě, že tuto variantu nebude možné realizovat, navrhne se v této oblasti jednotný systém.
Likvidace dešťových vod bude v celém dotčeném území přednostně řešena v místě dopadu (zpětné využívání, zasakování, zelené střechy, vhodné zasakovací zpevněné plochy…).
Před napojením na stoku nebo do řeky bude splněna podmínka povoleného odtoku dešťových vod 10 l/s/ha.
V případě etapizace území, kdy bude přednostně realizována zóna A01, bude využita k odkanalizování stávající stoka DN500/750 BE+ČŽ v ulici Špitálka.

Ochranná pásma technické infrastruktury - vodovody a kanalizace

Ochranné pásmo vodovodního řadu a kanalizační stoky obecně je dle §23 zákona č. 274/2001 Sb., v platném znění 1,5m od líce potrubí na každou stranu pro profil do DN 500 včetně a 2,5m od líce potrubí na každou stranu pro větší profily potrubí. U vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.
U kmenových stok nebude správcem sítě dovolena žádná výjimka ve smyslu zmenšení ochranného pásma.

VÝPOČTY

Odvod splaškové vody se řídí množstvím odebrané vody pitné.
Průměrná denní potřeba celkem pro zóny A, B, C: Q_m = 719,91 m3/den

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - ZÁSOBBOVÁNÍ VODOU

Cílem studie je přepočet stávající studie z března roku 2021 - Přestavbová zóna - Špitálka a okolí.

Stávající stav rozvodné vodovodní sítě v dotčené oblasti:

Pitná voda je do dotčené oblasti přiváděna od VDJ Holé Hory I vodovodním řadem DN600 k ulici Krkoškova, kde se řad větví. První větev DN 600 prochází ulicí Krkoškova a vede až na ulici Koliště, kde vstupuje v profilu DN500 do primárního kolektoru, dále pokračuje k ul. Benešova, kde se v kolektoru v technické halerii Grand opět větví. Druhou větví v kolektoru je odbočka DN500 směrem na ul. Křenovou s výstupy a propoji na rozvodnou vodovodní síť v ul. Skořapka, Čechyňská a Koželužská.
Návrh spodních pater budoucích stavebních objektů včetně jejich založení bude respektovat trasu stávajícího kolektoru, který se nachází v hloubce cca 20m.
Tlakové poměry jsou na horní hranici dle zákona č. 274/2001 Sb. V platném znění, tj. hydrostatický tlak osciluje okolo hodnoty 0,7 MPa. Na vnitřních instalacích jednotlivých nemovitostí musí být osazeny redukční ventily.

Návrh řešení:

Zájmová oblast je z architektonického hlediska rozdělena na tři zóny A, B, C. Každá zóna je následně rozdělena na 4 až 5 bloků. U jednotlivých bloků jsou navrženy kapacity z hlediska bydlení, administrativy, služeb a školství.
Pro bilanci průměrné potřeby vody je uvažován celkový součet v jednotlivých zónách.
Pro zjištění maximální hodinové potřeby vody jsou jednotlivé kapacity rozděleny dle časovosti na dvě skupiny. V první skupině je bydlení, ve druhé skupině je administrativa, služby a školství. Viz tabulky níže.
Hlavní trasa vodovodu DN200 bude vedena z ulice Špitálka, kde se napojí na st. vodovodní řad DN250. Nová trasa vodovodu bude vedena až do ulice Koželužská, kde se propojí se st. trasou DN400 (v místě výstupu z kolektoru). Boční větve vodovodu budou v dimenzi DN150. Nové trasy vodovodu budou v nejvyšší možné míře zokruhovány. Při návrhu tras budou dodrženy ochranná pásma vodovodu, prostorové uspořádání vedení technického vybavení ČSN 73 6005 a požadavky správce sítě BVK a.s.

V případě etapizace území, kdy bude přednostně realizována zóna A01, bude vedena trasa vodovodu z ulice Špitálka. Tato nová trasa bude v dalších etapách výstavby zokruhována.

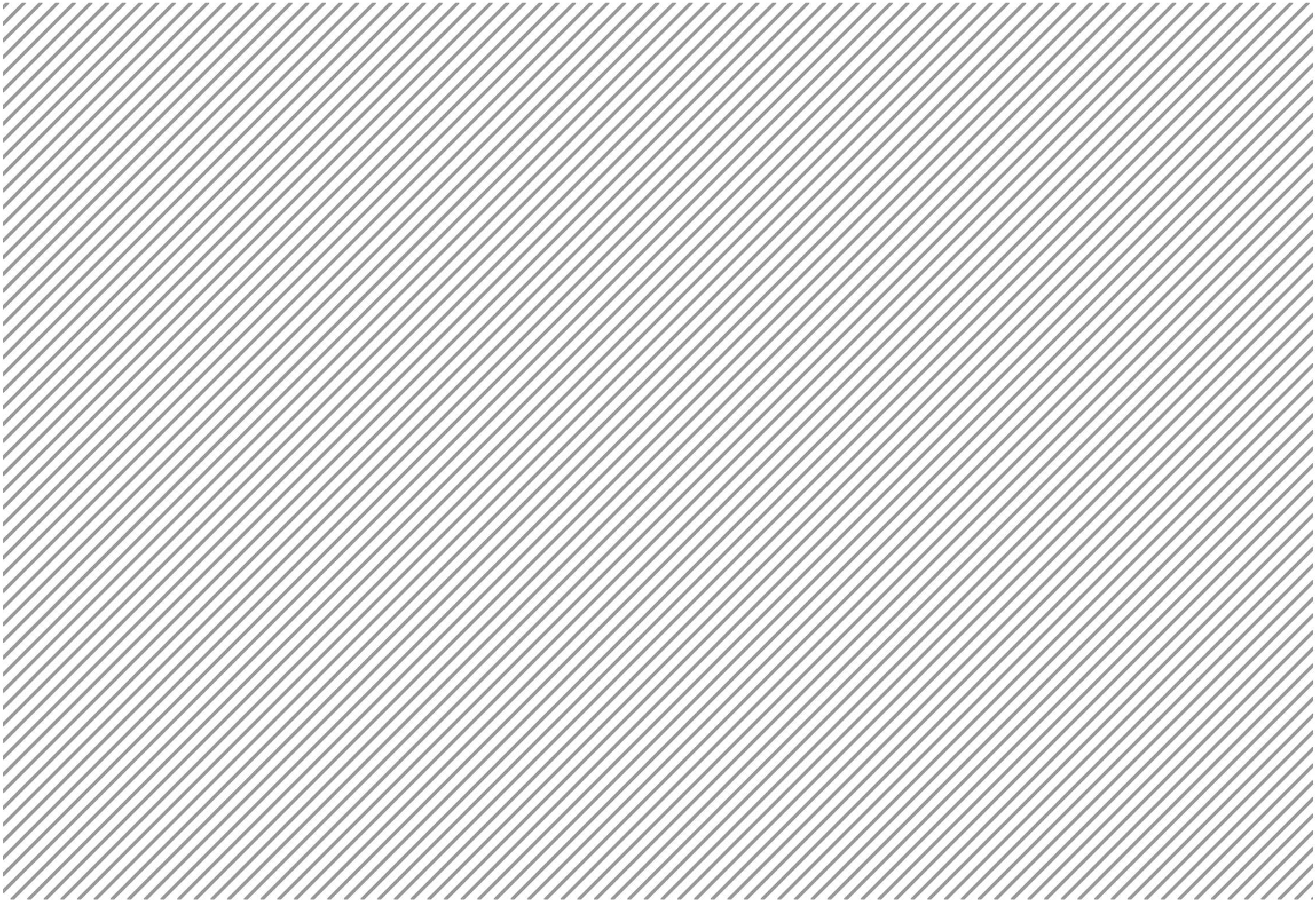
Ochranná pásma technické infrastruktury - vodovody a kanalizace

Ochranné pásmo vodovodního řadu a kanalizační stoky obecně je dle §23 zákona č. 274/2001 Sb., v platném znění 1,5m od líce potrubí na každou stranu pro profil do DN 500 včetně a 2,5m od líce potrubí na každou stranu pro větší profily potrubí. U vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m
U kmenových stok nebude správcem sítě dovolena žádná výjimka ve smyslu zmenšení ochranného pásma.

VÝPOČTY

Směrná čísla potřeby vody stanovuje vyhláška č. 120/2011 Sb. Směrná čísla roční potřeby vody určují potřebu pitné vody a zpravidla i množství vypouštěné odpadní vody.
Pro posouzení vodovodní sítě z hlediska kapacity a ztrát v potrubí je doporučeno výsledné hodnoty navýšit cca o 10%.

BYTY, RD - na jednoho obyvatele bytu s tekoucí teplou vodou za rok	35	m3/rok
Kancelářské budovy - WC, umyvadla a tekoucí teplé voda s možností sprchování	18	m3/rok
Prodejny s čistým provozem, vč. obchodních domů, supermarketů - WC, umyvadla a tekoucí teplá voda	18	m3/rok
Školy (bez stravování) - WC, umyvadla a tekoucí teplé voda	5	m3/rok



TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Projektové podklady
- mapové podklady od objednatele dokumentace
- platné elektrotechnické předpisy a normy ČSN a PNE

Technické řešení

Technické údaje
Napěťová soustava :
VN: 3 ~ 50Hz, 22kV/IT
Ochrana před nebezpečným dotykovým napětím dle ČSN 33 2000-4-41 ed.3 a PNE 330000-1
Zařízení VN:
- živé části: izolací, krytím, zábranou
-neživé části: uzemněním neživých částí a vzájemným pospojováním (R_a x I_d < 50V)

Ochrana proti atmosférickému přepětí podle ČSN EN 50341-1, ČSN 38 0810 a PNE 33 0000-5

Stupeň dodávky el. energie:
Stupeň 1: nouzové osvětlení, EPS a požárně bezpečnostní zařízení
Ostatní odběry - dle ČSN 34 1610 jde o odběry dle stupeň 3, bez požadavků na náhradní zdroj.

ENERGETICKÁ BILANCE
Investor zažádal o hodnotu rezervovaného příkonu 10000kW. Tato hodnota je požadována pro tři stavebně rozdělené etapy.
Etapa I. - 5000kW (trafostanice TS1 1250kW, trafostanice TS2 1250kW, trafostanice TS3 1250kW a trafostanice TS1 1250kW)
Etapa II. - 2500kW (trafostanice TS5 2500kW)
Etapa III. - 2500kW (trafostanice TS6 2500kW)

Všeobecně
Barevné označení bude provedeno podle ČSN ISO 3864. Ochranný vodič - uzemnění bude natřen zelenou barvou v kombinaci označení žlutá - zelená - žlutá.
Na uzemňovací síť se připojí veškeré neživé části zařízení VN a NN zemnicím páskem FeZn 30/4mm přes zkušební svorku. Uzemňovací síť je společná pro zařízení do i nad 1000 V AC.

Pokládka kabelů
Uložení kabelů v zemi
Pokládka kabelů během výstavby se řídí dle ČSN 33 2000-5-52 a ČSN 736005.
Ochranné pásmo: Dle zákona 458/2000 par.46 odstavce 5 je ochranné pásmo 1 m po obou stranách krajních kabelů. U venkovního vedení je ochranné pásmo 7m nebo 10m (pro vedení postavená před rokem 1994).
Kabely vn se uloží podle ČSN 33 2000-5-52 ed.2 v zelených pásech a volném terénu s krytím min. 1 m v kabelové rýze hloubky 1,2 m, v orné půdě s krytím min. 1,2 m. Šířka rýhy a uspořádaní je závislé na počtu kabelů. Kabely se uloží se na vrstvu písku 150 mm, zasypou pískem a zakryjí betonovými deskami nebo plastovými deskami. Místo desek je možno použít cihly, uložené napříč. Zákryt musí překrývat kabely min. 4 cm.
Souběžné kabely ve společné rýze se od sebe oddělí přepážkou z betonových desek. Přepážka není nutná při vzdálenostech větších než 20 cm.
Pod komunikacemi budou chráněny v PVC chráničkách o průměru 200 mm.Kabely VN budou v zemi uloženy ve svazku tvaru trojúhelníku a vysvazkovány stahovacím páskem po jednom metru.

