

NOVOSTAVBA SKLADOVÉ HALY C3 – ÚZEMNÍ STUDIE

SKLADOVÝ AREÁL (INTERIER) ŘÍČANY, NA PARC Č. – částech - 1749/45, 1749/72, 1749/73

A, Textová část

- A1, Identifikační údaje stavby
- A2, Pořizovatel
- A3, Identifikace Stavebníka
- A4, Zhotovitel
- A5, Účel a forma zpracování studie (+ projektové podklady)
- A6, Vymezení území a širší vztahy
- A7, Analýza stávajícího stavu využívání území
- A8, Požadavky vyplývající z územního plánu a případná omezení vyplývající z vydaných Rozhodnutí
- A9, Návrh dopravního řešení včetně bilance dopravy v klidu, šířka veřejného profilu
- A10, Popis a koncepce řešení TZI – bilance energií a množství dešťových splaškových vod v nové hale
- A11, Odůvodnění návrhu, výměry ploch

B, Výkresová část

- 1, Stávající ÚP, Lokalizace
- 2, Majetkové vztahy
- 3, Situace
- 4,a Doprava, soutisk s dopr. řešením Contera
- 4,b Schema parkovacích míst na území Investiční a majetkové a.s.
- 5, Technická infrastruktura, řešení odvodnění objektu
- 6, Budova Hala C, půdorys, řez, pohledy
- 7, Vizualizace

A1, Identifikační údaje stavby:

Název stavby: NOVOSTAVBA SKLADOVÉ HALY C3

Skladový areál (Interier) Říčany, parc. č. 1749/45, 1749/72, 1749/73

Místo stavby: Areál (Interier) Říčany – přístup z ul. Přátelství

Katastrální území: Říčany u Prahy 745456

Stupeň: Územní studie

Datum zpracování finální verze: říjen 2013

A2, Pořizovatel:

MÚ v Říčanech,

Odbor územního plánování a regionálního rozvoje

Komenského náměstí 1619/2

251 Říčany u Prahy

odborem zadáno 23.7.2013

A3, Identifikace Stavebníka:

Investor: Investiční a majetková a.s.

Moravské nám. 690/15

Brno

Zmocněnec pověřený jednat jménem stavebníka :

Ing. arch. David Vokurka

Prodloužená 239/5

159 00 Praha 5 – Velká Chuchle

Tel: 604 239 586, david.vokurka@seznam.cz

A4, Zhotovitel:

VV ARCHITEKTI – Valák/Vocel/Vokurka

vvva@vvvarchitekti.cz

datum zpracování: červen-srpen 2013

Autorizace: Ing.arch. Kamil Valák - č.autorizace 3209

Levského 3200

143 00 Praha 4 – Modřany

Tel: 777 130 116 , valak@seznam.cz

A5, Účel a forma zpracování studie (+ projektové podklady)

Na základě požadavku města Říčany je tato studie záměru výstavby haly C3 v areálu „Interiér,“ zpracována jako Územní studie, která by měla nastínit a specifikovat možnosti využití, jednak prostoru kde je nová hala C3 navržena, tak i prostorů stávajících skladových hal v majetku investora. Studie řeší napojení nové haly na dopravní strukturu areálu, umístění ve stávající zástavbě včetně vyčlenění zásobovacích dvorů. Neřeší a předmětem studie není urbanisticky řešit větší území. Studie se toliko zabývá využitím území, které je v majetku Investiční a majetkové a.s.. I tak řešené území, které zabírá cca ¼ celého areálu může být kompaktní a s vazbou na jasně definovanou páteřní komunikaci v areálu v majetku Contera Investment III s.r.o. je svébytné a samostatné.

Naše arch. kancelář se pohybuje v území už cca od r. 2007. Postupně území mapujeme včetně upřesňování především vedení TZI. Jsou nám i známy problémy, které doba provozu areálu vygenerovala.

