

Zastavovací plán pro možnou realizaci
Centra vývoje a služeb v SPZ Triangle

úK TRIANGLE
PRŮMYSLOVÁ
ZÓNA



OBSAH

Plán SPZ Triangle s vyznačenými dotčenými plochami	3
Centrum vývoje – Textová část	4-5
Centrum vývoje – Situace - zastavovací plán	6
Centrum vývoje – Situace – vnitřní dispozice	7
Centrum vývoje – Vizualizace 1-6	8-11
Budovy služeb – Textová část	14-15
Budovy služeb – Situace - zastavovací plán	16
Budovy služeb – Situace – vnitřní dispozice	17
Budovy služeb – Vizualizace 1-6	18-23

ZPRACOVATEL

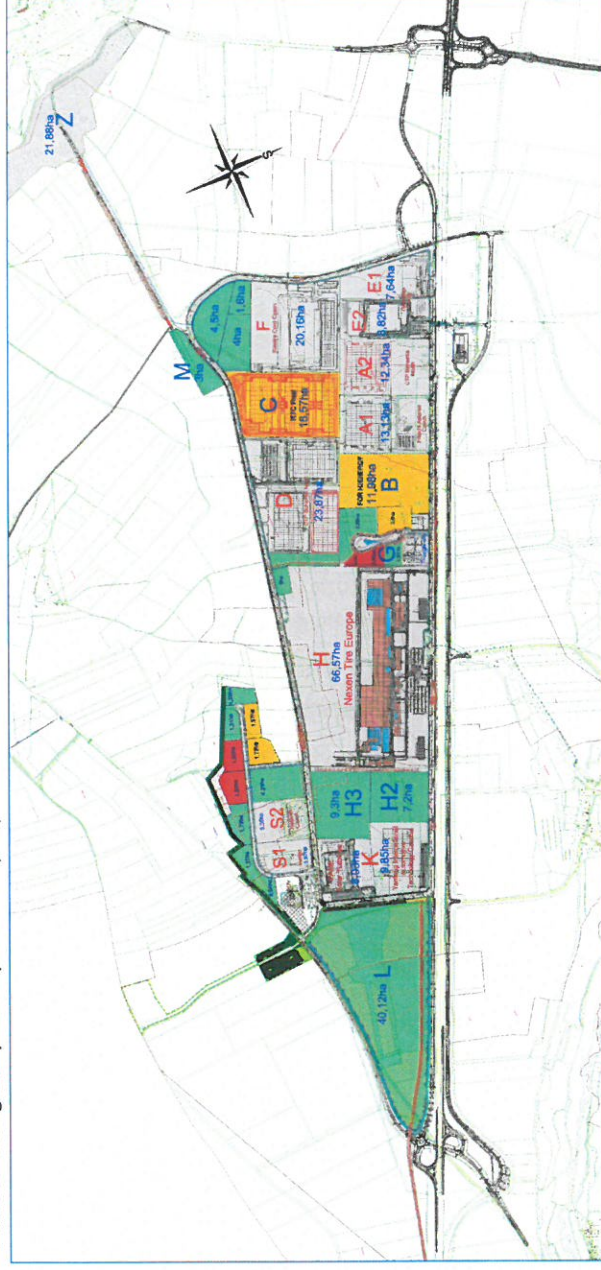
Takenaka Europe GmbH – organizační složka
Evropská 846/176a
160 00 Praha 6