Pro uložení NN kabelů napájejících vnější objekty platí:
- v rostlém terénu jsou uloženy v pískovém loži, celkové krytí 70cm
- pod komunikacemi a zpevněnými plochami jsou uloženy v pískovém loži a chráničkách, shora označeny výstražnou fólií, celkové krytí 100cm
- zemnící pásky uložené v rýhách je nutno důsledně na straně haly propojovat s její zemnící soustavou , na straně napájeného objektu se zemnící soustavou tohoto objektu!

Ohyb kabelů
Při kladení kabelů musí být zachován minimální poloměr ohybu, který je pro celoplastový kabel 15-ti násobkem vnějšího průměru.
Křižování s komunikacemi
Pod vozovkami se kabely uloží v hloubce min. 1 m od povrchu vozovky v plastových trubkách s průměrem 200 mm. Prostupy musí přesahovat šířku vozovky o 0,5 m na každé straně.
Při výstupu kabelu z trubek se kabel musí chránit podložením.

Ochrana před nebezpečným dotykem
Ochrana VN části se provede podle ČSN 33 2000-4-41ed.3 a PNE 33 0000-1. Stínění kabelu celoplastových kabelů se v celé délce vodivě propojí se všemi kovovými soubory (spojky, koncovky, apod.). Na koncích se vodiče připojí na uzemňovací soustavu.

Označení kabelů
Kabely se v průběhu trasy ve výkopech, kanálech apod. označují identifikačními štítky, na kterých se vyznačí měsíc a rok montáže, typ kabelu, napětí, průřez a číslo vedení. Štítek se připevní ke kabelu páskem ve vzdálenostech 3 m. U kabelových armatur (spojka, koncovka) se na štítku vyznačí evidenční číslo montéra.

Vzdálenosti při souběhu a křížení

Nejmenší dovolené vodorovné vzdálenosti při souběhu kabelu nn (1kV) s :

1. silové kabely	
1 kV	- 0,05m
10 kV	- 0,15m
35 kV	- 0,20m
110 kV	- 0,20m
2. sdělovací kabely	- 0,3m (nechráněné)
	- 0,1m (v kanálu nebo chráničkách)
3. plynovod (do 0,005 MPa)	- 0,4m
plynovod (do 0,3 MPa)	- 0,6m
4. vodovod	- 0,4m
5. tepelné vedení	- 0,3m
6. kabelovody	- 0,1m
7. stoky	- 0,5m

Nejmenší dovolené svislé vzdálenosti při křížení kabelu nn (1 kV) s :

1. silové kabely	
1 kV	- 0,05m
10 kV	- 0,15m
35 kV	- 0,20m
110 kV	- 0,20m
2. sdělovací kabely	- 0,3m (nechráněné)
	- 0,1m (v kanálu nebo chráničkách)
3. plynovod (do 0,005 MPa)	- 0,1m (kabel v chráničce přesahující plynovod na každou stranu o 1m)
plynovod (do 0,3 MPa)	- 0,1m (kabel v chráničce přesahující plynovod na každou stranu o 1m)
4. vodovod	- 0,4m (nechráněné)
	- 0,2m (v kanálu nebo chráničkách)
5. tepelné vedení	- 0,3m
6. kabelovody	- 0,3m
7. stoky	- 0,3m

Hromosvod
Při křížení se zemním vedením hromosvodu se kabel uloží pokud možno nad vedením. Svislá vzdálenost při křížení je min. 50 cm.

ROZVODY VN, NAPOJENÍ NA DISTRIBUČNÍ SOUSTAVU

Kabelový přívod na hladině VN je naznačen ve výkresu situace - je zařazen ve smyčce EGD.
Místem připojení k DS bude nově vybudovaná spínací stanice TS0, kde bude umístěno obchodní měření.
Odběratelská trafostanice je provedena následovně:
- Pochozí vestavná spínací stanice TS0, je umístěna v prostředku areálu, odečet obchodního měření (skříň USM) je možný z veřejného prostranství
- TS0 musí splňovat bezpečnost proti vnitřnímu obloukovému zkratu tř. odolnosti AC-AB a normu ČSN EN 61936-1.
- Skládá se z VN rozvodny distributora a VN rozvodny zákazníka

Obchodní měření:
- rezervovaný příkon 10000 kW
- napěťová hladina 22 kV
- odběr musí být rozdělen do všech tří fází
- měření typu A - na straně vyššího napětí (primární měření) nepřímé, průběhové, s dálkovým přenosem
- odběr elektřiny je měřen měřícím zařízením PDS
- Pro rozvaděč obchodního měření se použije samostatná skříň USM nebo SM s výklopným panelem umístěná vně nové spínací stanice zákazníka. Bude zajištěn přístup pověřeným osobám PDS za účelem provádění kontroly, odečtu, údržby, výměny či odebrání měřícího zařízení.

VENKOVNÍ ROZVODY VN
V rámci přestavby území budou zrušeny VN kabelové trasy včetně napájecích vedení a bude rozdělná do tří etap.
Rozmístění nových distribučních a odběratelských TS a trasy vedení VN jsou navrženy pouze orientačně viz. výkresová část.
Provedení trafostanic bude vycházet z koncepce sítě vysokého napětí v městské zástavbě.
V městské zástavbě se preferuje samostatně stojící kiosková trafostanice (bloková betonová TS dle TNS) s vnitřní obsluhou.
V případě souvislé zástavby, pokud není možno zřídit trafostanici samostatně stojící, je možné umístit vestavěnou trafostanici do objektu.
Celkový počet trafostanic byl stanoven orientačně a bude upřesněn v dalším stupni dokumentace.
POZN1: Pod komunikacemi bude kabel uložen v chráničkách.

ODBĚRATELSKÁ TRAFOSTANICE TS0
Jde o vestavnou trafostanici, jejíž součastí je pouze VN rozvodna. Transformace na hladinu NN probíhá v dalších kioskových trafostanicích v lokalitě.

VN rozvodna
Je v ní umístěn vn rozváděč v sestavě:

1. pole - přívodní kabelové pole od distributora
2. pole - vývodové kabelové pole od distributora
3. pole - pole měření
1. pole - vývodové pole = směr napájení trafostanice TS1
1. pole - vývodové pole = směr napájení trafostanice TS2
1. pole - vývodové pole = směr napájení trafostanice TS5
1. pole - vývodové pole = směr napájení trafostanice TS6

Výstavby Etapy I.
V této etapě proběhne výstavba spínací stanice TS0 a 4x vestavná trafostanice TS1 - TS4. Jedná se o shodné trafostanice pro napájení lokality příslušné etapy.
Trafostanice TS1 - TS4 jsou rozděleny do čtyř částí:

- Rozvodna VN
- Rozvodna NN
- Trafostání 1 - vybaveno hermetizovaným olejovým transformátorem 22kV/0,42kV/1250kVA
- Trafostání 2 - REZERVA

Rozvodna VN
V rozvodně je umístěn VN rozváděč v konfiguraci:
1.pole - přívodní kabelové pole (VN kabel z předchozí TS)
2. pole - výstupní kabelové pole (pokračování k následující TS)
3. pole - vývod pro transformátor 22kV/0,42kV/1250kVA
4. pole - vývod pro transformátor - REZERVA
Rozvodna NN
Pro každý transformátor v ní bude umístěn NN rozváděč pro vyvedení NN výkonu na příslušnou etapu.

Výstavby Etapy II.
V této etapě proběhne výstavba vestavné trafostanice TS5, která bude napájet lokalitu příslušné etapy.
Trafostanice TS5 je rozdělaná do čtyr částí:

- Rozvodna VN
- Rozvodna NN
- Trafostání 1 - vybaveno hermetizovaným olejovým transformátorem 22kV/0,42kV/1250kVA
- Trafostání 2 - vybaveno hermetizovaným olejovým transformátorem 22kV/0,42kV/1250kVA

Rozvodna VN
V rozvodně je umístěn VN rozváděč v konfiguraci:
1.pole - přívodní kabelové pole (VN kabel z předchozí TS)
2. pole - výstupní kabelové pole (pokračování k následující TS)
3. pole - vývod pro transformátor 22kV/0,42kV/1250kVA
4. pole - vývod pro transformátor - 22kV/0,42kV/1250kVA
Rozvodna NN
Pro každý transformátor v ní bude umístěn NN rozváděč pro vyvedení NN výkonu na příslušnou etapu

Výstavby Etapy III.
V této etapě proběhne výstavba vestavné trafostanice TS6, která bude napájet lokalitu příslušné etapy.
Trafostanice TS6 je rozdělaná do čtyr částí:

- Rozvodna VN
- Rozvodna NN
- Trafostání 1 - vybaveno hermetizovaným olejovým transformátorem 22kV/0,42kV/1250kVA
- Trafostání 2 - vybaveno hermetizovaným olejovým transformátorem 22kV/0,42kV/1250kVA

Rozvodna VN
V rozvodně je umístěn VN rozváděč v konfiguraci:
1.pole - přívodní kabelové pole (VN kabel z předchozí TS)
2. pole - výstupní kabelové pole (pokračování k následující TS)
3. pole - vývod pro transformátor 22kV/0,42kV/1250kVA
4. pole - vývod pro transformátor - 22kV/0,42kV/1250kVA
Rozvodna NN
Pro každý transformátor v ní bude umístěn NN rozváděč pro vyvedení NN výkonu na příslušnou etapu

Ochrany SPD

- Pokud na připojovacím podpěrném bodě DS nebudou namontovány svodiče přepeětí distributorem, musí jimi svůj kabelový svod vybavit žadatel
- Ve vn rozváděči odběratelské trafostanice TS0 bude přepěťovou VN ochranou vybaven kabelový přívod i VN vývod k dalším trafostanicím.
- Ve VN rozváděčích kioskových trafostanic bude použita přepěťová VN ochrana na kabelových VN přívodech i vývodech do dalších trafostanic.
- V NN rozváděčích RHi na hale bude použita přepěťová ochrana typu 1+2 na vstupu každéhon rozváděče (před hlavním jističem)

Zemnící soustava a ochrana před bleskem trafostanic
Kolem každé kioskové stanice bude zřízena společná uzemňovací soustava pro zařízení NN a VN dle ČSN 33 2000-5-54. S touto zemnící soustavou bude propojena jímací soustava kioskové stanice (jímací soustava je součástí dodávky kiosku).

Páska FeZn v kabelových výkopech
V kabelových výkopech pro vn i nn kabeláž bude uložena páska FeZn 30x4. Bude propojena se zemnícími soustavami haly a trafostanice.