Podkladem nám byly jednak části původní dokumentace vedení TZI v areálu, jednak samostatný průzkum oblasti prováděný cca v r. 2008, včetně geodetického zaměření, především kanalizace, včetně kanalizace „chemické,“

Podkladem nám byly také některé výstupy pořízené fy Contera Investment III – která převzala po „Interieru,“ správu nad areálovými sítěmi.

Řešení a formu zpracování jsme komunikovali s Odborem územního plánu a reg. rozvoje města Říčany a to od 6/2013. Podkladem nám byla i „Studie vlivu dopravy při rozvoji obch. a průmyslového areálu při ulici Černokostelecké ul. v Říčanech u Prahy. Zpracovaná fy Lucida s.r.o z r. 9/2012 – která byla městem Říčany schválena a na kterou navazujeme. Zpracovatelem byl vypracován dodatek, který započítává i vliv dopravní obsluhy haly C3.

Podkladem nám byly i výstupy z měření intenzit dopravy TSK i ŘSD.

Dalšími podklady byly: Stávající ÚP Řičan, katastrální mapa a katastr nemovitostí, územně plánovací informace č.j. 47768/212/Ma. Z r. 2012, zamření - polohopis a výškopis objektů vč. hl. a poloh šachet atd.

A6, Vymezení území a širší vztahy

Navrhovaná hala je součástí industriální a skladové zóny, která byla vybudována v 80-tých letech 20. stol. Nachází se na SV části Říčany při ul. Černokostelecké, resp. Přátelství, nad železniční tratí Praha – Benešov.

Studie se zabývá komplexním řešením v současnosti nezastavěných (zpevněných a zelených) ploch) ve vlastnictví investora, které se nachází v severozápadní části areálu. Zrušením železniční vlečky může dojít ke zvýšení parkovacích ploch pro nákladní a osobní vozidla. Došlo by tak k výraznému zlepšení situace v této části areálu.

Na okolí je významná pohledová vazba, zóna stojí na horizontu při pohledu od JZ. Ostatní vazby jsou lokálního areálového charakteru, jako připojení na TZI, dopravní napojení atd.

Zrušení vlečky

Pokud se týká rušení a likvidace vlečky, došlo dne 17.10.2013 k podpisu Smlouvy o jiném způsobu spolupráce, mezi Investiční a majetkovou, a.s. a CONTERA Investment III. s.r.o., která řeší rušení železniční vlečky v areálu Interier Říčany tak, aby byla vlečka zrušena a odstraněna co nejdříve.

A7, Analýza stávajícího stavu využívání území

Jak bylo výše uvedeno, jde o řešení části území uvnitř bývalého areálu Interier Říčany. Část, která je součástí řešení a kde se navrhuje nový objekt od počátku sloužila pro skladové hospodářství. Vazbu s továrnou na výrobu Nábytku Interier měla minimální. Sklady ve vlastnictví investora sloužily jako pilotní sklady OD DBK- Budějovická. Hala Sanitas, která je spolu s Halou C1 a C2 nejvíce dominantní a plošně v areálu největší, sloužila od počátku jako centrální sklad léčiv. V současnosti jsou všechny haly pronajímány pro skladové hospodářství a logistiku.

Pozemek, na kterém by mělo dojít výstavbou nové měřítkem podstatně menší skladové haly k uzavření a stabilizaci území a to z hlediska provozu, ale i z hlediska hmotového zkompaktnění výstavby, především ve vztahu a vazbě na exponovaný horizont, je vedený jako ostatní plocha. Pozemek není součástí půdního fondu, v místech zamýšlené výstavby byly dříve dočasné stavby, snad sloužící k zařízení staveniště a později asi i provozu areálu. Dá se i předpokládat nekompaktní podloží v kombinaci rostlého terénu a navážky.

