

# PRŮVODNÍ ZPRÁVA ÚZEMNÍ STUDIE „MERHAUTOVA – FRANCOUZSKÁ“

---

## 1. ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Studie má prověřit možnost a regulaci zastavění území uprostřed velkého vnitrobloku, vytvořit podmínky pro dopravní napojení pozemků vnitrobloku, prověřit možnost protažení ulice Slepé a vymezit funkční plochy vzhledem k aktuálnímu stavu území a vzhledem k aktuálním požadavkům jednotlivých vlastníků.

## 2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

řešené území je součástí městské části Brno-sever, v centrální městské oblasti v katastrálním území Zábrdovice. Půdorysně je řešená oblast vymezena ulicemi Merhautova, Jugoslávská-Přadlácká, Francouzská a Černopolní.

Celková rozloha řešeného území je cca 7 ha.

## 3. CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A ŠIRŠÍ VZTAHY

**Ulice Merhautova** – městská třída s rušným dopravním koridorem a tramvajovou tratí v ose komunikace. Celá strana bloku tvořena objekty zástavby dnes památkově chráněnými – obytné domy z přelomu 18. a 19. stol. - ve stabilizovaném stavebně-technickém stavu s průběžnou údržbou. Průměrná hladina zástavby 3-4- podl. Parter částečně obchod a drobné služby, další podlaží obytná funkce - nájemní byty střední kategorie. Cca ½ této zástavby v soukromém vlastnictví, 6 objektů v majetku města Brna, 2 objekty v družstevním vlastnictví.

Vnitrobloková hrana funkční plochy všeobecného bydlení – **BO** – je paralelní s osou Merhautovy ulice ve vzdálenosti cca 35 m od uliční fronty.

**Ulice Černopolní** – směrem k ulici Merhautové dopravně zaslepená, nicméně komunikace s parametry dvojsměrné komunikace. Část uliční fronty směrem k Merhautové tvoří obytné domy s parterem služeb a obchodu ve stabilizovaném stavu stavebně-technickém. Další část uliční fronty směrem k Francouzské je tvořena nekvalitní zástavbou individuálních garáží. Cca **ve 2/3 uliční fronty je strategický bod nástupu do vnitrobloku** přes objekty a pozemky v majetku města Brna.

**Ulice Francouzská** – směrem od centra menší bytové domy, z nichž některé v kategorii malého rodinného domku, často v nevyhovujícím stavebně-technickém stavu. Směrem k Přadlácké ulici nárůst podlažnosti až do úrovně 4-5 podl. Plocha zástavby s funkcí smíšenou – **SO**.

Roh Francouzské a Přadlácké – památkově chráněný objekt textilní průmyslové školy – plocha s funkcí **OS** – obecní vybavenost školství. Tato část území stavebně i funkčně stabilizovaná, ve stavebně-technickém dobrém stavu.

Cca v ½ uliční fronty **strategický bod nástupu do vnitrobloku** přes objekt a pozemky v majetku města Brna.

**Ulice Přadlácká** – v celé délce uličního průčelí objekty s funkcí obecní vybavenosti školní - **OS** – stabilizovaná funkce, kvalita a výška zástavby.

**Ulice Jugoslávská** – silně zatížená dopravní křižovatka s tramvajovým provozem, zastávkami MHD.

V uliční frontě převážně objekty s funkcí smíšenou – **SO** - parter služby a obchod.

Stabilizované území s hladinou zástavby cca 2-3 podlaží, v dobrém stavebně-technickém stavu.

Cca v ½ uliční fronty **stávající nástup do vnitrobloku**.

#### **4. ŠIRŠÍ VZTAHY**

V současné době nevyřešená prostupnost celého bloku, problematická funkce uzavřené ulice Slepá, nejasnost využití funkčních ploch uvnitř vnitrobloku ve vazbě na strukturu okolní uliční sítě.

V území je v současnosti pořizována změna ÚpmB B3/09-1 ve fázi zadání a objevují se nové záměry vlastníků nemovitostí s námětem regenerace bytového fondu, přístaveb stávajících objektů, případně záměry na hledání nového využití buď nezastavěných ploch nebo ploch s výhledovou změnou funkce.