Normy
Použité předpisy a normy
Projekt je zpracován dle platných předpisových a zařizovacích norem, platných v době zpracování projektové dokumentace. Jedná se zejména o tyto normy :

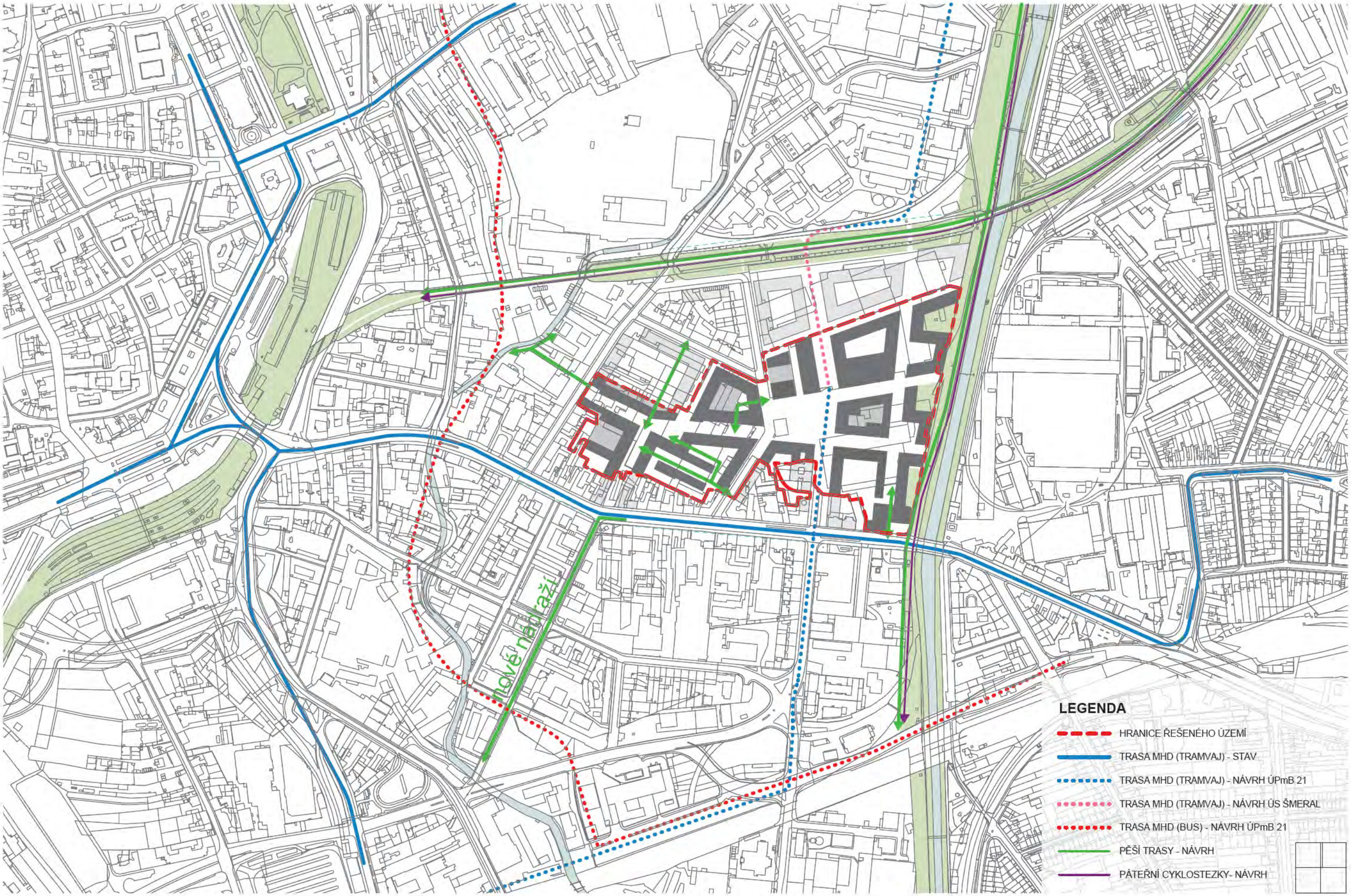
ČSN EN 61936-1 Elektrické instalace nad AC 1 kV - Část 1: Všeobecná pravidla
ČSN EN 50522 Uzemňování elektrických instalací AC nad 1kV
ČSN 33 1500 - Revize elektrických zařízení
ČSN 33 3051 Ochrana elektrických strojů v rozvodných zařízení
ČSN 33 2000-5-51, ed.3 Elektrická instalace nízkého napětí
ČSN 33 2000-4-41 ed.3 Elektrické instalace nízkého napětí - část 4-41 Ochrana před úrazem elektrickým proudem
ČSN 33 2000-4-42 ed.2 Elektrické instalace nízkého napětí - Část 4-42 Ochrana před účinky tepla
ČSN 33 2000-4-43 ed.2 E Elektrické instalace nízkého napětí - Část 4-43 Ochrana proti nadproudu
ČSN 33 2000-4-45 Elektrické instalace nízkého napětí - Část 4 kap.45 Ochrana před podpětím
ČSN 33 2000-4-46 ed.3 Elektrické instalace nízkého napětí - Část 4 kap.46 Odpojování a spínaní
ČSN 33 2000-4-443 ed.3 Elektrotechnické předpisy - Část 4-44 Ochrana před atmosférickým nebo spínacím přepětím
ČSN 33 2000-5-52 ed.2 Elektrotechnické předpisy - Část 5-52 Výběr soustav a stavba vedení
ČSN 33 2000-5-54 ed.3 Elektrotechnické předpisy - Část 5-54 Uzemnění a ochranné vodiče
ČSN 33 2040 - Ochrana před účinky elektromagnetického pole 50 Hz v pásmu vlivu elektrizační sustavy
ČSN 33 0050-603 - Výroba, přenos a rozvod elektrické energie. Plánování a řízení elektrizační soustavy
ČSN EN 50110-1 ed.3 - Obsluha a práce na elektrických zařízeních - Obecné požadavky
ČSN EN 62305-1 ed.2 Ochrana před bleskem - část 1: Obecné principy (definice a hodnoty).
ČSN EN 62305-2 ed.2 Ochrana před bleskem - část 2: Řízení rizika (analýza rizika).
ČSN EN 62305-3 ed.2 Ochrana před bleskem - část 3: Hmotné škody na stavbách a nebezpečí života(provedení hromosvodu)
ČSN EN 62305-4 ed.2 Ochrana před bleskem - část 4: Elektrické a elektronické systémy ve stavbách (provedení pospojování a ochrany před přepětím)
ČSN EN 50341-1 ed.2 - Elektrická venkovní vedení s napětím nad AC 1 kV: Obecné požadavky - Společné specifikace
ČSN 73 6006 - Označování úložných zařízení
ČSN 73 6005 - Prostorová úprava vedení technického vybavení
ČSN 33 3320 ed.2 - Elektrické přípojky
ČSN 1838 - Světlo a osvětlení - Nouzové osvětlení
ČSN P 73 7505 - Sdružené trasy městských vedení technického vybavení
ČSN 73 0804 - Požární bezpečnost staveb - Výrobní objekty
ČSN 73 0845 - Požární bezpečnost staveb - Sklady
ČSN 73 0848 - Požární bezpečnost staveb - Kabelové rozvody
ČSN 73 0875 - Požární bezpečnost staveb - Stanovení podmínek pro navrhování elektrické požární signalizace v rámci požárně bezpečnostního řešení

SOUBOR1 - soupis norem, kterým musí vyhovovat rozvody pro požárně bezpečnostní zařízení
ČSN EN 60332-3-10, ČSN EN 60332-3-21, ČSN EN 60332-3-22, ČSN EN 60332-3-23, ČSN EN 60332-3-24, ČSN EN 60332-3-25, ČSN EN 60332
SOUBOR2 - soupis norem, kterým musí vyhovovat rozvody pro požárně bezpečnostní zařízení
ČSN IEC 60331-11, ČSN IEC 60331-21, ČSN IEC 60331-23, ČSN IEC 60331-25

ZÁVĚR
Tato dokumentace je zpracována v rozsahu studie, jejímž hlavním účelem je specifikace obecných požadavků na výstavbu. Podrobnější technická řešení budou rozpracována v dalším stupni projektové dokumentace. Veškerá elektroinstalace bude provedena dle platných zákonů a vyhlášek a podle předpisů ČSN.

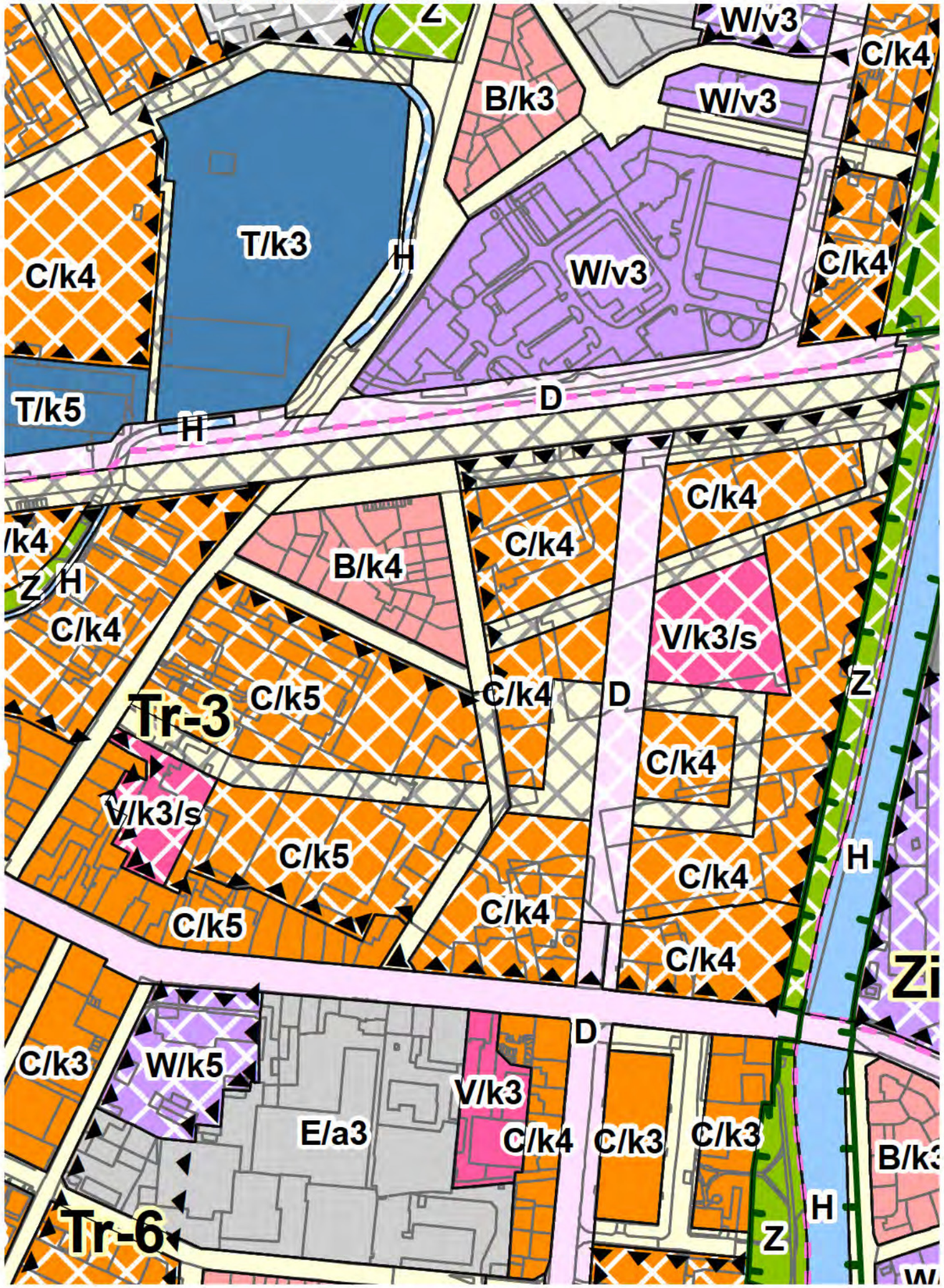
2. ANALYTICKÁ ČÁST

2.1 SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
2.2 SCHWARZPLAN - STAV
2.3 ÚZEMNÍ PLÁN, ÚZEMNÍ STUDIE
2.4 VLASTNICKÉ VZTAHY
2.5 FOTODOKUMENTACE