A8, Požadavky vyplývající z územního plánu a případná omezení vyplývající z vydaných Rozhodnutí

Na pozemek, kde je navržen nový objekt byl v letech 2007-2009 naší kanceláří zpracován projekt pro územní řízení na halu o výměře 4,3 tis. m². Město Říčany s výstavbou souhlasilo, z pozice územního plánu nebyl shledán rozpor.

V 11/2012 byla na tento původní záměr vydána Územně plánovací informace č.j. 47768/212/Ma.

Nový menší návrh respektuje obsah ÚPI.

Všechny pozemky jsou zahrnuté do Území průmyslové výroby (VP), v této části je možné realizovat i skladové objekty. VP1 – toto území nemá v ÚP jasně předepsanou regulaci území – alespoň jsme nenalezli platnou vyhlášku, která toto území upravuje. Návrh ovšem respektuje KZP 30%, respektuje i požadavek na max. 2 NP. A na OÚP – výšku 12m – absolutní od terénu.

Pro výpočet a přehled zastavěnosti, bylo za a, použito bezprostřední okolí navrhované haly funkčně spojené s páteří areálovou komunikací a za b, část areálu „Interieru“, , který slouží ke skladovému využití. Výpočty a bilance jsou součástí poslední kapitoly textové části.

A9, Návrh dopravního řešení včetně bilance dopravy v klidu, šířka veřejného profilu

Dopravní řešení je odvislé od polohy pozemku, na kterém je záměr výstavby haly C. Zásobování haly by navazovalo na stávající areálovou komunikaci (majetek Contera Inv. III), která postačuje a postačí tomuto účelu i pro navrhovanou halu. Návrh navazuje na dopravní řešení- studii vlivu dopravy zadané fy Contera Inv. III, která námi sledované území neřešila, ale řešila vjezd (již realizovaný) do této části areálu a řešila i vazby pro pěší a cyklisty ve vazbě na historické cesty směrem ke Kolovratům, v našem řešení je vyznačena možnost propojení a vedení cest i na pozemcích v majetku Investiční a majetkové a.s. Zásadou obsaženou i v dopr. řešení Contera Inv. III je zrušení vlečky, na jejímž místě by vznikla páteř areálu, s využitím uvolněných ploch pro zásobování v případě návrhu Contera Inv. III, resp. pro čekací stání nákl. vozidel v případě Investiční a majetkové. V detailu je alternativně přesunut chodník v místě vlečky mimo pohyb nákl. vozidel.

Ve studii je spojený vjezd pro zásobování stávající haly C2 a navrhované Haly C3 z areálové páteřní komunikace. Tím by vznikl dostatečně prostorný zásobovací dvůr pro obě haly, který by byl oddělený od této hlavní komunikace.

Bilance počtu vozidel nutných pro provoz nové haly. (konkrétně bude řešeno až při realizaci konkrétního určení haly). Rozvaha je ověřená investorem a provozy podobných hal a byla během měsíce srpna upravena a zpřesněna:

Byl vypracován Dodatek č.1 ke Studii vlivu dopravy při rozvoji obchodního a průmyslového areálu při Černokostelecké ulici,, Komerční zóna Interier“ v Říčanech u Prahy – Vliv dopravní obsluhy skladové haly C3 fy Lucida s.r.o. – kde je vliv na dopravu z provozu této haly doplněn do tabulek celkového dopravního zatížení areálu.

Doprava v klidu:

Potřeba:

Počet zaměstnanců nové haly: 10 - 14 z toho administrativa 5 - 7, skladový dělníci 5-7. Na jednu směnu.

Počítáno s max. indexem jedna – tj. 1 automobil na 1 zaměstnance – tj. 10 - 14 park. stání –

zákazníci: 2 místa - poměr stání:pracovník je několikanásobně vyšší než udává ČSN 736058

Celkem potřeba: 12 – 16 stání pro os. vozidla

Návrh nových parkovacích. míst v území související s halou C3 pro os. vozidla: 17

Návrh obsahuje celkem 14 zásobovacích oken.