Plán SIZ Triangle s vyznačenými dotčenými plochami

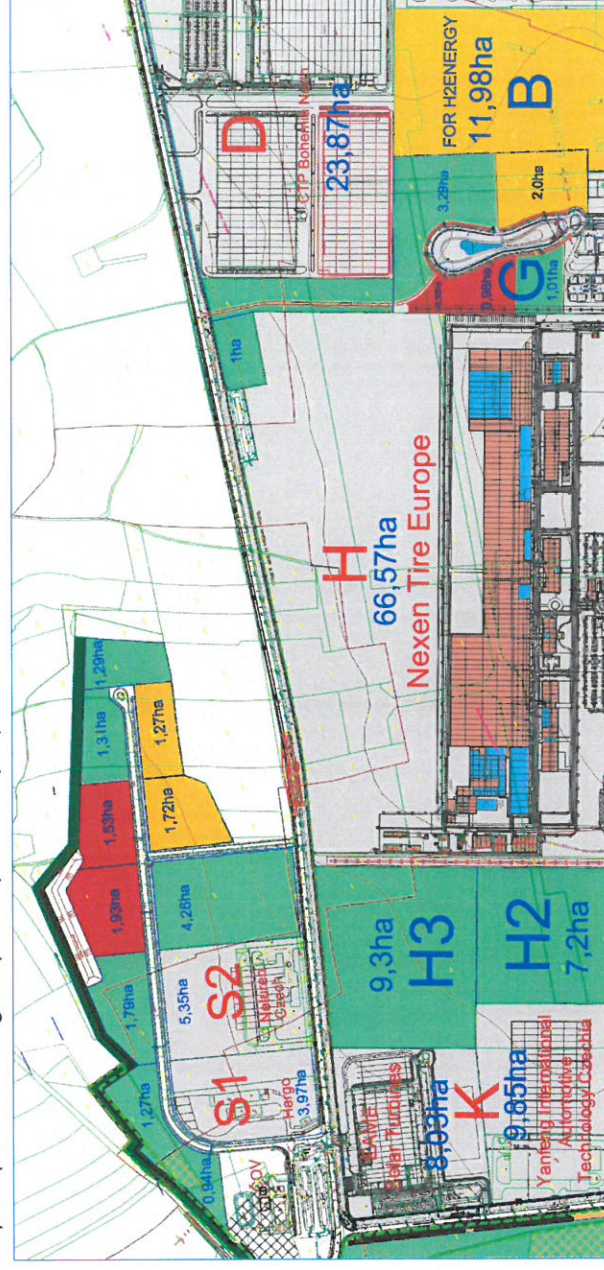
Pro umístění budov Centra vývoje a služeb byly zvoleny pozemky vyznačené červenou plochou na přiloženém plánu SIZ Triangle.

Centrum vývoje je situováno do jižní části průmyslové zóny zvané Staňkovický roztyl. Centrum služeb je umístěno do centrální části průmyslové zóny na pozemky přiléhající k Triangle City.

Plán SPZ Triangle s vyznačenými dotčenými plochami



Výřez z plánu SPZ Triangle s vyznačenými dotčenými plochami



Centrum vývoje

isk
TRIANGLE
PRŮMYSLOVÁ
ZÓNA



Centrum vývoje

Centrum vývoje bude tvořeno multifunkčním technologickým parkem a bude nabízet výrobní prostory, zázemí a kanceláře pro inovativní firmy a začínající podnikatele. Poskytne prostory pro laboratoře a vývojová centra napojené na výrobní část, prototypové dílny, sdílené kancelářské prostory, multifunkční sál, a to vše se zázemím zahrnujícím jídelnu s kavárnou a prostory pro neformální setkávání.

Jedná se o nově vybudovaný moderní areál ve SPZ Triangle disponující odpovídající kompletní infrastrukturou včetně dopravní obslužnosti a vybavenosti službami. Jednotlivé budovy jsou navrženy tak, aby umožňovaly flexibilní uspořádání a případně možné rozdělení i s ohledem na dopravní obslužnost a parkování v případě zájmu nájemce o koupi.

Architektonické řešení – kompozice tvarového řešení, materiálové a barevné řešení

Architektonické řešení objektů vychází z charakteru průmyslových staveb. Vlastní architektonický výraz je dán použitým druhem stavebních konstrukcí ve výrobním areálu.

Jedná se o dva částečné dvoupodlažní objekty vysoké 11 metrů v oblasti Staňkovický roztyl. V každém objektu je zvažována dvoupodlažní část pro kanceláře a zázemí pro zaměstnance zabírající cca. 25% zastavěné plochy. Výška objektů i umístění a rozsah dvoupodlažní části bude upraven podle konkrétních požadavků a potřeb uživatele. Každý z objektů je rozdělen dále na dvě autonomně provozovatelné části. V každém objektu je předpokládáno 50 pracovníků na jednu směnu ve shodném počtu mužů a žen.