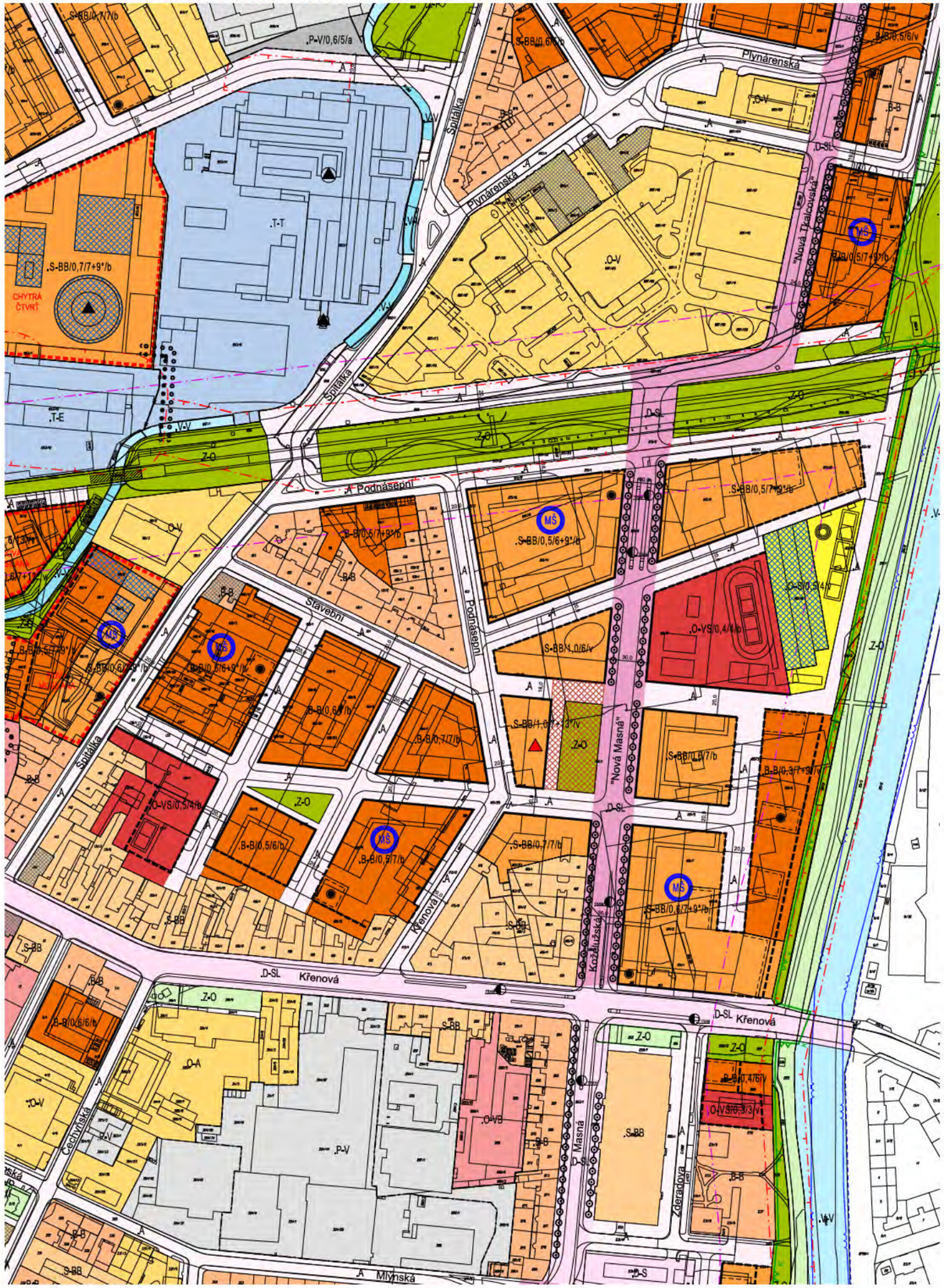

nová nádraží
LEGENDA
HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
TRASA MHD (TRAMVAJ) - STAV
TRASA MHD (TRAMVAJ) - NÁVRH ÚPmB 21
TRASA MHD (TRAMVAJ) - NÁVRH ÚS ŠMERAL
TRASA MHD (BUS) - NÁVRH ÚPmB 21
PĚŠÍ TRASY - NÁVRH
PÁTEŘNÍ CYKLOSTEZKY- NÁVRH

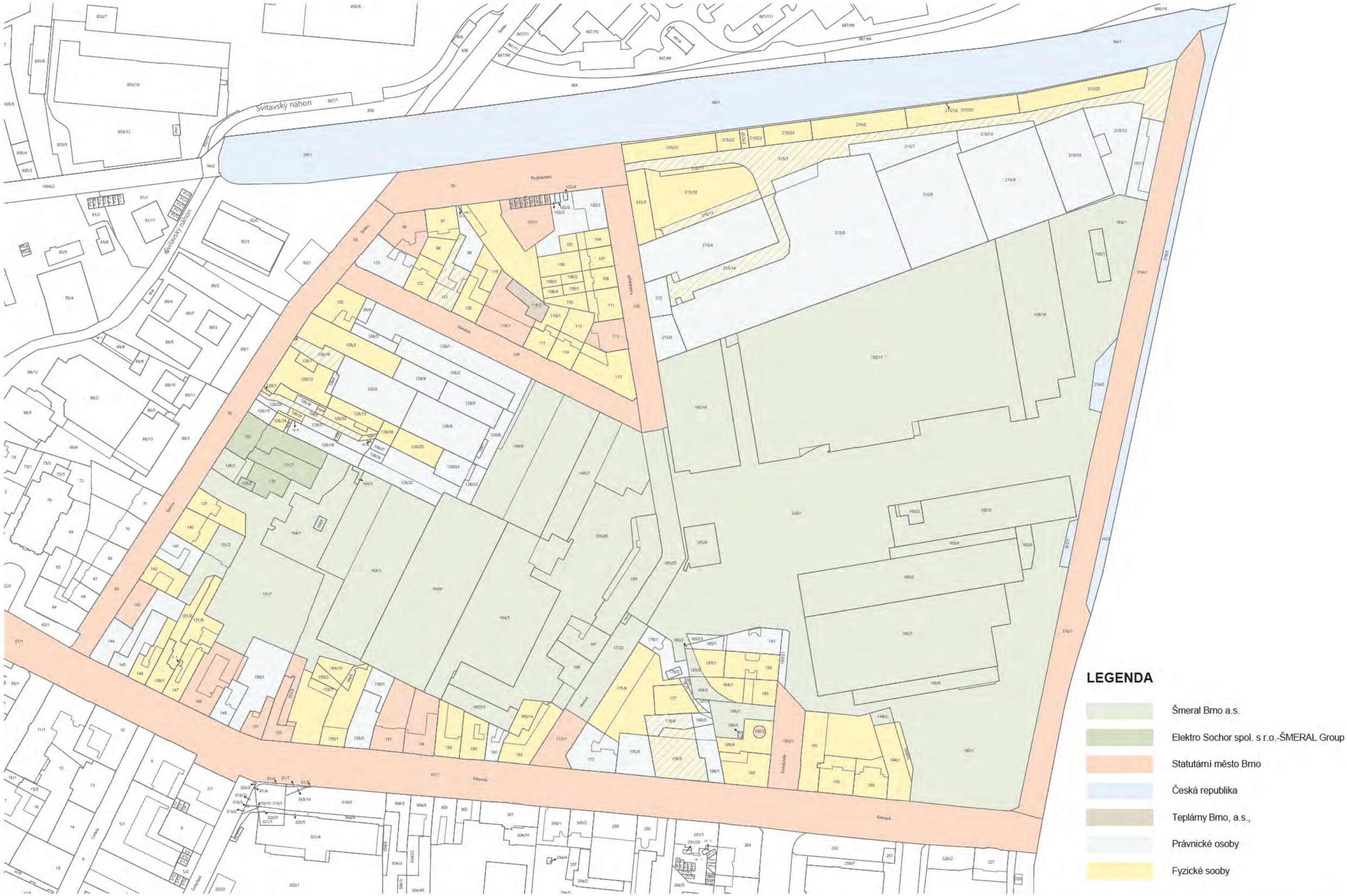

LEGENDA
HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

PŘIPRAVOVANÝ ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA 21



ÚZEMNÍ STUDIE - PŘESTAVBOVÁ ZÓNA ŠPITÁLKA




Svitavský náhon
Svitavský náhon
LEGENDA
Šmeral Brno a.s.
Elektro Sochor spol. s r.o.-ŠMERAL Group
Statutární město Brno
Česká republika
Teplárny Brno, a.s.,
Právnické osoby
Fyzické sooby



Proluka v místě navrhovaného dopravního vstupu do území z ulice Křenová



Proluka a zástavba v majetku města v místě navrhovaného dopravního vstupu do území z ulice Křenová



Křižovatka ulic Masná, Křenová a Koželužská, jež je slepě ukončena na hranici areálu Šmeralových závodů