V rámci řešení je nutné zpracovat novou analýzu současného stavu, vyhodnotit funkce a porovnat aktuální stav s platným územním plánem mB a na základě zjištěných podkladů a skutečností změn navrhnout nové řešení.

#### **5. STÁVAJÍCÍ FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ**

V poslední době došlo v řešeném území – především ve vnitrobloku – k podstatným změnám.

Byla ukončena činnost zahradnictví EDEN, kdy v celém rozsahu areálu

EDEN jsou objekty a plochy zcela zpustlé a bez údržby, dalšího využití nebo jiného provozu. Další podstatnou změnou je využití otevřeného hřiště SOKOL. Vzhledem ke změně typu sportovní činnosti a přesunu sportovních aktivit do uzavřených vnitřních prostor s charakterem individuálního cvičení, přestalo venkovní otevřené hřiště s tribunami plnit původní funkci. Původně podobně provoz rozsáhlého areálu ve vnitrobloku – TELECOM – změnil jednak majitele a z větší části i vnitřní technologii provozu. Po částečném odstranění archaické telekomunikační technologie jsou vnitřní prostory areálu využívány právě pro individuální interierové sporty a posilování.

Po průzkumu záměrů investorů a majitelů jednotlivých objektů nebo parcel byly evidovány celkem čtyři významné aktivity pro zásah do území s dopadem na změnu funkce plochy nebo konkrétní dostavbu volných parcel stavebním objektem.

### **Bod 1**

původní areál EDEN využít pro vícekapacitní, pod terén zapuštěné parkování s možností dostavby polyfunkčního objektu v části parcely EDEN navazující na stávající ulici Slepou – v pokračování uliční stávající čáry.

### **Bod 2**

původní otevřené hřiště SOKOL zrušit jako sportoviště a v uliční čáře stávající ulice Slepá provést dostavbu polyfunkčního domu s částečně bytovou funkcí.

### **Bod 3**

změnit funkci původního telekomunikačního areálu a funkci telekomunikační nahradit funkcí smíšenou – se zaměřením na fitness sporty, drobné služby, administrativu – vzhledem ke změně majitele objektu a pozemků.

### **Bod 4**

v areálu JAPEZ – přístupného z ulice Francouzská – asanovat nehodnotnou uliční nízkopodlažní zástavbu a provést stavbu polyfunkčního objektu v uliční čáře ulice Francouzská, doplnit vícekapacitní parkování směrem do vnitrobloku a odstranit stávající vnitroblokový administrativní nízkopodlažní objekt JAPEZ.

## Zhodnocení stávající situace:

Vzhledem k uvedeným skutečnostem se funkční uspořádání celého území dle platného územního plánu mB jeví jako neaktuální, navíc hranice funkčních ploch jsou v současně platném ÚP vedeny nepřesně, bez ohledu na majetkoprávní a katastrální podklady.

V území se navíc projevuje změna aktivity majitelů a investorů s cílem nahradit neaktuální funkce jinou funkční náplní a s cílem provést dostavbu volných parcel ve vnitrobloku.

Vzhledem k relativně blízké poloze řešeného území k centru města vyvstává potřeba řešit parkovací a odstavné plochy pro dopravu v klidu a to jak pro rezidenty v území, tak pro služby a administrativu situovanou v lokalitě.

## 6. RÁMCOVÝ NÁVRH ÚPRAV

**Prodloužení ulice Slepá** – propojení ulice Merhautova a ulice Francouzská se jeví, jak výškově, tak směrově, jako reálné. Je možné navázat na dopravní komunikační síť v lokalitě a velký městský blok rozdělit na dvě menší části.

**Nástup do vnitrobloku z ulice Černopolní** – díky majetkoprávním a stavebně prostorovým okolnostem je možný nástup do vnitrobloku ze strategického bodu v ulici Černopolní. Zde je možný průjezd dvěma pruhy a průchod lemovací chodníkovou spojkou do bývalého areálu EDEN. Tímto dopravním napojením je možné obsluhovat vícekapacitní zapuštěné garáže ve vnitrobloku a vnitroblokové plochy zeleně.

