



Studie umístění průmyslové zóny Ostrovačice – II.etapa



STUDIE

Investor: 67 s.r.o. , Luční 3, Brno

Zpracovatel projektu: INTAR a.s.

Hlavní projektant: Ing.arch. Bohumil Lancman

Odpovědný projektant: Ing.arch.B.Lancman

Zakázkové číslo: 2 0017 011-0

Datum: květen 2007

Číslo výtisku:

Obsah:

Výkres číslo	Název	Měřítko výkresu	Počet listů	Počet A4
Textová část				
	Titulní list		1	1
	Obsah		1	1
	Technická zpráva		5	5
	CELKEM		7	7
Výkresová část				
1	Situace širších vztahů	1:3000	1	2
2	Situace areálu	1:1500	1	2
	CELKEM		9	11

A. Úvodní údaje

Ve smyslu požadavků investora, na základě konzultací a proběhlých jednání, byla zpracována studie umístění průmyslové zóny Ostrovačice – II.etapa. Stávající areál již nevyhovuje současným požadavkům prostorovým ani náplňovým. S ohledem na tyto skutečnosti je vypracována tato studie, která řeší rozšíření prostor o nové objekty s požadovaným využitím.

Název stavby	: Studie umístění průmyslové zóny Ostrovačice – II.etapa
Charakter stavby	: Novostavba
Uživatel a investor stavby	: 67 s.r.o. , Luční 3, 616 00 Brno
Umístění stavby	: Veverí 212, 664 81 Ostrovačice
Kraj	: Jihomoravský
Katastrální území	: Ostrovačice, Veverské Kninice
Pozemek	: Parcela č. 815/3, 815/4, 815/5 (k.ú.O.); 606/7, 606/10, 606/11 (k.ú.V.K.)

B. Průvodní zpráva

1. Charakteristika území a stavebního pozemku

Průmyslová zóna Ostrovačice se nachází v těsné blízkosti dálniční komunikace D1 s přímou návazností na exit 178 Ostrovačice a to na druhé straně od dálnice než obec samotná, tedy mimo zástavbu obce. Rozšíření areálu je zapracováno do projektové dokumentace změny územního plánu obce, která je ve stádiu projednávání. Areál je připojen na veřejnou dopravní infrastrukturu a v potřebné míře stávajícího areálu i na technickou infrastrukturu. Pro rozšíření areálu je možné technické připojení zajistit posílením stávajících nebo novým připojením, které je technicky možné a předjednané. Areál se nenachází na území se zdroji nerostů ani podzemní vody a mimo záplavové území. Po dobu výstavby bude přístup na pozemek zajištěn stávajícími sjezdy do areálu ze silnice č.386 (Ostrovačice – Veverská Bítýška) s napojením na D1, zajištění vody a energií bude ze stávajících zdrojů areálu.

2. Základní charakteristika stavby a její užívání

Průmyslová zóna Ostrovačice poskytuje skladové a servisní prostory, které jsou v současnosti již kapacitně naplněny. S ohledem na neustále rostoucí poptávku po nových komerčních prostorách se vlastník areálu rozhodl k jeho rozšíření, nazvané II.etapa výstavby průmyslové zóny. Jedná se o novostavby nových komerčních prostor se zaměřením na tyto podnikatelské oblasti:

- a) Poskytování služeb se zaměřením na motoristickou veřejnost
 - čerpací stanice pohonných hmot (Truck stop)
 - restaurace, rychlé občerstvení, shop
 - motel, relaxační služby, sportovní a kulturní aktivity
 - mycí centrum
 - prodejní plochy
 - odstavné parkovací plochy

- b) Logistické aktivity
 - regionální logistická centra
 - místní distribuční uzly
 - expresní zásilky
 - termo skladování
- c) Lehká výroba
 - automotive
 - high-tech výroba, montáž, kompletace
 - plasty
 - obrábění kovů
 - montážní linky
- d) Kancelářské prostory
 - A-class (prvotřídní) kanceláře
 - back-office operace
 - call centra
 - konferenční sály
- e) Opravny
 - servisní centra
 - pneuservisní centra
 - asistenční centra
 - rychloservisy
 - prodej náhradních dílů
- f) Technologická a vývojová centra
 - podnikatelské inkubátory
 - vědecké inkubátory
 - inženýring

Výstavba je koncipovaná jako dočasná, jelikož se nachází v oblasti variantně navrhovaného koridoru rychlostní železnice.