V území souvisejících s halou C3 je navrženo čekacích **stání pro nákl. vozidla: 9** – plně provozu postačuje

Výpočet intenzity dopravy z obsluhy skladové haly C3:

Pro max. dvousměnný provoz

zaměstnanci: 20 os. aut za den x 2 = 40 aut – součet pro oba směry – vjezd -výjezd

Zákazníci a hosté 7x2 = 14 aut

Celkem 54 os. aut/24hod

zásobování: 11 kamionů /24h x 2 = 22 kamionů – součet pro oba směry – vjezd – výjezd

22 vozů do 7t x 2 = 44 nákl. vozů do 7t

Celkem 66 nákl. vozů/ 24h.

Další navrhovaná stání, která jsou součástí návrhu a vztahují se k případnému doplnění vybavenosti stávajících hal C1 a C2 :

Nákl. vozidla: 16 míst

Os. vozidla 52 míst v místě vlečky

rezerva západně od Haly C 2... 35 míst – řešení je třeba brát jako alternativa

Celkem - navrhovaná stání ve studii:

Nákl. vozidla 25 míst

Os. vozidla 69 míst alt. 104 míst.

Pozn: U os. aut a malých nákl. aut je v mapovém podkladu počítáno s rezervou.

Studie v návrhu určuje i alternativní. Ve výkrese je vyznačený i poměr k intenzitám dopravy vně areálu.

Šířka veřejného profilu páteřní komunikace není návrhem omezena, profil není pod 12m.

A 10 , Popis a koncepce řešení TZI – bilance energií a množství dešťových splaškových vod v nové hale

Nádrž pro SHZ – sprinklery max 600m³ + strojovna – sloužila by i pro stávající objekty při modernizaci.
- zásobeno z artézské studny

Elektrická energie – max : 171 kW nová budova , 120kW sprinklery se zář. diesel. Zdrojem
- Celkem max. potřeba 291 kW – připojeno na stávající areálovou síť 22kV
Alt. z vedení ČEZ.

Vytápění a TUV – max: – přípojná hodnota 277 kW, celková roční spotřeba tepla 390 MW – vše plynovodní přípojka od kotelny Haly C2 . – roční spotřeba 38 250 Nm³/rok. Projektovaný odběr 33,3Nm³/hod.

Potřeba vody budova : max. 1560l/den
- připojení bude z areálového vodovodu

Splaškové odpadní vody : dle ČSN 3,22 l/s , max. 767 l/hod. – 1560l/den

V areálu dochází k úpravě systému odvádění odpadních vod. V současné době jsou odpadní splaškové i dešťové vody odváděny jednotnou kanalizací. Stávající systém jednotné kanalizace bude upraven. Ve všech objektech budou odděleny splaškové vody a poté soustředěny do čerpací šachty před objektem. Odtud budou čerpány do tří větví tlakové areálové splaškové kanalizace, která bude zaústěna do uklidňující šachty na stávající gravitační kanalizaci tzv. chemické. Touto kanalizací budou odváděny veškeré splaškové vody z areálu až do splaškové městské stoky a dále na ČOV.

Původní jednotná kanalizace bude využívána jako dešťová a bude zaústěna do vodoteče stejně jako v současnosti dešťová výpusť z odlehčovací komory před napojením přípojky areálu na městskou kanalizaci.

Vztah investor x provozovatel areálových sítí

Investiční a majetková a.s. má smluvně zajištěný odběr vody a likvidaci splaškových vod se správcem sítí v areálu, deklarované množství by mělo postačit potřebám všech tří hal (vč. navrhované) i při konjunktuře území.

Investiční a majetková, a.s. v současné době odebírá pitnou vodu a odvádí odpadní vodu na základě Smlouvy o dodávce a odvodu vod číslo 007/5440/99, uzavřené dne 02.02.1999 mezi ALFA Říčany, a.s. a DOMOV PRAHA, a.s..