LEGENDA

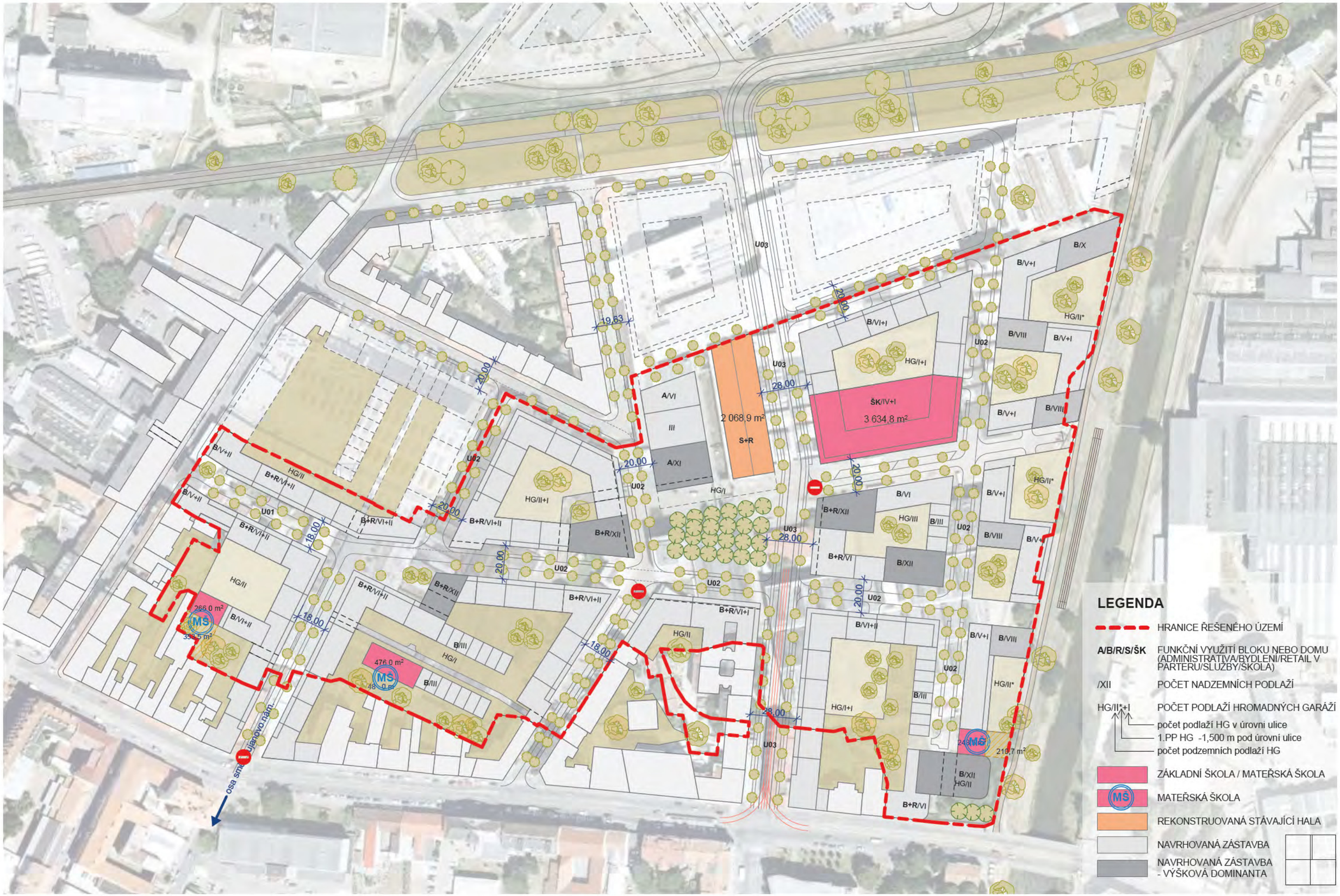
NAVRHOVANÉ VSTUPY DO ÚZEMÍ

STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA NAVRŽENA K DOSTRANĚNÍ PRO BUDOUCÍ VJEZD DO ÚZEMÍ

3 URBANISTICKÝ NÁVRH

3.1	SCHWARZPLAN - NÁVRH	1:5000
3.2	URBANISTICKÁ SITUACE	1:2000
3.3	HMOTOVÁ SITUACE	1:2000
3.4	PERSPEKTIVA OD JIHU	
3.5	PERSPEKTIVA OD VÝCHODU	
3.6	PERSPEKTIVA OD SEVEROVÝCHODU	
3.7	PERSPEKTIVA OD SEVERU	
3.8	PERSPEKTIVA OD ZÁPADU	
3.9	BILANCE	
3.10	BILANCE DOPRAVY	
3.11	DOPRAVNÍ SITUACE	
3.12	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - ODKANALIZOVÁNÍ, ZÁSOBOVANÍ PITNOU VODOU	1:2000
3.13	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ	
3.14	ULIČNÍ PROFILY U01, U02	1:250
3.15	ULIČNÍ PROFILY U03	1:250
3.16	ETAPIZACE I	
3.17	ETAPIZACE II	
3.18	MAJETKOVÉ POMĚRY	
3.19	PŘEKLOPENÍ US DO PODOBY ÚZEMNÍHO PLÁNU	1:3500


LEGENDA
HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ


LEGENDA
HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
A/B/R/S/ŠK FUNKČNÍ VYUŽITÍ BLOKU NEBO DOMU (ADMINISTRATIVA/BYDLENÍ/RETAIL V PARTERU/SLUŽBY/ŠKOLA)
/XII POČET NADZEMNÍCH PODLAŽÍ
HG/II*+I POČET PODLAŽÍ HROMADNÝCH GARÁŽÍ
počet podlaží HG v úrovni ulice
1.PP HG -1,500 m pod úrovní ulice
počet podzemních podlaží HG
ZÁKLADNÍ ŠKOLA / MATEŘSKÁ ŠKOLA
MATEŘSKÁ ŠKOLA
REKONSTRUOVANÁ STÁVAJÍCÍ HALA
NAVRHOVANÁ ZÁSTAVBA
NAVRHOVANÁ ZÁSTAVBA - VÝŠKOVÁ DOMINANTA
ŠK/IV+I
3 634,8 m²
2 068,9 m²
S+R
A/VI
III
A/XI
HG/I
HG/I+I
HG/II
HG/II+I
HG/II*
HG/III
HG/I
B/X
B/V+I
B/VI+I
B/VIII
B/VI
B/III
B/XII
B/XI
B+R/XII
B+R/VI
B+R/VI+II
B+R/VI+I
B/V+II
B/VI+II
U01
U02
U03
19,63
20,00
28,00
18,00
266,0 m²
476,0 m²
210,7 m²
MŠ
osa směru ujanovo nám.


LEGENDA
HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
A/B/R/S/ŠK/XI+I
FUNKČNÍ VYUŽITÍ BLOKU NEBO DOMU (ADMINISTRATIVA/BYDLENÍ/RETAIL V PARTERU/SLUŽBY/ ŠKOLA)
POČET USTOUPENÝCH NADZEMNÍCH PODLAŽÍ
POČET NADZEMNÍCH PODLAŽÍ
HG/II*+I
HROMADNÉ GARÁŽE
počet podlaží HG v úrovni ulice
1.PP HG -1,500 m pod úrovní ulice
počet podzemních podlaží HG
A/VI
III
A/XI
S+R
HG/I
B/VI+I
HG/I
ŠK/IV+I
B/X
B/V+I
B/VIII
B/V+I
B/V+I
B/VIII
B/V+II
B+R/VI+II
B+R/VI+II
B+R/VI+II
B+R/XII
B+R/VI+II
B+R/XII
B+R/VI+II
HG/II
B/VI+II
B+R/VI+II
B+R/XII
B+R/VI+II
B/III
HG/I
B/III
B+R/VI+I
HG/II
B/VI
B+R/XII
B/III
B+R/VI
B/XII
B/V+I
HG/II*
B/V+I
B/VIII
B/V+I
B/VI+I
B/V+I
B/VIII
HG/II*
B/III
HG/I+I
B/XII
HG/II
B+R/VI



Výšková úroveň zástavby dle ÚPmB 21 s plošnou změnou na "k5".



Výšková úroveň zástavby dle ÚPmB 21 s plošnou změnou na "k5".



Výšková úroveň zástavby dle ÚPmB 21 s plošnou změnou na "k5".



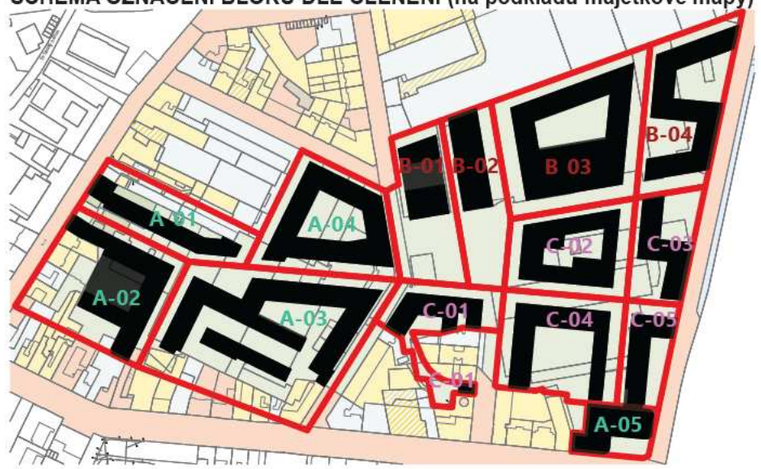
Výšková úroveň zástavby dle ÚPmB 21 s plošnou změnou na "k5".



Výšková úroveň zástavby dle ÚPmB 21 s plošnou změnou na "k5".

BILANCE - VARIANTA ZMĚNY ÚPmB 21 plošně v celém řešeném území na výškovou úroveň "k5"

SCHÉMA OZNAČENÍ BLOKŮ DLE ČLENĚNÍ (na podkladu majetkové mapy)



VÝPOČET DOPRAVY V KLIDU

DOPRAVNÍ SITUACE



LEGENDA

- FUNKČNÍ SKUPINA MÍSTNÍCH KOMUNIKACÍ **C**
- FUNKČNÍ SKUPINA MÍSTNÍCH KOMUNIKACÍ **D**
- TRASA MHD (PŘEDPOKLAD TRAM / BUS) - NÁVRH
- TRASA MHD (TRAM / BUS) - STAV
- PARKOVÁNÍ V HROMADNÝCH GARÁŽÍCH V SUTERÉNECH OBJEKTŮ
- JEDNOSMĚRNÁ KOMUNIKACE S VYZNAČENÍM SMĚRU JÍZDY