Výstavba II. etapy průmyslové zóny bude možné realizovat celou najednou nebo bude možné ji ještě dále dělit na dílčí etapy výstavby podle konkrétních poptávek.

3. Orientační údaje stavby

Navrhované rozšíření komerčního areálu se rozkládá na celkové ploše 88 143 m². Studie počítá s výstavbou na této rozšířené ploše s pěti komerčními objekty o celkové zastavěné ploše 36 450 m², zastavěná plocha komunikací, odstavných a manipulačních ploch je 33 180 m². Zbývající plocha 18 513 m² je určen zatravněným plochám se sadovou úpravou. Rozšíření čerpací stanice pohonných hmot je navrženo v rámci stávajících zpevněných ploch stávajícího areálu. Předpokládaná kapacita je 12 osob.voz. a 2 nákladní.

Celková bilance nároků na všechny druhy energií, tepla, TUV, spotřeby vody, množství splaškové a dešťové vody a komunikačních sítí lze upřesnit až na základě konkrétních požadavků na jednotlivé objekty. Obdobně budou upřesněny i počty parkovacích a odstavných míst.

Předpokládaný termín výstavby bude určen investorem na základě konkrétních poptávek a smluvních ujednání s potencionálními zájemci.

C. Souhrnná technická zpráva

1. Popis stavby

Průmyslová zóna Ostrovačice poskytuje skladové a servisní prostory se zaměřením na dopravní, servisní a obchodní činnosti. Svou polohou s přímou návazností na exit 178 Ostrovačice na dálniční komunikaci D1 má ideální předpoklady pro svůj rozvoj. Také zajištění technické infrastruktury je v této lokalitě možné a nebrání rozvoji těchto aktivit. Areál je umístěn mimo zástavbu obce, od které ji dělí dálnice, takže i z tohoto pohledu je umístění areálu vhodné.

Rozmístění jednotlivých objektů v areálu je navrženo s ohledem na jejich využití, provozní návaznosti v areálu a komerční atraktivitu. Přímou u vjezdu je ještě ve stávající části umístěna rozšířená čerpací stanice pohonných hmot. Za ní je centrálně umístěn objekt administrativy. Po jeho bocích jsou umístěny objekty sloužící širší veřejnosti. Na jedné straně to je objekt opravy a na druhé straně objekt pro poskytování služeb (pohostinství, obchody, zábavní činnost). Za objektem pro poskytování služeb je umístěna hala pro lehkou výrobu a na konci areálu je umístěna největší hala logistiky.

Nové objekty budou převážně halové konstrukce s nezbytnou sociálně-administrativní vestavbou. Haly zajistí flexibilitu využití a umožní případnou snadnou demontáž. Pouze u dílčích staveb se bude jednat o klasickou stavební konstrukci výstavby a to s ohledem na účel stavby – administrativa, poskytování služeb. U objektu poskytování služeb se předpokládá dvoupodlažní nepodskepená stavba, která svou hmotou nebude převyšovat halové stavby, naproti tomu u objektu administrativy je z architektonického hlediska vhodné alespoň v části půdorysu realizovat čtyřpodlažní budovu, která bude přirozenou dominantou areálu s odpovídající funkcí. Nově bude také rozšířena a modernizována čerpací stanice pohonných hmot ve stávající části areálu. U všech objektů bude zajištěn dostatečný počet parkovacích stání. U skladových, servisních a výrobních objektů jsou navrženy zpevněné manipulační plochy. Celý areál bude propojen vnitroareálovými komunikacemi, které budou dimenzovány pro nákladní dopravu. V místech s předpokládaným pohybem osob jsou navrženy pěší chodníky. Vše je zasazeno do zelených ploch, které budou sadově upraveny. Areál bude oplocen drátovým pletivem s ocelovými sloupky.

2. Stanovení podmínek pro přípravu výstavby

V rámci projekčních prací je nutné provést inženýrsko-geologický průzkum vč. měření radonu. Při realizaci je pak nutné dodržet ochranná pásma stávajících sítí – vzdušné vedení VVN. Areál se nenachází v ochranných pásmech žádných chráněných území.

