

OBSAH DOKUMENTACE REGULAČNÍHO PLÁNU ZÓNY :**1. OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI :**

	Str.
A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE	4
A.1. Hlavní cíle řešení	4
A.2. Zhodnocení dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace	6
A.3. Vyhodnocení splnění souborného stanoviska	7
B. ŘEŠENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	9
B.1. Vymezení řešeného území	9
B.2. Specifické charakteristiky řešeného území, vyplývající z její polohy a funkcí	9
B.3. Vazby řešeného území na širší okolí a ostatní části obce	13
B.4. Návrh urbanistické koncepce	14
B.5. Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení	32
B.6. Limity využití území, včetně stanovení zátopových území	34
B.7. Návrh řešení dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady	37
B.7.1 Doprava	37
B.7.2. Občanská vybavenost území	42
B.7.3 Vodní hospodářství	44
B.7.3.1 Odvodnění území	44
B.7.3.2 Vodní toky	46
B.7.3.3 Zásobování území vodou	47
B.7.4 Kolektory	49
B.7.5 Energetika	49
B.7.5.1 Zásobování území elektrickou energií	49
B.7.5.2 Telekomunikace	51
B.7.5.3 Zásobování území teplem	53
B.7.5.4 Zásobování území zemním plynem	55
B.7.6 Odpady	56
B.8. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jejich zajištění	57
B.9. Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav	57
B.10. Návrh řešení požadavků civilní ochrany	59
B.11. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí	59
B.12. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF	63
B.13. Návrh lhůt aktualizace	64
B.14. Změny a opravy oproti ÚPmB	64
C. ČÍSELNÉ ÚDAJE (samostatná příloha 0901 0027 801 9 4 14 1 02.0)	
D. ZÁVAZNÁ ČÁST VE FORMĚ REGULATIVŮ (samostatná příloha 0901 0027 801 9 4 14 1 03.0)	

2. GRAFICKÁ ČÁST (samostatná příloha) :

0901 0027 801 9 1 14 2 01.0	2.1. Širší územní vztahy	1 . 5 000
0901 0027 801 9 0 14 2 02.0	2.2.1 Komplexní návrh funkčního a prostorového uspořádání kontaktní zóny – situace Cejl	1 . 1 000
0901 0027 801 9 1 14 2 03.0	2.2.2 Komplexní návrh funkčního a prostorového uspořádání kontaktní zóny – situace Křenová	1 . 1 000
0901 0027 801 9 0 15 2 04.0	2.3.1 Návrh řešení dopravy – situace Cejl	1 . 1 000
0901 0027 801 9 1 15 2 05.0	2.3.2 Návrh řešení dopravy – situace Křenová	1 . 1 000
0901 0027 801 9 0 11 2 06.0	2.4.1.1 Vodní hospodářství – odvodnění území - situace Cejl	1 . 1 000
0901 0027 801 9 1 11 2 07.0	2.4.1.2 Vodní hospodářství – odvodnění území - situace Křenová	1 . 1 000
0901 0027 801 9 0 11 2 08.0	2.4.2.1 Vodní hospodářství – zásobování území vodou - situace Cejl	1 . 1 000
0901 0027 801 9 1 11 2 09.0	2.4.2.2 Vodní hospodářství – zásobování území vodou - situace Křenová	1 . 1 000
0901 0027 801 9 1 14 2 10.0	2.4.3. Kolektory	1 . 2 000
0901 0027 801 9 0 07 2 11.0	2.4.4.1 Zásobování území elektrickou energií - situace Cejl	1 . 1 000
0901 0027 801 9 1 07 2 12.0	2.4.4.2 Zásobování území elektrickou energií - situace Křenová	1 . 1 000
0901 0027 801 9 0 07 2 13.0	2.4.5.1 Telekomunikace – situace Cejl	1 . 1 000
0901 0027 801 9 1 07 2 14.0	2.4.5.2 Telekomunikace – situace Křenová	1 . 1 000
0901 0027 801 9 0 12 2 15.0	2.4.6.1 Zásobování území teplem – situace Cejl	1 . 1 000
0901 0027 801 9 1 12 2 16.0	2.4.6.2 Zásobování území teplem – situace Křenová	1 . 1 000
0901 0027 801 9 0 06 2 17.0	2.4.7.1 Zásobování území plynem – situace Cejl	1 . 1 000
0901 0027 801 9 1 06 2 18.0	2.4.7.2 Zásobování území plynem – situace Křenová	1 . 1 000
0901 0027 801 9 1 14 2 19.0	2.5. Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb a asanačních opatření	1 . 2 000
0901 0027 801 9 1 14 2 20.0	2.6. Vyhodnocení důsledků řešení na ZPF	1 . 2 000
0901 0027 801 9 1 15 2 21.0	2.3.3 Charakteristické řezy komunikacemi I.	1 . 100
0901 0027 801 9 1 15 2 22.0	2.3.4 Charakteristické řezy komunikacemi II.	1 . 100
0901 0027 801 9 1 14 2 23.0	2.7. Změny a opravy oproti ÚPmB	1 : 5 000

3. DOLOŽKA CIVILNÍ OCHRANY (samostatná příloha - 0901 0027 801 9 4 14 1 04.0)**Zpracovatelé regulačního plánu průmyslové zóny Cejl – Křenová :**

Urbanistické řešení :
 Doprava :
 Vodní hospodářství :
 Elektrická energie :
 Telekomunikace :
 Teplo :
 Plyn :
 Životní prostředí :



1. TEXTOVÁ ČÁST

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

A.1. Hlavní cíle řešení

A1.1 Identifikační údaje

- **Pořizovatel** regulačního plánu průmyslové zóny Cejl – Křenová :
Město Brno
Dominikánské náměstí 1
601 67 Brno

Útvar hlavního architekta Magistrátu města Brna
Kounicova 67
601 67 Brno
- **Zpracovatel** regulačního plánu průmyslové zóny Cejl – Křenová :
Kovoprojekta Brno a.s.
Příkop 25
657 26 Brno

A.1.2 Způsob a forma zadání návrhu regulačního plánu průmyslové zóny Cejl – Křenová

Územně plánovací dokumentace je zpracována ve smyslu nabídky, předložené Kovoprojektou Brno a.s. dne 12.4.1996 do výběrového řízení na základě Smlouvy o dílo evid..č. 7565/1996 z 2.8.1996 a jejích dodatků.

Návrh regulačního plánu průmyslové zóny Cejl – Křenová je zpracován na základě „Souborného stanoviska k urbanistické studii, která nahrazuje koncept územního plánu zóny Cejl – Křenová“, vydaného Útvarem hlavního architekta Magistrátu města Brna dne 25.6.1998.

A.1.3. Důvody pořízení regulačního plánu průmyslové zóny Cejl – Křenová a cíle řešení

Důvodem pořízení regulačního plánu předmětné zóny je potřeba podrobnějšího propracování, ověření a zpřesnění zásad organizace a koordinace funkcí, stanovených v předmětném území Územním plánem města Brna.

Současná smíšená struktura území vznikla historickým vývojem neřízeného prorůstání navzájem neslučitelných funkcí, zejména výrobní a obytné. Současný stav vykazuje řadu závažných závad v dopravě, kvalitě prostředí a celkové úrovni využití cenného území v atraktivní a exponované centrální části města, v blízkosti jeho historického jádra, které je vyhlášeno za městskou památkovou rezervaci.

Řešené území je v posledním období středem zájmu investorů. Územím prochází koridor navrhované tzv. „Nové městské třídy“, která je vymezena v platném ÚPmB jako veřejně prospěšná

stavba. Územím prochází rovněž koridor navrhovaného kolektoru Radlas II., jehož trasování z hlediska širších územních vztahů je dnes již stabilizováno.

Cílem řešení je kultivace, humanizace a revitalizace území s relativně stabilizovanou, ekonomicky významnou výrobní funkcí a jeho organické začlenění do struktury města, včetně vazeb na okolní funkce, nadřazenou dopravní a technickou infrastrukturu a opatření na zlepšení životního prostředí a ochranu kulturních hodnot.

Regulační plán zóny Cejl - Křenová vymezí urbanistické regulativy, bez kterých by výstavba probíhala živelně a chaoticky s důvodně předpokládatelným rizikem nekoordinované výstavby, zejména z hlediska dopravy a inženýrských sítí a dalšího poškozování životního prostředí.

A.1.4. Postup a průběh zpracování regulačního plánu průmyslové zóny Cejl – Křenová

- **Průzkumy a rozborů :**

V první fázi byly zpracovány průzkumy a rozborů s problémovým výkresem pro původně zadaný rozsah území, tj. pro dotčenou část urbanistických obvodů 092-Špitálka, 093-Radlas a 097- Stavební, v termínu 5.října 1996.

- **Zadání :**

Na základě výsledků průzkumů a rozborů vypracoval pořizovatel zadání pro vypracování urbanistické studie s regulačními prvky, které bylo předáno zpracovateli v listopadu 1996.

- **Zpracování US :**

Během zpracování proběhly celkem tři výrobní výbory v termínech 11.12.1996, 16.1.1997 a 24.2.1997. Na všechny výrobní výbory byli zváni zástupci MČ Brno-střed a stavebního úřadu MČ Brno-střed. Byli přizváni i zpracovatelé ÚPD navazující, tj. Atelier ERA, firma A-PLUS a odbor dopravy MMB.

US byla v rozpracovanosti projednávána i s významnými investory a vlastníky pozemků v dotčeném území.

V průběhu zpracování vznikla potřeba rozšířit řešené území ve východní části po ulici Vlhkou, neboť areály jednotlivých vlastníků by vzhledem k průběhu koridoru navrhované Nové městské třídy nebyly řešeny komplexně.

Urbanistická studie, která nahrazuje koncept územního (regulačního) plánu zóny byla odevzdána pořizovateli 16.5.1997.

- **Projednáání urbanistické studie :**

Oznámení o projednání s dotčenými orgány státní správy, organizacemi a občany bylo vyvěšeno na úředních deskách ÚMČ Brno-střed, Útvaru hlavního architekta MMB, Kounicova 67 a na úředních desce MMB Malinovského nám.3.

US byla vystavena od 11.8.1997 do 20.10.1997 v zasedací místnosti ÚHA MMB na Kounicově ulici 67 ve III. podlaží.

Projednáání US, která nahrazuje koncept RPZ, proběhlo v termínech :

- projednáání s veřejností dne 11.9.1997
- projednáání s DOSS dne 16.10.1997

Připomínky a námítky bylo možno uplatnit do 31.10.1997, bylo však přihlédnuto i k připomínkám, dodaným po termínu.

- **Souborné stanovisko :**

„Souborné stanovisko k urbanistické studii, která nahrazuje koncept územního plánu zóny Cejl – Křenová“, vydal podle výsledků projednání urbanistické studie na základě ustanovení §27 vyhl.č.84/1976 Sb. ve znění vyhl.č.377/1992 Sb. o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci Útvar hlavního architekta Magistrátu města Brna dne 25.6.1998.

- **Návrh regulačního plánu průmyslové zóny Cejl – Křenová :**

Je zpracován v rozsahu a dle požadavků Vyhlášky č. 131/1998 Sb., O územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci, kterou vydalo Ministerstvo pro místní rozvoj dne 29.května 1998 a v intencích Zákona č.50/1997 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č.103/1990 Sb., zákona České národní rady č.425/1990 Sb., zákona č.262/1992 Sb., zákona č.43/1994 Sb., zákona č.19/1997Sb. a zákona č.83/1998 Sb.

Návrh regulačního plánu je zpracován v digitální formě dle metodiky ÚHA MMB pro zpracování územně plánovací dokumentace zón.

A.2. Zhodnocení dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace

A.2.1 Seznam všech doposud zpracovaných a schválených ÚPP a ÚPD :

- a) schválená dokumentace, kterou je nutno respektovat :
 - ÚPmB, schválený XLII.zasedáním zastupitelstva města Brna ve dnech 1.-3.11.1994
- b) neschválená dokumentace, kterou je třeba respektovat :
 - US areálu JMP a.s. – zpracovatel A-PLUS spol. s r.o.
- c) US Kontaktní zóny Nové městské okružní třídy – zpracovatel UAD studio spol. s r.o., 1995 (dopravní a urbanistická část) – dopravní část je pro řešení průmyslové zóny Cejl –Křenová závazná, projednaná s odborem dopravy MMB a městskou částí Brno-střed.
- d) Realizovaná rekonstrukce a přestavba bývalé městské elektrárny na ulici Plynárenské (JME)
- e) Koordinační studii inženýrských sítí – kolektorů – v úseku Nové městské třídy je třeba respektovat.
- f) US Svitava – park Zábrdovice – zpracovatel ÚAD studio s.r.o. 04/1995 – pořizovatelem je požadováno respektovat dopravní propojení ulice Tkalcovská na ulici Pastrnkova.

A.2.2 Mapové podklady :

- a) Digitální mapy M 1 : 1 000, M 1 : 5 000, poskytnuté Městskou geodetickou kanceláří
- b) Kopie technické mapy v řešeném území M 1 : 500

A.2.3. Další doplňující podklady :

- a) Kopie leteckého snímku řešeného území
- b) Situační mapy a údaje o průmyslových podnicích z r. 1986 – jednorázové šetření Brnoprojektu – orientační materiál, omezeně využitelný v případě, že nedošlo k podstatné výstavbě
- c) Metodika ÚHA MMB pro zpracování územně plánovací dokumentace zón
- d) Demografické údaje a údaje o předmětných základních plochách (ZP) dle ÚPmB
- e) Průzkumy a rozborů daného území s vyhodnocením v problémovém výkresu

A.2.4. Podklady předané zpracovateli pro dopracování návrhu regulačního plánu průmyslové zóny Cejl – Křenová :

- a) Vydaná územní rozhodnutí
- b) Vydané regulační podmínky v řešeném území
- c) Vyhodnocení vlivu dopravy na životní prostředí
- d) Dotazníky s nároky nových vlastníků bývalého areálu Lanarest Radlas

A.2.5. Zhodnocení a doplnění podkladů :

Mapové a ostatní podklady byly doplněny na základě průzkumu území pochůzkami a z doplňkových podkladů, získaných od uživatelů jednotlivých areálů. Zpracování takto získaných údajů bylo provedeno v souladu s metodikou ÚHA pro digitální zpracování dokumentace.

A.3. Vyhodnocení splnění souborného stanoviska

„Souborné stanovisko k urbanistické studii, která nahrazuje koncept územního plánu zóny Cejl – Křenová“, vydal podle výsledků projednání urbanistické studie na základě ustanovení §27 vyhl.č.84/1976 Sb. ve znění vyhl.č.377/1992 Sb. o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci Útvar hlavního architekta Magistrátu města Brna dne 25.6.1998.

Požadavky pro úpravu a doplnění řešení byly splněny takto :

Ad 2.3.1 Městské funkce :

- Bydlení – byl dodržen rozsah dle US a v dosažitelné míře byl zohledněn požadavek na ochrana bydlení z hlediska životního prostředí.
- Školství – v návrhu je jako veřejně prospěšná stavba zahrnuto rozšíření školy Křenová 21 včetně dosažitelných ploch pro sportoviště, dále jsou respektovány MŠ Špitálka 25 a MŠ Křenová 23.
- Průmysl, věda, výzkum – jsou zohledněny požadavky na regulace jednotlivých areálů.
- Zeleň, zemědělský půdní fond – jsou zohledněny připomínky k řešení ploch zeleně, součástí dokumentace je vyhodnocení dopadů na ZPF..
- Životní prostředí – dokumentace zohledňuje výsledky hlukové studie a studie denního osvětlení. Je zpracován požadavek na preferenci zásobování teplem z CZT.
- Ochrana přírody a krajiny – do návrhu je zahrnut ÚSES a revitalizační úpravy vodních toků.
- Veřejné prostory – regulativy jsou stanoveny tak, aby bylo preferována revitalizace městského prostředí.

Ad 2.3.2 Doprava :

- Silniční doprava je navržena v preferované variantě trasového vedení a profilu uličního prostoru, jako územní rezerva je zohledněn koridor městské třídy v trase železniční trati, je zpracováno propojení Tkalcovská – Pastrnkova, jsou splněny podmínky etapizace výstavby obslužné spojky Vlhká – Špitálka, účelová komunikace ve vnitrobloku Křenová-Špitálka-Šmeral byla trasově upravena tak, aby byla z majetkoprávního hlediska reálná. Po prověření a projednání řešení bylo vyloučeno propojení komunikačního úseku mezi NMT a ulicí Špitálka podél železniční trati.

Křižovatka Špitálka-Radlas byla zjednodušena na křížení ve tvaru T. Průjezd areálem Šmeral je řešen v úrovni terénu.

- Parkování na ulici Tkalcovské není řešeno na straně parku.
- Požadavky na MHD jsou respektovány.
- Jsou upřesněny pěší a cyklistické trasy, jsou dodrženy požadavky na šířkové parametry chodníků v NMT.

Ad 2.3.3. Inženýrské sítě :

- Kolektory – plně je respektován systém kolektorového propojení s trasou Radlas II., přičemž je respektován požadavek na dočasné podpovrchové řešení s využitím šachty VŠ 5.
- Vodní hospodářství – návrh vychází z přepočtu 1.tlakového pásma vodovodů, úpravy vodního toku jsou zahrnuty do změn ÚPmB, je zpracována dokumentace na rekonstrukci stoky C v ulici Křenová.
- Zásobování teplem plně respektuje preferenci využití soustavy CZT včetně předávacích stanic pára-horká/teplá voda s bezkanálovým uložením potrubí.
- Zásobování plynem je považováno za stabilizované bez nároků na další rozvoj v řešené zóně.
- Zásobování elektrickou energií je dopracováno v návaznosti na celkovou koncepci JME.
- Spoje – návrh zohledňuje zásady řešení dle projektu RMTS.

Ad ostatní body :

- Návrh zohledňuje všechny památkově chráněné objekty, majetkové vztahy dle dostupných podkladů.
- Jsou vyznačeny a popsány veřejně prospěšné stavby v řešeném území.
- Je zpracována doložka CO.

B. ŘEŠENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

B.1. Vymezení řešeného území

Území průmyslové zóny Cejl – Křenová je ve smyslu zadání ÚHA MMB vymezeno :

- na severu ulicí Cejl
- na severovýchodě ulicí Tkalcovskou
- na východě pravým břehem řeky Svitavy
- na jihu ulicí Křenovou
- na západě ulicí Vlhká

Severní část řešeného území leží v k.ú. Zábrdovice, jižní část v k.ú. Trnitá. Hranice katastrálních území tvoří severní pata tělesa železniční trati Brno – Česká Třebová. Převážná část území řešené zóny náleží do území MČ Brno- střed, severovýchodní okrajová část řešeného území zóny v oblasti ulice Tkalcovské a východní části ulice Cejl byla v závěru roku 1998 převedena do území, spravovaného MČ Brno- sever.

Celková výměra území zóny činí cca 71 ha. Po odečtení areálu JMP a.s., jehož řešení se závazně přebírá ze zpracované studie (zpracovatel A-PLUS s.r.o.), činí rozloha řešeného území 65 ha.

Řešené území zóny je ve smyslu zadání a urbanistického územního členění dle ÚPmB součástí čtyř urbanistických obvodů :

- UO 092 – Špitálka – je vymezen na severu ulicí Cejl, na SV ulicí Tkalcovská až po Mlýnský náhon, který tvoří jeho jižní hranici po ulici Radlas. Dále tvoří jeho hranici ulice Špitálka po těleso železniční trati, podél které pokračuje k ulici Koliště. Prostor mezi ulicí Vlhkou a Kolištěm není součástí řešeného území zóny.
- UO 093 – Radlas – je na jihu vymezen železniční tratí, na západě ulicí Špitálka a Radlas až po Mlýnský potok, který tvoří jeho severní hranici. Prostory SV za ulicí Tkalcovskou (s výjimkou parku) a řekou Svitavou nejsou součástí území řešené zóny.
- UO 096 – Skořepka – je na severu vymezen železniční tratí, na východě ulicí Špitálka, na jihu ulicí Křenová a na západě ulicí Vlhká. Západní část tohoto UO od ulice Vlhká až po Koliště není součástí řešeného území.
- UO 097 – Stavební – je na severu ohraničen železniční tratí, na východě pravým břehem řeky Svitavy, na jihu ulicí Křenovou a na západě ulicí Špitálka v úseku od Křenové po železniční trať. Celý tento UO je součástí řešené zóny.

Jednotlivé urbanistické obvody jsou dále členěny na základní plochy (ZP) podle funkčního využití a shodných charakteristik zástavby.

B.2. Specifické charakteristiky řešeného území, vyplývající z její polohy a funkcí

B.2.1. Širší vztahy a základní charakteristika území

Předmětná zóna se nachází v exponovaném prostoru východního sektoru centrální části města Brna, v těsné vazbě na Městskou památkovou rezervaci – v jejím ochranném pásmu. Řešené území je součástí tzv. „Posvitavské průmyslové zóny“. V této zóně jsou stabilizovány významné komplexy strojírenského a textilního průmyslu a celoměstské energetické zdroje. Tyto komplexy – Šmeral, BMT, Lanarest, JMP, JME, Teplárna, Moravan – jsou více či méně dotčeny probíhajícími transformačními

procesy, v některých probíhá rozvoj, jiné zatím spíše stagnují. Jejich areály se mísí a prolínají s obytnými enklávami a různorodou, často však dožívající, přestárlou a svému účelu neodpovídající zástavbou smíšeného charakteru pro aktivity v oboru obchodu a služeb, provozované ve dvorních traktech městských tříd.

Atraktivita území je dána blízkostí městského historického jádra, které je vyhlášeno za Městskou památkovou rezervaci, poměrně dobrou dopravní dostupností a vybaveností technickou infrastrukturou.

Podél řeky Svitavy probíhá pás zeleně, v současném stavu nekultivovaný. Podél pravého břehu prochází vlečka, která je součástí tzv. „posvitavského vlečkového systému“. Dle ÚPmB se předpokládá zrušení vleček v severní části řešené zóny. Koridor podél Svitavy je navíc využit některými významnými inženýrskými sítěmi – vedení VVN, kanalizace, plynovod apod.

Konfigurace terénu je v zásadě rovinná, bez výrazných výškových rozdílů.

Stavební fond je, jak vyplývá z průzkumů, velmi různorodý, vyskytují se zde jak novostavby a nově rekonstruované objekty, tak objekty neudržované v horším až velmi špatném stavebně technickém stavu, navíc charakter mnoha z nich neodpovídá ani účelu svého využití, ani poloze ve struktuře zástavby.

Uliční prostor obou městských tříd je tvořen vesměs starými budovami z počátku století, případně z meziválečného období. Některé z nich mají zachovány charakteristické prvky fasád a vytvářejí tak specifický ráz uličního prostředí, některé byly znehodnoceny pozdějšími přestavbami. Vyskytují se však i četné budovy, narušující ráz daného prostředí a nekultivované proluky s průhledy do odpudivých dvorních traktů.

V území zóny se nacházejí jednotlivé památkově chráněné objekty :

- Obytná budova na nároží Křenová č.29 – Špitálka č.41 (po rekonstrukci)
- Obytná budova na nároží Špitálka č.21 – Podnásepní č.2 (nutná rekonstrukce)
- Bývalé kino Radost v prostoru křižovatky Cejl č.52 – Radlas (omezeně využívaný, nutná rekonstrukce)
- Bývalá městská elektrárna na ulici Plynárenské č.7 (ukončená rozsáhlá rekonstrukce)
- Kostel Neposkvrněného početí p. Marie na ulici Křenové č.23
- Základní škola Křenová č.21

V areálu JMP probíhá rozsáhlá velkorysá dostavba a přestavba, koncepčně podložená urbanistickou studií atelieru A-PLUS, směřující k otevřenosti a prostupnosti této části zóny. Řešení je do regulačního plánu plně zahrnuto, včetně koridoru parkově upravené zeleně podél Svitavy.

Výraznou výškovou dominantu území tvoří mohutný blok Teplárny na Špitálce, vrcholící dvěma komíny, doprovázený betonovou chladicí věží, v současné době nefunkční. Další využití konstrukce chladicí věže je nutno zvážit.

Výškovou hladinu uličních prostorů, převážně 3-5 nadzemních podlaží, přesahují osmipodlažní deskové budovy Kovotermu a BMT, situované ve dvorních traktech, v odsunutě poloze, určené stavebními čarami dřívějších územních plánů v návaznosti na dnes opuštěnou koncepci výstavby tramvajové rychlodráhy.

Pro zónu je charakteristický deficit zeleně, omezující se na nesystematický výskyt soliterů a skupin stromů neumožňujících ovlivnit pozitivně dané prostředí.

B.2.2. Územní charakteristika a vývoj :

Řešené území je součástí tzv. „Posvitavské průmyslové zóny“. Důsledkem je velké zastoupení průmyslových areálů, které jsou většinou v špatném stavebně technickém stavu a není u nich doposud jasný další vývoj. Areály v území vznikly v minulém období zabíráním jednotlivých obytných bloků a jejich scelováním, přičemž byly rušeny veřejné ulice, které se tak staly vnitroareálovými komunikacemi (např. areál ŠMERAL, JME apod.). Tak byla zcela potlačena městská bloková struktura v území.

Pozůstatkem této činnosti jsou rozsáhlé bloky, které postrádají městské měřítko, jsou bariérami v území a znesnadňují dopravní obsluhu. Problémy dopravní obsluhy se objevují po diverzifikaci průmyslu a s tím souvisejícím drobením velkých areálů na menší, které pak nelze dopravně obsloužit.

V současné době dochází k rekonverzi průmyslových areálů pro činnosti obchodních a polyfunkčních zařízení.

Protože v současné době není ukončen proces privatizace, je velmi problematické dořešit podrobně jejich vnější vztahy, a proto je při řešení nutno postupovat velmi obezřetně a předvídatě a navrhnout jejich vazbu na vnější městské prostředí, vlastní areály řešit regulativem „režim řízené výstavby“.

B.2.3. Sociální a kulturní předpoklady a vývoj :

Pro pochopení dnešního stavu z hlediska sociálního a kulturního potenciálu obyvatel je třeba jít hlouběji do historie.

První známky o Křenové lze najít v roce 1293 (kaple malomocných, která byla asi totožná s pozdějším špitálem sv.Štěpána, doloženým poprvé roku 1343). Špitál i s půdou v jeho okolí byl zeměpanský a panovník dovoloval brněnským měšťanům, aby zde stavěli domy. Tak vznikla Křenová ulice, která byla již v polovině 14.století oboustranně zastavěna a sahala od počátku dnešní Křenové k Ponávce.

Samostatná katastrální obec Křenová byla k Brnu připojena 6.července 1850. V polovině 19.století došlo k prudkému nárůstu textilního továrního průmyslu. Jednou z oblastí, kde vznikaly textilní továrny, byla i Křenová. K textilkám se později přidávaly i strojírenské závody (prvním byl podnik Th. Bracegirdla na Malé Křenové).

Důsledkem rozvoje tovární výroby v Brně byla silná koncentrace dělnictva. Dělníci se usazovali v blízkosti svých pracovišť, přičemž majitelé realit využívali velké bytové tísně a stavěli pro ně pavlačové činžáky, do ulice s měšťanskou fasádou, ale uvnitř s malými a drahými byty. Dělnické rodiny musely za nájemné vydávat až asi čtvrtinu výdělku a aby se užívaly, byly nuceny přijímat do bytu podnájemníky, takže v místnostech pro 3-4 osoby bydlívalo 8-10 lidí, což mělo neblahé sociální a morální důsledky. Kolem „palácových“ budov nových továren se tvořily dělnické obvody, které beze zbytku využívaly území, jež tak bylo postupně zcela souvisle zastavěno včetně vnitrobloků v pozdějších letech. Tyto obvody se pak vyznačovaly vysokým podílem sociálně a ekonomicky slabého obyvatelstva.

Soustavné poněmčování brněnského obyvatelstva se projevilo i ve školství, nicméně roku 1883 byla v Brně, právě na Křenové ulici, otevřena druhá česká veřejná obecná škola, neboť vlivem dělnických profesí v území zde byl prokazatelně dostatek českých dětí.

Přelom 19.a 20.století charakterizoval prudký rozvoj města. Nejživějšími ulicemi projížděla tramvaj, a že k těmto nejživějším ulicím patřila i Křenová, dokládá skutečnost, že koleje na trati Komárov – Křenová byly položeny již roku 1901. V roce 1914 je na Křenové ulici postaven i kostel (autor Fr. Holík), jenž vyniká úsilím o novou dekoraci a tvarem chrámu.

Krise v třicátých letech se vyznačovala stále sílící pauperizací tohoto území, vznikají zde další nouzová obydlí, ohřívárny pro nezaměstnané. Jedna z nich byla na Křenové i v budově městské zprostředkovatelný práce na Cejlu, kde se museli všichni nezaměstnaní hlásit, aby si udrželi nárok na podporu.

Z válečných událostí stojí za zmínku, že oblast mezi Křenovou a Cejlem byla postižena v letech 1944 a 1945 těžkými kobercovými nálety a řada domů byla zcela zničena.

Poválečná obnova domovního fondu sociální charakter území příliš neovlivnila. Tato část města i nadále patřila k těm, které se dnes eufemisticky nazývají území se „špatnou adresou“. Bytový fond (charakterizovaný vyšším podílem bytů nižších kategorií, podle vybavenosti často soustředěných v pavlačových domech) vedl k vysoké koncentraci dělnických domácností, jejichž členové měli často

velmi nízkou kvalifikaci. K tomu se přidal i nárůst počtu rómského obyvatelstva, které bylo v padesátých letech víceméně násilně stěhováno ze Slovenska. Do zchátralých domů město neinvestovalo, a tak je pro tuto část Brna i dnes typická nižší sociálně ekonomická charakteristika domácností (vysoký podíl nekvalifikovaného obyvatelstva, vysoký podíl rómského etnika – doprovázený početnou dětskou složkou populace- a vysoký podíl starých lidí, zejména vdov). To všechno jsou skupiny, které dodnes setrvávají ve špatných, nicméně finančně akceptovatelných bytech a v prostředí, zatíženém negativními vlivy civilizace. Vysoká dopravní zátěž, hluk, znečištěné prostředí a zejména absence veřejných ploch, umožňujících krátkodobou každodenní rekreaci – tj.parky, zeleň, hřiště apod., jsou charakteristickým znakem tohoto území.

Právě význam zelených ploch a míst pro „hraní dětí“ je pro tuto část města naprosto nezastupitelný. Území, charakteristické relativně vysokým podílem dětí ze sociálně slabších domácností, ve které absentuje nabídka příležitostí „pro volný čas“ a neorganizované pohybové aktivity, tj. plácky, hřiště a místa, kde by se dala přiměřeným způsobem „vybít dětská agresivita“, pak trpí všemi druhy nežádoucích náhradních činností, kterými děti svou přirozenou touhu „hrát si“ nahrazují. Náhradou je pak vznik dětských part, vandalizmus, poškozování prostředí, směřující až k víceméně kriminálním deliktům.