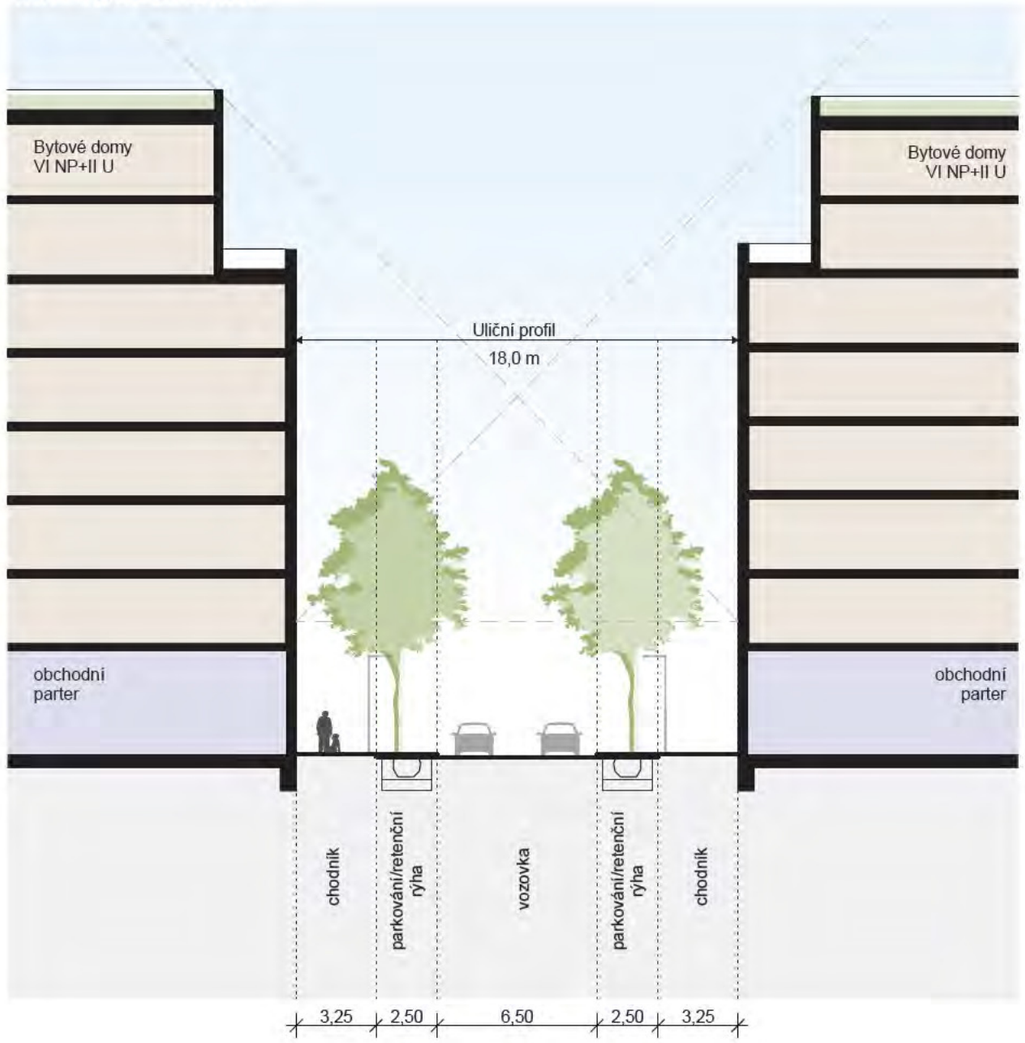
LEGENDA

stav	návrh	
		vodovod
		kanalizace splašková
		kanalizace dešťová

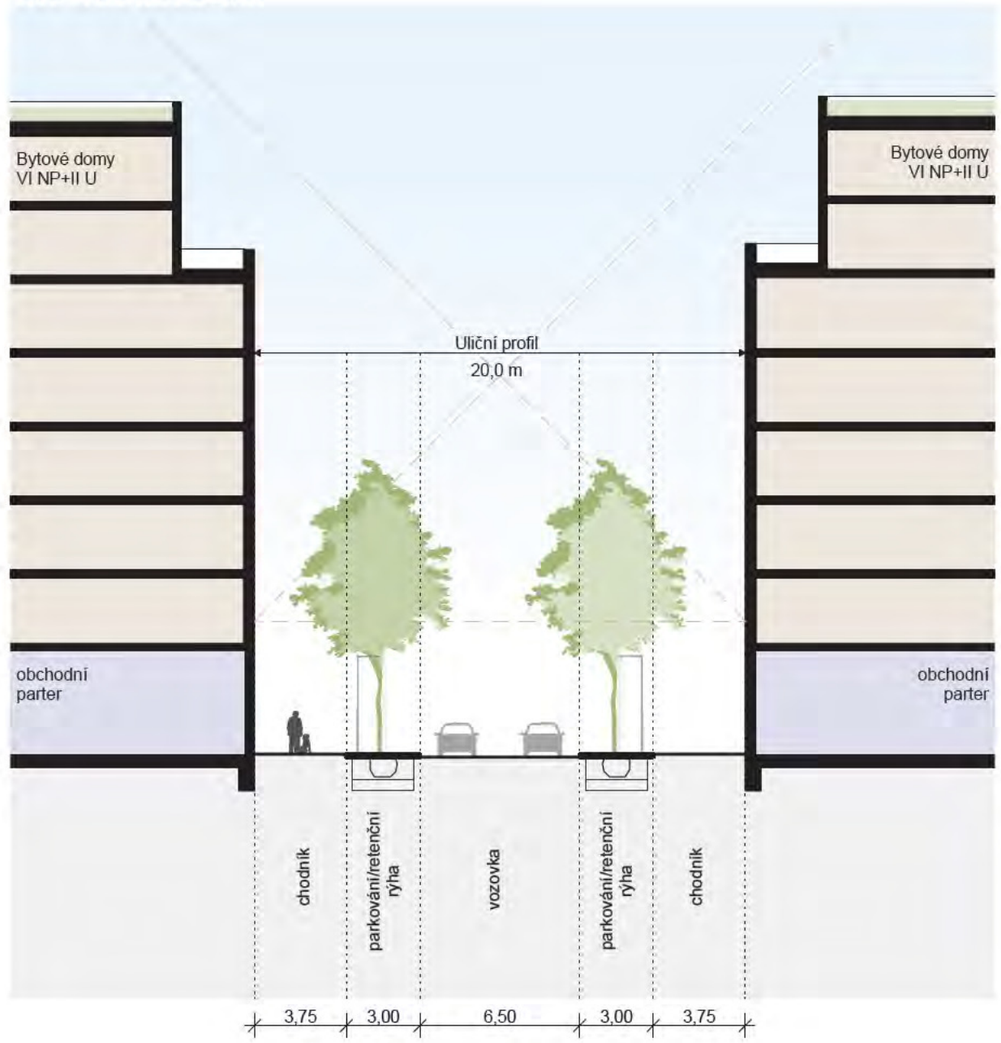


U03
U02
U01
B/X
B/V+I
HG/II*
B/VI+I
HG/I+I
B/VIII
B/V+I
ŠK/IV+I
3 634,8 m²
2 068,9 m²
S+R
A/VI
III
A/XI
HG/I
B/VI
B+R/XII
B/III
B/XII
B+R/VI
HG/II
B/V+II
B+R/VI+II
HG/II+I
B+R/XII
B+R/VI+I
B/VI+II
HG/I+I
B/III
HG/I
B/III
HG/II
B/V+I
B/VIII
HG/II*
B/XII
HG/II
B+R/VI
2x kabelová spojka VN
Vnitřní trafostanice TS3 1250kW
Vnitřní trafostanice TS1 1250kW
Spínací stanice TS0
Vnitřní trafostanice TS2 1250kW
Vnitřní trafostanice TS4 1250kW
Vnitřní trafostanice TS5
Vnitřní trafostanice TS6 2500kW
Rušená trafostanice zákazníka
266,0 m²
476,0 m²
210,7 m²
19,63
20,00
28,00
18,00
osa směr Lujanovo nám.
LEGENDA ELEKTRO
NOVÉ KABELOVÉ VEDENÍ VN AREÁLOVÉ
EGD - STÁVAJÍCÍ KABELOVÉ VEDENÍ VN
EGD - NOVÉ KABELOVÉ VEDENÍ VN - PŘÍPOJKA
KABELOVÁ SPOJKA VN
EGD - TRAFOSTANICE
STÁVAJÍCÍ TRAFOSTANICE ŠMERAL - RUŠENA

