



Handwritten signature or initials



1 Úvod

Zájemce, společnost CTP Invest, spol. s r.o., IČ 261 66 453, se sídlem Central Trade Park D1 1571, 39601 Humpolec (dále jen Zájemce) předkládá svůj předběžný záměr zástavby plochy 2.2.A a 2.2.B v Brněnské průmyslové zóně Černovická terasa.

Zájemce je schopen a oprávněn pokrýt veškeré činnosti spojené s projektováním, povolováním, výstavbou a provozem průmyslových objektů a k nim náležející infrastruktury.

2 Předběžný záměr

Zájemce navrhuje postavit na ploše 2.2.A a 2.2.B, tj. na části pozemků p. č. 2828/1, 2846, 2828/92, 2828/93, 2828/94, 2839/7, 2840, 2842, 2843/1, 2843/2, 2843/3, 2843/4, 2843/5, 2844/1, 2844/2, 2844/3, 2845 v k. ú. Černovice o výměře 195 121 m², průmyslové objekty včetně související dopravní a technické infrastruktury.

Navrhovaná zástavba bude respektovat podmínky stanovené dokumentací pro územní rozhodnutí stavby „Technické vybavení území – Brněnská průmyslová zóna – Černovická terasa, plochy 2.1.A, 2.1.B, 2.2.A, 2.2.B“ včetně podmínek zástavby pro druhý stupeň nabídkového řízení, zpracovanou ateliérem K4 v květnu 2010, zadání tohoto nabídkového řízení, limity využití území a další omezení vyplývající z právních předpisů a správních rozhodnutí. Zástavba bude navržena a realizována podle platných obecných požadavků na výstavbu.

2.1 Průmyslové objekty

Zájemce zbuduje na pronajatých pozemcích průmyslové objekty o celkové zastavěné ploše cca 71,4 tis. m² (44 %), ploše komunikací cca 53,8 tis. m² a ploše zeleně cca 69,8 tis. m² (36 %).

Navrhujeme nízkopodlažní zástavbu (výška 12–15 m) halami obsahujícími kancelářské vestavby, kde každá realizovaná stavba bude schopna samostatně poskytnout veškeré potřebné prostory pro koncového uživatele (výrobní plocha, sklad, technické zázemí, sociální zařízení, kanceláře).

Předpokládá se provedení hal s nosným prefabrikovaným železobetonovým nebo ocelovým skeletem. Založení bude plošné (patky) nebo hlubinné (piloty). Opláštění systémovými kazetovými panely s povrchem z trapézových plechů. Zastřešení skládaným střešním pláštěm s nosnými trapézovými plechy, izolací z PSBS a fóliovou střešní krytinou. Administrativní vestavby s nosnými stropními konstrukcemi z panelů SPIROL nebo trapézových plechů s nadbetonovanou vrstvou. V obvodovém plášti administrativních vestaveb budou použity systémové prosklené hliníkové stěny.

2.2 Areálové komunikace a inženýrské sítě

Spolu s průmyslovými objekty vybuduje zájemce potřebnou areálovou infrastrukturu, zejména vodovodní přípojky a rozvody; svody a přípojky splaškové kanalizace; retenční nádrže a přípojky dešťové kanalizace; svody zaolejované kanalizace včetně odlučovačů ropných látek; horkovod plynovodní přípojky; elektrické přípojky VN, trafostanice, elektrické přípojky a rozvody NN a venkovní osvětlení.

Areálové inženýrské sítě budou napojeny na stávající vedení inženýrských sítí v ulici Průmyslové, Těžební případně na v Etapě 1 páteřní dopravní a technické infrastruktury. Budou vybudovány retenční nádrže a plánované zasakování dešťových vod tak aby bylo vyhověno podmínkám pro odvod dešťových vod specifikovaných v dokumentaci pro územní rozhodnutí stavby „Technické vybavení území – Brněnská průmyslová zóna – Černovická terasa, plochy 2.1.A, 2.1.B, 2.2.A, 2.2.B“ včetně podmínek zástavby pro druhý stupeň nabídkového řízení, zpracovanou ateliérem K4 v květnu 2010.

Dále zájemce vybuduje areálové zpevněné plochy, sestávající z vnitroareálových silnic, nákladových dvorů, chodníků a parkovišť. Dopravní napojení areálů bude na komunikaci v Etapě 1 páteřní dopravní a technické infrastruktury. Do všech budov bude umožněn bezbariérový přístup.