Regenerace tohoto území musí začít právě od veřejných ploch. Obnova domů a bytů bez kultivace jejich okolí nemůže toto území vyvést ze sociální degradace. Důraz je kladen na vybudování hřiště a parku v okolí školy a kostela, protože to jsou přirozená centra setkávání, a to i přes to, že tento prostor není z hlediska životního prostředí ideální (velké zatížení dopravou). Šanci by měla dostat i dospívající mládež a to nejen formou prostorů pro pohybové aktivity, ale i ve formě široce zaměřených center pro využívání volného času.

Významným momentem pro celkovou revitalizaci a humanizaci prostředí je využívání polosoukromých prostorů ve vnitroblocích a jejich žádoucí vhodné propojení s vesměs prostorově omezeným veřejným parterem městských tříd pro společenskou komunikaci, a to i za cenu odstranění aktivit, jež se v nich v současnosti provozují.

B.2.4. Demografické údaje :

Demografické údaje jsou převzaty z výsledků sčítání lidu, domů a bytů v r. 1991. Demografická data platí pro zadaný rozsah řešeného území, tzn. pro dotčené části urbanistických obvodů UO 092 - Špitálka, UO 093 – Radlas a pro celý UO 097 – Stavební.

Ve vymezeném území žilo v době zadání ÚPD (místním šetřením ÚHA z r. 1995) cca **1424 obyvatel v 62 domech**, které jsou zcela nebo částečně využívány k bytovým účelům. V těchto domech je lokalizováno cca **638 trvale obydlených bytů** (ve skutečnosti však byl tento počet pravděpodobně nižší).

Průměrná obsazenost bytů (velikost bytové domácnosti) činila **2,23 obyvatele na jeden trvale obsazený byt** a byla tedy nižší než je průměr v bytových domech za celé město dle sčítání lidu, domů a bytů v Brně z r. 1991 (**2,51 – SLDB 1991**). Příčinou je méně kvalitní bytový fond bez vhodného zázemí, zahrnující značný podíl bytů nižších kategorií podle vybavenosti a také bytů malometrážních. To je pak důvodem toho, že byty jsou obydleny slabšími socioekonomickými vrstvami obyvatelstva (starší lidé, romská populace apod.). Nadpoloviční většina domů (56 %) a tím i bytů (60 %) byla komunálních, zbylou část vlastnili soukromníci a bytová družstva.

Věková struktura obyvatel :

Celkem	1424 obyvatel	tj.	100 %
Předproduktivní věk	301 obyvatel	tj.	21 %
Produktivní věk	741 obyvatel	tj.	52 %
Poproduktivní věk	382 obyvatel	tj.	27 %

Územní plán města Brna v součtu za jednotlivé předmětné základní plochy předpokládá na tomto území limit 3 383 obyvatel. Zpřesněným řešením v Regulačním plánu zóny Cejl – Křenová bylo navrženo 2 960 obyvatel, žijících v 1 237 bytech :

Urbanistický obvod	Počet obyvatel v ÚPmB (dle základních ploch)	Počet obyvatel dle návrhu RP		
		stab.pl.	návrh.pl.	celkem
• Část UO 092 – Špitálka	1 439	641	495	1 136
• Část UO 093 – Radlas	93	87	192	279
• Část UO 096 - Skořepka	779	177	300	477
• Celý UO 097 – Stavební	1 072	472	596	1 068
• Celkem	; 3 383	1 377	1 583	2 960

Souborné stanovisko ÚHA MMB konstatuje, že vzhledem k žádoucímu rozvolnění a zkvalitnění stávajícího přehuštěného, sociálně slabého území, spojenému s vybudováním veřejných prostranství, hřišť a zeleně, je doporučeno navrhovaný limit dle US - 2 990 obyvatel, jako limit odpovídající potřebám území, nepřekračovat. V návrhu regulačního plánu je navrhovaný **limit upřesněn na 2 960 obyvatel.**

B.3. Vazby řešeného území na širší okolí a ostatní části obce

Územní plán města Brna, schválený XLII. zasedáním Zastupitelstva města Brna 1.- 3.11.1994 uvádí v řešené zóně následující funkce :

B- bydlení :

- BO - všeobecné bydlení

S- smíšené :

- SO - smíšené obchodu a služeb
- SV - smíšené výroby a služeb

P- pracovních aktivit :

- PV - výroba
- PP - průmysl

T- technické vybavenosti :

- TT - teplo

D- dopravní funkce :

Řešení zóny Cejl-Křenová se podstatnou měrou dotkne tzv. Nová městská třída, jejíž trasa tvoří západní hranici severní části zóny a požadavek na propojení Cejl-Křenová sběrnou komunikací v poloze křižovatky Křenová-Masná a Radlas-Cejl. Dále je nutno respektovat obslužnou komunikaci Nová městská třída - Špitálka mezi severním okrajem areálu Teplárny a smíšenou zástavbou podél ulice Cejl, s odbočkou v prodloužení ul. Körnerova.

Výhledově je nutno zapracovat řešení městské třídy v trase dnešní železniční trati. Ulice Cejl a Křenová kultivovat jako městské třídy s kolejovou HD.

Z- zeleň :

- KV - zeleň všeobecná
- ZO - ostatní městská zeleň
- ZP-parková zeleň

- technická infrastruktura :

Základní trasy jsou stabilizovány v hlavních komunikacích, je třeba respektovat systém kolektorů a zohlednit vedení tras tepla.

Celoměstské zájmy v území vycházejí z koncepce platného ÚPmB. V území průmyslové zóny Cejl – Křenová se uplatňují následující záměry celoměstského významu :

- „Nová městská třída“, jejíž význam prověřil i koncept ÚPZ MPR
- koncipování ulic Cejl a Křenová jako městských tříd
- biokoridor podél řeky Svitavy s následným využitím pro tzv. pásovou rekreační zeleň (pěší a cyklistická stezka, rekreační zázemí)
- trasy kolektorů, kolektor Radlas II.

Trasa koridoru „Nové městské třídy“ je preferována i v navazujících ÚPD – konceptu MPR, ÚPZ Křenová – Masná, kontaktní zóně Dornych – Plotní.

Další komunikací, výrazně limitující urbanistické řešení, je prodloužená ulice Masná, tvořící severojižní propojení na úrovni sběrné komunikace mezi ulicemi Křenová a Cejl ve východní části řešeného území. Komunikační spojka protíná areál podniku Šmeral v trase ulic Koželužská a Podnásepní, kříží železniční trať a pokračuje koridorem Špitálka – Radlas k ulici Cejl v prostoru kina Radost.

Území je charakteristické velkým zastoupením průmyslových areálů, které se v důsledku probíhajícího transformačního procesu a s tím spojených změn vlastníků, včetně restitucí, rozpadají na menší subjekty, které je třeba řešením ÚPD regulovat vzhledem k vnějším vztahům s okolím.

B.4. Návrh urbanistické koncepce

B.4.1. Zásady koncepce řešení :

Vychází ze zásad ÚPm Brna a je určena především dopady plynoucími z koncepce dopravního řešení, které se v území zóny promítají především trasou tzv. Nové městské třídy a požadavkem na propojení ulic Křenová - Cejl v trase Masná - Koželužská - Podnásepní - Špitálka - Radlas. S těmito dopravními tahy, spolu se stávajícími městskými trasami Cejl a Křenová, se vytvářejí nové atraktivní městské prostory vhodné pro uplatnění smíšených funkcí celoměstského seznamu s úměrným vybavením městského parteru pro život obyvatel a návštěvníku. Cílem řešení je umožnit maximální prostupnost území, zvýšení podílu zeleně včetně kultivace pravobřežního prostoru řeky Svitavy. Součástí revitalizace území je rovněž posílení obytné funkce, ať již v samostatných plochách bydlení, nebo formou polyfunkčního uspořádání vhodných ploch. S tím souvisí i kultivace vnitrobloků a jejich zpřístupnění pro veřejné a vyhrazené užívání. Důraz je kladen na posílení kapacit klidové dopravy. Předpokládá se, že s každou novou výstavbou bude spojena i problematika garážování a parkování aut v odpovídající kapacitě.

Řešení urbanistické studie předpokládá v návrhovém období 2960 obyvatel žijících v 1237 bytech, tj. 2,39 obyvatel na byt. V oblasti ochodu a služeb může být vytvořeno 2411 pracovních příležitostí, ve výrobní sféře 1970 pracovních míst.

B.4.2. Plochy stavební

B – Funkce bydlení :

Funkce bydlení zaujímá v plochách průmyslové zóny relativně malý podíl, navíc se prolíná s ostatními funkcemi, kterými je nepříznivě ovlivněna. Přitom je žádoucí, aby bydlení v zóně bylo nejen zachováno, ale aby byly vytvořeny podmínky pro jeho rozvoj z důvodu polidštění a oživení tohoto významného městského prostoru. Atraktivita území pro bydlení bude zvýšena polyfunkčním chápáním přestavbových kontaktních základních ploch. Významným požadavkem je zásada nepřipustit úbytek bytové funkce ve stavebních plochách.

Charakteristiky, udávané za kódem ZP : IPP, IZP, směrně – K smíšenosti (počet obyvatel u ploch stabilizovaných).

Popis jednotlivých základních ploch s funkcí bydlení :

- Stabilizované plochy s funkcí bydlení :

UO 092 – ŠPITÁLKA

UO 092 1019 - .BO/2,4/0,6/328

Uzavřený blok, vymezený ulicemi Špitálka, Plynářská, Radlas, do něhož je vklíněna měřící DPMB (092 1018). Nepředpokládají se žádné podstatné zásahy, pouze údržba a rekonstrukce stávajícího stavebního fondu, žádoucí je parková úprava vnitrobloku za účelem vytvoření kultivovaného zázemí pro obyvatele.

UO 092 1022 - .BO/1,7/0,5/142

Obytná zástavba v nájemních domech při ulici Vlhké. Architektonicky a historicky hodnotné budovy se zachovalými prvky původních fasád jsou zanedbané a vyžadují zásadní opravu a rekonstrukci při zachování a obnově architektonického detailu.

Úpravu vnitrobloku je nutno koordinovat s budoucí dostavbou polyfunkčního domu, orientovaného do nové městské třídy (092 1123).

UO 093 – RADLAS

UO 093 1018 - .BO/1,4/0,4/095

Stabilizovaná plocha bydlení u nároží Tkalcovská, Plynářská je rozšířena o část původní smíšené plochy JMP, vyčleněné novou propojovací místní komunikací. Navazuje na stabilizovanou část, zastavěnou dvěma nájemními domy z poválečného období.

Nová zástavba je řešena formou terasového objektu, předpokládá se kultivace vnitrobloku s parkovou úpravou pro krátkodobou každodenní rekreaci a pobyt obyvatel ve venkovním obytném prostředí.

UO 096 – SKOŘEPKA**UO 096 1012 - BO 2,7/0,6/0,9**

Obytná zástavba v nájemních domech z předešlého období při ulici Špitálka. Jedná se o solidní standart bydlení ve stabilizovaných podmínkách, avšak s minimálním dvorním zázemím v husté uliční zástavbě, vyžadující úměrnou údržbu a intenzivní kultivaci prostředí vnitrobloku se zohledněním vazby na sousední veřejnou vybavenost, církevní pozemek a mateřskou školku.

UO 097 – STAVEBNÍ**UO 097 1016 - BO/2,5/0,6/0,8**

Směrem k železniční trati neuzavřený, stabilizovaný, převážně obytný blok lichoběžníkového tvaru, vymezený ulicemi Stavební, Podnásepní a Špitálka, je vklíněn mezi železniční trať a průmyslový areál ŠMERAL a MORAVAN. RP zóny předpokládá dostavbu bloku v proluce u železniční tratě formou terasového domu s bariérovou dispozicí vůči hluku železničního provozu, tzn., že obytné plochy s terasami budou orientovány zásadně do prostoru vnitrobloku. K severní, hlukově izolované fasádě, budou orientovány i ostatní užitkové plochy bytů. S výstavbou domu bude spojena výstavba podzemních garáží s kapacitou pro nové obyvatele včetně náhrady stávajících provizorních garáží na ploše proluky a vnitrobloku. V této souvislosti je nutno řešit i parkovou úpravu vnitrobloku, za účelem vytvoření kultivovaného zázemí pro krátkodobou každodenní rekreaci obyvatel.

- **Návrhové plochy s funkcí bydlení :**

Nové návrhové základní plochy bydlení se v řešené zóně neuvažují.

- **Kapacitní údaje a ukazatelé funkce bydlení :**

Kapacitní údaje a ukazatelé funkce bydlení jsou podrobně vyčísleny v tabulkové části, včetně podílu překryvné funkce bydlení v jiných funkčních plochách a podílu bydlení v plochách smíšených dle koeficientu smíšenosti.

Rekapitulace údajů o bydlení v zóně:

Počet obyvatel v plochách stabilizovaných - limit :	1 377 osob
Počet obyvatel v plochách návrhových – limit „	1 583 osob
Počet obyvatel celkem – limit ::	2 960 osob
Počet bytů v plochách stabilizovaných – limit :	580 bytů
Počet bytů v plochách návrhových – limit :	657 bytů
Počet bytů celkem – limit :	1 237 bytů
Užitková plocha bydlení v plochách stabilizovaných – limit :	59 333 m ²
Užitková plocha bydlení v plochách návrhových – limit :	74 685 m ²
Užitková plocha bydlení celkem – limit :	134 018 m²

Průměrná užitková plocha bytu

108,30 m²

Obložnost bytů

2,393 obyvatel/byt

S – Funkce smíšená :

Smíšenou funkci plní především plochy, navazující na ulici Cejl, kde ve dvorních traktech jsou situovány ve vesměs nevyhovujících přístavbách a dožívajících objektech skladové a obchodní plochy. Za stabilizované lze považovat areály Kovotermu, JME, TS Brno a PIB. Ostatní plochy vyžadují zásadní přestavbu ve vazbě na doplněnou komunikační strukturu území.

Areál JMP je v současné době komplexně přestavován a dobudován v režimu řízené výstavby v intencích US, zpracované atelierem A-PLUS.

Za smíšené plochy lze do jisté míry považovat i zástavbu podél ulice Křenové, i když v současné době převažuje funkce obytná. Dvorní trakty vyžadují zásadní kultivaci prostorů s posílením smíšené funkce a ve vazbě na dopravní řešení při zohlednění těsného sousedství rozsáhlého výrobního komplexu ŠMERAL.

V plochách se smíšenou funkcí je nutno počítat s posílením veřejné vybavenosti a služeb se vztahem k blízké městské památkové rezervaci a vzhledem k potřebám zázemí průmyslové zóny.

V této souvislosti je nutno řešit diferenciaci soukromých, poloveřejných a veřejných prostorů, včetně využití vnitrobloků jako kultivovaného zázemí pro rekreační a společenskou funkci pro obyvatele bytů a pro návštěvníky zařízení v těchto plochách. Zásadním požadavkem je kultivace uličních prostorů s charakterem městských tříd v souvislosti s polyfunkčním využitím do ulic orientovaných objektů.

Charakteristiky, udávané za kódem : IPP, IZP, směrně – K smíšenosti (počet pracovních příležitostí u ploch stabilizovaných).

Popis jednotlivých základních ploch se smíšenou funkcí :

- **Stabilizované plochy se smíšenou funkcí:**

UO 092 – ŠPITÁLKA

UO 092 1011 - .SV/0,8/0,5/0,15 - PIB

Stabilizovaný areál výzkumného ústavu Polymer Institut Brno v nárožní poloze ulic Cejl - Tkalcovská, na jihu omezený korytem Mlýnského potoka, nemá požadavky na zásadní úpravy. Předpokládá se pouze doplnění jeho vybavení, opravy a rekonstrukce stávajícího stavebního fondu s důrazem na zachování kvality již rekonstruovaného nárožního objektu. Z pohledu RP zóny je podstatná otázka dalšího začlenění a využití zeleně ve východní části areálu mezi Tkalcovskou ul. a potokem. Tato zeleň musí být zachována, její budoucí funkce bude spojena s revitalizací dnes znehodnoceného úseku vodního toku, a to formou překryvné funkce vyhrazené zeleně v ploše smíšené.

UO 092 1012 - .SO/2,3/0,8/0,15 - LANAREST

Rekonverze stabilizovaného stavebního fondu vícepodlažních, původně výrobních objektů, pro smíšenou funkci obchodu a služeb s parterem orientovaným do městské třídy Cejl.

UO 09 1013 - .SV/1,3/0,4/0,13 - TS

Stabilizovaná zástavba různorodých objektů mezi ulicí Cejl a Mlýnským potokem, bez nároků na podstatné změny funkční a prostorové. Z pohledu RP zóny je nutno vzhledem na nové situování zastávek tramvajové MHD a omezený přilehlý uliční profil zajistit průchozí parter ve formě loubí u objektů přiléhajících k ulici Cejl. Tuto skutečnost je nutno pojmout jeho břemeno, spojené s danými realitami. Předpokládá se kultivace pateru vnitroblokového prostoru vhodně členěnou dlažbou pro pěší

přístupy i automobilovou obsluhou objektu včetně parkování a včetně doplňkové, byť omezené zeleně. Výrazný urbanistický problém představuje pohledově a hmotově naprosto nevhodná hala nad výstupem z kolektoru. Její odstranění je v daném období nereálné. Navíc přilehlý úsek Mlýnského potoka byl naprosto necitlivě zatrubněn a tím došlo k hrubému znehodnocení této části území, která v kombinaci s dopravním řešením představuje exponovaný nástupní prostor do územní zóny od ulice Cejl. Dlouhodobě je nutno sledovat možnost revitalizace tohoto prostoru, včetně znovuoživení nároku s doprovodnou zelení a pěším a cyklistickým koridorem.

UO 09 1014 - .SO/0,5/0,5/0,0 - KINO RADOST

Stabilizovaný, památkově chráněný objekt, je v současné době využíván pro společenské účely s omezeními, danými jeho špatným stavebně technickým stavem. Pro jeho další využití je nutno počítat s náročnou rekonstrukcí, při které je nutno respektovat kulturně historickou hodnotou budovy a dotvořit parter pro parkování a zeleň.

UO 092 1016 - .SV/1,5/0,6/0,15 JME Cejl

Stabilizovaná plocha s kvalitním stavebním fondem buď novým, nebo koncepčním způsobem postupně rekonstruovaným. Jeho uspořádání do značné míry předurčuje budoucí systém žádoucí přestavby smíšených ploch mezi ulicemi Cejl a trasou obslužné komunikace po severním okraji areálu Teplárny Brno. Tento systém je určen využitím stávajících i navrhovaných budov, orientovaných do prostoru městské třídy Cejl pro reprezentační, administrativní a obchodní účely jednotlivých firem a jejich přímý styk s veřejností, dvorní vnitroblokové trakty pak slouží především provozním účelům. Pro potřebu dopravní obsluhy, s cílem odlehčit dopravní zátěž ulice Cejl při preferenci jejich městotvorných funkcí, je navrhována uvedená obslužná komunikace.

Na areál JME přímo navazuje prostor dnes zchátralých dvorních traktů, jehož přestavba je navržena ve výše uvedených intencích s prostorovou regulací, odpovídající dále popsanému protilehlému provozu GATREX (1092-1017) se zónováním:

- uliční trakt - veřejně přístupný nástupní prostor s parkovišti a sadovou úpravou,
- 3 podlažní provozně výrobní objekt,
- manipulační a provozní plochy v jednopodlažním halovém uspořádání.

Osu styčného prostoru tvoří prodloužená ulice Körnerova, navazující na navrhovanou obslužnou komunikaci: Jižní část této plochy, ovlivněná městskými rozvody tepla, je vyčleněna jako ostatní městská zeleň.

UO 092 1017 - .SV/1,8/0,6/0,5 – KOVOTERM, GARTEX

Základní plocha je vymezena v závislosti na řešení dopravního skeletu přilehlého území Novou městskou třídou na západě, ulicemi Cejl s úpravou nové křižovatky, včetně zastávek MHD na severu, prodlouženou ulicí Kornerovou na východě a na jihu novou obslužnou komunikační spojkou Vlhká – Špitálka. Základní plocha se smíšenou funkcí pro výrobu a služby slouží dvěma uživatelům – firmám Kovoterm a Gartex. Určujícím stabilizujícím prvkem je osmipodlažní desková provozní budova firmy Kovoterm, situovaná počátkem 70.let v odstupu od ulice Cejl v souvislosti s tehdejší koncepcí dopravního řešení, které zahrnovalo i koridor tzv. tramvajové rychlodráhy.

Výstavbou Nové městské třídy dojde k otevření a uvolnění prostorů kolem uvedené budovy, které budou využity členitými IV.-V. podlažními budovami, vymežujícími uliční prostor. Při jejich situování je nutno respektovat šachtu kolektoru, navrhovanou v sousedství nové křižovatky. Dopravní obsluha bude orientována k nové jižní obslužné komunikaci, vjezdem do manipulačního dvora na východní straně budovy, kde je vytvořena nakládací krytá rampa. Prostor na západní straně zůstane směrem k Nové městské třídě otevřený, vybavený parkovištěm pro zákazníky.

Areál Gartex se stabilizovanou třípodlažní výrobní budovou bude doplněn o nové obchodní objekty v nově určené stavební čáře při ulici Cejl s příznáním nárožní polohy na křižovatce s prodlouženou Kornerovou ulicí s doporučeným zónováním:

- uliční trakt - veřejně přístupný nástupní prostor s parkovišti a sadovou úpravou,
 - 3 podlažní výrobní objekt,
 - manipulační a provozní plochy s jednopodlažní halovou strukturou v jižní části pozemku.
- Dopravní obsluha areálu je úsekem vjezdů orientována do prodloužené Kornerovy ulice.

UO 093 – RADLAS

UO 093 1012 - SV/0,4/0,3/0,11 - ÚVP

Stabilizovaný areál výzkumného ústavu na nároží ulic Plynárenská a Radlas bude plně ponechán své funkci beze změn, včetně respektování zahrady s překryvnou funkcí zeleně.

UO 093 1014 - SV/1,2/0,6/210 – JMP,JME

UO 093 1015 - SV/0,6/0,2/70 - JMP

Obě funkčně stabilizované smíšené plochy provozně technického zázemí JMP jsou vyčleněny z původního areálu JMP, JME. Areál prochází v současné době radikální přestavbou v řízeném režimu ve smyslu schválené urbanistické studie, zpracované atelierem A PLUS, jejíž řešení bylo na základě zadání do návrhu regulačního plánu zóny převzato. Funkční využití je orientováno především pro provozní, skladové, obchodní a administrativní účely JMP.

Součástí základní plochy 1014 je rovněž rekonstruovaný areál JME s památkově chráněnou budovou bývalé městské elektrárny.

UO 096 – SKOŘEPKA

UO 096 1016 - SO/2,3/0,6/0,20 – Vlhká

Funkčně stabilizovaná smíšená plocha při ulici Vlhká se nachází na západní straně trasy Nové městské třídy. Část plochy je její trasou oddělena ze současného areálu Lanarest. Stavební fond bude revitalizován pro účely obchodu, služeb a administrativu, případně po dožití nahrazen novým polyfunkčním objektem.

UO 097 – STAVEBNÍ

Smíšené plochy tohoto urbanistického obvodu tvoří vesměs přechodovou kontaktní zónu mezi výrobními areály ŠMERAL a městskými uličními prostory Křenová a Špitálka. Vzhledem k tomu, že na těchto plochách dojde k rozsáhlým přestavbám a změnám ve vazbě na komunikační systém a potřebu revitalizace těchto ploch, které jsou v současnosti nepravidelně prolunty plochami výrobními, jsou dále popsány v plochách návrhových.

UO 097 1015 - SO/2,4/0,6/0,30 – Koželužská

Stabilizovaný blok, vklíněný do průmyslového areálu v návaznosti na vstupní část areálu Šmerel, bude beze změn sloužit současné smíšené funkci administrativní, zčásti obytné.

- **Návrhové plochy se smíšenou funkcí :**

Základní plochy, dále uvedené jako návrhové, jsou v podstatě stávající stavební plochy, u kterých dochází buď ke změně dosavadního funkčního využití, nebo k zásadní změně jejich rozsahu vyčleněním z dosavadních funkčních ploch, nebo k zásadní přestavbě, vyvolané výstavbou komunikačního skeletu území.

UO 092 – ŠPITÁLKA

UO 092 1121 - .SO/4,0/0,7/0,50 – LANAREST

UO 092 1123 - .SO/3,9/0,7/0,65 – TECHNOMAT

Koridor Nové městské třídy výrazně zasáhne hluboce protáhlé dvorní trakty stávajících areálů firem Lanarest a Technomat. Jeho výstavbou dojde k otevření nového městského uličního prostoru, který bude oboustranně obestavěn polyfunkčními objekty pro obchod, služby a bydlení. Tyto objekty jednak vymezí uliční prostor, jednak uzavrou průhledy do vnitrobloku ulice Vlhká, a dovnitř areálu Teplárny. Uliční prostor je vymezen navrženými stavebními čarami, bude mít v daném úseku bez odbočovacích pruhů šířku 36 m.

S ohledem na vyhodnocení hlukové zátěže je nutno fasády řešit jako zvukově pohltivé a v architektonickém řešení počítat s jejich členitostí, která by omezila zvukovou odrazivost do prostoru ulice. Obytné plochy budou umístovány v nejvyšších podlažích a dispozičně řešeny tak, aby obytné místnosti byly orientovány do klidových prostorů vnitrobloků.

Pro účely posouzení vlivu výstavby nových integrovaných domů na světelnou pohodu v obytných místnostech budov č.p.11 – 19 na ulici Vlhká byla vypracována studie denního osvětlení. Výsledkem této studie je možnost realizace uvažované nové výstavby, při dodržení jistých geometrických omezení. Z výsledků studie je evidentní, že na západní straně Nové městské třídy nebude možno provést výstavbu objektů vyšších než 15 – 18 metrů, tj. maximálně 6 podlažních. Formulování přesnějších požadavků na tvarové řešení budov nové výstavby je možné až na základě přesnějších polohopisných a výškových relací obou typů budov a geometrických parametrů posuzovaných obytných místností (v dalším stupni projektové dokumentace).

UO 092 1124 - .SO/4,0/0,7/0,35 – Cejl-Vlhká-Nová městská třída

Stávající zástavba výzkumného ústavu a Technomatu s.p. bude výrazně dotčena výstavbou Nové městské třídy a s ní související úpravou stavební čáry ulice Cejl v navazujícím prostoru nové křižovatky. Dojde k likvidaci hlavních objektů při ulici Cejl. S ohledem na problematickou možnost dalšího využití nekvalitních objektů v dvorních traktech a s přihlédnutím k předběžnému zájmu Ministerstva práce a sociálních věcí ČR po dohodě s VÚSZ, je uvažováno s komplexní přestavbou jinak stabilizované smíšené plochy, vymezené výše uvedenými ulicemi a na západě parčíkem u ulice Vlhká (chráněná městská zeleň). Předpokládá se výstavba nového uzavřeného bloku polyfunkčních objektů s podílem obchodu, služeb, administrativy, veřejné vybavenosti a bydlení. Je nutno zdůraznit vysoce pohledově exponovanou polohu této základní plochy vůči veřejným městským prostorům v blízkosti centra a MPR.

UO 093 – RADLAS

UO 093 1113 - .SO/4,2/0,8/150 - JMP

Návrhová plocha se smíšenou funkcí je vyčleněna z původního areálu JMP pro radikální přestavbu v řízeném režimu ve smyslu schválené urbanistické studie, zpracované atelierem A PLUS, jejíž řešení

bylo na základě zadání do návrhu regulačního plánu zóny převzato. Funkční využití je orientováno především pro obchodní a administrativní účely JMP.

UO 093 1116 - .SO/0,7/0,5/30 - JMP

Návrhová plocha se smíšenou funkcí je vyčleněna z původního areálu JMP pro radikální přestavbu v řízeném režimu ve smyslu schválené urbanistické studie, zpracované atelierem A PLUS, jejíž řešení bylo na základě zadání do návrhu regulačního plánu zóny převzato. Funkční využití předpokládá dle zmíněné US výstavbu kapacitního nákupního centra.

UO 093 1117 - .SO/3,0/0,7/0,50 - JMP

Návrhová plocha se smíšenou funkcí je vyčleněna z původního areálu JMP pro radikální přestavbu v řízeném režimu ve smyslu schválené urbanistické studie, zpracované atelierem A PLUS, jejíž řešení bylo na základě zadání do návrhu regulačního plánu zóny převzato. Funkční využití je orientováno na výstavbu polyfunkčního domu obchodu, služeb administrativy a bydlení.

UO 096 – SKOŘEPKA

UO 096 1111 - .SO/3,0/0,7/0,30 – LANAREST, MORAVA

Návrhová plocha se smíšenou funkcí je vyčleněna v souvislosti s výstavbou Nové městské třídy z původního areálu textilní průmyslové výroby, který v současné době využívá firma Lanarest. Severní část této ZP užívá pro skladové a obchodní účely firma Morava.

Základní plocha je vymezena na východě ulicí Špitálka, na severu železniční tratí, na jihu hranicí obytného bloku a církevních pozemků v okolí kostela. Západní hranici tvoří plocha zeleně, lemující otevřený úsek Mlýnského potoka.

Nové polyfunkční využití, spojené s částečnou přestavbou a dostavbou areálu v návaznosti na navrhovaný dopravní systém přilehlého území, bude zaměřeno na komerční provozování obchodních, administrativních a jiných služeb pro široký okruh zákazníků.

UO 096 1117 - .SO/2,3/0,6/0,20 – LANAREST Vlhká

Návrhová plocha se smíšenou funkcí je vyčleněna v souvislosti s výstavbou Nové městské třídy z původního areálu textilní průmyslové výroby, který v současné době využívá firma Lanarest. Je na západě vymezena trasou Nové městské třídy, na východě plochou zeleně, lemující otevřený úsek Mlýnského potoka. Severní hranici tvoří těleso železniční tratí, pod kterým se nachází větev křižovatky s Novou městskou třídou.

UO 097 – STAVEBNÍ

Smíšené plochy tohoto urbanistického obvodu tvoří vesměs přechodovou kontaktní zónu mezi výrobními areály ŠMERAL a městskými uličními prostory Křenová a Špitálka.

UO 097 1113 - .SO/2,1/0,4/0,50 – Křenová - Koželužská

Částečně stabilizovaný blok se smíšenou funkcí a značným podílem bydlení bude doplněn polyfunkčním objektem na relativně volném pozemku a.s. Šmeral, v této části dojde ke změně funkčního využití převodem z funkce výrobní do funkce smíšené.

UO 097 1114 - .SO/3,7/0,7/0.30 – Křenová

Stávající stabilizovaná nárožní zástavba u ulice Křenová bude doplněna novými polyfunkčními objekty se smíšenou funkcí na ploše vymezené dopravním řešením nové trasy městské sběrné komunikace Masná-Podnásepní-Špitálka.

UO 097 1116 - .SO/2,6/0,6/0.50 – Stavební

Navržena je dostavba volné plochy na jižní straně ulice Stavební pro smíšenou funkci obchodu, služeb a bydlení. Navrhovaný objekt navazuje na památkově chráněný objekt na nároží Špitálka – Stavební.