V současné době je pozemek využíván jako orná půda, bez vzrostlého porostu a zástavby. Jediným objektem na pozemku je sloup VVN. Z těchto důvodů nedojde k potřebě sanace, bouracích prací ani kácení porostu. Rozšířením areálu dojde k záboru zemědělského půdního fondu. Před výstavbou bude sejmuta humusová vrstva zeminy, která bude po výstavbě použita pro sadové úpravy v rámci areálu. Mocnost vrstvy bude stanovena na základě geolog. průzkumu.

Do areálu je přiveden vzdušným vedením elektrický proud do trafostanice TSB 24-400 kVA, která pokryje potřebu celého areálu. Stávající objekty jsou zásobovány pitnou vodou ze soukromého vrtu v severní části stávajícího pozemku. Pro realizaci II. etapy výstavby průmyslové zóny se předpokládá nové napojení na vodovodní řád, který se bude realizovat v těsné blízkosti areálu (trasa Veverská Bítýška– Rosice). Dešťové vody jsou a budou svedeny do vsakovacích jímek (z parkovacích ploch budou vedeny přes odlučovač rop.látek), splaškové vody budou svedeny do jímek a vyváženy. Areál bude nově připojen na plyn z nedaleké trasy VLT plynovodu DN150. Areál je připojen na telekomunikační síť. Podrobněji viz. situace širších vztahů.

Velikost pozemku umožňuje zřízení provozního a sociálního zařízení staveniště v rámci areálu. Po dobu výstavby bude přístup na pozemek zajištěn stávajícími sjezdy do areálu ze silnice č.386 (Ostrovačice – Veverská Bítýška) s napojením na D1, zajištění vody a energií bude ze stávajících zdrojů areálu.

3. Základní údaje o provozu

V rámci II.etapy výstavby průmyslové zóny Ostrovačice dojde k výstavbě šesti nových objektů s různou funkční náplní:

SO 01 – Objekt pro opravny

Tento objekt by měl sloužit jako zázemí pro servisní společnosti a to jak z řad firem zabývajících se opravami osobních tak i nákladních vozidel s možností využití části pro skladování a případný prodej náhradních dílů. Součástí tohoto objektu by měla být i sociálně-administrativní část. Dále by zde měli být i kryté prodejní plochy určené k prezentaci nových vozidel a příslušenství. Půdorysná plocha objektu je cca. 3 600 m².

SO 02 – Objekt pro kancelářské prostory, technologie a vývojové centra

Tento objekt by měl z části poskytovat obchodní a kancelářské prostory pro klienty z řad obchodních, technologických a vývojových společností s možností využívat přilehlé objekty ke své komerční činnosti a z části by měl současně sloužit jako správní budova celé komerční zóny s příslušným technologickým vybavením nutným pro fungování celého areálu. Půdorysná plocha objektu je cca. 4 320 m².

SO 03 – Objekt pro poskytování služeb se zaměřením na motoristickou veřejnost

Tento objekt by měl poskytovat zázemí pro provozování služeb se zaměřením na pohostinskou, nákupní, zábavní a relaxační činnost pro širokou motoristickou veřejnost obecně známou taktéž pod společným označením „TRUCK STOP“. V této budově by se měly nacházet provozy s rychlým občerstvením, restaurace, prodejní galerie s obchody se zaměřením na motoristickou veřejnost, zábavní a sportovní kluby. V neposlední řadě by zde mohl být i motel s možností relaxačního a sportovního využití. Půdorysná plocha objektu je cca. 4 320 m².

SO 04 – Objekt pro lehkou výrobu

Tento objekt (hala) by měl zajišťovat potřeby klientů z řad výrobních společností, které potřebují k zajištění své výrobní činnosti flexibilní výrobní prostory s možností rychlé adaptace s případnou okamžitou potřebou nárůstu požadovaného výrobního prostoru v závislosti na výrobních nárocích ze strany zadavatelských firem. Půdorysná plocha objektu je cca. 4 320 m².