2.3 Páteřní inženýrské sítě

Zájemce vybuduje páteřní inženýrské sítě označené jako Etapu 1 páteřní dopravní a technické infrastruktury - inženýrské sítě v koridoru vymezeném mezi plochou 2.2.A a plochou 2.2.B, původně označeném jako Západní koridor, v koridoru mezi plochou 2.2.B a plochou 2.5 původně označeném jako Severní koridor, inženýrské sítě v koridoru mezi areály 2.1.B a 2.2.A, původně označeném jako Jižní koridor, včetně napojení na stávající páteřní infrastrukturu, resp. na nápojné body a zařízení určená správci sítí v souladu s dokumentací pro územní rozhodnutí stavby „Technické vybavení území – Brněnská průmyslová zóna – Černovická terasa, plochy 2.1.A, 2.1.B, 2.2.A, 2.2.B“ včetně podmínek zástavby pro druhý stupeň nabídkového řízení, zpracovanou ateliérem K4 v květnu 2010, a to konkrétně hlavní kanalizační řad, hlavní vodovodní řad, hlavní řad pro odvádění dešťových vod, hlavní plynovodní řad, hlavní horkovodní řad, hlavní rozvody VN, hlavní slaboproudé rozvody a veřejné osvětlení. Páteřní inženýrské sítě budou povolovány a následně zkolaudovány pro veřejnou potřebu a bude umožněno napojit se na ně i třetím stranám.

Veškeré inženýrské sítě budou vedeny pod zemí. Navrhované páteřní inženýrské sítě budou napojeny na stávající inženýrské sítě vedoucí podél ulice Těžební a a Průmyslová a na nově vzniklé inženýrské sítě v Etapě 2 páteřní dopravní a technické infrastruktury.

Při projektování, výstavbě i provozu budou respektovány platné obecné požadavky na výstavbu, regulační podmínky pro zástavbu na území BPZ-ČT a standardy města Brna. Konkrétní řešení bude projednáno s městem Brnem a provozovateli jednotlivých sítí.

Páteřní inženýrské sítě v Etapě 1 páteřní dopravní a technické infrastruktury – a to konkrétně hlavní kanalizační řad, hlavní řad pro odvádění dešťových vod, hlavní vodovodní řad a veřejné osvětlení - budou po dokončení dle dohodnutého harmonogramu převedeny na statutární město Brno bezúplatně, případně za cenu nejvýše 1000 Kč.

2.4 Páteřní komunikace

Zájemce vybuduje místní komunikaci Etapy 1 páteřní dopravní a technické infrastruktury - místní komunikaci v koridoru vymezeném mezi plochou 2.2.A a plochou 2.2.B, původně označeném jako Západní koridor, v koridoru mezi plochou 2.2.B a plochou 2.5 původně označeném jako Severní koridor, propojení komunikace pro smíšený provoz chodců a cyklistů směrem na ulici Průmyslová v koridoru mezi areály 2.1.B a 2.2.A, původně označeném jako Jižní koridor, včetně napojení na stávající páteřní infrastrukturu

Komunikace bude sestávat ze silnice a chodníku a bude odpovídat technickému řešení uvedenému v dokumentaci pro územní rozhodnutí stavby „Technické vybavení území – Brněnská průmyslová zóna – Černovická terasa, plochy 2.1.A, 2.1.B, 2.2.A, 2.2.B“ včetně podmínek zástavby pro druhý stupeň nabídkového řízení, zpracovanou ateliérem K4 v květnu 2010.

Kryt silnice bude proveden z asfaltového betonu a chodníku z betonové zámkové dlažby. Odvodnění vozovky bude zajištěno příčnými a podélnými sklony do uličních vpustí napojených do dešťové kanalizace vedené v souběžném koridoru inženýrských sítí.

Při projektování, výstavbě i provozu budou respektovány platné obecné požadavky na výstavbu, standardy města Brna a regulační podmínky pro zástavbu na území BPZ-ČT. Konkrétní řešení bude projednáno s městem Brnem a provozovatelem komunikací.

Pátevní komunikace v Etapě 1 pátevní dopravní a technické infrastruktury - místní komunikace v koridoru vymezeném mezi plochou 2.2.A a plochou 2.2.B, původně označeném jako Západní koridor, v koridoru mezi plochou 2.2.B a plochou 2.5 původně označeném jako Severní koridor, propojení komunikace pro smíšený provoz chodců a cyklistů směrem na ulici Průmyslová v koridoru mezi areály 2.1.B a 2.2.A, původně označeném jako Jižní koridor, včetně napojení na stávající pátevní infrastrukturu budou po dokončení dle dohodnutého harmonogramu převedeny na statutární město Brno bezúplatně, případně za cenu nejvýše 1000 Kč.

3 Provoz

3.1 Průmyslové objekty

Zájemce bude po vybudování průmyslových objektů vlastníkem těchto nemovitosti a k nim náležející areálové infrastruktury a tyto nemovitosti pronajme svým klientům na základě dlouholetých nájemních smluv.

Zájemce zajistí provoz průmyslových objektů prostřednictvím dalších osob (nájemců).