UO 097 1120 - .SO/2,6/0,6/0.50 – Špitálka - Křenová

Regulační plán navrhuje postupnou přetavbu a dostavbu uličních front Křenová a Špitálka s využitím stabilizovaného hodnotného stavebního fondu (včetně památkově chráněného domu na nároží Křenová-Špitálka. Žádoucí je radikální změna využití dvorních traktů této kontaktní plochy formou revitalizace více či méně veřejně přístupného vnitroblokového parteru, prolnutého v úrovni terénu s uličním prostorem městské třídy Křenová. Dopravní obsluha je navržena obslužnou komunikací, napojenou na ulici Špitálka, která je vedena podél jižní stavební hranice areálu Šmeral.

- **Kapacitní údaje a ukazatelé smíšené funkce :**

Kapacitní údaje a ukazatelé smíšené funkce jsou podrobně vyčísleny v tabulkové části.

Rekapitulace vybraných základních údajů o smíšených plochách zóny :

Hrubá podlažní plocha (HPP) v plochách stabilizovaných – limit :	190 560 m ²
Hrubá podlažní plocha (HPP) v plochách návrhových – limit ::	192 112 m ²
Hrubá podlažní plocha (HPP) celkem - limit :	382 672 m²
Počet pracovních příležitostí v plochách stabilizovaných – limit :	994 míst
Počet pracovních příležitostí v plochách návrhových – limit :	1 299 míst
Počet pracovních příležitostí B+S celkem – limit :	2 293 míst

P – Funkce pracovních aktivit :

Plochy pracovních aktivit zaujímají podstatnou část území průmyslové zóny Cejl – Křenová a nacházejí se v těsném kontaktu s ostatními funkcemi včetně bydlení, na něž mají více, či méně negativní vliv jak z hlediska exhalací, hluku, tak i z hlediska dopravní zátěže území. Tyto negativní vlivy lze do značné míry odstranit, nebo alespoň omezit aplikací moderních technologií, vybavených likvidací škodlivin do ovzduší, vody, protihlukovými opatřeními apod. Dále je nutno volit vhodné výrobní programy, šetrné k životnímu prostředí města. Tato opatření je třeba považovat za prioritní, souběžně je žádoucí řešit celkovou humanizaci prostředí výrobních provozů, zvláště těch, které se nacházejí v přímém kontaktu s okolními funkcemi, včetně aplikace zeleně a vhodných opatření v dopravě.

Charakteristiky, udávané za kódem : IPP, IZP, směrně – počet pracovníků u ploch stabilizovaných.

Popis jednotlivých základních ploch s funkcí pracovních aktivit :

- **Stabilizované plochy s funkcí pracovních aktivit :**

UO 092 – ŠPITÁLKA

UO 092 1015 - .PV/1,9/0,6/290 - BMT

Stabilizovaná plocha se nachází mezi ulicí Cejl, Radlas a areálem Teplárny Brno. Tokem Mlýnského potoka je rozčleněna na dvě části. Stavební fond je tvořen nepříliš kvalitní výrobní halou v centru pozemku, do ulice Radlas vybíhá starší pětipodlažní výrobní budova, vyžadující rozsáhlejší rekonstrukci. Počátkem 80.let byla vybudována nová 8 podlažní provozně výrobní budova v návaznosti na stávající objekty v centrální části areálu. Do ulice Cejl jsou orientovány správní objekty, sousedící s obytnými budovami. Areál je dále zastavěn menšími, víceméně provizorními, zastaralými budovami, tvořícími zázemí výrobních provozů. Vysloveně zchátralý je stavební fond v části areálu, oddělené Mlýnským potokem.

Podnik v současné době nemá zásadní rozvojové záměry v dané lokalitě. Realizací sběrné městské komunikace, propojující ulice Křenová a Cejl v trase Masná-Špitálka- Radlas, vznikne nový nástupní prostor do centra severní části území zóny, definovaný rozšířenou křižovatkou ulic Špitálka a Radlas a přeložkou koryta Mlýnského potoka. Uvolněné plochy budou sloužit v parkové úpravě s funkcí ostatní městské zeleně jako zázemí přílehlého obytného bloku. Toto řešení předpokládá likvidaci zchátralých budov mezi dnešním korytem Mlýnského potoka a ulicí Špitálka. Umožňuje však výstavbu nové čtyř až pětipodlažní výrobní, případně polyfunkční budovy.

Výstavba spojovací obslužné komunikace po severním okraji areálu Teplárny umožní dopravní obsluhu areálu z jižní strany náhradou za dnešní vjezd s omezeným průjezdným profilem z ulice Valcha a nouzový vjezd z Cejlu.

UO 093 – RADLAS

UO 093 1011 - .PV/0,7/0,5/205 – KOPSTAV, BOHEMIATEX, JASMÍN, PAVLÍČEK

Původní areál textilní továrny Mosilana v prostoru, vymezeném ulicemi Radlas, Plynárenská, Tkalcovská a Mlýnským potokem, byl přesunutím výroby do nového závodu v Brně-Černovicích uvolněn a následným vlastníkem, firmou Lanarest v závěru roku 1998 prodán čtyřem novým majitelům, firmám Kopstav – stavební činnost, Bohemia Tex – textilní výroba koberců, Jasmín – distribuce drogistického zboží a Pavlíček – sportovní a rekreační aktivity. Na jihovýchodní straně, na ploše původního parkoviště, bylo městskou částí Brno-střed zřízeno středisko tříděného odpadu. Všechny uvedené aktivity jsou v souladu s funkčními regulativy funkčního typu PV – plochy pro výrobu.

Jádro zástavby areálu tvoří členitý monoblok výrobních hal a vícepodlažních výrobních a skladových budov různorodé kvality. Noví majitelé provádějí postupnou rekonstrukci a obnovu daného stavebního fondu, vyvolanou potřebou záchrany a zkvalitnění daného stavebního fondu pro jimi provozované aktivity. Prováděné rekonstrukce a dostavby v zásadě neovlivní danou konfiguraci zástavby. Rozdělení areálu předpokládá doplnění některých vjezdů z ulice Plynárenské a Radlas pro nezávislé dopravní napojení jednotlivých provozů na veřejnou komunikační síť.

Významnější nová zástavba je možná v části areálu firmy Kopstav, a to v severozápadní části na místě stávajících provizorních objektů bývalého zařízení staveniště. Navržené regulativy vycházejí z úpravy křižovatky Radlas – Špitálka ve smyslu souborného stanoviska k US.

Řešení regulačního plánu počítá s možností využívání stávající, po nepříliš rozsáhlých opravách stále provozuschopné vlečky, a to do doby jejího zrušení ve smyslu ÚPmB, v dnes těžko definovatelném časovém horizontu, závislém na širších souvislostech, plynoucích z realizace přestavby železničního uzlu. Pro trvalou stabilizaci vlečky je nutné, aby noví vlastníci pozemků požádali o změnu příslušné části platného Úpmb.

Další, dlouhodobě sledovaná problematika, plynoucí z koncepce ÚPmB, se týká severní hranice této základní plochy. Územní plán města Brna předpokládá znovuotevření koryta dnes zatrubněné části Mlýnského potoka spojené s vytvořením pásu zeleně a pěšího a cyklistického koridoru mezi ulicemi Radlas a Tkalcovská. Realnost tohoto požadavku je v současné době minimální, přesto regulační plán zóny s touto možností v dlouhodobějším časovém horizontu počítá, řešení však musí minimalizovat dopady na zájmy jednotlivých vlastníků, a to na obou stranách Mlýnského potoka.

UO 097 – STAVEBNÍ

UO 097 1011 - .PP/1,1/0,7/205 - MORAVAN

Stabilizovaný textilní závod se nachází v jižní části zóny mezi železniční tratí a podnikem Šmeral . Je přístupný z ulice Podnásepní. Rozkládá se na ploše 3,15 ha, která je zcela využita halovou a vícepodlažní zástavbou bez možnosti dalšího rozšiřování.

UO 097 1012 - .PP/0,8/0,7/575 – ŠMERAL - STROJÍRNA

UO 097 1019 - .PV/1,2/0,8/230 - ŠMERAL - SLÉVÁRNA

Podnik sestává ze dvou základních částí – strojírenské ve východní části území a slévárenské v západní části území.

Strojírna (UO 0971012) zaujímá plochu cca 7,5 ha a je zastavěna dvěma komplexy výrobních hal. Na severu je to soustava postupně budovaných výrobních lodí pro strojírenské provoz, přiléhajících kolmo k zástavbě sousedního Moravanu. Jednotlivé haly mají různorodý charakter i kvalitu podle stáří a účelu využívání.

V jižní části areálu byl v 80. letech postaven v návaznosti na těžkou jeřábovou dráhu nový rozsáhlý monoblok těžkých provozů s přístavkem, orientovaným k ulici Křenové.

U vstupní části se nachází výšková administrativní budova s navazujícím komplexem ústředního skladu a stravovacím zařízením.

Slévárenská část (UO 0971019) vrůstá do smíšené zástavby ulic Křenová a Špitálka, tvoří ji členitý a různorodý monoblok výrobních lodí, jejichž kvalita je značně proměnlivá a poplatná náročnému slévárenskému provozu. Prostor mezi relativně novou zastřešenou jeřábovou drahou skladu a zástavbou u ulice Špitálka je znehodnocen různými chaoticky rozmístěnými provizorii.

Závod je zavlečkován na východní straně z výtahové koleje posvitavské vlečky.

Budoucí rozvojové záměry investora nejsou v současné době specifikovány. Oba areály zůstávají v návrhu regulačního plánu v zásadě stabilizované, budou však výrazně ovlivněny požadovaným průtahem sběrné městské komunikační spojky Křenová –Cejl, vedené v trase Masná-Podnásepní–Špitálka-Radlas. Dopravní řešení odděluje oba areály , jejich dopravní propojení včetně vlečky tak bude možné pouze přes veřejnou městskou komunikaci ve formě úrovně křižovatky s nezbytnou signalizací a obsluhou obou vjezdů. Trasa sběrné komunikace je volena tak, aby minimálně ovlivnila stavební fond dotčené části území.

Na ploše slévárenské části je uvažováno s možností dostavby výrobních objektů na ploše dnes chaoticky využitého a dopravně problematičtěji přístupného nádvoří.

Tato dostavba navazuje na revitalizaci dvorních traktů přilehlé smíšené kontaktní plochy u ulic Křenová a Špitálka.

UO 097 1018 - .PV/1,2/0,7/65 – STROMAG, ROLLPA, SOU

Na ulici Špitálka je do areálu Šmeral vklíněn provoz původního prodejního servisu ČSAO se stabilizovaným stavebním fondem hal a obslužných objektů. Dnes tato plocha plní funkci skladového a distribučního areálu, využívaného z větší části firmou STROMAG.

Plocha je zcela využita dílenskými a skladovými halami s potřebným zázemím v přístavcích těchto hal a s minimální nádvorní manipulační plochou se dvěma vjezdy z ulice Špitálka. Dvorní plocha umožňuje jednak nezbytné parkování vozidel zaměstnanců a návštěvníků, jednak příjezd k jednotlivým objektům.

Provoz je možno pokládat za stabilizovaný, bez možnosti podstatného rozvoje, v současné době probíhá dostavba uličního traktu.

- **Návrhové plochy funkce pracovních aktivit :**

Základní plochy jsou v řešené zóně stabilizované a prostorově vymezené, jejich životaschopnost bude do budoucna ovlivněna mírou jejich modernizace a zhodnocení, při respektování vazeb na okolní, především obytné a smíšené funkce, a to za předpokladu prosperity výrobních programů. Nové návrhové plochy pracovních aktivit nejsou uvažovány.

- **Kapacitní údaje a ukazatelé funkce pracovních aktivit :**

Kapacitní údaje a ukazatelé funkce pracovních aktivit jsou podrobně vyčísleny v tabulkové části. Rekapitulace vybraných základních údajů o plochách pracovních aktivit v zóně :

Hrubá podlažní plocha (HPP) v plochách stabilizovaných – limit :	207 124 m ²
Hrubá podlažní plocha (HPP) v plochách návrhových – limit ::	- m ²
Hrubá podlažní plocha (HPP) celkem - limit :	207 124 m²
Počet pracovních příležitostí v plochách stabilizovaných – limit :	1 170 míst
Počet pracovních příležitostí v plochách návrhových – limit :	- míst
Počet pracovních příležitostí celkem – limit :	1 170 míst

O – Funkce veřejné vybavenosti :

Stabilizované plochy veřejné vybavenosti přiléhají k ulici Křenová s dominantním památkově chráněným kostelem Neposkvrněného početí p. Marie a přilehlou farou, rovněž památkově chráněnou budovou základní školy Křenová 21 a budovou pracovního úřadu, uzavírající obytný blok při ulici Špitálka.

Charakteristiky, udávané za kódem : IPP, IZP, směrně – počet pracovníků u ploch stabilizovaných.

Popis jednotlivých základních ploch s funkcí veřejné vybavenosti :

- Stabilizované plochy s funkcí veřejné vybavenosti :

UO 096 – SKOŘEPKA

UO 096 1013 - .OV/3,2/0,7/ - Pracovní úřad

Stabilizovaná budova Pracovního úřadu se nachází v komplexu veřejné vybavenosti u ulice Křenové.

UO 096 1014 - .OK/0,6/0,5/ - Kostel

Církevní pozemek s památkově chráněným kostelem Neposkvrněného početí p. Marie je od ulice Křenová oddělen parčíkem, za kostelem v prostoru zahrady se nachází budova fary.

UO 096 1015 - .OS/3,0/0,9/ - ZŠ Křenová

Památkově chráněná budova základní školy bude plně respektována a rozšířena jako veřejně prospěšná stavba na sousedním pozemku.

UO 096 1018 - .OS/ - / - / - MŠ Křenová 23

Stabilizovaná zahrada mateřské školy se nachází v těsném sousedství kostela, vlastní mateřská škola je umístěna v části přilehlého obytného domu.

- Návrhové plochy funkce veřejné vybavenosti :

UO 096 – SKOŘEPKA

UO 096 1119 - .OS/3,7/0,9/ - ZŠ Křenová

Plocha pro rozšíření základní školy Křenová 21, včetně rozšíření volných ploch pro sport a oddech školní mládeže. S ohledem na stísněné prostorové poměry bude pro sportovní plochy využito v maximální možné míře volného přízemního parteru. Dostavba je orientována do pohledově exponovaného nároží budoucí křižovatky Nové městské třídy s ulicí Křenovou.

- Kapacitní údaje a ukazatelé funkce veřejné vybavenosti :

Kapacitní údaje a ukazatelé funkce pracovních aktivit jsou podrobně vyčísleny v tabulkové části.
Rekapitulace vybraných základních údajů o plochách pracovních aktivit v zóně :

Hrubá podlažní plocha (HPP) v plochách stabilizovaných – limit :	7 785 m ²
Hrubá podlažní plocha (HPP) v plochách návrhových – limit ::	5 310 m ²
Hrubá podlažní plocha (HPP) celkem - limit :	13 185 m²

T – Funkce technické vybavenosti :

Stabilizované plochy technické vybavenosti představuje v zóně Cejl – Křenová centrální zdroj tepla celoměstského významu, Teplárna Brno, v areálu Špitálka.

Charakteristiky, udávané za kódem : IPP, IZP, směrně – počet pracovníků u ploch stabilizovaných.

Popis jednotlivých základních ploch s funkcí technické vybavenosti :

- **Stabilizované plochy s funkcí technické vybavenosti :**

UO 092 – ŠPITÁLKA

UO 092 1020 - .TT/0,9/0,5/400 -

Centrální zdroj tepla celoměstského významu – Teplárna Brno zaujímá podstatnou část urbanistického obvodu UO 092 – Špitálka. Rozkládá se na ploše více než 8 ha severně od železniční trati, mezi ulicí Špitálka a areálem Lanarestu u Nové městské třídy. Jádrem zástavby tvoří mohutný komplex kotelen, ze kterého jsou vyvedeny páteřní městské napáječe tepla. Jihozápadní část této základní plochy zaujímá rozvodna VVN 110/22 kV. Ostatní plochy areálu jsou využity pomocnými a doplňujícími provozy dílen, skladů, úpravny vody apod. Vlečkový systém, budovaný původně pro uhelný provoz, je v současné době využíván pouze okrajově a předpokládá se jeho zrušení. Tato zásada je zakotvena i ve schváleném ÚPmB.

Dlouhodobé rozvojové záměry Teplárny Brno v areálu Špitálka nejsou v současné době specifikovány a je tudíž možno jeho plochu považovat za stabilizovanou. Po obvodě, zejména na severní straně, však bude ovlivněna koncepcí dopravního řešení ÚpM. Návrh RP respektuje požadavek pořizovatele na obslužné propojení Nové městské třídy s ulicí Špitálka, řešení jeho trasy je výslednou variantou, která respektuje v největší možné míře přilehlý trvale využitelný stavební fond a zásadní trasy energetických vývodů z Teplárny. Trasa respektuje polohu rozměrné podzemní jímky užitkové vody, při výstavbě je nutno stavebně zajistit rovněž stávající, průchozí energokanály. Na základě projednání US a vydaného souborného stanoviska bude uvedena komunikace v úseku uvedených zařízení dočasně přerušena a dobudována v dlouhodobějším výhledu.

Obslužnou komunikační spojku bude možno využít i pro situování nového hlavního vjezdu ze severní strany v prodloužení Kornerovy ulice s výhodou jednoduchého a krátkého napojení na kapacitní městskou sběrnou komunikaci – Novou městskou třídu. Navíc se otevírá možnost dostavby poměrně rozsáhlého komplexu objektů na severní hranici areálu, navazujících na polyfunkční zástavbu Lanarestu u Nové městské třídy.

Sledovaná je i otázka dalšího využití dnes již nefunkční chladicí věže, která tvoří výškovou dominantu území, a to pro netradiční aktivity, možná v návaznosti na polyfunkční objekty u nové ulice.

- **Návrhové plochy funkce technické vybavenosti :**

V území zóny se nepočítá s dalším rozvojem ploch pro technickou vybavenost města.

- **Kapacitní údaje a ukazatelé funkce technické vybavenosti :**

Kapacitní údaje a ukazatelé funkce pracovních aktivit jsou podrobně vyčísleny v tabulkové části. Rekapitulace vybraných základních údajů o plochách pracovních aktivit v zóně :

Hrubá podlažní plocha (HPP) v plochách stabilizovaných – limit :	61 290 m ²
Hrubá podlažní plocha (HPP) v plochách návrhových – limit ::	- m ²
Hrubá podlažní plocha (HPP) celkem - limit :	61 290 m²
Počet pracovních příležitostí v plochách stabilizovaných – limit :	400 míst
Počet pracovních příležitostí v plochách návrhových – limit :	- míst
Počet pracovních příležitostí celkem – limit :	400 míst

D – Funkce dopravní vybavenosti :

Stabilizované plochy dopravní vybavenosti se v řešeném území omezují pouze na měnírna DpmB při ulici Radlas.

Charakteristiky, udávané za kódem : IPP, IZP, směrně – počet pracovníků u ploch stabilizovaných.

Popis jednotlivých základních ploch s funkcí dopravní vybavenosti :

- **Stabilizované plochy s funkcí dopravní vybavenosti :**

UO 092 – ŠPITÁLKA

UO 092 1018 - .DH/1,3/0,6/10 – DpmB-měnírna

Při ulici Radlas se jako součást obytného bloku vyskytuje měnírna elektrické energie Dopravního podniku města Brna, která napájí přilehlou oblast městské kolejové hromadné dopravy. Plocha je stabilizovaná, bez nároků na další rozvoj.

- **Návrhové plochy funkce dopravní vybavenosti :**

V území zóny se nepočítá s dalším rozvojem ploch pro dopravní vybavenost města. Případná dopravní zařízení, zejména hromadné garáže a doplňkové služby (mytí vozidel, čerpání pohonných hmot, opravy a údržba vozidel) budou součástí polyfunkčních objektů ve smíšených plochách ve smyslu daných regulativů, přípustnosti a podmíněné přípustnosti zařízení v příslušném funkčním typu.

- **Kapacitní údaje a ukazatelé funkce dopravní vybavenosti :**

Kapacitní údaje a ukazatelé funkce dopravní vybavenosti jsou podrobně vyčísleny v tabulkové části.

Rekapitulace vybraných základních údajů o plochách dopravní vybavenosti v zóně :

Hrubá podlažní plocha (HPP) v plochách stabilizovaných – limit :	1 600 m ²
Hrubá podlažní plocha (HPP) v plochách návrhových – limit ::	- m ²
Hrubá podlažní plocha (HPP) celkem - limit :	1 600 m²
Počet pracovních příležitostí v plochách stabilizovaných – limit :	13 míst
Počet pracovních příležitostí v plochách návrhových – limit :	- míst
Počet pracovních příležitostí celkem – limit :	13 míst

B.4.3. Plochy nestavební - volné

Z – Zeleň :

- **Kategorizace zeleně :**

V současném stavu se zezeň v území průmyslové zóny Cejl – Křenová vyskytuje pouze sporadicky, nevytváří, až na výjimky, větší souvislé plochy, pouze roztroušené solitéry, skupiny a fragmenty stromořadí.

Kategorizace zeleně je zpracována ve smyslu Vyhlášky města Brna č. 10/1994 O zeleni v městě Brně (Řás zeleně).

Plochy nejvýznamnější zeleně (uvedené v příloze č.I. Vyhlášky 10/1994, jejichž rozsah nesmí být zmenšen :

UO 092 – ŠPITÁLKA

- Plocha č. 75 – Cejl – Vlhká o výměře 1 148 m²- p.č. 839/1, k.ú. Zábrdovice, MČ Brno –střed
Tato plocha je plně respektována a upravena na rozsah 1 225 m² , je zahrnuta v ZP 092 1005 .ZO/-/-

UO 093 – RADLAS

- Plocha č. 80 – Tkalcovská o výměře 2 900 m², p.č. 929, k.ú. Zábrdovice, MČ Brno – sever
Plocha je plně respektována a zahrnuta do ZP 093 1003 .ZP/-/- v souvislosti s parkovou úpravou městské zeleně na pravém břehu Svitavy po zrušení vlečkového systému.

UO 096 – SKOŘEPKA

- Plocha č. 48 – Křenová u kostela o výměře 395 m², p.č. 62/2, k.ú. Trnitá, MČ Brno-střed
Plocha je plně respektována a zahrnuta do ZP 096 1004 .ZO/-/- jako součást ostatní městské zeleně při ulici Křenová.

I. Funkční samostatná zezeň

Z Městská zezeň

ZR – Plochy rekreační zeleně

ZH – Plochy hřbitovů

Rekreační zezeň, ani plochy hřbitovů se v území zóny nevyskytují.

ZP – Plochy parků

ZO – Plochy ostatní městské zeleně

UO 092 – ŠPITÁLKA

UO 092 1102 - .ZO/-/-/- Špitálka, Radlas, Mlýnský potok

Úprava nástupního prostoru do průmyslové zóny z Cejlu navazuje na dopravní řešení sběrné městské komunikace, propojující ulice Křenová a Cejl v trase Masná-Špitálka- Radlas. Nový nástupní prostor do centra severní části území zóny je definovaný rozšířenou křižovatkou ulic Špitálka a Radlas a přeložkou koryta Mlýnského potoka. Uvolněné plochy budou sloužit v parkové úpravě s funkcí ostatní městské zeleně jako zázemí přilehlého obytného bloku – ZP 092 1019. Toto řešení předpokládá likvidaci zchátralých budov mezi dnešním korytem Mlýnského potoka a ulicí Špitálka

UO 092 1103 - ZO/-/-/- BMT – jižní strana

UO 092 1104 - ZO/-/-/- Obslužná komunikační spojka

Nově navržené plochy městské zeleně doprovázejí budoucí trasu spojovací obslužné komunikace u jižní hranice areálu BMT a podél energomostu z Teplárny. Hlavní funkcí této úpravy je kultivace navrženého účelového koridoru v návaznosti na předchozí plochu městské zeleně.

UO 092 1005 - ZO/-/-/- park Cejl-Vlhká

Plocha, zařazená do seznamu nevýznamnější zeleně pod č.75 dle Vyhlášky č. 10/1994, bude plně zachována a vytvoří parter před blokem nové, pohledově exponované zástavby u ulice Cejl.

UO 092 1106 - ZO/-/-/-

Navržena je revitalizace pásu zeleně, lemující severní okraj tělesa železniční trati v souběhu s Mlýnským potokem.

UO 093 – RADLAS

UO 093 1003 - ZP/-/-/- Park Tkalcovská

Severní část pásu území podél Svitavy zahrnuje plochu, zařazenou do seznamu nevýznamnější zeleně pod č.80 dle Vyhlášky č. 10/1994. Jedná se o stabilizovanou parkovou úpravu, která se stane součástí biocentra ÚSES.

UO 093 1104 - ZO/-/-/- Mlýnský potok

Realizace pásu liniové zeleně podél Mlýnského potoka, na severní hranici funkční plochy pro výrobu, je podmíněna znovuotevřením dnes zatrubněného koryta. S ohledem na dnešní stav využívání předmětného prostoru jednotlivými uživateli a předpokládanou náročnost potřebných úprav, je v regulačním plánu možnost revitalizace tohoto koridoru zakotvena jako územní rezerva.

UO 093 1105 - ZP/-/-/- Svitava

Rozsáhlá, parkově upravená plocha městské zeleně na pravém nábřeží řeky Svitavy, vznikne po likvidaci vlečkového systému a současných stavebních provizorií. Je navržena v rámci režimu řízené výstavby a v intencích urbanistické studie Ateliéru A PLUS na přestavbu areálu JMP. Celá tato plocha bude zahrnuta do regionálního biokoridoru řeky Svitavy, náležejícího do územního systému ekologické stability – minimální šířka biokoridoru je požadována 25 m od břehové hrany..

UO 096 – SKOŘEPKA

UO 096 1102 - ZO/-/-/- Mlýnský potok, LANAREST

Návrhová plocha městské zeleně doplní prostor podél Mlýnského potoka v návaznosti na přestavbu areálu LANAREST, vyvolanou trasou Nové městské třídy.

UO 096 1003 - ZO/-/-/- Křenová

Městská zeleň, navazující na enklávu veřejné vybavenosti, spoluvytváří nástupní prostor před kostelem, základní školou a pracovním úřadem. Její součástí je i plocha, zařazená do seznamu nevýznamnější zeleně pod č.48 dle Vyhlášky č. 10/1994.

UO 097 – STAVEBNÍ

UO 097 1002 - ZO/-/-/- železniční trať

Navržena je revitalizace pásu zeleně, lemující jižní okraj tělesa železniční trati.

Městská stromořadí :

V současném stavu se městská stromořadí v území zóny vyskytují pouze ojediněle a neúplně podél ulice Tkalcovská.

V souvislosti s výstavbou a modernizací uliční sítě je počítáno s výsadbou, či doplněním stromořadí všude tam, kde to prostorové podmínky a trasování inženýrských sítí dovolí.

K Krajinná zeleň**KV – Plochy krajinné zeleně všeobecné****UO 097 – STAVEBNÍ****UO 097 1001 - .KV/- / - / - železniční trať**

Zeleň krajinná všeobecná tvoří souvislý pás pravostranné nábrežní zeleně, zahrnující břehové porosty a solitérní stromy souběžně s posvitavskou vlečkou až k hranici stavební plochy Šmeral.

Předpokládá se kultivace a doplnění porostů při zachování vlečky a pěší a cyklistické stezky. Nábrežní část v šířce min. 25 m náleží do regionálního biokoridoru řeky Svitavy, který je součástí územního systému ekologické stability.

II. Zeleň doplňková k jiné hlavní funkci

Jedná se vesměs o vnitroblokovou zeleň, jejíž stávající stav bude zárodkem pro celkovou kultivaci příslušných prostorů spojených s doplněním zeleně v kombinaci s dlažbami a doplňkovými prvky malé architektury za účelem zlepšení úrovně veřejných, poloveřejných a vyhrazených ploch v parteru objektů příslušných funkcí :

1. v plochách bydlení
2. v plochách smíšených
3. v plochách pracovních aktivit
4. v plochách pro dopravu
5. v plochách technické vybavenosti

- **Kapacitní údaje a ukazatelé zeleně**

Kapacitní údaje a ukazatelé zeleně jsou podrobně vyčísleny v tabulkové části.

Rekapitulace vybraných základních údajů o plochách zeleně v zóně :

	stab.pl. ha	návrh.pl. ha	celkem ha
I. Funkčně samostatná zeleň celkem :			5,6265 ha
Z toho :			
ZP – Plochy parků +			
ZO – Městská zeleň ostatní celkem			3,6875 ha
UO 092 - ŠPITÁLKA	0,1225	0,6145	0,7370 ha
UO 093 – RADLAS	-	2,3730	2,3730 ha
UO 096 – SKOŘEPKA	0,0990	0,1940	0,2930 ha
UO 097 – STAVEBNÍ	0,2845	-	0,2845 ha
KV – Krajinná zeleň všeobecná celkem			1,9390 ha
UO 097 – STAVEBNÍ	-	1,9390	1,9390 ha

II. Zeleň doplňková celkem :	5,6106 ha
Z toho :	
UO 092 - ŠPITÁLKA	2,0481 ha
UO 093 – RADLAS	1,5930 ha
UO 096 – SKOŘEPKA	0,5445 ha
UO 097 – STAVEBNÍ	0,8610 ha
Dopravní plochy	0,5640 ha
Plocha zeleně celkem :	11,2371 ha
Plocha území zóny :	70,8750 ha
Index zeleně :	0,16

B.5. Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení

Prostorová regulace stanovuje prostorové regulativy budoucí zástavby v případech :

- nové výstavby
- dostavby nebo nadstavby
- přestavby při likvidaci více jak jedné poloviny původní půdorysné plochy objektu.

V ostatních případech, kdy se nemění stavební čára a není překročena stanovená výška je stavební činnost posuzována jako zlepšení stávajícího stavu a prostorová regulace se při územním nebo stavebním řízení neuplatňuje.

Obecně platí pro novou výstavbu, přestavby, rekonstrukce, dostavby a nadstavby objektů, že jejich začlenění, hmotová struktura a celkový výraz musí respektovat okolní charakter zástavby, nebo jej harmonicky doplňovat. V případě zdůvodněného dominantního působení objektu je nutno předložit Stavebnímu úřadu dokumentaci, prokazující navrhované řešení v širších souvislostech a ve vazbě na okolní zástavbu.

V regulačním plánu průmyslové zóny Cejl - Křenová jsou závazně stanoveny tyto prostorové regulativy :

STAVEBNÍ ČÁRA :

Udává hranici plochy určené k zástavbě. Před stavební čárou smějí vystupovat balkony, arkýře, markýzy, římsy nebo jiné doplňkové konstrukce, které jsou součástí stavebního objemu. U stabilizovaných ploch není zpravidla stavební čára vyznačována, příprava výstavby se bude řídit podle stavebních čar okolních objektů dle určení stavebního úřadu.

STAVEBNÍ HRANICE :

Udává zastavitelnou část parcely určené k zastavění. Hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit, ale může dle podmínek od této čáry ustoupit směrem dovnitř plochy.