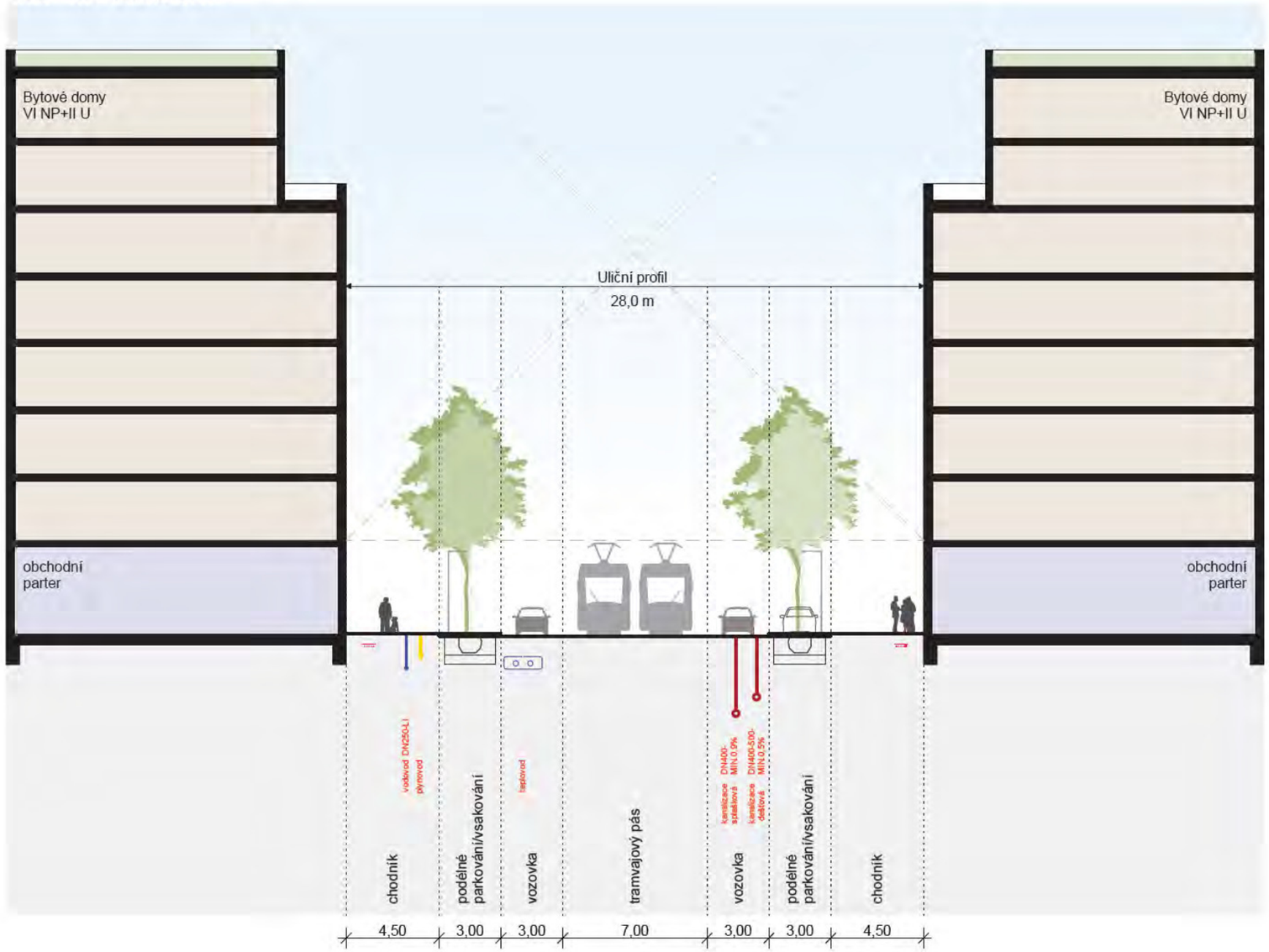
U01 - Řez ulicí š.18 m



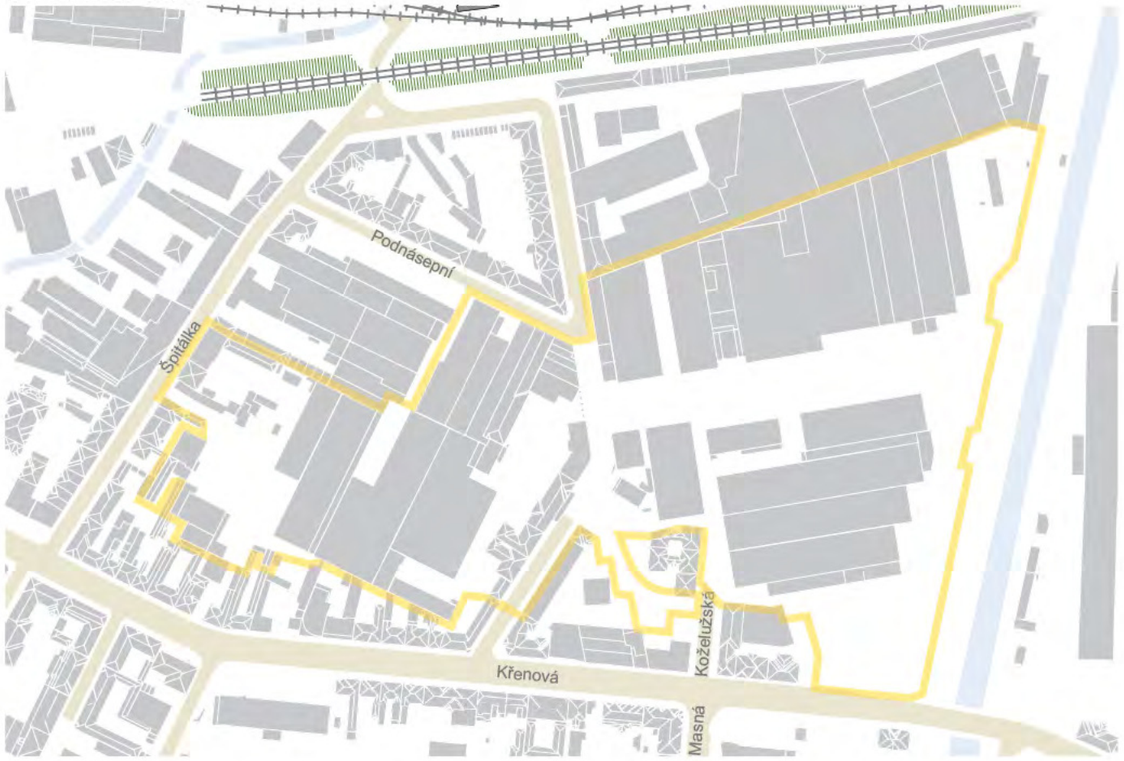
U02 - Řez ulicí š.20 m



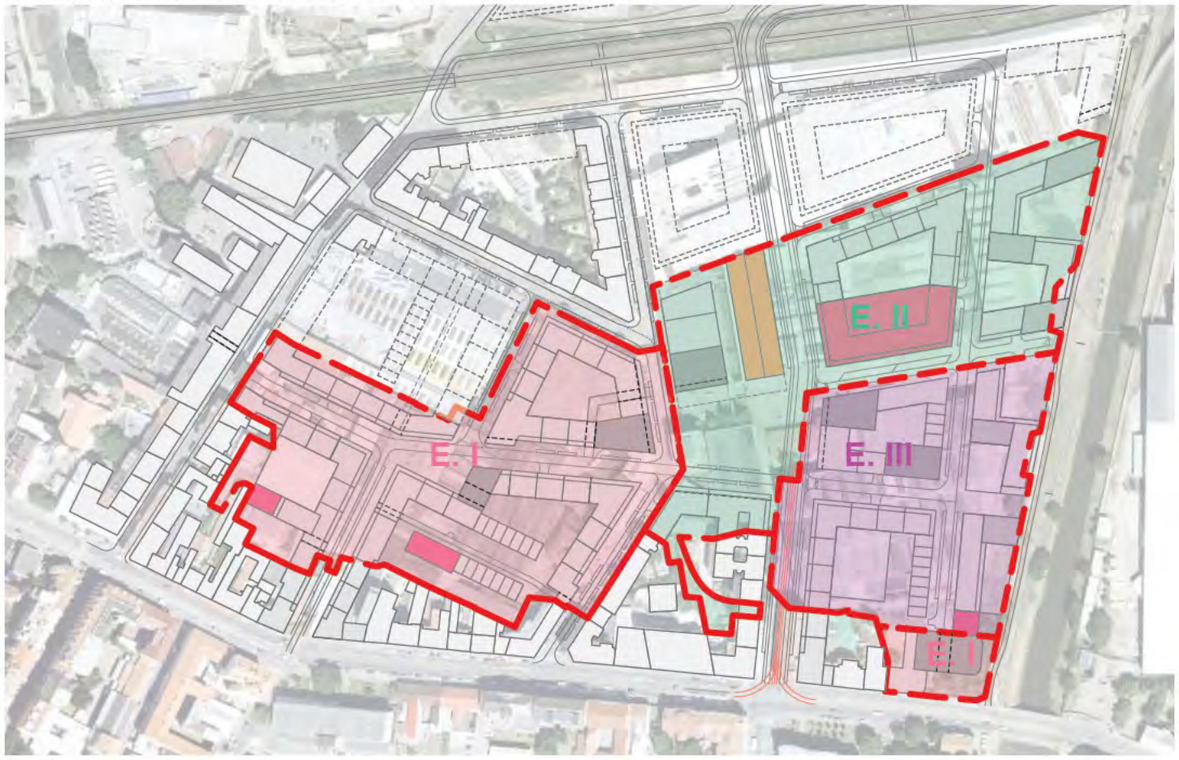
U03 - Řez ulicí š.28 m



STÁVAJÍCÍ STAV



NÁVRH S VYZNAČENÍM ETAPIZACE



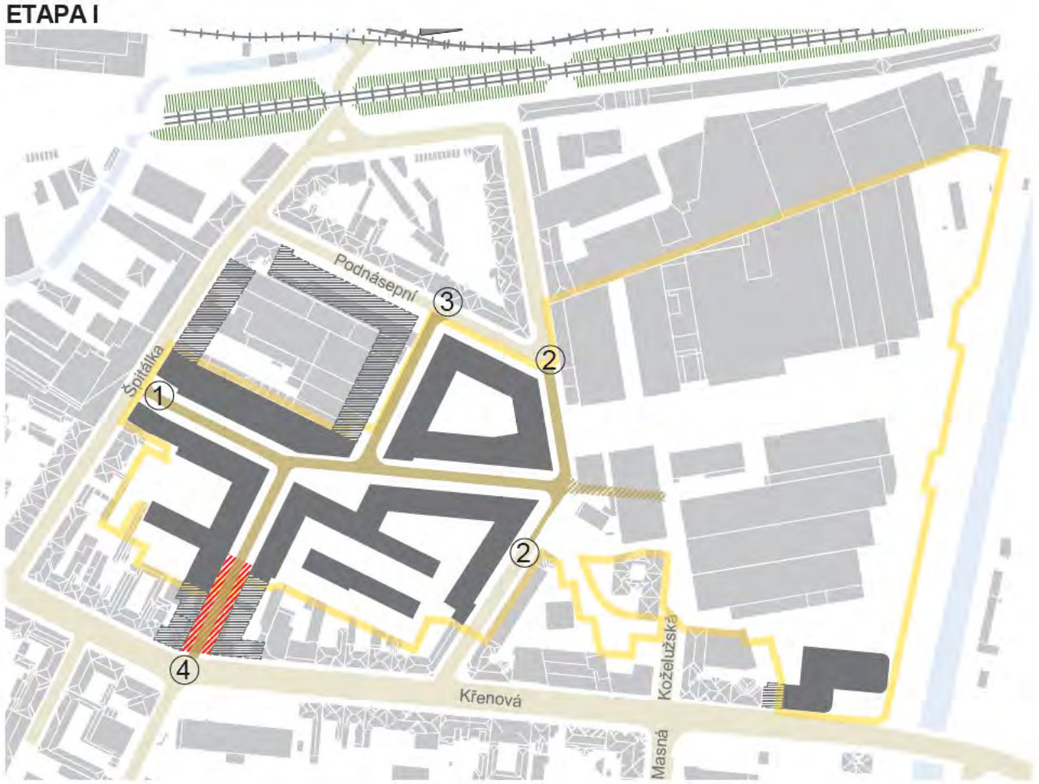
LEGENDA

stav / návrh

železniční trať

dopravní komunikace

ETAPA I



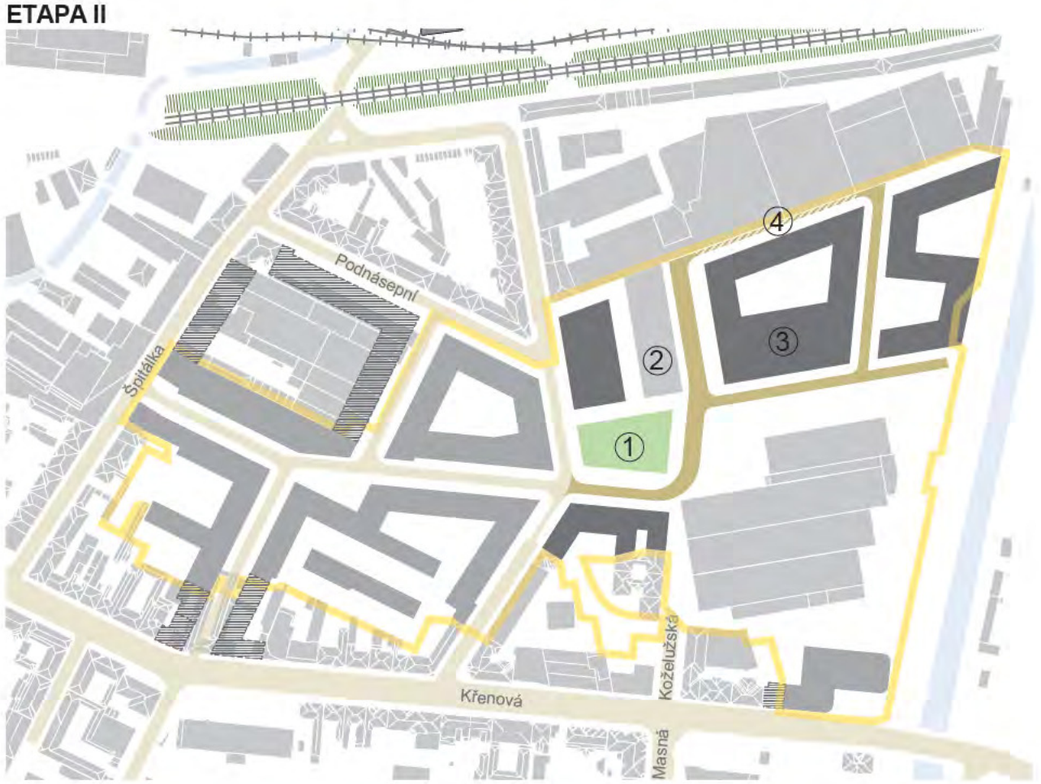
① průraz nové ulice do ul.Špitálka, dopravní napojení řeš. území

② dopravní napojení existující ulice v areálu Šmeral do ul. Podnásepní a do ul. Křenová

③ nové dopravní napojení do ul. Podnásepní

④ průraz nové ulice do ul.Křenová, dopravní napojení řeš. území (není podmínkou rozvoje lokality)

ETAPA II



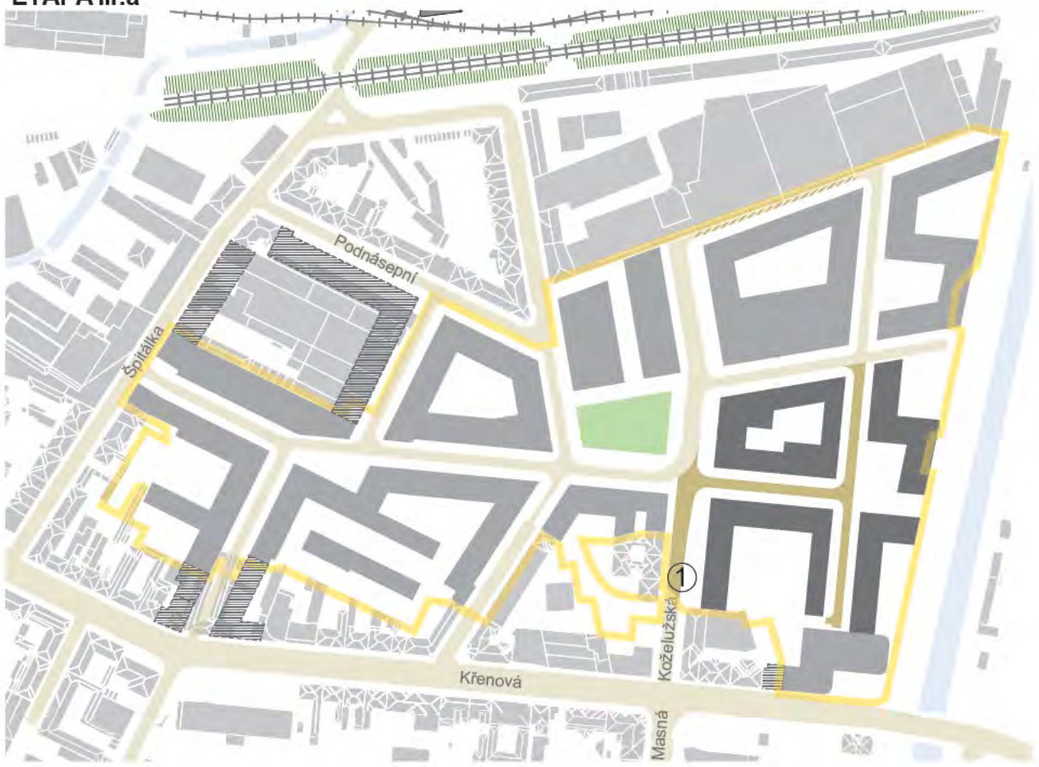
① nové náměstí

② rekonverze stávající průmyslové haly a její zapojení do organismu nové čtvrti

③ nová ZŠ

④ možnost dopravního zaokruhování jednosměrnou komunikací v případě zachování stávajících objektů za severní hranicí řešeného území (nutno prověřit)