**Částečná dostavba objektů podél prodloužení ulice Slepá** – v rámci dostavby volných parcel, po změně funkce v území, je možná dostavba stavebních objektů formou uliční zástavby navazující na stávající uliční čáru ulice Slepá.

**Zajištění prostupnosti územím ve směru Slepá – Jugoslávská** – díky stávající stavební a majetkoprávní situaci se jeví jako reálné propojení nové části ulice Slepá a stávajícího nástupu do vnitrobloku z křižovatky Jugoslávská – Přadlácká a to jak pro pěší, tak automobilovou dopravu. V této části vnitrobloku je navíc možnost zlepšit organizaci a zvýšit kapacitu dopravy v klidu.

**Dostavba uliční fronty ulice Francouzská v rozsahu areálu JAPEZ** – díky majetkoprávním a prostorovým možnostem je reálné provedení dostavby stávající proluky ve více podlažní frontě ulice Francouzská polyfunkčním vícepodlažním objektem s integrovaným parkováním.

**Náhrada nekvalitní nízkopodlažní zástavby v ulici Černopolní a Francouzská** – v dílčím úseku rohu Černopolní a Francouzská postupně nahradit stávající nízkopodlažní nekvalitní zástavbu – především individuální garáže, a dožívající nízkopodlažní rodinné domky - vícepodlažní zástavbou se smíšenou funkcí, v uliční čáře stávající zástavby.

Individuální garáže v soukromém vlastnictví, které jsou v návrhu určeny k asanaci, budou nahrazeny v rámci výstavby vícekapacitních garáží ve vnitrobloku v území bývalého areálu Eden.

## **7. NÁVRH ÚPRAV**

### **7.1. DOPRAVA**

S ohledem na stávající majetkoprávní vztahy a s možností využití strategického nápojného bodu z ulice Francouzská návrh prodlužuje ulici Slepou přes vnitroblok a vytváří novou spojku Merhautova-Francouzská s návazností na okolní uliční síť.

Spojka je navržena jako dvousměrná s oboustranným chodníkovým lemováním. V ulici Francouzská je vytvořena klasická pravoúhlá křižovatka – Francouzská-Slepá-Hvězdova.

V rozsahu nově navržené křižovatky je upraveno parkování v ulici Francouzská. Ulice Francouzská a Hvězdova zachovává stávající jednosměrný provoz, ulice Slepá je navržena jako dvousměrná.

Nově je navrženo propojení ulice Slepé a Jugoslávské a to jak pěší, tak pojízdnou komunikací, kde na přilehlých zpevněných plochách jsou situována parkoviště s řízeným provozem pro administrativu a služby v území.

Z ulice Černopolní je nově vedena dvousměrná obslužná spojka do vnitrobloku /do bývalého areálu EDEN/. Tato spojka je opět lemována chodníkovými pasy. Touto spojkou je obsluhováno vnitřní pod terén zapuštěné parkoviště pro rezidenty. Část parkování bude určena jako reciproční náhrada za asanované garáže v soukromém vlastnictví.

V ulici Černopolní je nově navržena úprava parkovacích míst pro služby a obchod v klidu.

V rámci drobných úprav opocení pozemků ve všech částech vnitrobloku je možné zlepšit využití stávajících zpevněných ploch pro regulované parkování a to především kolem bývalého areálu Telecom a stávajícího Domu zdraví.

## **Prostupy územím pro pěší.**

Nově navržené prodloužení ulice Slepé vytváří pěší koridor Merhautova – Francouzská – Hvězdova.

Nově navržené propojení Slepá – Jugoslávská vytváří pěší koridor ve vnitrobloku Merhautova-Slepá-Francouzská-Jugoslávská.

Nově navržená odbočka z ulice Černopolní vytváří pěší nástup do vnitrobloku Merhautova-Francouzská-Slepá.

Dále je nástup do tohoto prostoru uvažován pasážovým průchodem v 1.n.p. nově navrhovaného objektu v dostavbě uliční čáry fronty ulice Slepá.

Nově navrženou úpravou se zkracují docházkové vzdálenosti k zastávkám MHD a zlepšuje se pěší prostupnost územím.

Zastávky MHD a trasy MHD zůstávají původní.