VÝŠKA ZÁSTAVBY :

Určuje nepřekročitelnou nejvyšší, případně nejnižší a nejvyšší výšku zástavby v plných nadzemních podlažích. Do plného podlaží se započítává podkroví v případě, když více než 3/4 půdorysné plochy podkroví vzhledem k ploše pod ním ležících podlaží má výšku požadovanou pro obytné místnosti. Do plného podlaží se započítává podzemní podlaží v případě, když vystupuje více než 1,4 m nad úroveň průměrné výšky okolního terénu.

UKAZATELE VYUŽITÍ POZEMKŮ

Jsou vyznačeny jak v grafické, tak i v textové části v kódu jednotlivých základních ploch, kde :

- IPP – index hrubé podlažní plochy vyjadřuje závazně poměr plochy všech plných nadzemních podlaží k výměře příslušné základní plochy,
- IZP – index zastavěnosti plochy vyjadřuje závazně poměr zastavěné plochy všech objektů k výměře příslušné základní plochy

DÁLE JSOU VYZNAČENY PROSTOROVÉ REGULAČNÍ PRVKY :

- Žádoucí využití parteru pro občanskou vybavenost městských prostorů
- Loubí a průchody pro rozšíření parteru uličních prostorů a jejich prolnutí do vnitrobloků
- Architektonické ztvárnění nároží v exponovaných polohách

PRVKY ÚSES :

Ve výkresové i textové části jsou vyznačeny a v příslušných kapitolách popsány elementy územního systému ekologické stability, které se v řešeném území nacházejí na jeho východním okraji, na nábřeží řeky Svitavy. Jedná se o regionální biokoridor Svitavy s navazujícím lokálním biocentrem u ulice Tkalcovské.

DALŠÍ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB :

V textové i grafické části jsou vyznačeny areály, na kterých jsou, nebo budou uplatňovány regulativy **zvláštního režimu výstavby** buď z důvodu složitosti a dosavadní nevyjasněnosti záměrů v takto vymezených plochách, nebo z důvodu již dříve zpracované a schválené urbanistické studie.

Jedná se o následující areály :

- JMP – v současné době probíhá radikální přestavba této části území podle urbanistické studie atelieru A PLUS.
- Kontaktní smíšená plocha Křenová-Špitálka-Šmeral (ZP 097 1120 - .SO/2,6/0,6/0,5) – vyžaduje konkretizaci a podrobné komplexní urbanisticko-architektonické řešení ve všech souvislostech v případě potřeby, nebo požadavků na nové investice v daném území, s cílem jeho zhodnocení a revitalizace jako cenného městského prostoru.
- Smíšená plocha Křenová-Koželužská (ZP 097 1114 - .SO/3,7/0,7/0,3) – vyžaduje obdobné prověření, jako plocha předchozí, navíc se zohledněním sběrného komunikačního propojení Masná-Cejl.

B.6. Limity využití území, včetně stanovení zátopových území

B.6.1 Ochranné režimy

Ochranné režimy se v návrhu regulačního plánu průmyslové zóny Cejl – Křenová vztahují na :

- a) chráněná území využitelných přírodních zdrojů
 - b) chráněná území přírody a krajiny
 - c) ochranu památek a kulturních hodnot
 - d) ochranná pásma železnice, silnic, hlavních tras inženýrských sítí a technického vybavení
 - e) ochranná pásma vodohospodářská, zaplavovaná území
- a) **chráněná území využitelných přírodních zdrojů :**
- **vodní zdroje** (zákon č. 130/1974 Sb., O vodách) – v řešeném území se nevyskytují
 - **ložiska nerostných surovin** (zákon č. 44/1988 SB., horní zákon, ve znění zákona č. 541/1991 Sb.) - v řešeném území se nevyskytují
 - **dobývací prostory nerostných surovin** (zákon č. 44/1988/Sb., horní zákon, ve znění zákona č. 541/1991 Sb.) - v řešeném území se nevyskytují
- b) **chráněná území přírody a krajiny :**
- b.1) **chráněná území, vyplývající ze zákona 114/1992 Sb**
- **zvláště chráněná území** se na území řešené zóny nevyskytují
 - **ekologicky významné krajinné segmenty (EVKS)** se na území řešené zóny nevyskytují
- b.2) **ÚSES – územní systém ekologické stability**
- území zóny je dotčeno na pravém břehu řeky Svitavy trasou **regionálního biokoridoru**, který má minimální šířku **25 m od břehové linie** a plochou **lokálního biocentra** při ulici Tkalcovské.
- b.3) **plochy nejvýznamnější zeleně, jejichž rozsah nesmí být zmenšen - dle Vyhlášky města Brna 10/94, O zeleni v městě Brně (Řád zeleně) – příloha č.1.**
- Plocha č. 75 – Cejl – Vlhká o výměře 1 148 m²- p.č. 839/1, k.ú. Zábrdovice, MČ Brno –střed
 - Plocha č. 80 – Tkalcovská o výměře 2 900 m², p.č. 929, k.ú. Zábrdovice, MČ Brno – sever
 - Plocha č. 48 – Křenová u kostela o výměře 395 m², p.č. 62/2, k.ú. Trnitá, MČ Brno-střed
- c) **ochrana památek a kulturních hodnot :** (zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů)
- **památkově chráněné objekty** (zařazené do seznamu nemovitých kulturních památek) :
- Obytná budova na nároží Křenová č.29 – Špitálka č.41 (po rekonstrukci)
 - Obytná budova na nároží Špitálka č.21 – Podnásepní č.2 (nutná rekonstrukce)
 - Bývalé kino Radost v prostoru křižovatky Cejl č.52 – Radlas (omezeně využívaný, nutná rekonstrukce)
 - Bývalá městská elektrárna na ulici Plynárenské č.7 (ukončená rozsáhlá rekonstrukce)
 - Kostel Neposkvrněného početí p. Marie na ulici Křenové č.23
 - Základní škola Křenová č.21

d) ochranná pásma železnice, silnic, hlavních tras inženýrských sítí a technického vybavení

- **železniční trati** – dle zákona č.266/1994 Sb. o drahách, tvoří ochranné pásmo dráhy prostor po obou stranách dráhy, jehož hranice jsou vymezeny svislou plochou, vedenou :
 - a) u dráhy celostátní a u dráhy regionální 60 m od osy krajní koleje, nejméně však ve vzdálenosti 30 m od hranic obvodu dráhy
 - b) u dráhy celostátní, vybudované pro rychlost větší než 160 km/hod. – 100 m od osy krajní koleje, nejméně však 30 m od hranic obvodu dráhy
 - c) u vlečky 30 m od osy krajní koleje
 - d) u dráhy tramvajové a dráhy trolejbusové 30 m od osy krajní koleje, nebo od krajního trolejového drátu
 - e) pro dráhu, vedenou po pozemních komunikacích a pro vlečku v uzavřeném prostoru provozovny se ochranné pásmo nezřizuje
- **pozemních komunikací** - dle zákona č. 13/1997 Sb.o pozemních komunikacích činí :
 - 50 m od osy vozovky nebo přilehlého jízdního pásu ostatních silnic I. třídy a ostatních místních komunikací I. třídy
 - 15 m od osy vozovky nebo osy přilehlého jízdního pásu silnice II. a III. třídy a místní komunikace II. třídy
 - 100 m od osy přilehlého jízdního pásu dálnice, rychlostní silnice, rychlostní místní komunikace a od osy větví křižovatek rychlostních komunikací
 - v řešené zóně se uvedená OP nevyskytují

• **vodovodů** - ochranné pásmo činí : 2 m od okraje potrubí

• **kanalizací** - ochranné pásmo činí : 3 m od okraje potrubí

• **energetických sítí - vedení elektrické energie :**

Stav do r. 1994 dle ČSN 33 33 00 :

- venkovní vedení 1 - 35 kV	10 m od krajního vodiče na každou stranu
- venkovní vedení 35 - 110 kV	15 m od krajního vodiče na každou stranu
- venkovní vedení 110 - 220 kV	20 m od krajního vodiče na každou stranu
- venkovní vedení 220 - 400 kV	25 m od krajního vodiče na každou stranu
- venkovní vedení nad 400 kV	30 m od krajního vodiče na každou stranu

Nová vedení dle Energetického zákona č. 222/1994 Sb. :

- venkovní vedení 1 - 35 kV	7 m od krajního vodiče na každou stranu
- venkovní vedení 35 - 110 kV	12 m od krajního vodiče na každou stranu
- venkovní vedení 110 - 220 kV	15 m od krajního vodiče na každou stranu
- venkovní vedení 220 - 400 kV	20 m od krajního vodiče na každou stranu
- venkovní vedení nad 400 kV	30 m od krajního vodiče na každou stranu

V řešené zóně se vyskytují pouze tučně vyznačená OP

• **energetických sítí - plynovodů činí dle Energetického zákona č. 222/1994 Sb. :**

- OP u VTL plynovodů v nezastavěném území do DN 200	4 m
- OP u VTL plynovodů v nezastavěném území od DN 200 do DN 500	8 m
- OP u VTL plynovodů v nezastavěném území nad DN 500	12 m
- OP NTL a STL plynovodů v obci	1 m
- Bezpečnostní pásmo VTL plynovodů do DN 100	15 m
- Bezpečnostní pásmo VTL plynovodů od DN 100 do DN 250	20 m
- Bezpečnostní pásmo VTL plynovodů nad DN 250	40 m

V řešené zóně se vyskytuje pouze tučně vyznačené OP

e) ochranná pásma vodohospodářská, zaplavovaná území :

- pro stavby trvalého charakteru minimálně 10 m od břehové hrany
- u ohrazovaných vodních toků minimálně 15 m od břehové hrany
- pro ostatní činnosti minimálně 6 m od břehové hrany

Poznámka : Rozhodující hodnota je určena vyznačenou hranicí biokoridorů

- **zaplavované území** : vodní tok řeky Svitavy je v řešeném území upraven a ohrazován,, území řešené zóny není ohroženo záplavami.

B.6.2 Funkční regulace

Základní členění ploch vychází z dělení území na plochy zastavěné a určené k zastavění – plochy stavební a na plochy nezastavitelné – plochy nestavební – volné. Jako **závazná část** regulačního plánu je vymezeno :

- **FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ A LIMITY JEHO VYUŽITÍ** v členění na :
- **- plochy stavební**
- **- plochy nestavební – volné**
- **Plochy stavební** jsou pro potřeby regulačního plánu zóny definovány jako plochy převážně zastavěné, nebo navržené k zastavění objekty, jejichž přípustnost, nebo výjimečná přípustnost je vyjádřena v **regulačních podmínkách pro plochy stavební**.
- **Plochy nestavební – volné** jsou pro potřeby regulačního plánu zóny definovány jako plochy převážně nezastavěné, na kterých je přípustnost, nebo výjimečná přípustnost výstavby objektů výrazně omezena a regulována účelem využití, případně limity jejich využití, vyjádřenými v **regulačních podmínkách pro plochy nestavební – volné**.

Podrobně jsou pravidla prostorové regulace popsána v části D.2.

B.6.3 Prostorová regulace

Prostorová regulace stanovuje prostorové regulativy budoucí zástavby v případech :

- nové výstavby
- dostavby nebo nadstavby
- přestavby při likvidaci více jak jedné poloviny původní půdorysné plochy objektu.

V ostatních případech, kdy se nemění stavební čára a není překročena stanovená výška je stavební činnost posuzována jako zlepšení stávajícího stavu a prostorová regulace se při územním nebo stavebním řízení neuplatňuje.

Obecně platí pro novou výstavbu, přestavby, rekonstrukce, dostavby a nadstavby objektů, že jejich začlenění, hmotová struktura a celkový výraz musí respektovat okolní charakter zástavby, nebo jej harmonicky doplňovat. V případě zdůvodněného dominantního působení objektu je nutno předložit Stavebnímu úřadu dokumentaci, prokazující navrhované řešení v širších souvislostech a ve vazbě na okolní zástavbu.

Podrobně jsou pravidla prostorové regulace popsána v části D.3.

B.7. Návrh řešení dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady

B.7.1 Doprava

B.7.1.1. Silniční automobilová doprava

- **Současný stav**

Dopravní obsluhu územní zóny zajišťují obě městské třídy Cejl a Křenová, ohraničující zónu na severní a jižní straně. Přímé propojení zprostředkovává severojižně orientovaná trasa Radlas – Plynárenská – Špitálka.

Ulice Cejl lemuje území na severu v délce cca 660 m. Uliční profil mezi stavebními čarami stávající zástavby kolísá mezi 16 m až 24 m, šířka vozovky se středním dvojkolejným pruhem HD činí 12 m – 17 m v místě ostrůvků zastávek HD. Umožňuje tudíž obousměrný provoz vždy v 1 pruhu mimo tramvajové koleje, avšak bez možnosti odstavení vozidel. Povrch vozovky je asfaltový s dvojkolejnou tratí HD s přejezdovou úpravou ze zádlážbových panelů.

Ulice Křenová lemuje území na jihu v délce cca 600 m. Uliční profil je po celé délce cca 24m, šířka vozovky se středním dvojkolejným pruhem HD činí 17 m a umožňuje v místech, kde nejsou nástupní ostrůvky, 2 jízdní pruhy v každém směru, avšak bez možnosti odstavení vozidel. Povrch vozovky je asfaltový a dvojkolejnou tratí HD s přejezdovou úpravou ze zádlážbových panelů.

Obě ulice jsou oboustranně lemovány dlážděnými chodníky s nepravidelnou šířkou (závisí na situování přilehlých budov) 2 – 4 m. Obě městské třídy postrádají jakoukoliv zeleň. Plynulost dopravy komplikují četné vjezdy do přilehlých provozoven.

Propojovací trasa Špitálka – Plynárenská – Radlas, ze které odbočují obslužné komunikace Stavební a Podnásepní, mají šířku cca 9 m a umožňují v některých úsecích podélné parkování na jedné straně při zachování obousměrného provozu. Špitálka v úseku Radlas – Plynárenská je jednosměrná s podélným parkováním na jedné straně a kolmým, částečně na chodníku, na straně druhé. Problematická je podjezdová výška pod železniční tratí a profil tohoto podjezdu.

Obslužná trasa Tkalcovská – Plynárenská má obdobné parametry, s ohledem na širší uliční profil je vybavena alejovou zelení. Povrch Špitálky je živičný, ostatní obslužné komunikace jsou vesměs opatřeny dlažbou z kamenné kostky.

Kapacita všech komunikací je přetížená, zásadní změnu by měla přinést výstavba nové městské okružní třídy a v další etapě po zrušení železniční trati výhledová třída v její trase.

- **Navrhovaný stav**

Funkční třídy místních komunikací v uvedené oblasti jsou podle své urbanisticko – dopravní funkce dle ČSN 73 6110 :

C – obslužné, s funkcí obslužnou

Kategorie místní komunikace je dána šířkovým uspořádáním a návrhovou rychlostí.

Základní kategorie podle funkčního třídění komunikací se v uvedené oblasti označují :

MO – kategorie místní obslužné komunikace

MOT – kategorie městská obslužná s tramvají vedenou na zvýšeném nebo nezvýšeném pásu

- **Základní komunikační systém městského významu**

- a) **Nová městská třída**

Zásadním koncepčním řešením dopravní situace je návrh na výstavbu nové městské třídy, protínající severojižním směrem západní část územní zóny.

Trasa a parametry jsou převzaty z Dopravně urbanistické studie, varianta B, kterou zpracovalo UAD Studio v 09/1995. Je navržena jako dělená čtyřpruhová komunikace se středním zeleným pásem, která se v oblasti křižovatek rozšiřuje o levý odbočovací pruh.

Trasa na severu navazuje na ulici Drobného, kříží ulici Milady Horákové, sleduje východní stranu ulice Příční, kříží ulici Bratislavskou. Odtud pokračuje k ulici Cejl, kde vytváří v blízkosti areálu Kovoterm křižovatku se zastávkami kolejové HD.

Dále prochází dvorními traktory Lanarestu a Technomatu k železniční trati, kterou podchází s využitím dvou mostních oblouků viaduktu. V mírném oblouku pokračuje k ulici Křenová s křižovatkou doplněnou o zastávky kolejové HD. Vnitroblokovými prostorami a v souběhu s vodním tokem prochází k ulici Mlýnské, odtud obloukem ve směru JV pokračuje ke Zvonařce a dále k železniční trati.

Kategorie zařídění : C1 MO 25/60 - 50

- b) **Propojení Cejl – Křenová v trase Radlas – Masná**

Významným požadavkem zakotveným v ÚPmB je posílení propojení ulic Cejl a Křenová v úseku Masná – Koželužská – Podnásepní – Špitálka – Radlas formou sběrné městské komunikace. Tato požadovaná trasa přináší hlavní úskalí v průchodu areálem podniku Šmeral, v křížení s tratí ČD a v křižovatce Radlas – Špitálka. Bylo prověřeno několik variant a po projednání na výrobních výborech byla vybrána základní varianta, zakreslená v grafické části, doplněná další variantou v úseku Šmeral – křižovatka Masná – Křenová.

Kategorie zařídění : C2 MO 12/50 - 40

- Průtah Šmeral

V navržené variantě se předpokládá úrovnový průtah stávající zástavbou dotčené oblasti s minimálními zásahy do stavebního fondu – vyžaduje demolici pouze několika spíše provizorních nádvorních objektů. Křížením s provozem Šmeral, včetně vleček, je nutno jistit odpovídající signalizaci.

Kategorie zařídění : C2 MO 12/50 – 40

- Křížení železniční trati

Přímý průtah v prodloužení ulice Podnásepní neumožňuje stabilizovaná zástavba nového objektu v areálu JMP. Z toho důvodu je zvolena forma jednosměrné okružní křižovatky s využitím stávajícího podjezdu v ulici Špitálka. Řešení umožní bezkolizní napojení všech navazujících obslužných komunikací, včetně nové obvodové komunikace podél jižního a východního obvodu JMP, navazující na ulici Tkalcovskou.

Kategorie zařídění : C2 MO 12/50 - 40

- Špitálka – Radlas – (Plynárenská)

Úsek od železniční trati po Radlas je navržen s preferencí nadřazené trasy v ulici Špitálka. Vzhledem k směrově komplikovaným křížením stávajících koridorů, s ostrými úhly křížení a s ohledem na koncepci prostupnosti území JMP dle US a PLUS, je křížení Špitálka – Plynárenská navrženo formou rondelu s obousměrným provozem navazujících komunikací. Křížení Špitálka – Radlas, původně koncipované rovněž ve formě rondelu, bylo ve smyslu souborného stanoviska změněno na křižovatku ve tvaru nepravidelného T s preferencí směru Špitálka – Radlas.

Variantně bylo zvažováno jednosměrné uspořádání kolem obytného bloku Špitálka – Plynárenská – Radlas, po projednání byla dána přednost universálnímu obousměrnému provozu na rastru v zásadě stabilizovaných komunikací.

Kategorie zařídění : C2 MO 12/50 – 40

c) Stabilizované městské třídy Cejl, Křenová

Základní prostorové uspořádání obou tříd zůstává zachováno, řešení výše zmíněných dopravních souvislostí dává předpoklad jistého odlehčení těchto uličních prostorů od těžké a kapacitně nadměrné zátěže, a tím podporu preferencí jejich využití jako městského uličního prostoru s MHD a pěším provozem. Obě ulice budou ovlivněny řešením křižovek s oběma severojižními průtahy a s návaznou úpravou polohy zastávek MHD.

V ulici Cejl si to s ohledem na její místy limitovaný příčný profil vyžádá i určité úpravy parteru s využitím loubí pro pěší provoz.

Kategorie zatřídění : C1 MOT 21,50/50

d) Územní rezerva výhledové městské třídy v trase železniční trati

Návrh regulačního plánu zóny respektuje výhledovou trasu městské třídy, která je v ÚPmB zakotvena jako územní rezerva po zrušení železniční trati č. 250 Brno – Česká Třebová.

Přepokládaná kategorie zatřídění : C1 MOT 21,50/60 - 50

- **Komunikace obslužné**

a) Obslužná spojka Vlhká – Špitálka, prodloužená ulice Kornerova

Za účelem odlehčení dopravní zátěže v ulici Cejl je navržena souběžná komunikace podél severního okraje areálu Teplárny, navazující na novou městskou třídu a propojující ulici Vlhkou s ulicí Špitálka. Tato komunikace umožní dopravní obsluhu přilehlých smíšených a dopravních ploch a tím umožní vyloučení rušivých vjezdů z Cejlu. Trasa vozovky byla zvažována ve více variantách, výsledné řešení minimalizuje zásah do stavebního fondu a respektuje trasy energetických vývodů z Teplárny i rozměrnou jímku užitkové vody, i když její poloha bude na vnější straně veřejné komunikace. Při její výstavbě je nutno stavebně zajistit rovněž stávající průchozí energokanály, neboť jejich přeložka by byla příliš náročná.

Trasa této komunikace bude v počátečním období na pozemku Teplárny v úseku mezi Teplárnou a areálem BMT přerušena, její propojení závisí na dožití a likvidaci teplárenského podzemního zařízení.

Navíc je navrženo příčné propojení Cejlu s obslužnou komunikací prodloužením ulice Körnerovy směrem jižním.

Komunikace je navržena jako dvoupruhová obousměrná místní komunikace se zastavovacími, nebo parkovacími pruhy.

Kategorie zatřídění : C2 MO 12/50 - 40

c) Ostatní obslužné komunikace – stabilizované :

V severní části zóny jsou to ulice Radlas, Plynárenská a Tkalcovská. V areálu JMP bude v rámci jeho přestavby dle urbanistické studie atelieru A PLUS pro veřejný provoz znovuotevřena dnešní vnitroareálová komunikace.

V jižní části zóny zůstávají ve stabilizované podobě ulice Špitálka a Stavební.

Kategorie zatřídění : C2 MO 12/50 - 40

Západní hranici areálu tvoří ve stabilizované trase severojižně orientovaná ulice Vlhká, která je v návaznosti na dopravní řešení oblasti Nové městské třídy koncipována jako jednopruhová jednosměrná místní komunikace se zastavovacím, nebo parkovacím pruhem.

Kategorie zatřídění : C3 MO 7/30

d) Prodloužení ulice Tkalcovské - návrh :

Po obvodu přestavbového území JMP je na východní a jižní straně navrženo prodloužení ulice Tkalcovské s napojením na rondel sběrného průtahu Masná – Cejl v prostoru severně od železniční trati.

Komunikace je navržena jako dvoupruhová obousměrná místní komunikace se zastavovacími, nebo parkovacími pruhy.

Kategorie zatřídění : C2 MO 12/50 - 40

B.7.1.2.Železniční doprava

- **Současný stav**

Území je ve své podélné ose Z – V protnuto železniční tratí č.250, vycházející z hlavního nádraží, ve směru na Havlíčkův Brod a Českou Třebovou. Dvojkolejná elektrifikovaná železniční trať je v západní části zóny vedena na viaduktu, od Mlýnského potoka pak na náspu.

Po odsunu hlavního nádraží bude ve výhledu zrušena a na jejím místě navržena městská třída.

Území je zavlečkováno ze systému Posvitavské vlečky, která prochází na pravém břehu Svitavy a přemostěním je napojena na Židenické nádraží. Výtažná kolej prochází pod železniční tratí a z ní jsou vyvedeny koleje do areálu Lanarest a manipulační trojkolejné kolejiště do areálu Teplárny. Do budoucna se předpokládá zrušení této části vlečkového systému, nacházející se severně od železniční trati, neboť jeho původní účel, tj. zásobování Teplárny uhlím, po přechodu na plyn pominul.

Zavlečkování areálu Šmeral je řešeno třemi odbočkami z hlavní vlečkové koleje. Tento princip zůstane i v budoucnu zachován.

- **Navrhovaný stav**

V návaznosti na odsun hlavního nádraží do jižní polohy dojde ke zrušení zmíněné železniční trati, jejíhož prostoru bude využito pro Z – V orientovanou městskou třídu. Regulační podmínky s touto, byť spíše dlouhodobou, koncepcí počítají.

Pro rozvoj smíšených ploch na území JMP a pro realizaci pravobřežní zeleně ve smyslu US areálu JMP je rozhodující časově i věcně reálnější likvidace vlečkového systému severně od železniční trati.

B.7.1.3.Hromadná doprava osob

- **Současný stav**

Hlavní trasy městské hromadné dopravy procházejí ulicemi Cejl a Křenová ve formě kolejové dopravy. V ulici Křenová jsou situovány navíc trolejbusové linky. Rozmístění zastávek odpovídá potřebě obsluhy území, docházkové vzdálenosti nepřesahují 400 m. Meziměstská HD teče území zóny pouze v krátkém úseku Masná – Křenová bez zastávek.

Přehled linek MHD :

ulice Cejl :

TRAM :

č.2 – Modřice – Židenice

č.4 – Masarykova čtvrť – Maloměřický most

č.7 – Královo Pole – Židenice

č.9 – Komárov – Lesná

ulice Křenová :TRAM :

č.8 – Starý Lískovec – Líšeň

č.10 – Malinovského náměstí – Stránská skála

č.13 – Královo Pole Střelnice – Juliánov

T- BUS :

č.131 – Hlavní nádraží – Šlapanice

č.133 – Hlavní nádraží – Slatina nádraží

č.141 – Hlavní nádraží – Slatina sídliště

- **Navrhovaný stav**

- Kolejová HD

Trasy kolejové HD zůstávají v zásadě stabilizovány, předpokládají se však dílčí úpravy ve vztahu k nově koncipovaným křižovatkám, které si vynutí přemístění zastávek.

V ulici Cejl se jedná o zastávky v prostoru křižovatky s novou třídou a o posun zastávek do vyústění ulice Radlas s vynucenou úpravou parteru přilehlých objektů (nezbytná loubí pro pěší, provoz z důvodu omezeného uličního profilu).

Zastávky v křižovatce Cejl – Tkalcovská budou zrušeny a posunuty směrem severním.

V ulici Křenová se jedná o posun zastávek do prostoru křižovatky s novou třídou a posun zastávek v křižení s ulicí Masnou do úseku mezi Masnou a mostem přes Svitavu, za účelem připojení kolejové HD z nové trasy Masná.

- Trolejbusová HD

Stávající trasy v Křenové zůstávají zachovány, v závislosti na dopravním řešení dojde k dílčímu posunu zastávek v oblasti křižovatky Křenová – Masná.

- Nová městská třída

Z hlediska tras HD vnáší do území novou možnost autobusové HD v severojižním směru se zastávkami v prostoru křižovatek s Cejlem a Křenovou.

B.7.1.4.Doprava v klidu

- **Současný stav**

Současná kapacita odstavňích ploch pro automobily se jeví vzhledem k charakteru průmyslové zóny v těsné vazbě na městské centrum, ve vztahu k počtu obyvatel, počtu pracovních příležitostí a k počtu návštěvníků a zákazníků jako nedostatečná – podrobně viz.průzkumy a rozborů.

- **Navrhovaný stav**

Navržená koncepce dopravního řešení předpokládá jednak maximální využití pohotovostních parkovišť na terénu v uličních prostorech v přímé vazbě na městské sběrné a obslužné komunikace, jednak klade důraz na vytvoření dostatečné kapacity v jednotlivých areálech, ať už formou parkovišť na terénu, nebo formou podzemního či vícepodlažního parkování. Zajištění odpovídající kapacity odstavňích stání musí být podmínkou povolení jakékoliv výstavby.

- **Základní kapacitní údaje a ukazatelé dopravy v klidu :**
Kapacitní údaje a ukazatelé zeleně jsou podrobně vyčísleny v tabulkové části.
Rekapitulace vybraných základních údajů o plochách dopravy v klidu :
- **Parkovací plochy na veřejných pozemcích celkem :** **552 stání**
Z toho : Severní část zóny : 356 stání
 Jižní část zóny : 196 stání
- **Parkovací plochy uvnitř areálů v jednotlivých ZP celkem :** **1 815 stání**
Z toho : Parkoviště na terénu 447 stání
 Parkovací garáže 1 368 stání
- **Celková kapacita stání dopravy v klidu :** **2 367 stání**
- Počet obyvatel a pracovních příležitostí : 7 609 obyv.
- **Poměr počtu osob k počtu stání :** **3,21 osob/stání**

B.7.1.5. Pěší a cyklistická doprava

- **Současný stav**

Pěší doprava je v současném stavu vedena především po chodnicích přiléhajících k uličním vozovkám. V území nejsou samostatné cyklistické stezky.

Samostatná pěší trasa v nekultivované podobě prochází podél vlečky na pravém břehu Svitavy mezi ulicemi Křenová a Tkalcovská.

- **Navrhovaný stav**

Prioritním prostorem pro pěší dopravu zůstane parter městských tříd s vazbou na zastávky MHD a na atraktivitu přilehlých objektů smíšených zón.

Koncepce řešení předpokládá takovou regulaci zástavby, aby dnešní poddimenzované plochy chodníků byly proluty do parterů kontaktních smíšených zón s využitím vnitroblokových prostorů pro pobyt a pohyb obyvatel. Dopravní řešení dává předpoklad větší prostupnosti území a umožnění kultivovaného přístupu obyvatel do dnes nezajímavých prostorů.

Systém pěších tras bude obohacen o revitalizovaný a parkově upravený pravobřežní prostor řeky Svitavy, navíc je dlouhodobě uvažováno s obnovením koridoru podél Mlýnského potoka.

Tyto trasy budou vhodné nejen pro pěší, ale i cyklistickou dopravu.

Cyklistická doprava je orientována jednak na severojižní propojení Tkalcovská – Křenová s využitím zeleného koridoru podél Svitavy, jednak diagonálně územím zóny souběžně s trasou Mlýnského potoka – od Tkalcovské až po Vlhou. Další návaznosti je nutno sladit se širšími souvislostmi.

Rovněž v trase nové městské třídy je nutno počítat se zřízením segregované cyklistické stezky.

B.7.2 Občanská vybavenost území

- **Zhodnocení současného stavu :**

Občanská vybavenost území řešené zóny spočívá především v soukromých provozovnách obchodu a služeb, soustředěných vesměs ve smíšených plochách, přiléhajících k ulicím Cejl a Křenová.

Jejich kvalita a rozsah jsou značně různorodé, poplatné mimo jiné i stavu a rozsahu disponibilního stavebního fondu.

Veřejná vybavenost městského významu je soustředěna ve stabilizovaných plochách, přiléhajících k ulici Křenové s dominantním památkově chráněným kostelem Neposkvrněného početí p. Marie a přilehlou farou, rovněž památkově chráněnou budovou základní školy a budovou pracovního úřadu, uzavírající obytný blok při ulici Špitálka. S výjimkou požadavku na rozšíření školy nenastává potřeba rozvoje těchto stabilizovaných ploch.

- **Navrhovaný stav :**

Nové návrhové plochy veřejné vybavenosti se v řešené zóně nepředpokládají. Jejich případná potřeba bude pokryta v rámci přípustného využití nových polyfunkčních objektů především na plochách se smíšenou funkcí obchodu a služeb, navazujících na zástavbu Nové městské třídy.

Rozvoj základní občanské vybavenosti území bude závislý na rozvoji jednotlivých podnikatelských aktivit a na tržně ekonomických vztazích. Žádoucí je podpora rozvoje menších podnikatelských subjektů v oboru obchodu a služeb, situovaných především v parteru obou městských tříd Cejl a Křenová, které mohou zajistit revitalizaci a kultivaci těchto městských prostorů.