Budovy jsou založeny na betonových pilotách předpokládané hloubky 5-6 m. Opláštění objektů je provedeno sendvičovými fasádními panely s izolací minerální vatou tloušťky 120 mm. Nosný systém je proveden ze železobetonových prvků doplněných ocelovými konstrukcemi, vnitřní konstrukce a dělící stěny jsou zděné, případně lehké montované stěny, sádrokarton. Ve vestavcích jsou minerální podhledy.

Střešní konstrukce je tvořena trapézovým plechem s izolací z minerální vaty tloušťky 160 mm a střešní povlakovou hydroizolační PVC fólií tloušťky 1,5mm. Povolené zatížení střechy technologiemi je 30kg/m².

Okna jsou navržena jako otevírací hliníková. Dveře a vrata jsou hliníková a ocelová. Exteriérová vrata jsou zateplená. V nevyrobních prostorách jsou použity rámové dveře s výplní. Dveře a vrata musí splňovat odpovídající protipožární předpisy.

Podlahy výrobních prostor jsou tvořeny železobetonovou deskou se vsypem (podlaha na terénu), stěrkou / dlažbou a nadbetonávkou společně s železobetonovou konstrukcí v 2. nadzemním podlaží. V nevyrobních prostorech je podlaha kryta dlažbou a lepenými vinylovými krytinami.

Po obvodu objektu jsou navrženy prefabrikované základové prahy s vloženou izolací s horní hranou na kótě +0,5 m, které se ukládají na horní hranu pilotových hlavíc.

Topení a chlazení budov je doporučeno aktivní rekuperační jednotkou s tepelným čerpadlem.

Všechny inženýrské sítě jsou napojeny na existující sítě průmyslové zóny v blízkosti hranic pozemků. Budovy jsou vybaveny odpovídajícími elektrickými a datovými rozvody.

Silnice v areálu jsou asfaltové s obrubníky. Parkoviště pro osobní automobily jsou s asfaltovým povrchem o nosnosti 10t, pro nákladní přepravu o nosnosti 30t. Chodníky jsou ze zámkové dlažby s obrubníky. Areál je oplocen čyřhranným pletivem výšky 150 cm barvy RAL 6005 zelená.

Doplňující konstrukce, prvky a barevnost budou řešeny v souladu s požadavky a standardy investora a případně nájemce, bude-li znám. Jedná se zejména odstíny šedé a bílé barvy: RAL 7032, RAL 7035, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010. Veškerá barevná řešení budou předložena k odsouhlasení investorem.

Alternativně je navrhováno umístění fotovoltaických panelů na střeše budovy. V tomto případě je nezbytné zhodnotit dodatečný vliv na statiku budovy a do odhadovaných nákladů na realizaci centra zahrnout náklady plynoucí z úpravy statiky budovy a střešních konstrukcí.

Odhad nákladů realizace

Pro výpočet předpokládaných nákladů na realizaci Centra vývoje byly aplikovány aktuální ceny materiálu a prací z běžících srovnatelných projektů.

Je předpokládán vznik oddělených technologických platform, příprava flexibilních přípojných prvků médií a vytvoření laboratorního zázemí.

Za uvedených předpokladů se pohybuje odhadovaná cena realizace Centra vývoje v rozmezí 30-40.000,-CZK/m² zastavěné plochy. Je uvažována základní specifikace budovy. V případě požadavku na specifické technologické vybavení budovy jako mohou být zvláštní požadavky na vzduchotechniku laboratoří, dovýbavení jeřábů, čistotu prostor apod. budou tyto naceněny odděleně.

Odhadovaná cena jednotlivých celků:

budovy v rozmezí 315 – 420 mil. CZK

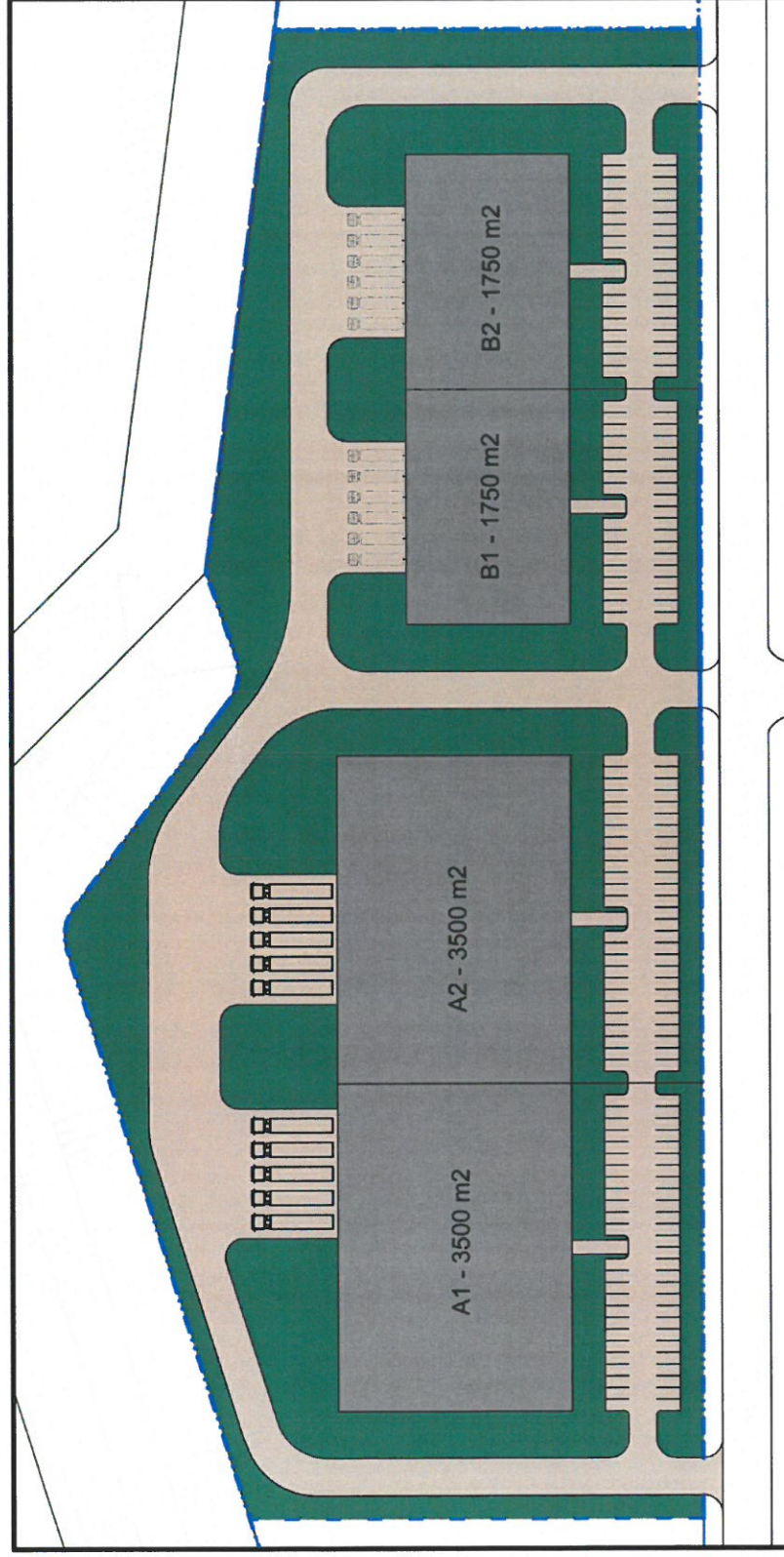
zpevněné plochy v rozmezí 17 – 21 mil. CZK

přípojky sítí v rozmezí 12 – 14 mil. CZK

ostatní položky (venkovní osvětlení, zeleň apod.) v rozmezí 3-5 mil. CZK

Všechny uvedené ceny slouží pro hrubou orientaci a byly odhadnuty na základě skutečných nákladů projektů realizovaných v první polovině roku 2023 v oblasti severních Čech.