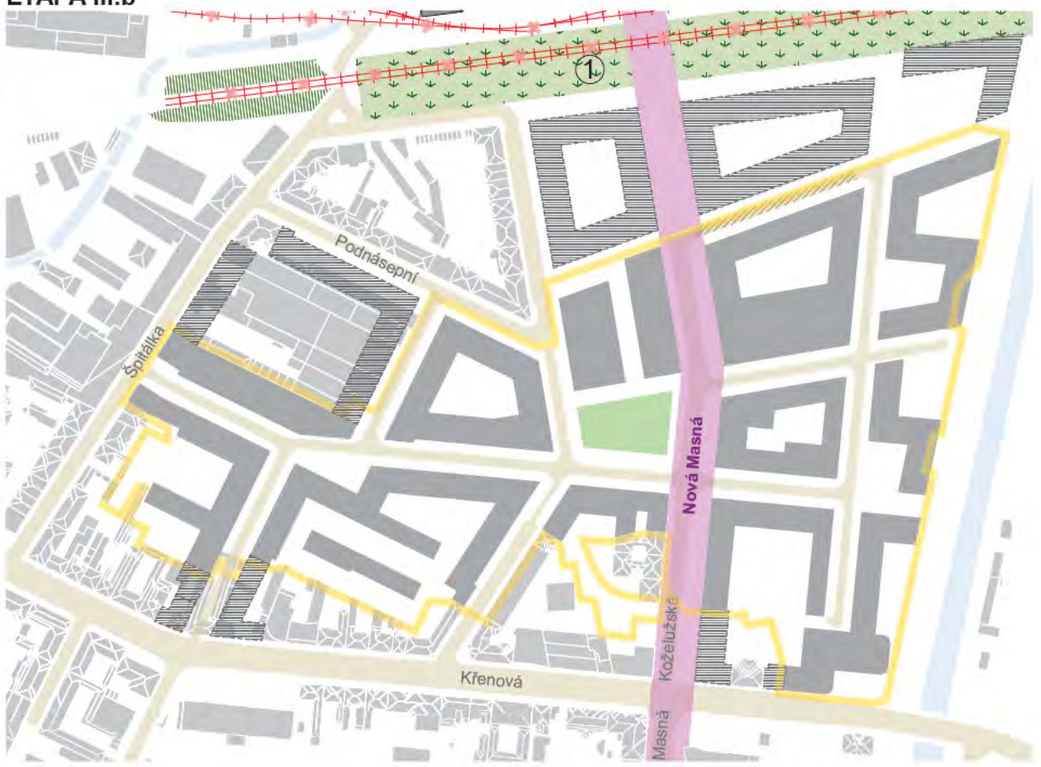
ETAPA III.a



- v případě, že nedojde k dohodě majetkových poměrů a koordinaci na pozemcích severně od hranice řešeného území, v trase budoucí třídy "Nová Masná"

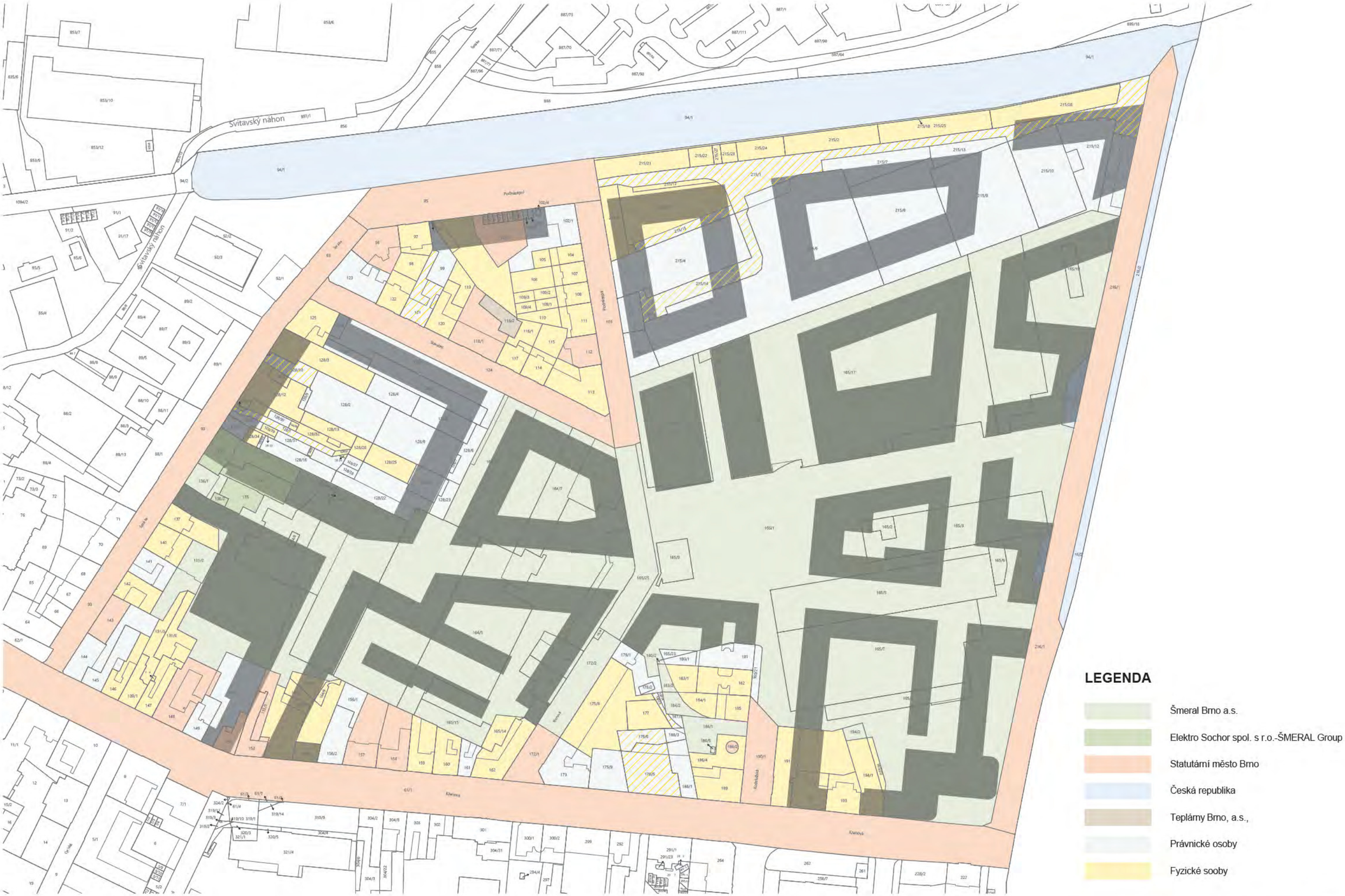
① dopravní napojení na ul. Koželužská

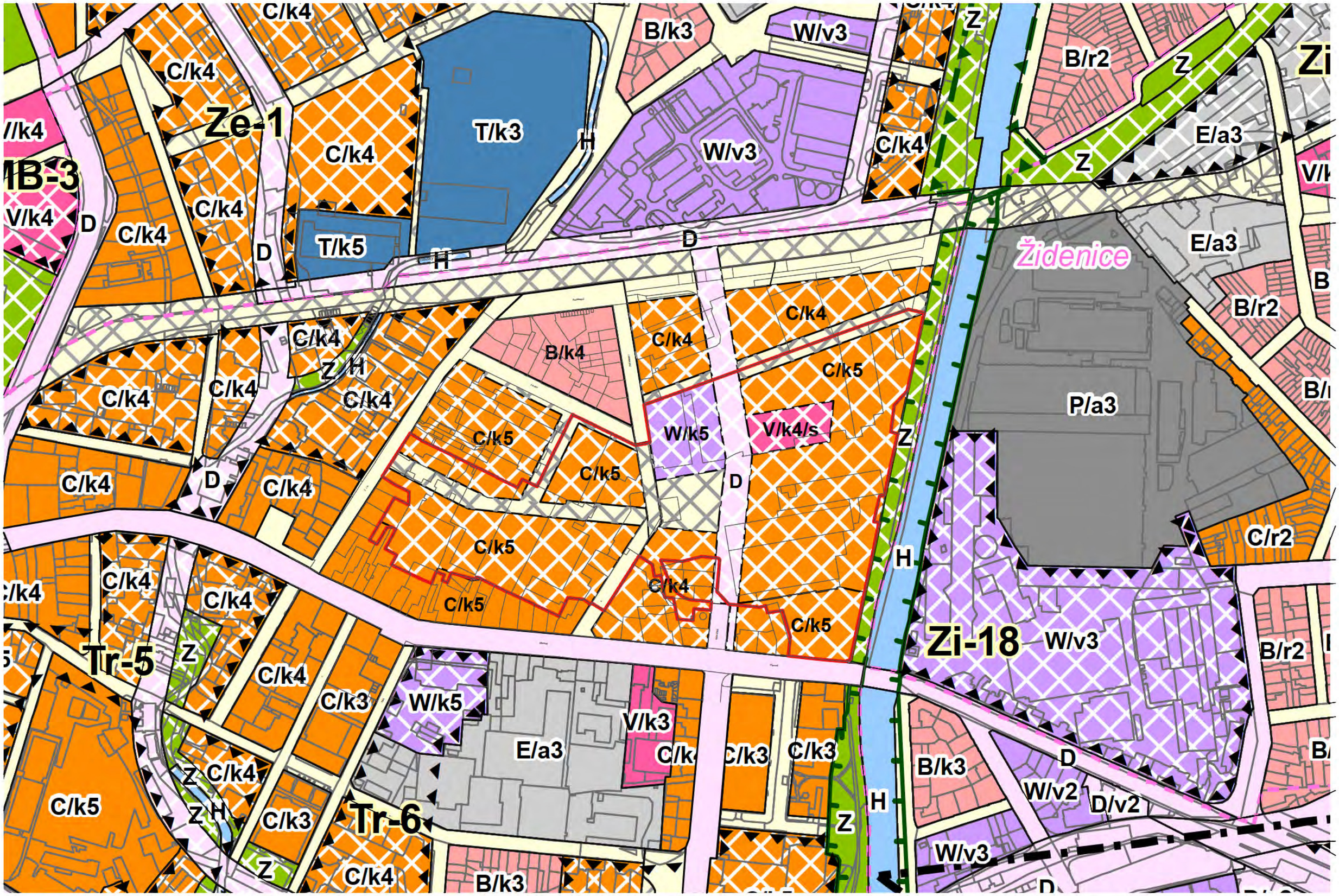
ETAPA III.b



- stav po realizaci nové městské třídy "Nová Masná" s průtahem MHD (předpoklad TRAM a BUS)

① odstranění železničních drah a drážního náspu tvořící bariéru v území, vytvoření městského parku - zelené osy propojující centrum s okrajovými částmi pro pěší a cyklo dopravu


Švitavský náhon
Švitavský náhon
Podnádražní
Skalní
Kolejní
Kolejní
Kolej


Ze-1
Tr-5
Tr-6
Zi-18
Židenice
C/k4
B/k3
W/v3
T/k3
T/k5
B/k4
C/k5
W/k5
V/k4/s
E/a3
P/a3
B/r2
C/r2
V/k3
C/k3
B/k3
W/v2
D/v2
V/k4
IB-3
D
H
Z