V současné době jedná Investiční a majetková, a.s. o uzavření nové Smlouvy o dodávce vody a odvádění odpadních vod s provozovatelem vodovodu a kanalizace Infrastruktura Říčany s.r.o., kdy je připraven koncept smlouvy a předpokládá se podpis v první polovině listopadu letošního roku. Tato smlouva obsahuje i úpravu oddělení kanalizace na splaškovou a srážkovou. Investiční a majetková má již stavebně připraveny vlastní vnitřní rozvody kanalizace k takovému oddělenému provozu odpadních vod a připravuje se jejich dokončení a napojení na hlavní řady.

Podrobnější údaje budou v další fázi PD po zpřesnění využití.

Dešťové odpadní vody

BILANCE DEŠŤOVÝCH ODPADNÍCH VOD

název plochy	plocha	koeficient odtoku	redukováno plochy
	F (m ²)	Ψ (-)	F _R (m ²)
ploché střechy	2 957	0,9	2 661
zpevněné plochy	3 947	0,8	3 158
zeleň	2 844	0,1	285
CELKEM			6 104

návrhová intenzita deště	periodicita	doba trvání
q	p	t
(l/sha)	(-)	(min)
164	0,5	15

Q	=	Fr x q		
		Fr (redukováno plocha)	q (intenzita deště)	odtokové množství
STOKOVÉ SÍŤ				
Q ČSN 75 61 01		6 104	164	100,11 l/s

Dešťové vody z navržené haly C3 a přilehlých zpevněných ploch budou zaústěny do dešťové kanalizace areálu. Dešťové vody z odstavných a manipulačních ploch (šedivé vody) budou předčištěny v odlučovací ropných látek 25 l/s s obtokem (100 l/s), maximální zbytkové znečištění ropných látek 0,5mg/l. Dešťové vody budou

akumulovány v retenční a vsakovací podzemní nádrži o objemu 131m³. Objem nádrže byl navržen na nejnejpříznivější případ řady dešťů t= 60min, periodicity p =0,2. Odtok z nádrže bude ovládán regulačním ventilem seřízeným na hodnotu 5 l/s. Tato hodnota je 1/3 hodnoty původního odtoku z plochy před její úpravou. Přepad z retenční nádrže bude zaústěn do dešťové kanalizace areálu.

Návrh podzemní nádrže vychází z předpokládaného koeficientu vsaku 1×10^{-4} v kombinaci s akceptovatelným minimálním odtokem do areálové dešťové kanalizace. Nejpozději před zpracováním projektu pro stavební povolení bude nezbytné ověřit hydrogeologickým průzkumem a provedenými sondami v místě předpokládaného umístění podzemní nádrže koeficient vsaku v tomto prostoru areálu. Podle dostupných hydrogeologických informací je možné předpokládat, že koeficient vsaku bude se zvyšující se vzdáleností od jižní hranice areálu klesat (snižuje se vrstva záspy a podklad se zvětralých břidlic se zvedá k povrchu terénu). Rozdíl hodnoty Kv se může pohybovat mezi 1×10^{-4} až 1×10^{-7} , což může mít podstatný vliv na velikost nádrže a na poměr mezi vsakem a řízeným odtokem při zachování stávajícího objemu a snížení podílu vsakování nebude překročena hodnota odtoku dešťových vod z území dotčeného navrhovanou výstavbou.

Průzkumem bude také nutné vyloučit nebezpečí zvodnění násypových vrstev a jejich případné destabilizace a vliv na založení projektovaného objektu.