## **Doprava v klidu.**

Návrh počítá s vytvořením vícekapacitních, pod terén umístěných garážových stání na místě původního areálu EDEN. Kapacita jednoho podlaží činí cca 120 parkovacích míst.

Dále návrh počítá s vytvořením vícekapacitních parkovacích stání v lokalitě JAPEZ. Zde navrhovaná kapacita činí cca 29 parkovacích stání a dimenzí odpovídá zamýšlenému záměru dostavby proluky.

Kapacita odstavných stání v ulici Francouzská od křižovatky Černopolní po křižovatku Slepá-Hvězdova činí cca 70 parkovacích stání.

Nově navržená úprava ulice Černopolní na straně řešeného bloku poskytuje kapacitu cca 16 parkovacích stání.

V rámci dostavby uliční fronty prodloužené ulice Slepá je nutno do nově navrhovaných objektů umístit suterénní parkování pro rezidenty v předepsané dimenzi.

V rámci nové dopravní spojky Slepá-Jugoslávská je možno situovat cca 25 odstavných stání na stávajících zpevněných plochách.

Úprava odstavných ploch v ulici Jugoslávská na straně řešeného bloku skýtá cca 10 parkovacích stání.

V ulici Přadlácká je možno na straně řešeného bloku vytvořit cca 23 odstavných stání.

Úpravou organizace dělení stávajících zpevněných ploch lze zvýšit kapacitu odstavného parkování ve vnitrobloku Merhautova, Slepá, Francouzská, Jugoslávská ze stávajících cca 60 míst na cca 90 míst.

## **Celková bilance:**

Blok Černopolní-Merhautova-Slepá-Francouzská

86	stání na uličních plochách
178	stání v podzemních odstavných garážích
10	stání na stávajících zpevněných plochách
7	garáží v rámci stávajících objektů

### **281 parkovacích míst celkem**

Blok Merhautova-Jugoslávská-Přadlácká-Francouzská-Slepá

25	stání spojka Slepá-Jugoslávská
10	stání Jugoslávská
23	stání Přadlácká
90	stání vnitroblok zpevněné stávající plochy
3	garáže v rámci stávajících objektů

### **151 parkovacích míst celkem**

V rámci dostavby nových objektů je nutné řešit parkování v dostatečné dimenzi v suterénech těchto nově navrhovaných staveb.

## **7.2. BYDLENÍ**

**Uliční fronta Merhautova** – je z hlediska funkce bydlení stabilizovaná.

Návrh nepočítá s půdorysnou nebo hmotovou změnou stávající situace.

Přípustné jsou pouze půdní vestavby v intencích stávajících střech, říms, hřebenů a celkových výšek objektů. V uliční frontě Merhautova je přípustné pouze umístění střešních oken v rovině stávající střechy. Na straně vnitrobloku je možná eventuelní částečná úprava sklonu a tvaru střechy s respektováním stávajících výšek hřebene.

**Uliční fronta Jugoslávská** – je z hlediska funkce stabilizovaná.

Návrh nepočítá s půdorysnou nebo hmotovou změnou stávající situace.

**Uliční fronta Přadlácká** - je z hlediska funkce stabilizovaná.

Návrh nepočítá s půdorysnou nebo hmotovou změnou stávající situace.

**Uliční fronta Francouzská** - od prodloužení Slepé po Přadláckou - je z hlediska funkce stabilizovaná.

Návrh nepočítá s půdorysnou nebo hmotovou změnou stávající situace.

Přípustné jsou pouze půdní vestavby v intencích stávajících střech, říms, hřebenů a celkových výšek objektů.

Dále je možná dostavba proluky č. 91 v intencích okolní zástavby s respektováním půdorysné stopy okolní zástavby, s respektováním výšek s sklonu střech okolních objektů a s nutností ponechání průjezdu do dvorní části pozemku.

V rozsahu I.-II. nadzemních podlaží je možná přestavba vnitřní části funkční plochy po hranici zastavitelnosti.

**Uliční fronta Slepá I.** - V rámci změny funkčních ploch je možná dostavba uliční fronty ulice Slepá v návaznosti na stávající objekt stavbou navazující výškově a hmotově. Výhledově návrh počítá s dostavbou polyfunkčního objektu na ploše cca 950 m<sup>2</sup>.