Školství a tělovýchova :

V území jsou stabilizovány dvě mateřské školy, a to na ulici Špitálka 25 a v obytném domě Křenová 23 se zahradou na přilehlém pozemku v sousedství kostela.

Jako zásadní požadavek bylo vzneseno rozšíření základní školy Křenová 21. Plocha pro rozšíření základní školy, včetně rozšíření volných ploch pro sport, zábavu a oddech školní mládeže, je navržena jako veřejně prospěšná stavba. S ohledem na stísněné prostorové poměry bude pro sportovní plochy využito v maximální možné míře volného přízemního parteru. Dostavba je orientována do pohledově exponovaného nároží budoucí křižovatky Nové městské třídy s ulicí Křenovou.

Další případná školská zařízení mohou být zřizována spíše na privátní bázi v rámci přípustných funkcí v polyfunkčních objektech na smíšených plochách.

Kultura a osvěta :

Na území zóny se v současné době nevyskytují, s výjimkou kostela na Křenové, žádná významnější kulturní zařízení. Problematické je i budoucí využití bývalého kina Radost na ulici Cejl. Jeho památkově chráněná budova je v současné době využívána spíše pro komerční účely.

Nová kulturní zařízení mohou být v budoucnosti zřizována, obdobně jako jiné aktivity, spíše na privátní bázi v rámci přípustných funkcí v polyfunkčních objektech na smíšených plochách.

Tělovýchova a sport :

Nové tělovýchovné zařízení je zřizováno firmou Pavlíček v rámci areálu pracovních aktivit na ulici Plynárenské – ZP 093 1011.

Nová sportovní a rekreační zařízení mohou být v budoucnosti zřizována, obdobně jako jiné aktivity, spíše na privátní bázi v rámci přípustných funkcí ve smíšených plochách.

Pro každodenní krátkodobou rekreaci a oddych budou využívány návrhové plochy ostatní městské zeleně především v okolí řeky Svitavy, ale i v prostorách navazujících na obytné bloky. Pro sportovní využití budou sloužit i pěší a cyklistické koridory, vázané na zeleň a vodní toky.

Významný je v této souvislosti rovněž požadavek na kultivaci a revitalizaci vnitroblokových prostorů.

Zdravotní a sociální péče :

Na území zóny se v současné době nevyskytují žádná významnější zdravotnická zařízení, do budoucna lze předpokládat umístování soukromých ordinací lékařů v polyfunkčních objektech na smíšených plochách.

Maloobchodní síť, veřejné stravování, nevýrobní, výrobní a opravárenské služby :

Rozvoj občanské vybavenosti ve vyjmenovaných kategoriích bude zásadně závislý na rozvoji soukromého podnikání regulovaného tržními mechanismy. Z tohoto důvodu nelze přesně specifikovat rozsah podnikatelských aktivit v této sféře. Pro jejich lokalizaci jsou především vyhrazeny plochy se smíšenou funkcí obchodu a služeb a výrobních služeb.

Z pohledu podpory spíše drobného podnikání, odpovídajícího svým charakterem městským ulicím, je velikost maloobchodních provozoven regulována limitem 1 500 m², případně limitem 3 000 m² v případě situování maloobchodních provozoven ve vícepodlažním objektu, odpovídajícím charakteru území a zajištění parkování v objektu.

Správa a řízení :

Kromě budovy pracovního úřadu na ulici Křenové, se na území zóny nevyskytují samostatné plochy tohoto charakteru.

Zařízení administrativního charakteru lze zřizovat v rámci přípustných aktivit v plochách smíšených a plochách pracovních aktivit.

B.7.3 Vodní hospodářství

B.7.3.1 Odvodnění území

• Současný stav

Podkladem pro zpracování průzkumu stávajícího stavu kanalizační sítě zájmového území byla situace, získaná od Magistrátu města Brna.

S touto situací byla provedena konzultace u správce kanalizační sítě – Brněnských vodáren a kanalizací a.s. Trasově byla situace odsouhlasena a dále byly získány údaje o celkovém stavu jednotlivých stok.

V zájmovém území je provedena jednotná kanalizace zaústěná převážně do pravobřežního sběrače kmenové stoky D. Stoka D je vedena z ulice Cejl přes Tkalcovskou na pravý břeh Svitavy. Ze sběrače je provedeno odlehčení dešťových vod do Svitavy. Stoka D je od Cejlu až k odlehčení do Svitavy ve špatném technickém stavu, od odlehčení je zrekonstruována.

Prostor mezi tratí ČD a ulicí Cejl je odkanalizován jednotnou kanalizací. V ulici Cejl je uložena stoka D 04, která pokračuje přes Radlas a areál JMP a.s. do stoky D. Stoka D 04 v ulici Cejl kapacitně vyhovuje, pokud by však v ulici probíhala stavební činnost, byla by nutná její rekonstrukce. Do stoky D 04 v ulici Radlas je zaústěna i kanalizace z části ulice Cejl směrem ke Tkalcovské ulici. Stoka D 04 v ulici Radlas a v areálu Plynáren až po zaústění do kmenové stoky D je ve špatném technickém stavu, ale kapacitně dostačující.

V ulici Špitálka je uložena jednotná kanalizace ústící do stoky D 04 v ulici Radlas. Kanalizace je v celé délce a původní trase zrekonstruována v původním profilu 500/750.

Kanalizace v ulici Plynárenská ústí do stoky D 04 v ulici Radlas. Kanalizace kapacitně postačuje, je však ve špatném technickém stavu.

Prostor mezi tratí ČD a ulicí Křenovou je odkanalizován jednotnou kanalizací. Stoka C je vedena ulicí Křenovou a ústí do kmenové stoky D na pravém břehu Svitavy. Stoka C v ulici Křenové je ve špatném technickém stavu a je kapacitně nevyhovující. Kanalizace vyžaduje neodkladnou rekonstrukci.

Kanalizace v ulici Špitálka, ústící do stoky C, je ve špatném technickém stavu, avšak kapacitně postačuje.

Kanalizace z ulic Stavební, Podnásepní a Koželužská jsou jako většina kanalizací ústících do stoky C ve špatném technickém stavu.

Ulice Vlhká je odkanalizována do zatrubněného původního koryta potoka Ponávka. V části ulice od Cejlu po trať ČD jsou souběžně položeny kanalizace po obou stranách Ponávky pro odkanalizování nemovitostí a komunikací. Kanalizace jsou zaústěny před tratí ČD do Ponávky.

• Navrhovaný stav

Podkladem pro vypracování návrhu odvodnění území byl rozbor technické infrastruktury stávající zástavby a návrh územního plánu zóny.

Odkanalizování řešeného území bude zajišťovat převážně stávající jednotná kanalizace. V nové zástavbě bude prováděna jednotná kanalizace.

Stoka D, procházející ulicí Tkalcovská na pravý břeh Svitavy, bude v tomto úseku až po odlehčovací komoru zrekonstruována. Návrh RP předpokládá dobudování kmenové stoky D v prostoru pravého břehu řeky Svitavy v úseku křižovatka Vranovská – Zábrdovická až k napojení ulice Tkalcovské. Tímto řešením dojde k odlehčení dnes již přetížených stávajících stok v ulici Cejl. Rekonstrukce bude provedena také na stoce D 04 procházející ulicí Radlas a areálem JMP a.s. až po zaústění do stoky D.

Kanalizace v ulici Plynárenská bude zrekonstruována.

Stoka C v ulici Špitálka bude zrekonstruována. V ulici Křenová bude stoka nahrazena novou stokou vnitřního profilu 2280 mm. Stoka bude provedena v nové trase štítovým profilem 3050 mm od ulice Vlhká až po stoku D na pravém břehu Svitavy. Do nové stoky budou zaústěny stávající kanalizace z přilehlých ulic. Pro odvodnění nemovitostí a zpevněných ploch bude provedena kanalizace po obou stranách ulice. Stávající stoka v ulici Křenová bude ponechána a bude zafoukána. V měsíci březnu 1999 proběhne na tuto stavbu vodoprávní řízení.

V ulici Vlhká bude stávající odlehčovací komora na původním korytu Ponávky zrekonstruována a rozšířena v návaznosti na rekonstrukci stoky C v ulici Křenová.

Ostatní kanalizace v řešeném území zůstávají beze změny.

Nová městská třída spojující ulice Cejl a Křenová bude odkanalizována do nové stoky v ulici Křenová, do Ponávky a do stoky D 04 v ulici Cejl.

V okolí Nové městské třídy je možno navrhnout oddílnou kanalizaci se zaústěním dešťové kanalizace do Mlýnského potoka. Tato možnost však musí být prokázána výškovým řešením kanalizace ve vztahu k niveletě koryta Mlýnského potoka následnou podrobnější projektovou dokumentací.

• Bilance množství

DEŠŤOVÉ VODY

periodičita	0,5
náhradní srážka	161 l/s ha
koeficient odtoku	0,65

UO 092 ŠPITÁLKA

plocha	$18,6 + 5,5 = 24,1$ ha
odtok	$24,1 \times 161 \times 0,65 = 2\,522$ l/s

UO 093 RADLAS

plocha	$11,74 + 2,85 = 14,59$ ha
odtok	$14,59 \times 161 \times 0,65 = 1\,527$ l/s

UO 096 SKOŘEPKA

plocha $4,0 + 2,4 = 6,4$ ha
 odtok $6,4 \times 161 \times 0,65 = 670$ l/s

UO 097 STAVEBNÍ

plocha $20,8 + 3,3 = 24,1$ ha
 odtok $24,1 \times 161 \times 0,65 = 2\,522$ l/s

SPLAŠKOVÉ VODY

Koeficient max. hodinové nerovnoměrnosti 2,0

UO 092 ŠPITÁLKA

průměrné denní množství 361 m³
 maximální průtok $2 \times (361 : 24) = 30$ m³/h

UO 093 RADLAS

průměrné denní množství 120 m³
 maximální průtok $2 \times (120 : 24) = 10$ m³/h

UO 096 SKOŘEPKA

průměrné denní množství 118 m³
 maximální průtok $2 \times (118 : 24) = 10$ m³/h

UO 097 STAVEBNÍ

průměrné denní množství 368 m³
 maximální průtok $2 \times (368 : 24) = 31$ m³/h

B.7.3.2. Vodní toky

- **Současný stav**

Řeka Svitava, jejíž pravý břeh tvoří východní hranici řešeného území, má v dotčeném úseku stabilizované a regulované koryto, dimenzované na pojmání povodňových přívalových vod.

Mlýnský potok prochází řešeným územím v nepravidelné diagonální trase, v částečně otevřeném regulovaném korytě, částečně v zatrubněném korytě, od jezu na řece Svitavě v severovýchodním okraji řešeného území až po vyústění do odlehčovací komory Vlhká na jihozápadním okraji řešeného území.

Trasa Mlýnského potoka směřuje od jezu na řece Svitavě směrem západním podél parku u ulice Tkalcovské a lemuje severní okraj plochy pro výrobu (bývalý Lanarest, původně Mosilana) ve východo-západně orientované ose území mezi ulicemi Cejl a Plynářská, a to od ulice Tkalcovské po ulici Radlas. Tento úsek vodního toku je necitlivými zásahy, provedenými v minulém období, přibližně ze tří čtvrtin trasy zatrubněn, a tím zásadně znehodnocen. Plochy nad zatrubněnou částí jsou vesměs využívány pro manipulační účely a dopravní obsluhu přilehlé zástavby a pro parkování vozidel jednotlivých uživatelů.

Za přemostěním v ulici Radlas, na pozemku firmy BMT, se tok obrací směrem jižním k areálu Teplárny, kterou lemuje na východním okraji v souběhu s ulicí Špitálka v otevřeném korytě, překlenutém mostky pro přístupy do jmenovaného areálu. Před železniční tratí se tok obrací opět ve většinou otevřeném korytě směrem západním, podél severního okraje tělesa železniční trati, až do prostoru před rozvodnou 110kV v jihozápadním rohu areálu Teplárny. Zde podchází železniční trať a meandrem

pokračuje v otevřeném korytě směrem jihozápadním přes současné území firmy Lanarest k ulici Vlhká. Na jihozápadním okraji řešeného území se v zatrubněném úseku napojuje na původní koryto zatrubněného potoka Ponávky a po křížení s ulicí Křenovou pokračuje dále směrem jižním mimo území řešené zóny.

- **Navrhovaný stav**

Řeka Svitava :

Návrh regulačního plánu plně respektuje stabilizovanou trasu i profil koryta řeky Svitavy, včetně doprovodného regionálního biokoridoru v šířce 25 m od břehové hrany s břehovými porosty a navazujícími parkovými úpravami v rámci ploch ostatní městské zeleně (ZP 093 1103 - severně od tělesa železniční trati) a ploch krajinné zeleně všeobecné (ZP 097 1001 – jižně od železniční trati).

Mlýnský potok :

Jeho trasa tvoří potencionální nepravidelně trasovanou diagonální osu řešeného území s přírodě blízkými prvky vodního toku a doprovodné zeleně. Návrh regulačního plánu předpokládá revitalizaci tohoto koridoru včetně doprovodné zeleně a souběžných pěších a cyklistických tras. Tento záměr odpovídá koncepci průchodnosti a humanizace daného území. Dlouhodobě problematický bude výše zmíněný zatrubněný úsek na severním okraji bývalého areálu Lanarest mezi ulicemi Tkalcovská a Radlas. V návaznosti na ÚPmB je v návrhu regulačního plánu uvedený koridor respektován a pro dlouhodobý výhled je nutno ponechat možnost znovuotevření původního koryta.

B.7.3.3. Zásobování území vodou

- **Současný stav**

Podkladem pro vypracování byla situace vodovodních sítí, získaná od Magistrátu města Brna. Tato situace byla předložena správci vodovodních sítí – Brněnským vodárnám a kanalizacím a.s., který se ke stavu vodovodů písemně vyjádřil.

V zájmovém území jsou provozovány pitné a užitkové vodovody. V současné době se upouští od koncepce rozvodů užitkové vody, užitkové vodovody jsou rušeny nebo začleňovány do systému pitného vodovodu.

Řešené území se nachází v 1. tlakovém pásmu městské vodovodní sítě. Aquatis Brno provedl přepočtení tohoto tlakového pásma s ohledem na výstavbu kolem nové městské třídy. Podle výsledků přepočtu stávající vodovodní síť vyhovuje, dimenze nových vodovodů v ulici Křenová byla stanovena tímto přepočtem.

V ulici Cejl jsou provedeny pitné vodovody DN 200 a užitkový vodovod DN 300. Užitkový vodovod je ve špatném technickém stavu a vyžaduje rekonstrukci.

V Tkalcovské ulici se nachází pitný vodovod DN 100 a užitkový vodovod DN 100. Část pitného vodovodu je v technicky vyhovujícím stavu, ostatní vyžadují rekonstrukci.

V ulici Radlas a v areálu JMP a.s. se nachází pitný vodovod DN 150 a užitkový vodovod DN 150 a DN 250. Vodovody, mimo části pitného vodovodu, jsou ve špatném stavu a vyžadují rekonstrukci.

V ulici Špitálka je uložen pitný vodovod DN 150 a užitkový vodovod DN 250. Oba vodovody vyžadují opravu.

Ulicí Plynářská prochází pitný vodovod DN 80 a DN 150 a užitkový vodovod DN 150. Pitný vodovod DN 150 je v dobrém stavu, ostatní vyžadují rekonstrukci.

V ulici Křenová se nachází pitné vodovody DN 50, 90, 200 a 300 a užitkové vodovody DN 250 a 450. Části vodovodů v ulici vyžadují opravu, jedná se zejména o pitný vodovod DN 50 a 300 a užitkový vodovod DN 250.

V ulici Stavební se nachází pitný vodovod DN 100, který je v dobrém technickém stavu.

Ulicí Podnásepní a areálem Šmeral a.s. Brno prochází pitný vodovod DN 100 a 150 a užitkový vodovod DN 100 a 200. Všechny vodovody mimo pitného vodovodu DN 150 vyžadují rekonstrukci vzhledem ke špatnému technickému stavu.

V Koželužské ulici je položen pitný vodovod DN 100 a užitkový vodovod DN 400. Oba vodovody jsou v dobrém technickém stavu.

Ulicí Vlhkou prochází pitný vodovod DN 100, 150 a 300 a užitkový vodovod DN 100. Užitkový vodovod vyžaduje rekonstrukci.

• Navrhovaný stav

Podkladem pro vypracování návrhů zásobování území vodou byl technický rozbor infrastruktury a návrh územního plánu zóny. V rekonstruovaných ulicích budou využívány výhradně pitné vodovody, užitkové vodovody v nevyhovujícím stavu budou odstaveny z provozu a vodovody v dobrém technickém stavu budou použity na rozvod pitné vody.

Pitné vodovody v ulicích Tkalcovská a Plynárenská budou propojeny.

Vodovody procházející uzavřenými areály nebudou nadále používány jako veřejné.

V ulicích Tkalcovská, Radlas, Špitálka, Plynárenská a Podnásepní budou provedeny rekonstrukce pitného vodovodu.

V souvislosti s výstavbou kmenové stoky C v ulici Křenová bude provedena celková rekonstrukce pitného vodovodu. Na obou stranách ulice budou položeny vodovody, na straně z města DN 250 na straně do města DN 300. Na tyto vodovody budou napojeny stávající vodovodní přípojky a navazující vodovody v sousedních ulicích. Všechny stávající vodovody budou zrušeny.

V nové městské třídě spojující ulice Cejl a Křenová budou provedeny pitné vodovody po obou stranách třídy. Tyto budou zásobovány z vodovodů v ulicích Cejl a Křenová.

V ostatních nově navrhovaných ulicích budou provedeny pitné vodovody, které budou napojeny na vodovody v přilehlých ulicích.

• Bilance množství

PITNÁ VODA

Potřeba vody • obyvatelstvo	160 l/os
• průmysl	150 l/os
• služby	80 l/os

UO 092 ŠPITÁLKA

11 36	obyvatel	
946	služby	
690	průmysl	
denní potřeba		$1136 \times 0,160 + 946 \times 0,080 + 690 \times 0,150 = 361 \text{ m}^3/\text{den}$

UO 093 RADLAS

274	obyvatel	
564	služby	
205	průmysl	
denní potřeba		$274 \times 0,160 + 564 \times 0,080 + 205 \times 0,150 = 120 \text{ m}^3/\text{den}$

UO 096 SKOŘEPKA

512 obyvatel

446 služby

denní potřeba

$$512 \times 0,160 + 446 \times 0,080 = 118 \text{ m}^3/\text{den}$$

UO 097 STAVEBNÍ

1068 obyvatel

455 služby

1075 průmysl

denní potřeba

$$1068 \times 0,160 + 455 \times 0,080 + 1075 \times 0,150 = 368 \text{ m}^3/\text{den}$$

B.7.4 Kolektory

- **Stávající stav**

Území zóny je na svém obvodu lemováno sítí kolektorů v ulicích Cejl, Křenová a na pravém břehu řeky Svitavy s příčným propojením Radlas I.

Původně navržené propojení Radlas II. nebylo zatím realizováno, pouze byla v ulici Cejl zřízena komora křížení.

- **Navrhovaný stav**

V současné době je aktuální řešit propojení rozveden 110 kV Špitálka – Příkop pro kabely 2 x 110 kV. Jde o vedení primárního charakteru (2. kategorie), bez vazby na území, kterým procházejí. Charakter primárních vedení mají také očekávané potřeby DPMB.

S ohledem na zásadní dopravní trasu Nové městské třídy, byla v 12/1995 zpracována Koordinační studie inženýrských sítí – kolektorů v úseku Cejl-Křenová, která prokazuje, že primární sítě v mělké úrovni omezují využití území a zatěžují koridory pro uliční vedení sítí 3.kategorie s následnými omezeními pro realizaci uličních stromořadí. Proto je správné jejich vedení v hlubší úrovni bez vazby na povrchovou zástavbu, dopravu a zeleň.

Ze závěrů studie vyplývá, potřeba realizace kolektoru Radlas II. s tím, že v počáteční fázi po vybudování VŠ 5 je možno dočasně připustit využití mělké úrovně, což nebrání výhledovému dobudování kolektoru Radlas II.

B.7.5 Energetika**B.7.5.1. Zásobování území elektrickou energií**

- **Stávající stav**

Území řešené zóny s různorodou zástavbou průmyslových areálů, smíšených ploch a vklíněných obytných bloků, je v současné době zásobováno elektrickou energií především prostřednictvím trafostanic 22/0,4 kV a doživajících trafostanic 6/0,4 kV. Pro další rozvoj řešené zóny nemají trafostanice 6/0,4 kV prakticky žádný význam, neboť koncepce JME uvažuje se zrušením 6 kV napájení. Trafostanice s tímto převodem jsou prakticky rušeny a nahrazovány trafostanicemi 22/0,4 kV.

Limitním rokem je rok 2000, avšak úplný přechod na napětí 22 kV bude odvislý od investičních zdrojů na potřebnou rekonstrukci a od dohody s některými majiteli 6 kV rozvodů.

V areálu Teplárny se nachází rozvodna BNT 9 110/22 kV, přívody do této rozvodny jsou provedeny dvěma linkami VVN 110 kV z východní strany. Přívody VVN 110kV jsou vedeny v koridoru podél řeky Svitavy ze severu (na levém břehu řeky) a z jihu (na pravém břehu řeky), u železniční trati se lomí směrem západním a na severní i jižní straně pokračují v souběhu s jejím tělesem.

Další rozvodna 110 kV byla vybudována v prostoru Bussines Centra na ulici Příkop, tato rozvodna není zatím napojena na 110 kV přívody a je v současnosti provozována jako 22 kV rozvodna.

Na ulici Radlas se nachází měnírna DPmB.

Trafostanice 22/0.4 kV, nacházející se v řešené zóně, jsou většinou majetkem příslušného průmyslového, či jiného uživatele (Kovoterm, BMT, PIB, Moravan, Šmeral, MSK aj.).Případné využití těchto trafostanic pro další výstavbu bude předmětem obchodní dohody s příslušným provozovatelem zařízení.

Ve vlastnictví JME je transformační stanice 22/0,4 kV v objektu Úřadu práce na ulici Křenové 27, na jižní hranici řešené zóny, sestávající ze dvou transformátorů 22/0,4 kV, 2x400 kVA.

Ve většině ulic předmětné zóny se nachází značné množství rozvodů NN, rozvodů 6kV, 22kV. Některé kabely 6kV jsou po poruchách v určitých místech umrtveny a naspojovány na jiné 6 kV rozvody.

Většina trafostanic 22/0,4 kV je nasmyčkována dvěma kabely, v případě poruchy na kabelu je trafostanice napájena z druhé strany.

• Navrhovaný stav :

Přívodní vedení VVN :

Jižní vrchní přívodní vedení VVN 110 kV je stabilizováno a nebude řešením návrhu nijak ovlivněno. Severní vrchní přívodní vedení VVN 110 kV bude nutno v dílčím úseku na severní straně přeložit k patě železničního tělesa. Tato přeložka je vyvolána navrhovanou přestavbou areálu JMP v režimu řízené výstavby dle schválené urbanistické studie, zpracované atelierem A PLUS. Při návrhu přeložky je nutno respektovat záměry JME na zdvojení severní linky VVN 110 kV v koridoru ochranných pásem o celkové šířce 30 m. Po zrušení vlečkového systému Teplárny bude tento koridor využit pro propojovací obvodovou obslužnou komunikaci Tkalcovská – Špitálka.

V dlouhodobém výhledu, v závislosti na přestavbě železničního uzlu, spojenou s přesunem hlavního nádraží, dojde k zrušení tělesa železniční trati a novému využití jeho koridoru pro výstavbu další městské třídy. V takovém případě je nutno uvažovat s kabelizací obou vrchních vedení VVN 110 kV.

Řešení návrhu regulačního plánu respektuje zamýšlené propojení rozvodny 110 kV Příkop s rozvodnou BNT 9 v areálu Teplárny ve smyslu koordinační studie inženýrských sítí – kolektorů v úseku Nové městské třídy Cejl – Křenová , zpracované Ing. Bohumilem Bílkem v 12/1995. Pro toto propojení, které má charakter primárního vedení (2. kategorie), bez vazby na území, kterým prochází, je dlouhodobě uvažováno s využitím původně navrženého propojení kolektorem Radlas II., které však nebylo zatím realizováno, pouze byla v ulici Cejl zřízena komora křížení. Ze závěrů uvedené studie vyplývá potřeba realizace kolektoru Radlas II. s tím, že v počáteční fázi, po vybudování VŠ 5 jižně od ulice Cejl, je možno dočasně připustit využití mělké úrovně pod chodníkem na východní straně Nové městské třídy.

Zásobování území sítí VN :

Území zóny se z hlediska napojení na městský distribuční systém člení na dvě oblasti, jejichž hranici tvoří těleso železniční trati :

- Severní část území mezi železniční tratí a ulicí Cejl je zásobována napojením na systém kabelových rozvodů VN 22 kV, propojujících vstupní trafostanice Černá Pole – ul. Novotného s rozvodnou Příkop, a to na kabel č. 1322 v ulici Kornerova a v návaznosti na trafostanici Cejl 25. Trafostanice 6/0,4 kV, nacházející se v kině Radost na ulici Cejl, je v dezolátním stavu a bude přemístěna na ulici Soudní mimo území řešené zóny. Nová trafostanice bude již provedena s napětím 22/0,4 kV.
- Pro novou zástavbu v okolí Nové městské třídy severně od železniční trati budou zřízeny tři nové trafostanice 22/0,4 kV, osazené vždy dvěma transformátory 630 kVA a vybavené rozvodnou VN rozvodnou NN. Jednotlivé trafostanice budou vzájemně prosmýčkovány.
- Jižní část území mezi železniční tratí a ulicí Křenová bude napojena na systém kabelových rozvodů VN 22 kV v ulici Dornych, které budou navázány na nově budovanou vstupní rozvodnu Uhelná. V prostoru přestavbové kontaktní plochy mezi slévárnou Šmeral a ulicí Křenovou je navržena nová trafostanice 22/0,4 kV, osazená dvěma transformátory 630 kVA a vybavená rozvodnou VN rozvodnou NN. Tato trafostanice bude napojena z kabelu č. 231 v prostoru ulice Čechyňská. Rozvodna VN trafostanice 22/0,4 kV na ulici Křenové 27 (budova Úřadu práce) je plně respektována pro napojení přilehlé oblasti dnešní zástavby.. Do nových objektů bude přemístěna dnešní trafostanice 22/0,4 kV, která se nachází v prostoru přestavby areálu Lanarest jižně od železniční trati. Ostatní, více méně stabilizované plochy této části území jsou dostatečně pokryty stávajícími zdroji.

- **Bilance potřeb elektrické energie pro pokrytí nové zástavby :**

- severní část území zóny :

Instalovaný výkon :	$P_i = 6,7 \text{ MW}$
Předpokládaný soudobý výkon :	$P_{\max} = 2,8 \text{ MW}$
Koeficient soudobosti :	$= 0,42$

- jižní část území zóny :

Instalovaný výkon :	$P_i = 1,2 \text{ MW}$
Předpokládaný soudobý výkon :	$P_{\max} = 0,5 \text{ MW}$
Koeficient soudobosti :	$= 0,42$

B.7.5.2. Telekomunikace

- **Stávající stav**

Řešené území průmyslové zóny leží východně od historického jádra města. Toto území je vymezeno ulicemi Cejl - Tkalcovská - nábřežím řeky Svratky, dále ulicemi Křenová - Špitálka - drážní těleso ČD a ulicí Vlhkou.

Část objektů nacházejících se v dané lokalitě je na konci životnosti, část objektů je rekonstruována a zčásti jsou zde postaveny v nedávné době objekty nové.

Území je zde přetíženo inženýrskými sítěmi, které slouží pro přenos energií a informací. Jsou zde položeny kabely vn, nn, venkovního osvětlení - většina z nich patří JmE a. s. Brno. Napájecí a signální kabely jsou majetkem DPmB. Sdělovací kabely jsou pak majetkem SPT TELECOM a. s. Brno.

Kabely jsou ponejvíce uloženy ve výkopech, na přechodech pod vozovkami, pod kolejemi a pod vjezdy do objektů jsou kabely uloženy v kabelových chráničkách.

Tepl vod, který patří a. s. Teplárně Brno je uložen v samostatném kanále. Plynovod je v majetku a. s. JmP Brno a je uložen převážně v zemi.

Území zóny je lemováno na svém obvodu sítí kolektorů v ulicích Cejl, Křenová a na pravém břehu řeky Svitavy s příčným napojením na ulici Radlas. V kolektoru, který je společný pro všechny druhy médií je uvažováno s přípoží dalších rozvodů médií. Tento kolektor není dobudován v celém rozsahu.

Systém rozvodů sdělovacích telefonních kabelů je tvořen konfigurací „strom“. Páteřní sdělovací kabely vedou z přípojních telefonních ústředn do traťových rozvaděčů rozmístěných v řešeném území. Území průmyslové zóny je napojeno na telefonní ústředny - Zábřovice - Černovice - Bezručova.

Z traťových rozvaděčů jsou přípojními kabely napojeny síťové rozvaděče umístěné v objektech - obytných domech, nebo v objektech průmyslových závodů. V závodech jsou ve velké míře instalovány pobočkové telefonní ústředny, na něž jsou zapojeny pobočky v jednotlivých provozech podniků.

Účastnické rozvaděče jsou pak umístěny v jednotlivých objektech po celém území řešené průmyslové zóny. Do těchto rozvaděčů jsou účastnickými kabely připojeni účastníci jednotné telekomunikační sítě - telefonní přístroje, faxy, případně jiná telekomunikační technika schválená pro provoz na jednotné telekomunikační síti.

Hlavní páteřní kabelové rozvody jsou vesměs kabely úložné. Jsou uloženy ve výkopech a tvárniceových trasách, stejně jako kabely pro síťové rozvaděče. Účastnické kabely jsou z větší části kabely závěsné, které jsou zavěšeny na závěsných lanech nebo pevně uloženy na stěnách objektů, případně na konstrukcích střech.

Stávající sdělovací kabely jsou kabely úložné nebo závlačné s měděnými, ve výjimečných případech hliníkovými jádry. SPT TELECOM a. s. nahrazuje postupně kabely s hliníkovými jádry kabely novými s měděnými vodiči. Plánovaná rekonstrukce kabelové sítě v této průmyslové oblasti je rozdělena do více etap vzhledem k finanční náročnosti.

Místní telefonní sdělovací kabely jsou ukončeny telefonními závěry nebo na páscích KRONE v kabelových skříních nebo na kabelových konstrukcích. Vodotěsné kabelové závěry jsou upevněny na stěnách objektů.

Oblastí průmyslové zóny prochází také trasa optických kabelů, které spojují přípojné telefonní ústředny. Tyto optické kabely jsou v celé délce uloženy v trubkách HDPE ve stávajících tvárniceových tratích, nebo v kolektoru.

Dálkové telekomunikační kabely jsou uloženy v kolektorech.