A11, Odůvodnění návrhu, výměry ploch

Urbanismus a architektura

Navrhovaná hala je součástí industriální a skladové zóny, která byla vybudována v 80-tých letech 20. stol. Studie se zabývá komplexním řešením v současnosti nezastavěných (zpevněných a zelených ploch) ve vlastnictví investora, které se nachází v severozápadní části areálu. Zrušením železniční vlečky může dojít ke zvýšení parkovacích ploch pro nákladní a osobní vozidla. Došlo by tak k výraznému zlepšení situace v této části areálu. Parkovací plochy by sloužily pro všechny tři haly – dvě stávající a navrhovanou halu. Navrhované parkovací stání os. vozidel na západ od Haly 2 je uvažováno jako rezerva, jejíž realizace při využití prostoru po bývalé vlečce není momentálně nezbytná.

Navrhovaný objekt svým měřítkem bude zdobovat zástavbu celé části areálu, a to především na pohledově exponované hraně západním směrem, kde je nejvíce patrné, že je areál na návrší. Půjde svým výrazem o strohou stavbu průmyslového charakteru, kde budou na fasádě použity současné materiály na opláštění takovéto budovy, tvarová strohost je podepřena rovnými atikami, aby byla budova tvarově sjednocená s okolními halami. Barevné řešení s jemným horizontálním dělením opticky budovu sníží. Barevné řešení je kombinací „firemních barev“, kterými se bude investor snažit sjednotit všechny budovy v jeho vlastnictví.

Hala

Využitelná plocha sklad-výroba : 2741 m². Zázemí : 2x 121m². Světla výška haly: 8,5m.
Konstrukce : beton, případně ocel a běžný lehký sendvičový plášť, litá podlaha, SHZ – sprinklery, vytápění – plynová kotelná, teplovodní „sahary“, Standardní umělé osvětlení sklad. prostoru, světlíky.
Obestavěný prostor – 32 835m³. Výška vč. ramp 11,95m. Celkem plocha budovy: 2957 m².

Okolní zeleň: Ve vztahu k okolí bude významné vysazení stromů na hraně nad železniční tratí, zelená část v místě bývalé vlečky by mohla sloužit jako zjemnění velkých ploch a hmot uvnitř areálu. Sadové úpravy budou součástí dalších fází projektu.

Velikostní vztahy k území:

Výměra pozemku část **1749/45 a část 1749/72**, kde bude stavba probíhat - **9 748 m²**
Tato výměra po konzultaci na SÚ – Říčany je brána jako základ pro srovnávací výpočty poměrů ploch

Hala (SHZ je položeno mimo uvažované území) - zastavěná plocha **2 957 m² – tj.30,3%**
KZP - 0,30

Zeleň v započítaném území - **2 844 m² – 29,2%**
KZ - 0,30

Zpevněné a ostatní plochy **3 947 m² – 40,5%**
0,40

SHZ – budova a nádrž -samostatný objekt vedle nádrže PO na poz. 1749/72..... 184 m²

Vztah stávající zastavěnosti a návrhu:

Přibližná celková plocha části areálu – viz výkres 1 - **160 157 m²**
Celková stávající zastavěná plocha ve vyznačené části areálu - **74 256 m²**

Současné procento zastavění - **46,4%** , koeficient **0,46**

Výměra nově navrhované haly včetně technologie SHZ - **3 141 m²**
Celková zastavěná plocha po realizaci navrhované haly - **77 397 m²**
Procento zastavění po realizaci navrhované haly - **48,3%** , koeficient **0,48**

Po výstavbě haly a SHZ, které by sloužilo více budovám by došlo, k zvýšení zastavěnosti o 1,9% ve vyznačené části areálu.

Výstavbou haly by se zkultivovala část staré industriální zóny, konkrétně její skladové části, došlo by k opravám a rekonstrukcím zpevněných ploch, včetně doplnění dalších ploch pro čekání vozidel u stávajících objektů. Nová hala by napomohla i ke sjednocení a doplnění hmotných staveb v areálu, tak aby z vnějšího pohledu se jevily sourodějším dojmem.

Realizace haly C3 je podmíněno zprovozněním Pražského okruhu úsek 511. – Požadavek Města Říčany

10/2013

VVARCHITEKTI