V nově navržené zástavbě je ponechána jako proluka dopravní spojka Slepá-Jugoslávská.

**Uliční fronta Černopolní** – roh Černopolní-Merhautova – je z hlediska funkce stabilizovaná. Návrh nepočítá s půdorysnou nebo hmotovou změnou stávající situace.

Uliční fronta Černopolní v rámci rozsahu nekvalitní garážové zástavby počítá s postupnou náhradou nekvalitních objektů novými stavbami se smíšenou funkcí, s hladinou zástavby III.-IV. podlaží, dispozičně a hmotově sledující stávající zástavbu lokality.

**Uliční fronta Francouzská** - od křižovatky Černopolní po křižovatku se Slepou – méně kvalitní nízkopodlažní zástavba. Návrh počítá s možností přestavby v rámci smíšené funkce do hladiny IV.-V. podlaží, s respektováním uliční fronty, tvaru sedlových střech a uliční půdorysné stopy objektů.

V rozsahu I.-II. nadzemních podlaží je možná přestavba vnitřní části funkční plochy po hranici zastavitelnosti.

Přípustné jsou půdní vestavby se střešními okny v rovině šikmých střech směrem do ulice Francouzská, nebo ustupujícími horními podlažími s respektováním výšky římsy sousední zástavby.

**Uliční fronta Slepá II.** - v rámci změny funkčních ploch je možná dostavba objektů se smíšenou funkcí v uliční frontě s respektováním půdorysné stopy okolní zástavby. Výšková hladina zástavby III.-IV. podlaží se sedlovou střechou. Kolem samostatně stojícího vnitroblokového obytného objektu ponechat koridor zeleně s návazností na nově navrženou plochu vnitroblokové zeleně v místech původního areálu EDEN.

## 7.2.1. POPIS CELKOVÉ BILANCE BYDLENÍ



### 7.2.1.1. BILANCE NOVÝCH KAPACIT

Blok Merhautova, Černopolní, Francouzská, Slepá

podzemní garáže –	cca 120 parkovacích míst	
polyfunkční objekt Francouzská -	10 bytů	
		12
kanceláří		
	29 parkovacích stání	
polyfunkční objekt Slepá -	cca 4 byty	
	4 kanceláře	
	10 parkovacích stání	
v rámci půdních vestaveb Merhautova -	cca 20 bytů	
v rámci rekonstrukce uliční fronty Francouzská –	cca 40 bytů	
v rámci dostavby uliční fronty ulice Slepá -	cca 9 bytů	

Blok Merhautova, Jugoslávská, Přadlácká, Francouzská, Slepá

polyfunkční objekt Slepá - cca 10 bytů

10

kanceláři

v rámci půdních vestaveb Merhautova - cca 20 bytů

v rámci rekonstrukce uliční fronty Francouzská – cca 10 bytů

### **7.3. OBČANSKÁ VYBAVENOST**

V rámci změny funkčních ploch převést funkci otevřeného sportoviště na plochu se smíšenou funkcí.

V rámci změny funkčních ploch převést funkční plochy bývalého Telecomu na funkční plochu se smíšenou funkcí.

V rámci stávajícího stavu funkčních ploch ponechat stávající provoz a objekt sokolovny.

### **7.4. VÝROBA**

Stávající výrobní drobné provozovny v řešeném území ponechat jako součást stabilizovaných smíšených ploch obchodu a služeb.

Původní výrobní plochu areálu zahradnictví EDEN převést na plochu vnitroblokové zeleně – **ZR** – která kryje podzemní parkovací garáže.

#### **7.4.1. POPIS CELKOVÉ BILANCE**

## **7.5. INŽENÝRSKÉ SÍTĚ A PLOCHY PRO TECHNICKOU VYBAVENOST**

V rámci změny funkčních ploch provést úpravu funkce bývalého areálu Telecom na funkční plochu s funkcí smíšenou.

Z hlediska možnosti kapacitního napojení inženýrských sítí – především pro napojení prodloužené ulice Slepá – jsou reálné nápojně body všech sítí z ulic Merhautova a Francouzská – viz situace sítí s vyznačením nápojných bodů sítí.