Drážní sdělovací a signální kabely se nacházejí v souběhu s železniční tratí a posvitavskou vlečkou.

- **Navrhovaný stav :**

Část I – oblast ulice Křenová - drážní těleso ČD

Systém slaboproudých rozvodů je v zásadě stabilizován a předpokládá se pouze jeho doplnění. V území, vymezeném ulicemi Křenová – Vlhká – Podnásepní – Špitálka a ulicemi Vlhká – Podnásepní je rekonstrukce hlavní sdělovací sítě provedena. V ulici Špitálka je proveden kabelovod ve kterém jsou uloženy sdělovací kabely pro napojení oblastí výstavby Morava a Lanarest. Z hlavní trasy sdělovacích kabelů budou provedena pouze vedlejší napojení dle postupující výstavby.

Území průmyslových podniků Moravan a Šmeral strojírna je již napojeno z páteřních rozvodů z ulice Křenová. Plánovaná výstavba a dostavba u ulice Křenová – Koželužská bude napojena z hlavních páteřních rozvodů ulice Křenová. Pro tuto dostavbu bude v této část vytvořen kabelovod. Část kabelů bude uložena ve výkopu.

Část II - oblast ulice Cejl - drážní těleso ČD

Telefonní síť v této oblasti je po kapacitní stránce nedostatečná. Vyhovuje pouze stávajícímu stavu.

Nový hlavní páteřní rozvod bude proto proveden v ulici Cejl, ze kterého budou následovat vedlejší kabelové rozvody podle postupu výstavby rekonstrukce v jednotlivých částech oblasti. Nový páteřní rozvod bude také v nově projektované ulici.

V hlavních páteřních rozvodech budou uloženy jednak kabely metalické, jednak plastová trubka HDPE pro uložení optických kabelů.

Po vybudování hlavní páteřní trasy v ulici Cejl bude nejdříve v první části rekonstrukce proveden kabelový rozvod mezi ulicemi Vlhká – Cejl – Nová městská třída pro plánovanou stavební aktivitu.

Současně s budováním Nové městské třídy bude po obou stranách vytvořen kabelovod, který bude napojen jednak na hloubkový kolektor, jednak na hlavní páteřní rozvod v ulici Cejl.

Ulice Radlas bude propojena s novým rozvodem v ulici Cejl a dále bude pokračovat kabelovodem v ulici Špitálka. Kabelovod v ulici Špitálka ze strany ulice Křenová je již vybudován.

V ulici Tkalcovská bude páteřní rozvod telekomunikací uložen ve výkopu ve stejné trase jako stávající místní kabelová telefonní síť.

Jako kabelovody budou použity multikanály s příslušným počtem otvorů, tj. včetně předpokládaných rezerv.

Dálkové kabely ČD jsou uloženy v drážním tělese. V dalším vývoji staveb, pokud bude drážní těleso upravováno, bude nutné vstoupit do jednání s příslušným odborem ČD a trasy pro drážní kabely zkoordinovat s potřebami staveb.

Dálkové telekomunikační kabely jsou uloženy v hloubkových kolektorech. Při pokládce dalších dálkových a optických kabelů bude i nadále využíván stávající kolektor, ve kterém je vymezen prostor pro kabelové spoje SPT TELECOM a. s.

B.7.5.3. Zásobování území teplem

• Současný stav

Centrální zdroj tepla celoměstského významu, kterým je Teplárna Brno a.s. na Špitálce, zaujímá význačnou část území řešené zóny. Z tohoto zdroje, který zásobuje převážnou část zájmového území, jsou vyvedeny jednotlivé větve parovodů a horkovodů, které zásobují teplem nejen předmětné území, ale i vzdálenější oblasti města. Navíc jsou propojeny se systémy dalších městských zdrojů tepla.

Výstupy z teplárenského bloku jsou tři na straně východní a pět na straně severní. Jedná se o tyto větve :

a) - východní vyústění :

- DN 500 – podzemní parovod Špitálka-Štěpánská-Mlýnská – parovod je rekonstruován a je schopen pokrýt požadavky na zásobování teplem v přilehlé části území, tj. v okolí ulice Špitálka včetně přilehlé části areálu Lanarest až po Novou městskou třídu a návrhové kontaktní plochy u ulice Křenová a Špitálka. Odbočkou v ulici Podnásepní jsou ze severní strany napojeny areály Šmeral a Moravan.
- DN 300 – podzemní horkovod kříží u výstupu z Teplárny Mlýnský potok, prochází obytným blokem Špitálka-Radlas-Plynárenská, pokračuje severní částí areálu JMP (v trase dnešní vnitroareálové komunikace, která bude dle US, zpracované atelierem A PLUS otevřena pro veřejný provoz). Dále překračuje řeku Svitavu a pokračuje východním směrem do Juliánova a Slatiny. Pro zásobování

řešené zóny nelze tento horkovod využít, v navrhovaném řešení zástavby je však respektována jeho trasa.

- DN 600 – podzemní parovod prochází ulicí Špitálka a Radlas, kříží Cejl a pokračuje směrem severním. Pro zásobování řešené zóny nelze tento parovod využít, v navrhovaném řešení zástavby je však respektována jeho trasa.

b) – severní vyústění :

- DN 600 – původně nadzemní parovod „Brno – sever“ přes areál JMP byl přeložen do kolektoru v souvislosti s realizací parovodní štolky z prostoru Teplárny ke kolektoru Cejl. Z kolektoru podél Svitavy odbočuje přes řeku a v profilu DN 800 v ulici Kuldově pokračuje do Husovic a Maloměřic k výtopně Brno-sever. Druhá větev je vedena v kolektoru dále směrem jižním a napájí m.j. odbočkou do Křenové přes šachtu Š 3 areál Šmeral od jihu.
- DN 500 – parovod „Červený mlýn“ přechází z výstupního potrubního mostu do země a přes areál BMT odbočuje do ulice Valcha směrem k ulici Cejl. Dále pokračuje ulicí Soudní směrem severním s propojením na výtopnu Červený mlýn. Pro zásobování řešené zóny nelze tento parovod využít, v navrhovaném řešení zástavby je však respektována jeho trasa.
- DN 500 – parovod „Tábor“ odbočuje z výstupního potrubního mostu směrem severním v trase prodloužené ulice Kornerovy podél areálu Gartex, odtud pokračuje do ulice Milady Horákové, kde se větví do západního a východního směru v DN 450 a pokračuje do Žabovřesk. Ukončen je ve výměňkové stanici Tábor. Pro zásobování řešené zóny nelze tento parovod využít, v navrhovaném řešení zástavby je však plně respektována jeho trasa.
- DN 500 – parovod „Město“ přechází z výstupního mostu do země a přes areál Kovotermu při ulici Cejl se v ulici Cejl větví v profilu DN 400na směry centrum a Zábřovice. Na tento parovod, který bude nutno v úsecích dotčených výstavbou Nové městské třídy a křižovatky s ulicí Cejl přeložit, bude přes výměňkové stanice napojena nová zástavba po obou stranách Nové městské třídy.
- DN 300 nadzemní parovod, uložený na patkách na terénu, kopíruje západní hranici areálu Teplárny, podchází železniční trať a v areálu Lanarest pokračuje v souběhu s Mlýnským potokem až po ulici Mlýnská, kde se napojuje do příčné větve v této ulici. Pro zásobování řešené zóny nelze tento parovod využít, v souvislosti s navrhovaným řešením zástavby v přilehlém území a v návaznosti na dopravní řešení celoměstsky významné Nové městské třídy je však nutno uvažovat s dílčími přeložkami jeho trasy.

• **Navrhovaný stav**

Trasy nadřazených rozvodů tepla, popsané v předchozím odstavci, je možno považovat za stabilizované a vzhledem k jejich celoměstskému významu je nutno jejich polohu respektovat, s výjimkou dále uvedených dílčích přeložek, vyvolaných komunikačním řešením městského dopravního systému a navazující zástavbou městských uličních prostorů..

V souvislosti s výstavbou komunikačního systému a návaznou úpravou a doplněním přilehlé zástavby, je nutno počítat s vyvolanými dílčími úpravami některých tras stávajících rozvodů tepla. Jedná se především o :

- přeložky parovodu DN 500 „Město“ v okolí nové křižovatky ulice Cejl s Novou městskou třídou a případných rozvojových ploch v areálu Kovoterm.
- přeložky nadzemního parovodu DN 300 v úseku souběhu s novou propojovací obslužnou komunikací Vlhká-Špitálka, v případě potřeby o přeložky v úseku výstavby nových objektů Lanarest na východní straně Nové městské třídy mezi obslužnou komunikační spojkou a železniční tratí a v oblasti přestavbového území Lanarest jižně od železniční trati po ulici Křenovou.

Nová zástavba bude zásobována teplem prioritně z centrálního zdroje, tedy ze systému Teplárny Brno. Navržena je koncepce centrálních výměňkových stanic pára – horká voda, nebo pára – teplá voda, od kterých bude rozvedena horkovodní, případně teplovodní síť s bezkanálovým uložením rozvodných potrubí k zásobovaným objektům, a to :

- Oblast nové zástavby po obou stranách Nové městské třídy bude napojena na stávající parovod „Město“ DN 500 v úseku, částečně dotčeném přeložkami v prostoru nové křižovatky Nové městské třídy s návazně upraveným úsekem ulice Cejl, včetně zastávek kolejové MHD. Dvě výměňkové stanice, každá pro zásobování jedné strany ulice, budou umístěny v nových objektech v prostoru nároží nové křižovatky. Odtud bude vedeno bezkanálově uložené rozvodné potrubí tepla pod chodníky na obou stranách ulice. Polohu potrubí je nutno zkoordinovat s ostatními rozvody 2. a 3. kategorie, a to s ohledem na skutečnost, že v počáteční fázi nelze počítat s vybudováním kolektoru Radlas II., do kterého budou v budoucnosti uloženy rozvody vyššího řádu, zejména 110kV propojení rozvoden Špitálka a Příkop.
- Přestavbové plochy v oblasti ulice Špitálka, včetně přilehlé části areálu Lanarest až po Novou městskou třídu a návrhové kontaktní plochy u nároží ulic Křenová a Špitálka, budou napojeny na rekonstruovaný podzemní parovod DN 500 – Špitálka-Štěpánská-Mlýnská, který je schopen pokrýt požadavky na zásobování teplem v přilehlé části území. Individuální zájmy lze řešit formou samostatných objektových výměňkových stanic, v případě rozsáhlejších investic se doporučuje zřízení centrální výměňkové stanice pára- horká voda, nebo pára – teplá voda.
- Centrální zásobování přestavbové základní plochy Lanarestu 096 1016 v prostoru mezi Novou městskou třídou a ulicí Vlhkou jižně od železniční trasy se nejeví z centrálního zdroje tepla reálné a ekonomicky výhodné, neboť tato plocha je příliš vzdálena od uvažovaných výměňkových stanic na obou nárožích Nové městské třídy a Cejlu a od parovodu Špitálka bude oddělena novou uliční trasou.
- Centrální zásobování stabilizované i rozvojové zástavby u ulice Křenová, tj. v oblasti kontaktních smíšených ploch jižně od strojírenských provozů Šmeral, je z ekonomických důvodů do značné míry závislé na dalším vývoji odběru tepla z centrálního zdroje závodem Šmeral, který je jednak napojen z jihu přes kolektorovou šachtu Š 3, jednak ze severu odbočkou z parovodu Špitálka do ulice Podnásepní.

- **Orientační bilance potřeb tepla, související s novou zástavbou**

Nová městská třída :	západní strana	5 060 kW
	východní strana	8 175 kW
Přestavbové plochy v oblasti ulice Špitálka		6 992 kW

B.7.5.4. Zásobování území zemním plynem

- **Současný stav**

V současné době je Teplárna Brno, nacházející se v zájmové oblasti této dokumentace, zásobována dvěma plynovody, a to jednak původně vysokotlakým (VTL) plynovodem DN 500, provozovaným v současné době s ohledem na jeho technický stav se sníženým provozním tlakem na 0,45 MPa vedeným z předregulační stanice (PRS) Komárov jako hlavní zdroj, a středotlakým plynovodem (STL) v dimenzích DN 300 – DN 630, vedeným z nové regulační stanice na ulici Turgeněvova.

Původně VTL plynovod z PRS Komárov je dlouhý cca 5 km a má snížený provozní tlak na 0,45 MPa. Tento plynovod je na hranici životnosti (30 let) a prochází městskou zástavbou. V průběhu doby se dostal do stavu, kdy nejsou dodrženy vzdálenosti při křížení a souběhu s různými vedeními dle platných norem a předpisů, a proto není možno tlak 0,45 MPa zvyšovat. Vzhledem k tomu že na tento plynovod je napojeno několik dalších velkoodběratelů, klesá v zimním období vstupní tlak v Teplárně pod 0,3 MPa. Tento tlak je nedostatečný pro potřeby Teplárny.

Z výše uvedených důvodů byla provedena rekonstrukce systému zásobování Teplárny, která je zdrojem tepla a elektřiny pro větší část průmyslového centra Brna, zemním plynem.

STL přípojka 0,4 MPa je vedena z nové RS Turgeněvova do Teplárny Brno na ul. Špitálka v dimenzích DN 300 – DN 630 a nahrazuje původní STL plynovod, položený mezi původní RS Turgeněvova a RS v areálu JMP. Tento plynovod je záložním zdrojem zemního plynu pro RS JMP a Teplárnu. Při budování nové STL přípojky byl v některých úsecích stávající plynovod demontován a místo něho položeno nové potrubí.

Nově vybudovaná STL přípojka je napojena na stávající plynovod DN 500 před uzávěrem před RS v areálu JMP. Od místa napojení je nový ocelový plynovod DN 500 veden areálem JMP kolem oplocení, podchází pod vlečkami do Teplárny, pod ulicí Špitálka a dále je napojen na stávající vstupní potrubí do RS Teplárny. Z této nové přípojky STL je rovněž provedena odbočka DN 100 k napojení na stávající potrubí do závodu Šmeral. Kapacita této přípojky STL včetně výhledu je max. 73 000 m³ /hod.

VTL přípojka do Výzkumného ústavu paliv v ulici Plynárenské je změněna na STL.

Nízkotlaké rozvody plynu v ulicích tohoto zájmového území jsou z velké části již rekonstruovány a napájeny z RS JMP, která má ještě značnou rezervu pro případné potřeby rozšíření dalších odběratelů.

- **Navrhovaný stav**

V návaznosti na novou zástavbu, doplnění a přestavbu jednotlivých částí území se předpokládá doplnění nízkotlaké uliční plynovodní sítě podél nových komunikací, v případě Nové městské třídy oboustranně. Nové uliční tahy navážou na stávající stabilizovanou síť NTL rozvodů, napájených z rezervy kapacitně vyhovující RS JMP.

Pro napájení daného území řešené zóny bude mít význam zamýšlená rekonstrukce dožívajícího VTL přívodního plynovodního řadu z PRS Komárov, s ohledem na omezující podmínky hustě zastavěného území v parametrech STL.

B.7.6 Odpady

S veškerým odpadem musí být nakládáno dle zákona č. 125/1997 Sb., o odpadech dle vyhl. MŽP č. 338/1997 Sb., § 19, o podrobnostech nakládání s odpady. Zejména je žádoucí vhodně upravit dočasná úložiště odpadů, jejich oddělené ukládání, izolace ploch a pod. V souladu s vývojem v oblasti zacházení s odpady je třeba zohlednit i předpokládaný separovaný sběr odpadu a potřeby z tohoto trendu vyplývající.

Středisko separovaného sběru odpadu pro občany je zřízeno v prostoru části parkoviště na ulici Plynárenské, toto zařízení je v návrhu regulačního plánu zóny Cejl – Křenová plně respektováno jako stabilizované.

Je nutné provést revizi stávajícího stavu zacházení s odpady u jednotlivých producentů v zájmové oblasti a na základě takto zjištěných skutečností navrhnout a realizovat nápravná opatření (sanace, rekultivace, apod.).

B.8. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jejich zajištění

chráněná území využitelných přírodních zdrojů :

- **vodní zdroje** (zákon č. 130/1974 Sb., O vodách) – v řešeném území se nevyskytují
- **ložiska nerostných surovin** (zákon č. 44/1988 SB., horní zákon, ve znění zákona č. 541/1991 Sb.) - v řešeném území se nevyskytují
- **dobývací prostory nerostných surovin** (zákon č. 44/1988/Sb., horní zákon, ve znění zákona č. 541/1991 Sb.) - v řešeném území se nevyskytují

B.9. Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav

Vymezení ploch pro navrhované veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, pokud nebude dosaženo řešení majetkoprávních vztahů dohodou nebo jiným způsobem. Přesné určení polohy a vymezení rozsahu ploch bude řešeno následnou dokumentací. Vymezení veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav je vyznačeno na výkrese č. 2.5.

A. Veřejné komunikace a plochy pro dopravu

A.1 Trasa Nové městské třídy včetně úpravy křižovatek Cejl a Křenová a propojení NMT – Vlhká :

- dotčené pozemky v k.ú. Zábrdovice :
 - parc.č. 838/1 – (Technomat s.p.) – jižní část
 - 838/2 - (VÚSSZ) – severní část
 - 837 - (Technomat s.p.) – okraj severní části a podstatná část pozemku v jižním úseku
 - 834 – severní a východní část
 - 835 – (Lanarest) – západní část pozemku v celé délce
 - 833 – (Drukov) – severní část
 - 829/1 – (Kovoterm) – severní část
 - 827 – severní část
 - 825/1 – severní část
 - 823/1 – (Gartex) – severní část
 - 841 – severní část
 - 852 – celý pozemek)
 - 854 – celý pozemek – vynětí ze ZPF (zahrada)

- dotčené pozemky v k.ú. Trnitá :

parc. č. 85/1 – (Lanarest) – podstatná část pozemku, obsahující zastavěné plochy – parc.č. 85/3, 85/2 - část, 85/4 – část, 85/8, 85/9
 91/1 – (Lanarest) – severozápadní část pozemku, obsahující zastavěné plochy garáží 91/3, 91/4, 91/5, 91/6, 91/7, 91/8, 91/9
 80 – (vodní tok – Mlýnský potok) – část určená k zatrubnění
 83, 81 – východní okraj
 88 – (Lanarest) – jihozápadní část
 78, 79 – (Lanarest) – podstatná část obou pozemků
 1094/2 – (ČD) - část

A.2 Trasa spojovací obslužné komunikace Vlhá – Špitálka – pozemky v k.ú. Zábrdovice :

parc.č. 814/1 – (JME Cejl) – jižní okraj areálu včetně zastavěné plochy parc.č. 814/10
 819/1 – jihovýchodní okraj
 823/1 – (Gartex) – jižní okraj areálu
 829/1, 829/2 – (Kovoterm) – jižní okraj areálu
 833 – (Drukov) – jižní okraj areálu
 835 – (Lanarest) – východní okraj malé části pozemku
 853/1 – (Teplárna) – severní okraj areálu o proměnlivé šířce

A.3 Příčná spojka v prodloužení ulice Kornerova - pozemky v k.ú. Zábrdovice :

parc.č. 821 – západní okraj
 822 – celá plocha
 823/1 – (Gartex) – východní okraj včetně zastavěných ploch parc.č. 823/4, 823/7 a 823/8

A.4 Sběrná komunikace Masná – Cejl

- dotčené pozemky v k.ú. Zábrdovice :

parc.č. 860 – (BMT) – západní okraj
 887/86 – (JMP) – východní okraj
 887/71, 887/77, 887/63 – (JMP) – západní okraj
 888 – ČD) - část

- dotčené pozemky v k.ú. Trnitá :

parc.č. 165/1 – (Šmeral) – průtah v původní trase ulice Podnásepí
 175 – severovýchodní okraj
 177 – východní okraj
 178 – jihovýchodní okraj
 180, 183, 184 – západní okraj zahrad – zábor ZPF
 186/1 severní část
 187 – část zahrady – zábor ZPF
 94/1 – (ČD) – část pozemku, podjezd pod železniční tratí

A.5 Chodníky a cyklistické stezky ve vyznačených trasách v komplexním řešení a dopravním řešení.

B. Technická infrastruktura

B.1 Koridory tras technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, plyn, elektřina, telekomunikace) - liniové stavby dle příslušných výkresů.

C. Veřejně prospěšná občanská vybavenost

C.1 Plocha pro rozšíření školy a sportovních ploch ZŠ Křenová 21 – k.ú. Trnitá : západní část pozemků parc.č. 78, 79 (Lanarest).

D. Veřejně prospěšná opatření na ochranu životního prostředí

D.1 Ochranná zeleň, sloužící ke snížení vlivu škodlivin (hluk, prach apod.) na životní prostředí v okolí komunikačních staveb

D.2 Plochy pro vytvoření územního systému ekologické stability - pro prvky ÚSES (regionální biokoridor Svitavy a lokální biocentrum) ve vyznačené trase – k.ú. Zábrdovice – parc.č. 889, 929, 904/3, k.ú. Trnitá – parc.č. 216/1, 216/2

D.3 Břehové výsadby v rámci biokoridorů ÚSES podél vodních toků musí být odsouhlaseny Státní meliorační správou ÚP Brno - venkov a Povodím Moravy Brno.

D.4 Znovuotevření Mlýnského potoka v trase mezi ulicemi Radlas a Tkalcovská, včetně souběžné městské zeleně ZO 093 1005 s cyklistickou stezkou a pěší trasou, k.ú. Zábrdovice:

parc.č. 904/2, 904/3 – původní koryto Mlýnského potoka

903/9 – (KOPSTAV) – severní okraj pozemku v šířce cca 4,5 m.

903/1 – (BOHEMIA TEX) - severní okraj pozemku v šířce cca 4,5 m

903/15 – (JASMÍN) - severní okraj pozemku v šířce cca 4,5 m

D.5 Otevření prostoru pro městskou zeleň s parkovou úpravou, spojenou s dílčí přeložkou Mlýnského potoka ve vazbě na úpravu křižovatky Radlas – Špitálka - .ZO 092 1102, k.ú. Zábrdovice :

parc.č. 860 (BMT) - část

D.6 Otevření prostoru pro městskou zeleň s parkovou úpravou, vázanou na koryto Mlýnského potoka - .ZO 096 1102, k.ú. Trnitá - parc.č. :80 –část, 88, 89 (Lanarest) – západní okraj, 92 (Morava) – západní okraj, 91/1, 91/10, 91/11, 91/12, 91/13, 91/14, 91/15 (Morava), 85/1, 85/4 (Lanarest) – východní okraj.

B.10. Návrh řešení požadavků civilní ochrany

Podrobné řešení nároků a požadavků z hlediska civilní ochrany je předmětem samostatné přílohy návrhu regulačního plánu.

B.11. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí

- **Ochrana ovzduší**

Pro účely posouzení a vyhodnocení výhledového stavu znečištění ovzduší, vyvolaného automobilovou dopravou v okolí nové městské třídy, byla zpracována rozptylová studie. Posuzovanou znečišťující látkou byly zvoleny oxidy dusíku – NO_x, které za pomoci těkavých organických sloučenin a působením slunečního záření přispívají k tvorbě přízemního ozónu. Pro výpočet imisní situace byly použity výsledky dopravní prognózy pro horizont 2010 pro zájmové území, přičemž v zadávacích podmínkách byly uplatněny nejméně příznivé podmínky pro rozptyl koncentrací z liniových zdrojů tak, že komunikace byla umístěna v oboustranné zástavbě.

Imisní limit pro NO_x : $100 \mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$
Vypočtené hodnoty : $6 - 59 \mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$

Z porovnání výše uvedených hodnot vyplývá, že denní průměrná koncentrace oxidů dusíku dosahuje maximálně 60 % platného imisního limitu. V případě jednostranné zástavby lze předpokládat snížení vypočtených imisních koncentrací až o 30 %.

Při dodržování stanovených emisních limitů nebude nutno vyhlášovat PHO pro jednotlivé provozy z hlediska znečišťování ovzduší. Je žádoucí monitorovat situaci znečištění ovzduší v klíčových místech zájmové oblasti a na základě těchto údajů tlumit jednotlivé zdroje.

Eliminace sekundární prašnosti je především otázkou organizačních opatření. Je třeba, aby volná prostranství, kde dochází k sedimentaci prachu bylo možno čistit (plochy s vhodnou úpravou povrchu), případně tyto plochy zatravnit, aby nedocházelo ke vznosu prachových částic.

• Ochrana před nadměrným hlukem

Hluk z provozní činnosti a z dopravy je klíčovým problémem řešené oblasti. Eliminace negativních účinků hluku je možná jednak snižováním hlučnosti zdrojů technickými opatřeními, jednak realizací kompenzačních opatření v kontaktních místech s jinými funkcemi.

Pro účely posouzení a vyhodnocení akustických poměrů v okolí nové městské třídy byla zpracována hluková studie. Hluk v této oblasti je dominantně tvořený automobilovou dopravou po komunikacích. Rozhodující vlivy jsou odvislé od dopravní zátěže, kvality povrchu vozovek, lože kolejových vozidel a pod. Impakty z dopravního hluku lze do určité míry řešit technickými opatřeními, zástavbu je nutno přizpůsobit těmto vlivům (přerušovaná zástavba, členité fasády, použití hlukopohltivých materiálů atd.). Tam, kde nebude dosažena ekvivalentní hladina hluku ve vnějším prostoru u zájmových objektů, bude třeba zabezpečit ochranu vnitřních prostor adekvátním provozně dispozičním řešením a vhodnými technickými opatřeními (trojitá okna, protihlukové izolace apod.).

Stejně jako u emisí do ovzduší je žádoucí provést monitoring hlukových emisí v zájmové oblasti a na základě takto získaných znalostí tlumit jednotlivé zdroje.

Z hlukové studie vyplývá :

- bytové jednotky podél komunikace by neměly být situovány ve fasádách přivrácených do Nové třídy. Byty mohou vzniknout např. i na plochých střeších, odsazené od uličních fasád
- u stávajícího objektu - domu č.23 na ul.Vlhká, který je obytný a nebude odcloněn novými objekty, nebude po realizaci překročen limit den/noc $L_{Aeqp} = 65/55 \text{ dB (A)}$.
- ve fasádě do ul.Podnásepní doporučujeme nesituovat obytné místnosti
- budoucí stav akustiky prostředí na chodnicích nové třídy lze klasifikovat jako méně vhodný k pobytu osob, možnost vzájemné komunikace bude podstatně snížena
- hodnoty hluku, blížíící se hranici 70 dB (A) zřejmě nepoškodí lidské zdraví, negativně však ovlivní původní záměr na vytvoření plnohodnotné městské třídy
- doporučení rozšíření nové městské třídy na šířku $55 - 60 \text{ m}$ a získané prostory využít prioritně na zvýšení podílu zelených ploch je z pohledu urbanistické koncepce a ekonomie využití území problematické, proto je nutno v řešení detailu uličního parteru hledat taková řešení, která by maximálně eliminovala uvedené negativní účinky
- stanovit a prokázat vzduchovou neprůzvučnost obvodových stěn objektů

- **Denní osvětlení**

Pro účely posouzení vlivu výstavby nových integrovaných domů na světelnou pohodu v obytných místnostech budov č.p.11 – 19 na ulici Vlhká byla vypracována studie denního osvětlení. Výsledkem této studie je možnost realizace uvažované nové výstavby, při dodržení jistých geometrických omezení. Z výsledků studie je evidentní, že nebude možno provést výstavbu objektů vyšších než 15 – 18 metrů .

Formulování přesnějších požadavků na tvarové řešení budov nové výstavby je možné až na základě přesnějších polohopisných a výškových relací obou typů budov a geometrických parametrů posuzovaných obytných místností (v dalším stupni projektové dokumentace).

- **Ochrana vod**

Tato spočívá, stejně jako ochrana půdy, v zabránění úniku nebezpečných látek do prostředí, případně, pokud k takové situaci dojde, je třeba včasné a důsledné odstranění znečišťujících látek. Je třeba, aby použité izolační materiály odpovídaly používaným nebezpečným látkám a zásady zacházení s těmito látkami byly průběžně aktualizovány a kontrolovány.

Dále je třeba zjistit základní údaje o úrovni hladin podzemních vod, směrech jejich proudění, odběrová množství, jakost podzemních vod a pod. Tyto údaje budou dále využity při realizacích staveb, případně nápravných opatřeních při vniklé havárii.

- **Odpady**

S veškerým odpadem musí být nakládáno dle zákona č. 125/1997 Sb., o odpadech dle vyhl.MŽP č.338/1997 Sb., § 19, o podrobnostech nakládání s odpady. Zejména je žádoucí vhodně upravit dočasná úložiště odpadů, jejich oddělené ukládání, izolace ploch a pod. V souladu s vývojem v oblasti zacházení s odpady je třeba zohlednit i předpokládaný separovaný sběr odpadu a potřeby z tohoto trendu vyplývající.

- **Ochrana půdy**

Zde je třeba dodržovat obecné zásady ochrany před zanášením znečišťujících látek do prostředí. Pro omezení možnosti úniků nebezpečných látek je třeba zajistit používání odpovídajících izolačních materiálů v oblasti skladování a užívání těchto látek. Tuto pasivní ochranu je žádoucí doplnit o havarijní systém, umožňující včasný záchyt uniklých látek.

V případech, kdy budou nebezpečné látky do půdy již zaneseny je třeba provést sanaci zasaženého prostoru.

Dále je třeba zabránit nevhodnému skladování nebezpečných látek, zejména odpadů a stávající nedostatky (černé skládky a pod.) v co nejkratší době odstranit.

- **Ochrana přírody**

Spočívá v důsledné ochraně stávající zeleně, zejména vzrostlých stromů. Při provádění nové výsadby je třeba zohlednit vhodnost míst pro vybrané druhy dřevin mimo jiné i s ohledem na hydrogeologickou situaci lokality.

V urbanizované části jsou v některých případech lokality určené k zásadbě nedostatečně zásobeny vodou, neboť srážkové vody jsou ze zpevněných ploch důsledně odváděny a pouze jejich malá část se zasakuje do volného terénu a hladina spodních vod je snižována nevhodně provedenou, nebo narušenou hloubkovou kanalizací, či narušením proudění podzemních vod vlivem zástavby.

V území řešené zóny se ve smyslu zákona 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny nenacházejí :

- žádná zvláště chráněná území přírody a krajiny
- žádné ekologicky významné krajinné segmenty (EVKS)

V území řešené zóny se ve smyslu přílohy č.I. Vyhlášky města Brna č. 10/1994 o zeleni v městě Brně (Řád zeleně) nacházejí a jsou plně respektovány plochy nejvýznamnější zeleně :

UO 092 – ŠPITÁLKA

- Plocha č. 75 – Cejl – Vlhká o výměře 1 148 m²- p.č. 839/1, k.ú. Zábrdovice, MČ Brno –střed
Tato plocha je plně respektována a upravena na rozsah 1 225 m² , je zahrnuta v ZP 092 1005 .ZO/-/-/

UO 093 – RADLAS

- Plocha č. 80 – Tkalcovská o výměře 2 900 m², p.č. 929, k.ú. Zábrdovice, MČ Brno – sever
Plocha je plně respektována a zahrnuta do ZP 093 1003 .ZO/-/-/ v souvislosti s parkovou úpravou městské zeleně na pravém břehu Svitavy po zrušení vlečkového systému.