Pro své nájemce zajistí zájemce po celou dobu trvání nájmu správu budov a areálů, což znamená, že je zájemce zodpovědný za provoz a bezproblémový chod zóny a jednotlivých objektů vč. jejich pravidelné údržby.

3.2 Infrastruktura

Zájemce zajistí sám nebo prostřednictvím oprávněných třetích osob provoz a pravidelnou údržbu veškeré areálové infrastruktury.

Zájemce také zajistí provoz pátevní infrastruktury a údržbu komunikací Etapě 1 pátevní dopravní a technické infrastruktury do doby, než budou převedeny na statutární město Brno.

4 Zajištění finančních prostředků

Pro financování projektu Černovické terasy uvažujeme s investicemi společníků CTP Invest popřípadě od společností ovládaných těmito společníky. Taktéž počítáme s využitím volných finančních prostředků Cash flow skupiny CTP, které je tvořeno zejména příjmy z pronájmů již zrealizovaných projektů – v letošním roce výše tohoto volného cash flow po splacení závazků vůči bankovním ústavům a uhrazení ostatních nákladů skupiny CTP bude činit cca. 25 mio EUR. V neposlední řadě počítáme taktéž s financováním pomocí našich stávajících bankovních partnerů, se kterými spolupracujeme, projekt bude úvěrován a finanční prostředky budou uvolňovány průběžně.

5 Hrubé finanční náklady

5.1 Průmyslové objekty

Předpokládané hrubé finanční náklady na výstavbu průmyslových objektů na ploše 2.2.A a 2.2.B činí 1 730 mil. Kč.

5.2 Areálové komunikace a inženýrské sítě

Předpokládané hrubé finanční náklady na výstavbu areálových komunikací a inženýrských sítí pro průmyslové objekty na ploše 2.2.A a 2.2.B činí 577 mil. Kč.

5.3 Pátevní inženýrské sítě

Předpokládané hrubé finanční náklady na výstavbu pátevních inženýrských sítí v Etapě 1 pátevní dopravní a technické infrastruktury činí 54,8 mil. Kč.

5.4 Páteří komunikace

Předpokládané hrubé finanční náklady na výstavbu páteří komunikace v Západním, Severním páteřním koridoru (Etapa 1) 28,6 mil. Kč.

6 Předpokládané využití průmyslových objektů

Předpokládá se využití průmyslových objektů pro některý z vybraných oborů zpracovatelského průmyslu (letectví, kosmonautika, dopravní prostředky, výpočetní technika, informační technologie, elektronika, telekomunikace a radiokomunikace, farmacie, biotechnologie, lékařské přístroje), technologické centrum, centrum strategických služeb nebo skladování pro provozovny umístěné v BPZ-ČT. Případné jiné využití bude předem odsouhlaseno Ministerstvem průmyslu a obchodu ČR a statutárním městem Brnem.



2.2.A + 2.2.B		
plocha pozemků	195.121 m ²	100,00 %
zastavěbní plocha	182.331 m ²	100,00 %
zastavěná plocha	71.436 m ²	44,01 %
střecha, dvory	38.151 m ²	
chodby, pasáže	14.871 m ²	
plochy zeleně	68.861 m ²	35,80%

CTP

BRNĚNSKÁ PRŮMYSLOVÁ ZÓNA ČERNOVICKÁ TERASA
 PLOCHY 2.2.A A 2.2.B – SITUACE ZÁMĚRU NA ORTOFOTOMAPĚ
 1 : 5000

K. M.



2.1.A		
plocha pozemku	108.808 m ²	100,00 %
zastavěná plocha pozemku	80.616 m ²	100,00 %
zastavěná plocha	43.081 m ²	47,52 %
ulnice, dvory	27.533 m ²	
chodníky, parkoviště	8.507 m ²	
plochy zeleně	29.344 m ²	28,94 %
2.1.B		
plocha pozemku	116.886 m ²	100,00 %
zastavěná plocha pozemku	98.643 m ²	100,00 %
zastavěná plocha	64.082 m ²	55,98 %
ulnice, dvory	20.563 m ²	
chodníky, parkoviště	9.197 m ²	
plochy zeleně	22.043 m ²	27,99 %
2.2.A + 2.2.B		
plocha pozemku	186.121 m ²	100,00 %
zastavěná plocha pozemku	182.301 m ²	100,00 %
zastavěná plocha	71.486 m ²	44,01 %
ulnice, dvory	39.151 m ²	
chodníky, parkoviště	14.672 m ²	
plochy zeleně	66.881 m ²	36,06 %

CTP

BRNĚNSKÁ PRŮMYSLOVÁ ZÓNA ČERNOVICKÁ TERASA
 PLOCHY 2.1.A, 2.1.B, 2.2.A A 2.2.B – SITUACE ZÁMĚRU NA ORTOFOTOMAPĚ
 1 : 5000

Kim!