Navrhovaná úprava neovlivní negativně stávající vedení ing. sítí ani v uličních tazích a ani ve vnitrobloku.

## **7.6. ODKANALIZOVÁNÍ, ZÁSOBOVÁNÍ VODOU**

Nově navrhované objekty v ulici Slepá je možno odkanalizovat prodlouženou kanalizační stokou v ose nově prodloužené ulice Slepá. Nápojně body jsou vyznačeny ve výkresové dokumentaci v ulici Merhautova a Francouzská.

Nově navrhované objekty v ulici Francouzská je možno odkanalizovat domovními přípojkami do jednotné kanalizační stoky v ulici Francouzská.

Nově navrhované garáže podzemní garáže v areálu bývalého zahradnictví Eden je možno odkanalizovat do kanalizační stoky v ulici Černopolní.

Dimenze stok a dimenze přípojek v nápojových bodech vyhoví požadavkům Městských standardů pro kanalizační zařízení.

Dešťové vody je možno svést do jednotné kanalizační sítě s respektováním vyhlášky 501/2006 Sb. Par. 20,21.

## **7.7. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

Distribuční síť elektrické energie je nutné rozšířit o zemní kabelové rozvody v trase nově navrženého prodloužení ulice Slepá.

Orientační bilance spotřeby nově navrhovaných objektů – I etapa

Vícepodlažní objekty se smíšenou funkcí – pro 1 objekt – cca 150 kW

V návrhu celkem 4 objekty – celkem – cca 600 kW

Vzájemná soudobost 0,62

Požadavky pro zvýšenou potřebu el. energie je možno pokrýt ze stávající kapacity sítí.

## **7.8. ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM, PLYNEM**

Řešeným územím prochází stávající parovod. Podle Energetické koncepce statutárního města Brna má oblast preferenční napojení na systém CZT.

Bilance potřeb tepla je pro nově navržené objekty cca v kategorii III.

$Q_k = 160$  kW pro jeden objekt.

Napojení na CZT je možné přes výměňkové stanice v jednotlivých nově navržených objektech.

Zásobování plynem je opět možné protažením plynového rozvodu v ulici Slepá do nápojných bodů v ulici Merhautové a ulici Francouzské.

V případě samostatných plynových kotelen pro jednotlivé objekty se nejedná o zdroje středního znečištění – jednotlivé tepelné zdroje jsou v kategorii III. do výkonu 160 kW na objekt.

## **7.9. SÍŤ ELEKTROTECHNICKÝCH KOMUNIKACÍ**

Navržená úprava sleduje stávající síť elektrotechnických komunikací.

Pouze v nově navrhovaném prodloužení ulice Slepá dochází k souběhu dalších sítí a nové komunikace se stávajícím optickým kabelem, který je uložen v trase navrhovaného prodloužení silniční sítě.

## **7.10. ZELEŇ A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

Návrh respektuje z větší části stávající vzrostlou zeleň ve vnitroblocích.

Bývalý areál Eden je navržen jako plocha vnitroblokové zeleně – **ZR** – s osazením keřové a stromové kontejnerové zeleně na střešní ploše podzemních garáží.

Většina stávající keřové a stromové zeleně ve vnitrobloku Merhautova-Slepá-Francouzská-Černopolní je ponechána v původním stavu.

Ve vnitrobloku Merhautova-Slepá-Francouzská-Přadlácká-Jugoslávská návrh odstraňuje část stromové zeleně v místech dostavby uliční fronty Slepá v areálu původního otevřeného hřiště. Ostatní keřová a stromová zeleň je v této části lokality ponechána beze změn.

Návrh úprav doplňuje řadovou stromovou zeleň v ulici Přadlácká a řadovou stromovou zeleň v ulici Černopolní.

Ideálním řešením úpravy zelených ploch by bylo odstranění vnitroblokových plotů a dělení a vytvoření kontinuální vnitroblokové bezbarierové zeleně typu **-ZR** – v celé ploše nezastavěných částí vnitrobloků.

### **7.10.1. CELKOVÁ BILANCE ZELENĚ**

V rámci stavebních úprav je v území navrhováno odstranění celkem 6 ks vzrostlé stromové zeleně – především v areálu původního volného hřiště Sokol.