UO 096 – SKOŘEPKA

- Plocha č. 48 – Křenová u kostela o výměře 395 m², p.č. 62/2, k.ú. Trnitá, MČ Brno-střed
Plocha je plně respektována a zahrnuta do ZP 096 1004 .ZO/-/-/ jako součást ostatní městské zeleně při ulici Křenová.

• **Územní systém ekologické stability (ÚSES)**

Koncepce územního zajištění ekologické stability vychází z teze, že je třeba od sebe oddělit jednotlivé ekologicky relativně labilní části krajiny soustavou stabilních a stabilizujících ekosystémů, a naopak, že pro uchování přirozeného genofondu je třeba vzájemně propojit izolovaná přirození stanoviště rostlinných společenstev (a na ně vázaných druhů živočichů) pro území charakteristických. Těmto požadavkům odpovídá metoda vytváření územních systémů ekologické stability (ÚSES).

V zákoně č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, je územní systém ekologické stability krajiny definován jako vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Rozlišuje se lokální (místní), regionální a nadregionální systém ekologické stability. Skladebné části ÚSES se dělí dle požadované funkce na :

- **Biocentra** – jsou definována prováděcí vyhl. č. 395/92 Sb. k zák. č. 114/92 Sb. jako biotop, nebo soubor biotopů v krajině, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného, nebo pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.
- **Biokoridory** – jsou definovány rovněž prováděcí vyhl. č. 395/92 Sb. k zák. č. 114/92 Sb. jako území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť.
- **Interakční prvky** – jsou krajinné segmenty, které na lokální úrovni zprostředkovávají příznivé působení ostatních ekologicky významných součástí ÚSES na okolní, méně stabilní krajinu do větší vzdálenosti.

V řešeném území průmyslové zóny Cejl – Křenová je ve smyslu platného ÚPmB vymezen na pravém (západním) břehu řeky Svitavy **regionální biokoridor**, který má minimální požadovanou šířku **25 m od břehové hrany** a lokální biocentrum, zahrnující stávající park na ulici Tkalcovské.

Tyto prvky ÚSES jsou v návrhu regulačního plánu předmětné zóny plně respektovány a začleněny do systému městské a krajinné zeleně, tvořící souvislý pás území po celém východním okraji zóny od ulice Křenová na jihu až po parkovou plochu u ulice Tkalcovské.

Jižní část regionálního biokoridoru od ulice Křenové po železniční trať v urbanistickém obvodu 097 – Stavební je součástí ZP s funkcí krajinné zeleně všeobecné **UO 097 1001 - .KV/ - / - / - .** Zeleně krajinná všeobecná tvoří souvislý pás pravostranné nábřežní zeleně, zahrnující břehové porosty a solitérní stromy souběžně s posvitavskou vlečkou až k hranici stavební plochy Šmeral. Předpokládá se kultivace a doplnění porostů při zachování vlečky a pěší a cyklistické stezky.

Severní část regionálního biokoridoru od železniční trati po park u ulice Tkalcovské v urbanistickém obvodu 093 – Radlas je součástí ZP s funkcí parkové zeleně **UO 093 1103 - .ZP/ - / - / - .** Rozsáhlá, parkově upravená plocha městské zeleně na pravém nábřeží řeky Svitavy, vznikne po likvidaci vlečkového systému a současných stavebních provizorií. Je navržena v intencích urbanistické studie Atelieru A PLUS na přestavbu areálu JMP. Severní část této plochy zahrnuje plochu, zařazenou do seznamu nevýznamnější zeleně pod č.80 dle přílohy č.I. Vyhlášky města Brna č. 10/1994 o zeleni v městě Brně (Řád zeleně).

Lokální biocentrum, zahrnující park u ulice Tkalcovské, který je součástí ZP UO 093 1003, je plně respektován.

B.12. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

- **Použitá metodika :**

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení regulačního plánu zóny Cejl – Křenová na zemědělský půdní fond je provedeno dle přílohy č.3 vyhlášky Ministerstva životního prostředí č. 13/1994 Sb., ze dne 29.12.1993, kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu ve znění zákona ČNR č. 10/1993 Sb., § 3 (k § 5 zákona 10/1993 Sb.) a přílohy 3 této vyhlášky.

Navrhované řešení je dále posouzeno dle metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 1.10.1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona ČNR č. 334/1992 Sb. ve znění zákona č. 10/1993 Sb., pro zařazení do tříd ochrany ZPF, který je platný od 1.1.1997.

- **Struktura půdního fondu v řešeném území :**

Výměra řešeného území činí celkem :	71 ha
Z toho :	
- zahrady	1,1313 ha

- **Charakter řešeného území :**

Celé řešené území leží v současně zastavěném území obce.

- **Souhrnné hodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond – zdůvodnění záborů**

Navrhovaný zábor zemědělské půdy je v souladu s ÚPmB.

- Souhrnné výměry záborů :

ZP číslo	UO číslo	Funkce kód	Výměra ZP ha	BPEJ kód	Zábor dle druhu pozemku zahrad	poznámka
k.ú. Zábrdovice :						
komunikace		D	-	2.56.00	0,0830	celá p.č. 854 – VPS
1018	093	BO	0,3840	2.56.00	0,1118	celá p.č. 898/1
k.ú. Trnitá :						
1016	097	BO	1,1829	2.56.00	0,0150	část p.č. 99
1015	097	SO	0,1955	2.56.00	0,1130	část p.č. 180, 183, 184
						celá 187
Celkem :			1,7624		0,3228	

- Základní charakteristiky půd :**

Základní klasifikační jednotkou bonitace zemědělských půd je bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ), určená pětimístným číselným kódem.

V řešeném území se nacházejí následující BPEJ s přiřazenou třídou ochrany dle metodického pokynu MŽP ČR :

- BPEJ - 2.56.00 – I.tř. ochrany – v celém rozsahu území s výjimkou části pozemků u ulice Cejl
- BPEJ – 2.07.10 – III.tř. ochrany – v části pozemků u ulice Cejl

B.13. Návrh lhůt aktualizace

Regulační plán zóny je zpracováván v návrhovém období do roku 2009. Může být podle potřeby aktualizován, případné změny územně plánovací dokumentace jsou stanoveny Stavebním zákonem, oddíl 6, - § 30, 31 a vyhláškou 131/98 Sb. v § 17, kde jsou stanoveny důvody, způsob provedení změn a příslušné kompetence k jejich provádění.

Pokud nenastanou závažné důvody, vyplývající ze změny podmínek, za kterých byla územně plánovací dokumentace pořízena a schválena, měla by mít platnost na stanovené návrhové období do roku 2005 s výhledem do roku 2010.

Orgán územního plánování je povinen uvést do souladu regulační plán zóny s následně schválenými změnami Územního plánu města Brna.

Návrh na aktualizaci regulačního plánu řešené zóny je stanoven na období 5 let, pokud si to nevyžadají aktuální změny v rozvojových záměrech jednotlivých uživatelů příslušných částí území.

B.14. Změny a opravy oproti Územnímu plánu města Brna

Návrh regulačního plánu průmyslové zóny Cejl-Křenová zpřesňuje některé části území. Tyto změny, vyvolané především zpřesněním tras komunikací, upravují plošný rozsah některých funkčních ploch, a to zejména v oblasti křižovatky Nové městské třídy v prostoru železničního viaduktu, dále v detailním trasování komunikačního průtahu Masná – Cejl v oblasti Koželužská – Šmeral a v prostoru křížení (podlezdu) s železniční tratí.

Změny jsou vyznačeny na samostatném výkrese.

1. Úprava křižovatky NMT s železniční tratí :
 - změna rozsahu přilehlých návrhových ploch .SO
2. Rozšíření ZŠ Křenová 21 :
 - zmenšení rozsahu návrhové plochy .SO
 - nově dořazená návrhová plocha .OV
3. Obytný blok Podnásepni- Stavební- Špitálka :
 - změna funkčního zařazení z .SO stab. na .BO stab.
4. Nová městská třída – úsek Cejl – železniční trať :
 - vyloučení návrhových ploch .ZO
 - zvětšení rozsahu návrhových ploch .SO
5. Úprava křížení průtahu Masná – Cejl s železniční tratí :
 - zrušení návrhové plochy .SO, ponechání .PP stab.
6. JME, JMP – Plynárenská dle režimu řízené výstavby (US – Atelier A PLUS):
 - zrušení stab. plochy .PV, náhrada za .SO navrh.
7. Trasa Mlýnského potoka Tkalcovská-Radlas-Špitálka :
 - zmenšení rozsahu .ZO navrh.
8. JV okraj areálu Teplárna :
 - zrušení návrhové plochy .SO, ponechání rozsahu .TT stab.
9. Areál PIB Tkalcovská :
 - zrušení návrhové plochy .ZO, ponechání překryvné zeleně v ploše .SV stab.
10. Plocha bydlení Tkalcovská :
 - změna návrhové plochy .SV, ponechání dnešní .BO stab.
11. Radlas – měnírna DpmB :
 - vyčlenění části plochy .BO stab pro plochu .DH stab.
12. Úprava křižovatky u železniční trati na okružní – průtah Masná – Cejl :
 - úprava rozsahu plochy .SV stab.
13. Nároží Křenová – Šmeral :
 - změna stabilizované plochy .SO na .PV stab.
14. Ulice Stavební :
 - změna stabilizované plochy .PV na .SO navrh.
15. Špitálka (MŠ) :
 - oprava stabilizované plochy .PV na .BO navrh.
16. Špitálka :
 - změna stabilizované plochy .PV na .SO stab.
17. Propojení NMT – Špitálka :
 - změna .SV navrh. za .ZO navrh., včetně úpravy rozsahu
18. NMT – západní strana :
 - změna navrhované plochy .SJ na .SO stab.
19. Park Vlhká – Cejl :
 - oprava části navrh. plochy .SJ na .ZO stab.

Kódové značení :0901 0027 801 9 4 14 1 03.0

Zakázkové číslo :0901-0027-11-000

Počet stran : 19

POŘIZOVATEL REGULAČNÍHO PLÁNU : MĚSTO BRNO –
ÚTVAR HLAVNÍHO ARCHITEKTA

**REGULAČNÍ PLÁN
PRŮMYSLOVÉ ZÓNY
CEJL - KŘENOVÁ**

N Á V R H

1. TEXTOVÁ ČÁST : D. ZÁVAZNÁ ČÁST VE FORMĚ REGULATIVŮ

ZPRACOVAL : 

VEDOUCÍ TÝMU : 

SCHVÁLIL : 

Předseda představenstva a generální ředitel

V Brně, březen 1999

D ZÁVAZNÁ ČÁST VE FORMĚ REGULATIVŮ

Obsah :	str.
D.1. Závazné zásady pro uspořádání území	3
D.2. Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území	3
D.2.1 Regulativy funkčního a prostorového využití zastavěného území - zóny stavební	3
D.2.2 Regulativy funkčního a prostorového využití nezastavěného území - zóny nestavební	8
D.3. Zásady prostorové regulace území	9
D.4. Zásady uspořádání dopravy	10
D.5. Zásady uspořádání technické infrastruktury	12
D.5.1. Vodní hospodářství	13
D.5.2. Zásobování elektrickou energií	13
D.5.3. Telekomunikace	14
D.5.4. Zásobování území teplem	14
D.5.5. Zásobování území plynem	14
D.5.6. Kolektory	15
D.6. Limity území - ochranné režimy	15
D.7. Veřejně prospěšné stavby	17

D.1. Závazné zásady pro uspořádání území

Základní členění ploch vychází z dělení území na plochy zastavěné a určené k zastavění – plochy stavební a na plochy nezastavitelné – plochy nestavební – volné. Jako **závazná část** regulačního plánu je vymezeno :

- **FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ A LIMITY JEHO VYUŽITÍ** v členění na :
 - - plochy stavební
 - - plochy nestavební – volné
- **Plochy stavební** jsou pro potřeby regulačního plánu zóny definovány jako plochy převážně zastavěné, nebo navržené k zastavění objekty, jejichž přípustnost, nebo výjimečná přípustnost je vyjádřena v **regulačních podmínkách pro plochy stavební**.
- **Plochy nestavební – volné** jsou pro potřeby regulačního plánu zóny definovány jako plochy převážně nezastavěné, na kterých je přípustnost, nebo výjimečná přípustnost výstavby objektů výrazně omezena a regulována účelem využití, případně limity jejich využití, vyjádřenými v **regulačních podmínkách pro plochy nestavební – volné**.

K posuzování charakteru jakýchkoliv **výjimek z regulativů** (jestliže je regulativy připouštějí) je příslušný pořizovatel regulačního plánu zóny – ÚHA MMB – po dohodě se stavebním úřadem, pokud jsou splněny podmínky o přípustnosti výjimky v územním plánu města (ÚPmB). Obecně platí následující závazná ustanovení :

- Stavby, uvedené v článku D.2.1 Regulační podmínky pro plochy stavební a v článku D.2.2 Regulační podmínky pro plochy nestavební – volné, podléhající regulaci pro zastavěné a nezastavěné území jsou v jednotlivých případech nepřipustné, jestliže intenzitou využití, polohou, objemem, nebo účelem odporují charakteru předmětné lokality a funkčnímu typu, který stanovil RP.
- Stavby jsou nepřipustné, jestliže mohou být zdrojem závad, které by měly za důsledek negativní vliv na kvalitu prostředí lokality konkrétního funkčního typu nebo na její okolí.
- Stavby jsou nepřipustné, pokud nemají zajištěnu likvidaci odpadních vod ve vazbě na kanalizační síť, nebo jiným odpovídajícím řešením na úrovni soudobé techniky.

Dále se plochy člení na :

- plochy stabilizované, tedy bez větších plánovaných změn (mají prvky funkční a prostorové regulace shodné se současným stavem),
- plochy se specifickými prvky funkční a prostorové regulace (plochy s plánovanými urbanistickými změnami v návrhovém období regulačního plánu, které mají stanoveny prvky funkční a prostorové regulace)
- plochy, které plán reguluje jen obecně a je nutno teprve nalézt vhodné urbanistické řešení příslušného území podrobnější dokumentací.

D.2. Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území

D.2.1 Regulativy funkčního a prostorového využití zastavěného území - regulační podmínky pro plochy stavební

Jako závazná část regulačního plánu průmyslové zóny Cejl – Křenová jsou vymezeny :

- **REGULAČNÍ PODMÍNKY PRO PLOCHY STAVEBNÍ**, vyznačené v REGULAČNÍM PLÁNU, který vymezuje :

- **Urbanistickou funkci** - účel využití plochy
- **Funkční typ plochy** - přípustnost, nebo výjimečnou přípustnost umístění staveb
- **Limity využití území** – vyjádřené IPP (index podlažní plochy v základní ploše), IZP (index zastavěné plochy v základní ploše)

Veškeré regulační podmínky se vztahují k základním plochám, nikoliv k parcelám.

- **ZP - základní plocha** je pro účel regulačního plánu plocha, která je homogenní z hlediska funkčního typu a limitu využití území, vyjádřeného IPP a IZP.
- **IPP** (index podlažní plochy) – je určen pro plochy bydlení, smíšené a pracovních aktivit, vyjma PZ a PL, vždy jako maximální, v uvedených případech i jako minimální přípustný počet m² hrubé podlažní plochy plných nadzemních podlaží na m² základní plochy.
- **IZP** (index zastavěné plochy) - je určen pro plochy bydlení, smíšené a pracovních aktivit, vyjma PZ a PL, vždy jako maximální přípustný počet m² zastavěné plochy na m² základní plochy.

Překročení limitů, uvedených v základních plochách se připouští pouze výjimečně, pokud to vyžadují zvláštní městotvorné důvody, za předpokladu, že překročení je nebo bude kompenzováno opatřeními, která zajistí, že nebudou ovlivněny všeobecné požadavky na zdravé obytné a pracovní prostředí, a že budou pokryty požadavky na dopravní obsluhu.

Pro postupnou dostavbu a obnovu stavebních fondů ve stabilizovaných plochách se připouští překročení hodnoty IPP o 0,1.

• **ZÁVAZNÉ REGULATIVY PRO PLOCHY STAVEBNÍ**

Pro každou stavební plochu, vymezenou na výkrese komplexního návrhu funkčního a prostorového uspořádání č. 2.1 a 2.2., jsou stanoveny zásady regulace územního využití a rozvoje v členění na :

- Funkční regulace
 - dominantní funkce, charakteristika ZP
 - přípustné využití ZP
 - podmíněně přípustné využití ZP
- Prostorová regulace (podmínky využití území)

Plochy stavební, vyskytující se v řešeném území, jsou v regulačním plánu průmyslové zóny Cejl-Křenová členěny dle funkčního využití na :

B Plochy bydlení :

- Jsou určeny především pro bydlení.
- Pro řešenou zónu obecně platí požadavek nepřipustit při rekonstrukcích a přestavbách úbytek obytné funkce ve stavebních plochách
- Charakteristiky dále uvedených funkčních typů, udávané za kódem ZP: **IPP, IZP, směrně – K smíšenosti** (počet obyvatel u ploch stabilizovaných)
- **BO – plochy všeobecného bydlení**
Charakteristika : Plochy všeobecného bydlení slouží především pro bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60%, ve stabilizovaných plochách musí být zachován charakter stávajících staveb pro bydlení)
Přípustné jsou :
 - stavby pro bydlení (vč. domů s pečovatelskou službou)
 - obchody, provozovny domů veřejného stravování a nerušící provozovny služeb, které slouží pro potřebu obyvatel přilehlého území

- stavby pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit
- jednotlivá zařízení administrativy, pokud budou umístěna v objektech, kde 60% podlažní plochy bude sloužit bydlení

Výjimečně mohou být přípustné i jako monofunkční objekty :

- ubytovací zařízení
- ostatní nerušící provozovny s pracovními příležitostmi
- stavby pro administrativu

S Smíšené plochy :

- Jsou určeny převážně k umístění obchodních a výrobních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury, které svým provozem podstatně neruší bydlení na těchto plochách.
- Charakteristiky dále uvedených funkčních typů, udávané za kódem ZP: **IPP, IZP, směrně – K smíšenosti** (počet obyvatel u ploch stabilizovaných)

• **SO – smíšené plochy obchodu a služeb**

Charakteristika : Smíšené plochy obchodu a služeb slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.

Přípustné jsou :

- stavby pro bydlení
- administrativní budovy
- maloobchodní provozovny do velikosti 1 500 m² prodejní plochy, nebo do 3 000 m² prodejní plochy, pokud budou umístěny v charakteru území odpovídajícím vícepodlažním objektu se zajištěným parkováním v objektu
- provozovny stravování, ubytovací zařízení
- řemeslné provozovny
- stavby pro správu a pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit
- zábavní zařízení, pokud nejsou z důvodu účelu, nebo své velikosti přípustné pouze v jádrových plochách, nebo zvláštních plochách pro rekreaci

• **SV – smíšené plochy obchodu a služeb**

Charakteristika : Smíšené plochy výroby a služeb slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které podstatně neruší bydlení.

Přípustné jsou :

- provozovny výroby a služeb
- administrativní budovy
- maloobchodní provozovny do velikosti 1 500 m² prodejní plochy, nebo do 3 000 m² prodejní plochy, pokud budou umístěny v charakteru území odpovídajícím vícepodlažním objektu se zajištěným parkováním v objektu
- provozovny stravování, ubytovací zařízení
- stavby pro správu a pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit
- zahradnictví
- zábavní zařízení, pokud nejsou z důvodu účelu, nebo své velikosti přípustné pouze v jádrových plochách, nebo zvláštních plochách pro rekreaci

Výjimečně mohou být přípustné:

- stavby pro bydlení - pokud je v grafické části vyjádřena překryvná funkce bydlení, je možno v zájmu zachování bytového fondu připustit větší rozsah zastoupení bydlení, než je obecně přípustné.

V Plochy pracovních aktivit :

- Jsou určeny pro umístění výrobních provozoven a průmyslových podniků. Bydlení je přípustné pouze výjimečně, pokud je však v grafické části vyjádřena překryvná funkce bydlení, je možno v zájmu zachování bytového fondu připustit větší rozsah zastoupení bydlení, než je obecně přípustné.
- Charakteristiky dále uvedených funkčních typů, udávané za kódem ZP: **IPP, IZP, směrně – počet pracovníků u ploch stabilizovaných**

• **PV – Plochy pro výrobu**

Charakteristika : Plochy pro výrobu slouží převážně k umístění podstatně nerušících výrobních provozoven.

Přípustné jsou :

- výrobní provozovny, sklady, skladové plochy a komunální provozovny
- obchodní, administrativní a správní budovy

Výjimečně mohou být přípustné (pouze pokud doplňují účel využití plochy) :

- byty pro osoby, zajišťující dohled a pohotovost, či pro majitele a vedoucí provozoven, které jsou součástí provozovny a jsou zahrnuty do plochy jejího pozemku a do jejího stavebního objemu - pokud je však v grafické části vyjádřena překryvná funkce bydlení, je možno v zájmu zachování bytového fondu připustit větší rozsah zastoupení bydlení, než je obecně přípustné.
- stavby pro církevní, kulturní, sociální, školské a zdravotnické účely.
- zábavní zařízení
- stavby pro sportovní účely

• **PP – Plochy pro průmysl**

Charakteristika : Plochy pro průmysl slouží výhradně k umístění výrobních provozoven, které nejsou přípustné v jiných územích.

Přípustné jsou :

- výrobní a průmyslové provozovny všeho druhu, sklady, skladové plochy a komunální provozovny

Výjimečně mohou být přípustné (pouze pokud doplňují účel využití plochy) :

- byty pro osoby, zajišťující dohled a pohotovost, či pro majitele a vedoucí provozoven, které jsou součástí provozovny a jsou zahrnuty do plochy jejího pozemku a do jejího stavebního objemu.
- stavby pro církevní, kulturní, sociální, školské, zdravotnické a sportovní účely.
- obchodní zařízení charakteru podnikových prodejen do velikosti 1500m² prodejní plochy pro přímý prodej převážně vlastní produkce

O Plochy pro veřejnou vybavenost :

- Jsou určeny výhradně pro umístění staveb a zařízení, která slouží veřejné potřebě v uvedených funkcích (pokud není plocha rezervována pro všeobecný veřejný účel).
- Charakteristiky dále uvedených funkčních typů, udávané za kódem ZP: **směrně – počet přítomných osob**

- **OV – veřejná správa**
- **OK – kultura, církev**
- **OS – školství**

D Plochy pro dopravní stavby, služby a zařízení :

- Jsou určeny zejména pro umístění zařízení systémů dopravní obsluhy města.
- Plochy bez označení kódem jsou tělesa dopravních staveb
- Charakteristiky dále uvedených funkčních typů, udávané za kódem ZP: **směrně – počet účelových jednotek** (vozidel), popis zařízení, kapacita zařízení

- **DH – plochy pro hromadnou a osobní dopravu, včetně technických zařízení**

Charakteristika : Plochy pro dopravní stavby, služby a zařízení slouží převážně k umístění zařízení systémů dopravní obsluhy města. Současně s ustanoveními, platnými pro přípustnost staveb a zařízení ve stavebních plochách platí závazně následující ustanovení :

Přípustné jsou :

- Parkovací stání, odstavná stání a garáže ve všech stavebních územích, pokud není regulačním plánem zóny stanoveno jinak
- Parkovací stání, odstavná stání a garáže v obytných plochách, stejně jako v plochách, které slouží rekreaci, pouze pro potřebu, vyvolanou přípustným využitím území.

Nepřípustné jsou :

- Parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel v plochách bydlení a smíšených plochách jádrových

Výjimečně mohou být přípustné :

- Parkovací stání a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel v ostatních smíšených plochách za podmínky přímého napojení na trasy automobilové dopravy

- **Pro umístování čerpacích stanic PH ve stavebních plochách platí závazně následující ustanovení :**

Výjimečně mohou být přípustné :

- V plochách SO, SV, PV, PP za podmínek :
 - Přímého napojení na trasy automobilové dopravy nebo komunikace místního významu, pokud jsou průjezdné a minimálně dvoupruhové a integrace do kompozičně jednotného funkčního celku s objekty parkovacích garáží, nebo provozovny obchodu, služeb a výroby.
 - Omezení provozní kapacity na 2 výdejní místa.
 - Vyloučení čerpání ropných produktů pro těžkou nákladní dopravu.
 - Vyloučení čerpání plyných pohonných hmot.

Nepřípustné jsou čerpací stanice PH :

- V plochách BO, všech plochách pro veřejnou vybavenost a všech plochách pro technickou vybavenost.

Výše uvedená ustanovení se netýkají :

- vnitroareálových čerpacích stanic PH pro vlastní potřebu provozovatele areálu v plochách PV, PP.

T Plochy pro technickou vybavenost :

- Jsou určeny pro umístování staveb a zařízení, která slouží pro zřízení a provozování zásobovacích sítí a likvidaci odpadů (pokud plocha není rezervována pro všeobecný účel technického vybavení).

- Stavby a zařízení technické vybavenosti lze umístit (kromě ploch pro technickou vybavenost) ve všech plochách, pokud slouží bezprostředně obsluze území a pokud se nemohou stát zdrojem závad pro plochu samotnou, nebo její okolí.
- V případě integrace jsou zařízení označena příslušnými značkami

D.2.2 Regulativy funkčního a prostorového využití nezastavěného území - regulační podmínky pro plochy nestavební – volné

Jako závazná část regulačního plánu průmyslové zóny Cejl – Křenová jsou vymezeny :

- **REGULAČNÍ PODMÍNKY PRO PLOCHY NESTAVEBNÍ - VOLNÉ**, vyznačené v REGULAČNÍM PLÁNU, který vymezuje :
- **Urbanistickou funkci** - účel využití plochy
- **Funkční typ plochy** - přípustnost, nebo výjimečnou přípustnost umístění staveb

Pro každou nestavební – volnou plochu, vymezenou na výkrese komplexního návrhu funkčního a prostorového uspořádání č. 2.1 a 2.2., jsou stanoveny zásady regulace územního využití a rozvoje v členění na :

- Funkční regulace
 - dominantní funkce, charakteristika ZP
 - přípustné využití ZP
 - podmíněně přípustné využití ZP
- Prostorová regulace (podmínky využití území)

Plochy nestavební - volné, vyskytující se v řešeném území, jsou v regulačním plánu průmyslové zóny Cejl-Křenová členěny dle funkčního využití na :

K Plochy krajinné zeleně :

- Jsou určeny pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území. Plochy krajinné zeleně jsou veřejně přístupné.
- **KV – plochy krajinné zeleně všeobecné**
Charakteristika : Rozvoj těchto ploch je řízen především přírodními procesy. Plošné regulace jsou proto cíleny na ochranu přírodních procesů v krajině.
Přípustné jsou :
 - Přirozené, přírodě blízké dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitéry s podrostem bylin, keřů i travních porostů
 - Travní porosty bez dřevin, květnaté louky
 - Bylino travní lada, skály, stepi, mokřadyDále jsou přípustné jsou :
 - Pěší a cyklistické stezky
 - Drobné sakrální stavby
 - Drobné stavby zejména pro vzdělávací a výchovnou činnost.

Z Plochy městské zeleně :

- Jsou záměrně vytvořená náhrada za původní přírodní prostředí. Plochy městské zeleně jsou veřejně přístupné a slouží jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity.
- **ZO – plochy ostatní městské zeleně**
- **ZP – plochy parků**

Charakteristika : Plochy ostatní městské zeleně zahrnují zejména :

- parkově upravená veřejná prostranství
- liniiovou zeleň a uliční stromořadí
- významnou izolační a ochrannou zeleň

V Vodní prvky :

- VT – vodní toky

D.3. Zásady prostorové regulace území

Prostorová regulace stanovuje prostorové regulativy budoucí zástavby v případech :

- nové výstavby
- dostavby nebo nadstavby
- přestavby při likvidaci více jak jedné poloviny původní půdorysné plochy objektu.

V ostatních případech, kdy se nemění stavební čára a není překročena stanovená výška je stavební činnost posuzována jako zlepšení stávajícího stavu a prostorová regulace se při územním nebo stavebním řízení neuplatňuje.

Obecně platí pro novou výstavbu, přestavbu, rekonstrukce, dostavby a nadstavby objektů, že jejich začlenění, hmotová struktura a celkový výraz musí respektovat okolní charakter zástavby, nebo jej harmonicky doplňovat. V případě zdůvodněného dominantního působení objektu je nutno předložit Stavebnímu úřadu dokumentaci, prokazující navrhované řešení v širších souvislostech a ve vazbě na okolní zástavbu.

V regulačním plánu průmyslové zóny Cejl - Křenová jsou závazně stanoveny tyto prostorové regulativy :

STAVEBNÍ ČÁRA :

Udává hranici plochy určené k zástavbě. Před stavební čárou smějí vystupovat balkony, arkýře, markýzy, římsy nebo jiné doplňkové konstrukce, které jsou součástí stavebního objemu. U stabilizovaných ploch není zpravidla stavební čára vyznačována, příprava výstavby se bude řídit podle stavebních čar okolních objektů dle určení stavebního úřadu.

STAVEBNÍ HRANICE :

Udává zastavitelnou část parcely určené k zastavění. Hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit, ale může dle podmínek od této čáry ustoupit směrem dovnitř plochy.

VÝŠKA ZÁSTAVBY :

Určuje nepřekročitelnou nejvyšší, případně nejnižší a nejvyšší výšku zástavby v plných nadzemních podlažích. Do plného podlaží se započítává podkroví v případě, když více než 3/4 půdorysné plochy podkroví vzhledem k ploše pod ním ležících podlaží má výšku požadovanou pro obytné místnosti. Do plného podlaží se započítává podzemní podlaží v případě, když vystupuje více než 1,4 m nad úroveň průměrné výšky okolního terénu.

PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÝ OBJEKT

Objekt je památkově chráněn a stavební zásahy je nutno projednat s orgány památkové

DÁLE JSOU VYZNAČENY PROSTOROVÉ REGULAČNÍ PRVKY :

- Žádoucí využití parteru pro občanskou vybavenost městských prostorů
- Loubí a průchody pro rozšíření parteru uličních prostorů a jejich prolnutí do vnitrobloků
- Architektonické ztvárnění nároží v exponovaných polohách

DALŠÍ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB :

V textové i grafické části jsou vyznačeny areály, na kterých jsou, nebo budou uplatňovány regulativy **zvláštního režimu výstavby** buď z důvodu složitosti a dosavadní nevyjasněnosti záměrů v takto vymezených plochách, nebo z důvodu již dříve zpracované a schválené urbanistické studie.

Jedná se o následující areály :

- JMP – v současné době probíhá radikální přestavba této části území podle urbanistické studie atelieru A PLUS.
- Kontaktní smíšená plocha Křenová-Špitálka-Šmeral (ZP 097 1120 - .SO/2,6/0,6/0,5) – vyžaduje konkretizaci a podrobné komplexní urbanisticko-architektonické řešení ve všech souvislostech v případě potřeby, nebo požadavků na nové investice v daném území, s cílem jeho zhodnocení a revitalizace jako cenného městského prostoru.
- Smíšená plocha Křenová-Koželužská (ZP 097 1114 - .SO/3,7/0,7/0,3) – vyžaduje obdobné prověření, jako plocha předchozí, navíc se zohledněním sběrného komunikačního propojení Masná-Cejl.