SO 05 – Objekt pro logistické aktivity

Tento objekt by měl sloužit k logistickým aktivitám. Jedná se o halu cca. 19 900 m² s dvoupodlažní sociálně-administrativní vestavbou (cca.750 m²) v centrální části a s přístavkem se strojovnou SHZ (sprinklerů), dílnou pro opravy, údržbou a nabíjárnou vozíků. Součástí této haly jsou manipulační plochy s odstavnou plochou pro kamiony a parkovištěm pro zákazníky.

Čerpací stanice pohonných hmot

Tento objekt bude sloužit jak pro osobní vozidla, tak i pro nákladní a poskytne základní služby motoristům, které jsou dnes standardní na čerpacích stanicích. Předpokládaná kapacita je 12 osob.voz. a 2 nákladní.

Všechny objekty by měly být dispozičně řešeny tak, aby bylo možné flexibilně měnit prostorová řešení podle požadavků klienta a reagovat tak na jeho specifické potřeby a provozní nároky. Studie počítá

s využitím moderních technologických a stavebních prvků, které přispějí k co možná nejflexibilnějšímu a tedy i ekonomickému způsobu výstavby a zajistí i co neekonomičtější provoz areálu a to především v oblasti úspory energií a dalších vstupů spojených s provozem – alternativní zdroje energií.

4. Zásady zajištění požární ochrany stavby

Studie předpokládá využití nehořlavých stavebních konstrukcí. Návrh stavebních otvorů (okna, dveře,..) budou navržena s ohledem na funkci jednotlivých objektů a s přihlédnutím na potřebné požárně bezpečné odstupy. Na základě konkrétních dispozičních řešení bude zpracováno požárně-bezpečnostní řešení ke každému objektu v souladu s ČSN a platnými vyhláškami. V současné době je zdrojem požární vody požární nádrž umístěná poblíž vrtané studny v prostoru stávajícího areálu. Do budoucna je možné počítat s rozvedem požárního vodovodu, napojeného na nově budovaný vodovodní řád. S ohledem na charakter areálu budou zajištěny přístupové cesty požárními zásahové techniky ke všem objektům.

5. Návrh řešení pro užívání stavby osobami s omezenou schopností pohybu

Veřejně přístupné prostory areálu a objekty umožňující zaměstnání osob s omezenou schopností pohybu a orientace budou navrženy a realizovány v souladu s vyhláškou 369/2001 Sb. a její novelizacemi – bezbariérový přístup a vybavení prostor požadovanými prostory a prostředky pro tuto skupinu spoluobčanů.

6. Popis vlivu stavby na životní prostředí

Každá stavba jako taková ovlivňuje nějakým způsobem životní prostředí. Životní prostředí je ovlivněno již při výstavbě a to volbou stavebních materiálů a volbou použitých technologií. Také návrh energetické náročnosti objektů a využívání obnovitelných zdrojů energie při provozu má významný vliv na životní prostředí. V neposlední řadě pak hraje významnou roli i vztah ke stávajícímu okolí a to vč. zeleně a způsob jeho úprav při použití zeleně jako architektonických prvků vytvářejících příjemné prostředí. Všechna tato hlediska budou zohledněna.

Při realizaci stavby je nutné dodržet ustanovení zák.č.114/1992Sb „ O ochraně přírody a krajiny“ v platném znění. Odpad vyprodukovaný v průběhu nové výstavby bude odvážen na skládku stavebních odpadů vymezenou příslušným úřadem nebo určenému odběrateli (zajistí prováděcí organizace smluvně u oprávněných firem). Výkopek a ornice budou skladovány na předem dohodnuté místo s vlastníkem pozemku, mimo plochy zeleně. Nakládání s odpady bude řešeno v souladu se zák. č. 185/2001 Sb – Zákon o odpadech. Zatřídění odpadů vznikajících při výstavbě a provozu areálu podle Katalogu odpadů (vyhláška 381/2001 Sb.).

Vliv realizované novostavby bude vzhledem k tomu, že zdrojem tepla bude plyn popř. elektrická energie minimální, nedojde tedy k negativnímu ovlivnění životního prostředí. Jednotlivé provozy budou produkovat odpad, který bude likvidován v souladu s jeho charakterem a příslušnými vyhláškami.

V Brně, květen 2007

Vypracoval: Ing.arch.B.LANCMAN