Návrh doplňuje celkem 35 vzrostlých stromů typu alejové výsadby kolem komunikací a 7 kontejnerových velkokapacitních objektů se stromovou zelení nad podzemní parkovací plochou.

Drobná keřová zeleň a drobná náletová zeleň v rámci stávajícího stavu zůstává zachována. Obdobně zůstávají zachována soliterní stromy v soukromých zahradách – v místech bez aktuální stavební změny.

## **8. POŽADAVKY NA OCHRANU KULTURNÍCH PAMÁTEK**

Návrh respektuje stávající stav památkově chráněných objektů dle par.3 zák. č. 20/1987 Sb. O státní památkové péči.

Návrh nepředpokládá žádné zásadní zásahy do vyznačených památkově chráněných objektů.

Úpravy nebo rekonstrukce je nutné v této oblasti provádět pouze se souhlasem památkové péče.

## **9. ASANAČNÍ ZÁSAHY**

Návrh nepředpokládá žádné plošné asanační zásahy. Navrženy jsou pouze dílčí asanace objektů ve strategických nástupních bodech do území vnitrobloků – zde je realizace možná díky vhodným majetkoprávním vztahům. Dále návrh předpokládá asanace nevhodných a nehodnotných stavebních objektů v uliční frontě Francouzská a jejich postupnou náhradu kvalitní novou zástavbou odpovídající funkce.

Postupně je možné též regenerovat zástavbu vnitrobloku v návaznosti na uliční frontu ulice Francouzské dle uvedených regulativů.

### **9.1. CELKOVÁ BILANCE ASANACÍ**

- I. Etapa – 6 garáží – ulice Černopolní – průjezd do vnitrobloku
  - 1 objekt se smíšenou funkcí – protažení ulice Slepá
  - 2 nízkopodlažní objekty v uliční frontě Francouzská – dostavba proluky polyfunkčním objektem
- II. Etapa – 17 garáží ulice Černopolní – úprava parkoviště a uliční čáry
- III. Etapa – 9 garáží – vnitroblok – dostavba v uliční čáře ulice Slepá

## **10. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

Limity využití území jsou označeny grafickými symboly ve výkresové dokumentaci.

## **11. POŽADOVANÝ ZPŮSOB REGULACE**

Pro jednotlivé plochy jsou navrženy prvky plošné a prostorové regulace grafickými symboly ve výkresové dokumentaci.

## **12. VÝČET VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB**

**VPS 1** - komunikační prodloužení ulice Slepá

**VPS 2** – napojení kanalizace z nápojného bodu Merhautova

**VPS 3** – napojení kanalizace z nápojného bodu Francouzská

**VPS 4** – propojení ulic Jugoslávská - Slepá

**VPS 5** – prostup uliční frontou do vnitrobloku

## **ÚZEMNÍ STUDIE „MERHAUTOVA – FRANCOUZSKÁ“**

- 1. Účel pořízení územní studie**
- 2. Vymezení řešeného území**
- 3. Charakteristika řešeného území a širší vztahy**
- 4. Širší vztahy**
- 5. Stávající funkční uspořádání území**
- 6. Rámcový návrh úprav**
- 7. Návrh úprav**
  - 7.1. Doprava**
  - 7.2. Bydlení**
    - 7.2.1. Popis celkové bilance bydlení**
  - 7.3 Občanská vybavenost**
  - 7.4. Výroba**
    - 7.4.1. Popis celkové bilance**
  - 7.5. Inženýrské sítě**
  - 7.6. Odkanalizování, zásobování vodou**
  - 7.7. Zásobování elektrickou energií**
  - 7.8. Zásobování teplem, plynem**
  - 7.9. Sítě elektrotechnických komunikací**
  - 7.10. Zeleň a veřejná prostranství**
    - 7.10.1. Celková bilance zeleně**
- 8. Požadavky na ochranu kulturních památek**
- 9. Asanační zásahy**
- 10. Limity využití území**
- 11. Požadovaný způsob regulace**
- 12. Výčet veřejně prospěšných staveb**
- 13. Záznamy z výrobních výborů**