D.4. Zásady uspořádání dopravy

Závazně je vymezeno : uspořádání dopravy , vytvářející předpoklady pro přiměřenou dopravní obsluhu města všemi druhy dopravy včetně cyklistických stezek a vymezející v území polohu :

- Tras pro železniční dopravu
- Tras pro městskou hromadnou dopravu
- Tras pro automobilovou dopravu
- Tras pro pěší a cyklistickou dopravu

D.4.1 Silniční automobilová doprava

• **Současný stav**

Dopravní obsluhu územní zóny zajišťují obě stabilizované městské třídy Cejl a Křenová, ohraničující zónu na severní a jižní straně. Přímé propojení zprostředkovává severojižně orientovaná trasa Radlas – Plynárenská – Špitálka.

• **Navrhovaný stav**

Funkční třídy místních komunikací v uvedené oblasti se dělí podle své urbanisticko – dopravní funkce dle ČSN 73 6110 na :

- C – obslužné, s funkcí obslužnou

Základní kategorie podle funkčního třídění komunikací se v uvedené oblasti označují :

- MO – kategorie místní obslužné komunikace

- MOT – kategorie městská obslužná s tramvají vedenou na zvýšeném nebo nezvýšeném pásu

Základní komunikační systém městského významu

- Nová městská třída - Kategorie zatřídění : C1 MO 25/60 - 50

Je navržena jako dělená čtyřpruhová komunikace se středním zeleným pásem a parkovacími pruhy, která se v oblasti křižovatek rozšiřuje o levý odbočovací pruh.

- Propojení Cejl – Křenová v trase Radlas – Masná - Kategorie zatřídění : C2 MO 12/50 - 40

Posílení propojení ulic Cejl a Křenová v úseku Masná – Koželužská – Podnásepní – Špitálka – Radlas formou sběrné městské komunikace

- Stabilizované městské třídy Cejl, Křenová - Kategorie zatřídění : C1 MOT 21,50/50

Základní prostorové uspořádání obou tříd zůstává zachováno s podporou preferencí jejich využití jako městského uličního prostoru s MHD a pěším provozem. Navržený **příčný profil obou městských tříd je směrný** a bude upřesňován následným podrobným řešením ve vztahu k technické infrastruktuře..

- **Komunikace obslužné C1,C2,C3**

- **Obslužná spojka Vlhká – Špitálka - Kategorie zatřídění : C2 MO 12/50 - 40**

Řeší odlehčení dopravní zátěže v ulici Cejl v návaznosti na Novou městskou třídu a propojuje ulici Vlhkou s ulicí Špitálka. Navržená trasa je směrná a minimalizuje zásah do stavebního fondu a respektuje trasy energetických vývodů a zařízení Teplárny. Navíc je navrženo příčné propojení Cejlu s obslužnou komunikací prodloužením ulice Körnerovy směrem jižním.

- **Ostatní obslužné komunikace – stabilizované :**

V severní části zóny jsou to ulice Radlas, Plynárenská a Tkalcovská. V areálu JMP bude v rámci jeho přestavby dle urbanistické studie atelieru A PLUS pro veřejný provoz znovuotevřena dnešní vnitroareálová komunikace.

V jižní části zóny zůstávají ve stabilizované podobě ulice Špitálka a Stavební.

- **Kategorie zatřídění : C2 MO 12/50 - 40**

Západní hranici areálu tvoří ve stabilizované trase severojižně orientovaná ulice Vlhká, která je v návaznosti na dopravní řešení oblasti Nové městské třídy koncipována jako jednopruhová jednosměrná místní komunikace se zastavovacím, nebo parkovacím pruhem.

- **Kategorie zatřídění : C3 MO 7/30**

- **Prodloužení ulice Tkalcovské - návrh :**

Po obvodu přestavbového území JMP je na východní a jižní straně navrženo prodloužení ulice Tkalcovské s napojením na rondel sběrného průtahu Masná – Cejl v prostoru severně od železniční trati. Komunikace je navržena jako dvoupruhová obousměrná místní komunikace se zastavovacími, nebo parkovacími pruhy.

- **Kategorie zatřídění : C2 MO 12/50 - 40**

D.4.2. Železniční doprava

- **Současný stav**

Území je ve své podélné ose Z – V protnuto železniční tratí č.250, vycházející z hlavního nádraží, ve směru na Havlíčkův Brod a Českou Třebovou. Dvojkolejná elektrifikovaná železniční trať je v západní části zóny vedena na viaduktu, od Mlýnského potoka pak na náspu.

Území je zavlečkováno ze systému Posvitavské vlečky..

- **Navrhovaný stav**

V návaznosti na odsun hlavního nádraží do jižní polohy dojde ke zrušení zmíněné železniční trati, jejíhož prostoru bude využito pro Z – V orientovanou městskou třídu. Regulační podmínky s touto, byť spíše dlouhodobou, koncepcí počítají.

Do budoucna se předpokládá zrušení části vlečkového systému, nacházející se severně od železniční trati, neboť jeho původní účel, tj. zásobování Teplárny uhlím, po přechodu na plyn pominul. Zavlečkování areálu Šmeral je řešeno třemi odbočkami z hlavní vlečkové koleje. Tento princip zůstane i v budoucnu zachován

Zrušení části vlečkového systému umožní rozvoj smíšených ploch na území JMP a realizaci pravobřežní zeleně ve smyslu US areálu JMP.

D.4.3. Hromadná doprava osob

- **Současný stav**

Hlavní trasy městské hromadné dopravy procházejí ulicemi Cejl a Křenová ve formě kolejové dopravy. V ulici Křenová jsou situovány navíc trolejbusové linky. Rozmístění zastávek odpovídá potřebě

obsluhy území, docházkové vzdálenosti nepřesahují 400 m. Meziměstská HD teče území zóny pouze v krátkém úseku Masná – Křenová bez zastávek.

- **Navrhovaný stav**

- Kolejová HD

Trasy kolejové HD zůstávají v zásadě stabilizovány, předpokládají se však dílčí úpravy ve vztahu k nově koncipovaným křižovatkám, které si vynutí přemístění zastávek.

V ulici Cejl se jedná o zastávky v prostoru křižovatky s novou třídou a o posun zastávek do vyústění ulice Radlas s vynucenou úpravou parteru přilehlých objektů (nezbytná loubí pro pěší, provoz z důvodu omezeného uličního profilu). Zastávky v křižovatce Cejl – Tkalcovská budou zrušeny a posunuty směrem severním.

V ulici Křenová se jedná o posun zastávek do prostoru křižovatky s Novou třídou a posun zastávek v křížení s ulicí Masnou do úseku mezi Masnou a mostem přes Svitavu, za účelem připojení kolejové HD z nové trasy Masná.

- Trolejbusová HD

Stávající trasy v Křenové zůstávají zachovány, v závislosti na dopravním řešení dojde k dílčímu posunu zastávek v oblasti křižovatky Křenová – Masná.

- Nová městská třída

Z hlediska tras HD vnáší do území novou možnost autobusové HD v severojižním směru se zastávkami v prostoru křižovatek s Cejlem a Křenovou.

D.4.4. Doprava v klidu

- **Současný stav**

Současná kapacita odstavných ploch pro automobily je vzhledem k charakteru průmyslové zóny v těsné vazbě na městské centrum, ve vztahu k počtu obyvatel, počtu pracovních příležitostí a k počtu návštěvníků a zákazníků nedostatečná.

- **Navrhovaný stav**

Navržená koncepce dopravního řešení předpokládá jednak maximální využití pohotovostních parkovišť na terénu v uličních prostorech v přímé vazbě na městské sběrné a obslužné komunikace, jednak klade důraz na vytvoření dostatečné kapacity v jednotlivých areálech, ať už formou parkovišť na terénu, nebo formou podzemního či vícepodlažního parkování. Zajištění odpovídající kapacity odstavných stání musí být podmínkou povolení jakékoliv výstavby.

D.4.5. Pěší a cyklistická doprava

- **Současný stav**

Pěší doprava je v současném stavu vedena především po chodnicích přiléhajících k uličním vozovkám. V území nejsou samostatné cyklistické stezky.

- **Navrhovaný stav**

Prioritním prostorem pro pěší dopravu zůstane parter městských tříd s vazbou na zastávky MHD a na atraktivitu přilehlých objektů smíšených zón.

Koncepce řešení předpokládá takovou regulaci zástavby, aby dnešní poddimenzované plochy chodníků byly prolunty do parterů kontaktních smíšených zón s využitím vnitroblokových prostorů pro pobyt a pohyb obyvatel. Dopravní řešení dává předpoklad větší prostupnosti území a umožnění kultivovaného přístupu obyvatel do dnes nezajímavých prostorů.

Systém pěších tras bude obohacen o revitalizovaný a parkově upravený pravobřežní prostor řeky Svitavy, navíc je dlouhodobě uvažováno s obnovením koridoru podél Mlýnského potoka.

Tyto trasy budou vhodné nejen pro pěší, ale i cyklistickou dopravu.

Cyklistická doprava je orientována jednak na severojižní propojení Tkalcovská – Křenová s využitím zeleného koridoru podél Svitavy, jednak diagonálně územím zóny souběžně s trasou Mlýnského potoka – od Tkalcovské až po Vlhkou. Další návaznosti je nutno sladit se širšími souvislostmi.

D.5 Zásady uspořádání technické infrastruktury

Závazně je vymezeno : uspořádání technické vybavenosti, vytvářející předpoklady pro obsluhu zóny všemi druhy medií a pro likvidaci odpadů, vyznačené v hlavních výkresech jednotlivých medií.

Směrně je vymezeno : konkrétní vedení tras jednotlivých medií, které bude upřesňováno podrobnou dokumentací jednotlivých úseků v koordinaci s ostatními trasami v daném koridoru.

D.5.1. Vodní hospodářství

D.5.1.1 Odvodnění území :

- **Současný stav**

V řešeném území je provedena jednotná kanalizace zaústěná převážně do pravobřežního sběrače kmenové stoky D. Stoka D je vedena z ulice Cejl přes Tkalcovskou na pravý břeh Svitavy. Ze sběrače je provedeno odlehčení dešťových vod do Svitavy. Stoka D je od Cejlu až k odlehčení do Svitavy ve špatném technickém stavu, od odlehčení je zrekonstruována.

- **Navrhovaný stav**

Odkanalizování řešeného území bude zajišťovat převážně stávající jednotná kanalizace. V nové zástavbě bude prováděna jednotná kanalizace. Stoka D bude na pravém břehu Svitavy dobudována v úseku Vranovská – Tkalcovská. Stoka C v ulici Křenová bude zásadně zrekonstruována.

D.5.1.2 Zásobování území vodou

- **Současný stav**

V zájmovém území jsou provozovány pitné a užitkové vodovody. V současné době se upouští od koncepce rozvodů užitkové vody, užitkové vodovody jsou rušeny nebo začleňovány do systému pitného vodovodu. Řešené území se nachází v 1. tlakovém pásmu městské vodovodní sítě.

- **Navrhovaný stav**

V rekonstruovaných ulicích budou využívány výhradně pitné vodovody, užitkové vodovody v nevyhovujícím stavu budou odstaveny z provozu a vodovody v dobrém technickém stavu budou použity na rozvod pitné vody. Pitné vodovody v ulicích Tkalcovská a Plynárenská budou propojeny. Vodovody procházející uzavřenými areály nebudou nadále používány jako veřejné. V ulicích Tkalcovská, Radlas, Špitálka, Plynárenská a Podnásepní budou provedeny rekonstrukce pitného vodovodu. V souvislosti s výstavbou kmenové stoky C v ulici Křenová bude provedena celková rekonstrukce pitného vodovodu.

V Nové městské třídě spojující ulice Cejl a Křenová budou provedeny pitné vodovody po obou stranách třídy. Tyto budou zásobovány z vodovodů v ulicích Cejl a Křenová. V ostatních nově navrhovaných ulicích budou provedeny pitné vodovody, které budou napojeny na vodovody v přilehlých ulicích.

D.5.2 Zásobování elektrickou energií

- **Stávající stav**

Území řešené zóny je v současné době zásobováno elektrickou energií především prostřednictvím trafostanic 22/0,4 kV a doživajících trafostanic 6/0,4 kV. Pro další rozvoj řešené zóny nemají trafostanice 6/0,4 kV prakticky žádný význam.

V areálu Teplárny se nachází rozvodna BNT 9 110/22 kV, přívody do této rozvodny jsou provedeny dvěma linkami VVN 110 kV z východní strany. Na ulici Radlas se nachází měnič DPmB.

- **Navrhovaný stav :**

- Přívodní vedení VVN :

- Jižní vrchní přívodní vedení VVN 110 kV je stabilizováno a nebude řešením návrhu nijak ovlivněno. Severní vrchní přívodní vedení VVN 110 kV bude nutno v dílčím úseku na severní straně přeložit k patě železničního tělesa. Vedení bude zdvojeno. Řešení návrhu regulačního plánu respektuje zamýšlené propojení rozvodny 110 kV Příkop s rozvodnou BNT 9 v areálu Teplárny.

- Zásobování území sítí VN :

- Severní část území mezi železniční tratí a ulicí Cejl je zásobována napojením na systém kabelových rozvodů VN 22 kV, propojujících vstupní trafostanice Černá Pole – ul. Novotného s rozvodnou Příkop.
 - Jižní část území mezi železniční tratí a ulicí Křenová bude napojena na systém kabelových rozvodů VN 22 kV v ulici Dornych

D.5.3 Telekomunikace

- **Stávající stav**

- Území zóny je lemováno na svém obvodu sítí kolektorů v ulicích Cejl, Křenová a na pravém břehu řeky Svitavy s příčným napojením na ulici Radlas.

- Území průmyslové zóny je napojeno na telefonní ústředny - Zábřovice - Černovice - Bezručova.

- Oblastí průmyslové zóny prochází také trasa optických kabelů, které spojují přípojné telefonní ústředny.

- Dálkové telekomunikační kabely jsou uloženy v kolektorech.

- Drážní sdělovací a signální kabely se nacházejí v souběhu s železniční tratí a posvitavskou vlečkou.

- **Navrhovaný stav :**

- Část I – oblast ulice Křenová - drážní těleso ČD

- Systém slaboproudých rozvodů je v zásadě stabilizován a předpokládá se pouze jeho doplnění.

- Část II - oblast ulice Cejl - drážní těleso ČD

- Telefonní síť v této oblasti je po kapacitní stránce nedostatečná. Vyhovuje pouze stávajícímu stavu. Nový hlavní páteřní rozvod bude proto proveden v ulici Cejl, ze kterého budou následovat vedlejší kabelové rozvody podle postupu výstavby rekonstrukce v jednotlivých částech oblasti.

- Současně s budováním Nové městské třídy bude po obou stranách vytvořen kabelovod, který bude napojen jednak na hloubkový kolektor, jednak na hlavní páteřní rozvod v ulici Cejl.

- Dálkové kabely ČD jsou uloženy v drážním tělese. Pokud bude drážní těleso upravováno, bude nutné drážní kabely přizpůsobit novému řešení.

- Dálkové telekomunikační kabely jsou uloženy v hloubkových kolektorech. Při pokládce dalších dálkových a optických kabelů bude i nadále využíván stávající kolektor.

D.5.4 Zásobování území teplem

- **Současný stav**

- Teplárna Brno, která zaujímá podstatnou část území zóny je zároveň centrálním zdrojem tepla pro značnou část území města. Z tohoto zdroje, který zásobuje převážnou část zájmového území, jsou vyvedeny jednotlivé větve parovodů a horkovodů, které zásobují teplem nejen předmětné území, ale i vzdálenější oblasti města. Navíc jsou propojeny se systémy dalších městských zdrojů tepla.

- **Navrhovaný stav**

- Trasy nadřazených rozvodů tepla je možno považovat za stabilizované a vzhledem k jejich celoměstskému významu je nutno jejich polohu respektovat, s výjimkou dílčích přeložek, vyvolaných komunikačním řešením městského dopravního systému a navazující zástavbou městských uličních prostorů..

- Nová zástavba bude zásobována teplem prioritně z centrálního zdroje, tedy ze systému Teplárny Brno. Navržena je koncepce centrálních výměňkových stanic pára – horká voda, nebo pára – teplá voda, od kterých bude rozvedena horkovodní, případně teplovodní síť s bezkanálovým uložením rozvodných potrubí k zásobovaným objektům.

D.5.5. Zásobování území plynem

• Současný stav

V současné době je území zóny zásobováno dvěma plynovody, a to jednak původně vysokotlakým (VTL) plynovodem DN 500, provozovaným v současné době s ohledem na jeho technický stav se sníženým provozním tlakem na 0.45 MPa vedeným z předregulační stanice (PRS) Komárov jako hlavní zdroj, jednak středotlakým plynovodem (STL) v dimenzích DN 300 – DN 630, vedeným z nové regulační stanice na ulici Turgeněvova.

Nízkotlaké rozvody plynu v ulicích tohoto zájmového území jsou z velké části již rekonstruovány a napájeny z RS JMP, která má ještě značnou rezervu pro případné potřeby rozšíření dalších odběratelů.

• Navrhovaný stav

Infrastruktura plynovodní sítě je stabilizovaná a nebude dále rozšiřována.

D.5.6 Kolektory

• Stávající stav

Území zóny je na svém obvodu lemováno sítí kolektorů v ulicích Cejl, Křenová a na pravém břehu řeky Svitavy s příčným propojením Radlas I. Původně navržené propojení Radlas II. nebylo zatím realizováno, pouze byla v ulici Cejl zřízena komora křížení.

• Navrhovaný stav

V současné době je aktuální řešit propojení rozveden 110 kV Špitálka – Příkop pro kabely 2 x 110 kV. Jde o vedení primárního charakteru (2. kategorie), bez vazby na území, kterým procházejí. Charakter primárních vedení mají také očekávané potřeby DPmB.

Do doby realizace kolektoru Radlas II. po vybudování VŠ 5 je možno dočasně připustit využití mělké úrovně, což nebrání výhledovému dobudování kolektoru Radlas II.

D.6. Limity území - ochranné režimy

Ochranné režimy se v návrhu regulačního plánu průmyslové zóny Cejl – Křenová vztahují na :

- chráněná území využitelných přírodních zdrojů
- chráněná území přírody a krajiny
- ochranu památek a kulturních hodnot
- ochranná pásma železnice, silnic, hlavních tras inženýrských sítí a technického vybavení
- ochranná pásma vodohospodářská, zaplavovaná území

a) chráněná území využitelných přírodních zdrojů :

- **vodní zdroje** (zákon č. 130/1974 Sb., O vodách) – v řešeném území se nevyskytují
- **ložiska nerostných surovin** (zákon č. 44/1988 SB., horní zákon, ve znění zákona č. 541/1991 Sb.) - v řešeném území se nevyskytují
- **dobývací prostory nerostných surovin** (zákon č. 44/1988/Sb., horní zákon, ve znění zákona č. 541/1991 Sb.) - v řešeném území se nevyskytují

b) chráněná území přírody a krajiny :

b.1) chráněná území, vyplývající ze zákona 114/1992 Sb

- **zvláště chráněná území** se na území řešené zóny nevyskytují
- **ekologicky významné krajinné segmenty (EVKS)** se na území řešené zóny nevyskytují

b.2) ÚSES – územní systém ekologické stability

- území zóny je dotčeno na pravém břehu řeky Svitavy trasou **regionálního biokoridoru**, který má minimální šířku **25 m od břehové linie** a plochou **lokálního biocentra** při ulici Tkalcovské.

b.3) plochy nejvýznamnější zeleně, jejichž rozsah nesmí být zmenšen - dle Vyhlášky města Brna 10/94, O zeleni v městě Brně (Řád zeleně) – příloha č.I.

- Plocha č. 75 – Cejl – Vlhká o výměře 1 148 m²- p.č. 839/1, k.ú. Zábrdovice, MČ Brno –střed
- Plocha č. 80 – Tkalcovská o výměře 2 900 m², p.č. 929, k.ú. Zábrdovice, MČ Brno – sever
- Plocha č. 48 – Křenová u kostela o výměře 395 m², p.č. 62/2, k.ú. Trnitá, MČ Brno-střed

c) ochrana památek a kulturních hodnot : (zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů)**- památkově chráněné objekty** (zařazené do seznamu nemovitých kulturních památek) :

- Obytná budova na nároží Křenová č.29 – Špitálka č.41 (po rekonstrukci)
- Obytná budova na nároží Špitálka č.21 – Podnásepní č.2 (nutná rekonstrukce)
- Bývalé kino Radost v prostoru křižovatky Cejl č.52 – Radlas (omezeně využívaný, nutná rekonstrukce)
- Bývalá městská elektrárna na ulici Plynárenské č.7 (ukončená rozsáhlá rekonstrukce)
- Kostel Neposkvrněného početí p. Marie na ulici Křenové č.23
- Základní škola Křenová č.21

d) ochranná pásma železnice, silnic, hlavních tras inženýrských sítí a technického vybavení

- **železniční trati** – dle zákona č.266/1994 Sb. o drahách, tvoří ochranné pásmo dráhy prostor po obou stranách dráhy, jehož hranice jsou vymezeny svislou plochou, vedenou :
 - a) u dráhy celostátní a u dráhy regionální 60 m od osy krajní koleje, nejméně však ve vzdálenosti 30 m od hranic obvodu dráhy
 - b) u dráhy celostátní, vybudované pro rychlost větší než 160 km/hod. – 100 m od osy krajní koleje, nejméně však 30 m od hranic obvodu dráhy
 - c) u vlečky 30 m od osy krajní koleje
 - d) u dráhy tramvajové a dráhy trolejbusové 30 m od osy krajní koleje, nebo od krajního trolejového drátu
 - e) pro dráhu, vedenou po pozemních komunikacích a pro vlečku v uzavřeném prostoru provozovny se ochranné pásmo nezřizuje
- **pozemních komunikací** - dle zákona č. 13/1997 Sb.o pozemních komunikacích činí :
 - 50 m od osy vozovky nebo přilehlého jízdního pásu ostatních silnic I. třídy a ostatních místních komunikací I. třídy
 - 15 m od osy vozovky nebo osy přilehlého jízdního pásu silnice II. a III. třídy a místní komunikace II. třídy
 - 100 m od osy přilehlého jízdního pásu dálnice, rychlostní silnice, rychlostní místní komunikace a od osy větví křižovatek rychlostních komunikací
 – v řešené zóně se uvedená OP nevyskytují
- **vodovodů** - ochranné pásmo činí : 2 m od okraje potrubí
- **kanalizací** - ochranné pásmo činí : 3 m od okraje potrubí
- **energetických sítí - vedení elektrické energie** :
 - Stav do r. 1994 dle ČSN 33 33 00 :
 - venkovní vedení 1 - 35 kV 10 m od krajního vodiče na každou stranu
 - venkovní vedení 35 - 110 kV 15 m od krajního vodiče na každou stranu

- venkovní vedení 110 - 220 kV 20 m od krajního vodiče na každou stranu
- venkovní vedení 220 - 400 kV 25 m od krajního vodiče na každou stranu
- venkovní vedení nad 400 kV 30 m od krajního vodiče na každou stranu

Nová vedení dle Energetického zákona č. 222/1994 Sb. :

- venkovní vedení 1 - 35 kV 7 m od krajního vodiče na každou stranu
- venkovní vedení 35 - 110 kV 12 m od krajního vodiče na každou stranu
- venkovní vedení 110 - 220 kV 15 m od krajního vodiče na každou stranu
- venkovní vedení 220 - 400 kV 20 m od krajního vodiče na každou stranu
- venkovní vedení nad 400 kV 30 m od krajního vodiče na každou stranu

V řešené zóně se vyskytují pouze tučně vyznačená OP

- **energetických sítí - plynovodů činí dle Energetického zákona č. 222/1994 Sb. :**
 - OP u VTL plynovodů v nezastavěném území do DN 200 4 m
 - OP u VTL plynovodů v nezastavěném území od DN 200 do DN 500 8 m
 - OP u VTL plynovodů v nezastavěném území nad DN 500 12 m
 - **OP NTL a STL plynovodů v obci 1 m**
 - Bezpečnostní pásmo VTL plynovodů do DN 100 15 m
 - Bezpečnostní pásmo VTL plynovodů od DN 100 do DN 250 20 m
 - Bezpečnostní pásmo VTL plynovodů nad DN 250 40 m

V řešené zóně se vyskytuje pouze tučně vyznačené OP

e) ochranná pásma vodohospodářská, zaplavovaná území :

- pro stavby trvalého charakteru minimálně 10 m od břehové hrany
- u ohrazovaných vodních toků minimálně 15 m od břehové hrany
- pro ostatní činnosti minimálně 6 m od břehové hrany

Poznámka : Rozhodující hodnota je určena vyznačenou hranicí biokoridorů

- **zaplavované území :** vodní tok řeky Svitavy je v řešeném území upraven a ohrázen, území řešené zóny není ohroženo záplavami.

D.7. Veřejně prospěšné stavby

Vymezení ploch pro navrhované veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, pokud nebude dosaženo řešení majetkoprávních vztahů dohodou nebo jiným způsobem. Přesné určení polohy a vymezení rozsahu ploch bude řešeno následnou dokumentací. Vymezení veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav je vyznačeno na výkrese č. 2.5.

A. Veřejné komunikace a plochy pro dopravu

A.1 Trasa Nové městské třídy včetně úpravy křižovatek Cejl a Křenová a propojení NMT – Vlhká :

- dotčené pozemky v k.ú. Zábrdovice :
 - parc.č. 838/1 – (Technomat s.p.) – jižní část
 - 838/2 - (VÚSSZ) – severní část
 - 837 - (Technomat s.p.) – okraj severní části a podstatná část pozemku v jižním úseku
 - 834 – severní a východní část
 - 835 – (Lanarest) – západní část pozemku v celé délce
 - 833 – (Drukov) – severní část
 - 829/1 – (Kovoterm) – severní část
 - 827 – severní část
 - 825/1 – severní část
 - 823/1 – (Gartex) – severní část
 - 841 – severní část

- 852 – celý pozemek)
- 854 – celý pozemek – vynětí ze ZPF (zahrada)

- dotčené pozemky v k.ú. Trnitá :

- parc. č. 85/1 – (Lanarest) – podstatná část pozemku, obsahující zastavěné plochy – parc.č. 85/3, 85/2 - část, 85/4 – část, 85/8, 85/9
- 91/1 – (Lanarest) – severozápadní část pozemku, obsahující zastavěné plochy garáží 91/3, 91/4, 91/5, 91/6, 91/7, 91/8, 91/9
- 80 – (vodní tok – Mlýnský potok) – část určená k zatrubnění
- 83, 81 – východní okraj
- 88 – (Lanarest) – jihozápadní část
- 78, 79 – (Lanarest) – podstatná část obou pozemků
- 1094/2 – (ČD) - část

A.2 Trasa spojovací obslužné komunikace Vlhká – Špitálka – pozemky v k.ú. Zábrdovice :

- parc.č. 814/1 – (JME Cejl) – jižní okraj areálu včetně zastavěné plochy parc.č. 814/10
- 819/1 – jihovýchodní okraj
- 823/1 – (Gartex) – jižní okraj areálu
- 829/1, 829/2 – (Kovoterm) – jižní okraj areálu
- 833 – (Drukov) – jižní okraj areálu
- 835 – (Lanarest) – východní okraj malé části pozemku
- 853/1 – (Teplárna) – severní okraj areálu o proměnlivé šířce

A.3 Příčná spojka v prodloužení ulice Kornerova - pozemky v k.ú. Zábrdovice :

- parc.č. 821 – západní okraj
- 822 – celá plocha
- 823/1 – (Gartex) – východní okraj včetně zastavěných ploch parc.č. 823/4, 823/7 a 823/8

A.4 Sběrná komunikace Masná – Cejl

- dotčené pozemky v k.ú. Zábrdovice :

- parc.č. 860 – (BMT) – západní okraj
- 887/86 – (JMP) – východní okraj
- 887/71, 887/77, 887/63 – (JMP) – západní okraj
- 888 – (ČD) - část

- dotčené pozemky v k.ú. Trnitá :

- parc.č. 165/1 – (Šmeral) – průtah v původní trase ulice Podnásepní
- 175 – severovýchodní okraj
- 177 – východní okraj
- 178 – jihovýchodní okraj
- 180, 183, 184 – západní okraj zahrad – zábor ZPF
- 186/1 severní část
- 187 – část zahrady – zábor ZPF
- 94/1 – (ČD) – část pozemku, podjezd pod železniční tratí

A.5 Chodníky a cyklistické stezky ve vyznačených trasách v komplexním řešení a dopravním řešení.

B. Technická infrastruktura

B.1 Koridory tras technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, plyn, elektřina, telekomunikace) - liniové stavby dle příslušných výkresů.

C. Veřejně prospěšná občanská vybavenost

C.1 Plocha pro rozšíření školy a sportovních ploch ZŠ Křenová 21 – k.ú. Trnitá : západní část pozemků parc.č. 78, 79 (Lanarest).

D. Veřejně prospěšná opatření na ochranu životního prostředí

D.1 Ochranná zeleň, sloužící ke snížení vlivu škodlivin (hluk, prach apod.) na životní prostředí v okolí komunikačních staveb

D.2 Plochy pro vytvoření územního systému ekologické stability - pro prvky ÚSES (regionální biokoridor Svitavy a lokální biocentrum) ve vyznačené trase – k.ú. Zábrdovice – parc.č. 889, 929, 904/3, k.ú. Trnitá – parc.č. 216/1, 216/2

D.3 Břehové výsadby v rámci biokoridorů ÚSES podél vodních toků musí být odsouhlaseny Státní meliorační správou ÚP Brno - venkov a Povodím Moravy Brno.

D.4 Znovuotevření Mlýnského potoka v trase mezi ulicemi Radlas a Tkalcovská, včetně souběžné městské zeleně ZO 093 1005 s cyklistickou stezkou a pěší trasou, k.ú. Zábrdovice:

parc.č. 904/2, 904/3 – původní koryto Mlýnského potoka

903/9 – (KOPSTAV) – severní okraj pozemku v šířce cca 4,5 m.

903/1 – (BOHEMIA TEX) - severní okraj pozemku v šířce cca 4,5 m

903/15 – (JASMÍN) - severní okraj pozemku v šířce cca 4,5 m

D.5 Otevření prostoru pro městskou zeleň s parkovou úpravou, spojenou s dílčí přeložkou Mlýnského potoka ve vazbě na úpravu křižovatky Radlas – Špitálka - .ZO 092 1102, k.ú. Zábrdovice :

parc.č. 860 (BMT) - část

D.6 Otevření prostoru pro městskou zeleň s parkovou úpravou, vázanou na koryto Mlýnského potoka - .ZO 096 1102, k.ú. Trnitá - parc.č. :80 –část, 88, 89 (Lanarest) – západní okraj, 92 (Morava) – západní okraj, 91/1, 91/10, 91/11, 91/12, 91/13, 91/14, 91/15 (Morava), 85/1, 85/4 (Lanarest) – východní okraj.