Centrum vývoje – Situace-zastavovací plán



ŘEŠENÉ PARCELY: 34.670 m²

ZASTAVĚNÁ PLOCHA BUDOV: 10.176 m²

ZPEVNĚNÉ PLOCHY: 12.553 m²

ZELENÉ PLOCHY: 11.941 m²

PARKOVÁNÍ A: 108 OA

PARKOVÁNÍ B: 76 OA

HRANICE POZEMKU

Centrum vývoje – Situace- vnitřní dispozice



REŠENÉ PARCELY: 34.670 m2

ZASTAVĚNÁ PLOCHA BUDOV: 10.176 m2

ZPEVNĚNÉ PLOCHY: 12.553 m2

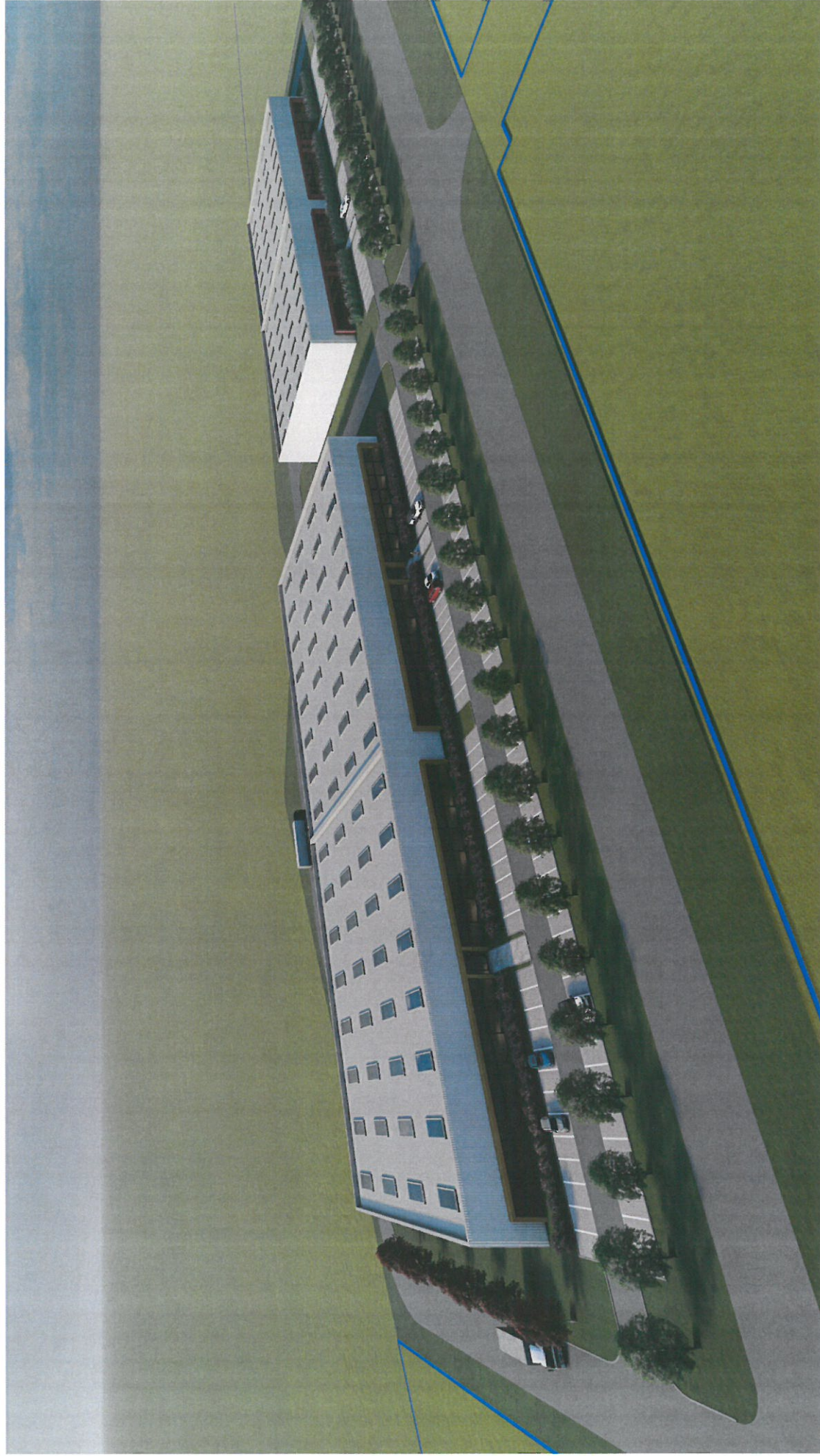
ZELENÉ PLOCHY: 11.941 m2

PARKOVÁNÍ A: 108 OA

PARKOVÁNÍ B: 76 OA

HRANICE POZEMKU

Centrum vývoje - vizualizace 1



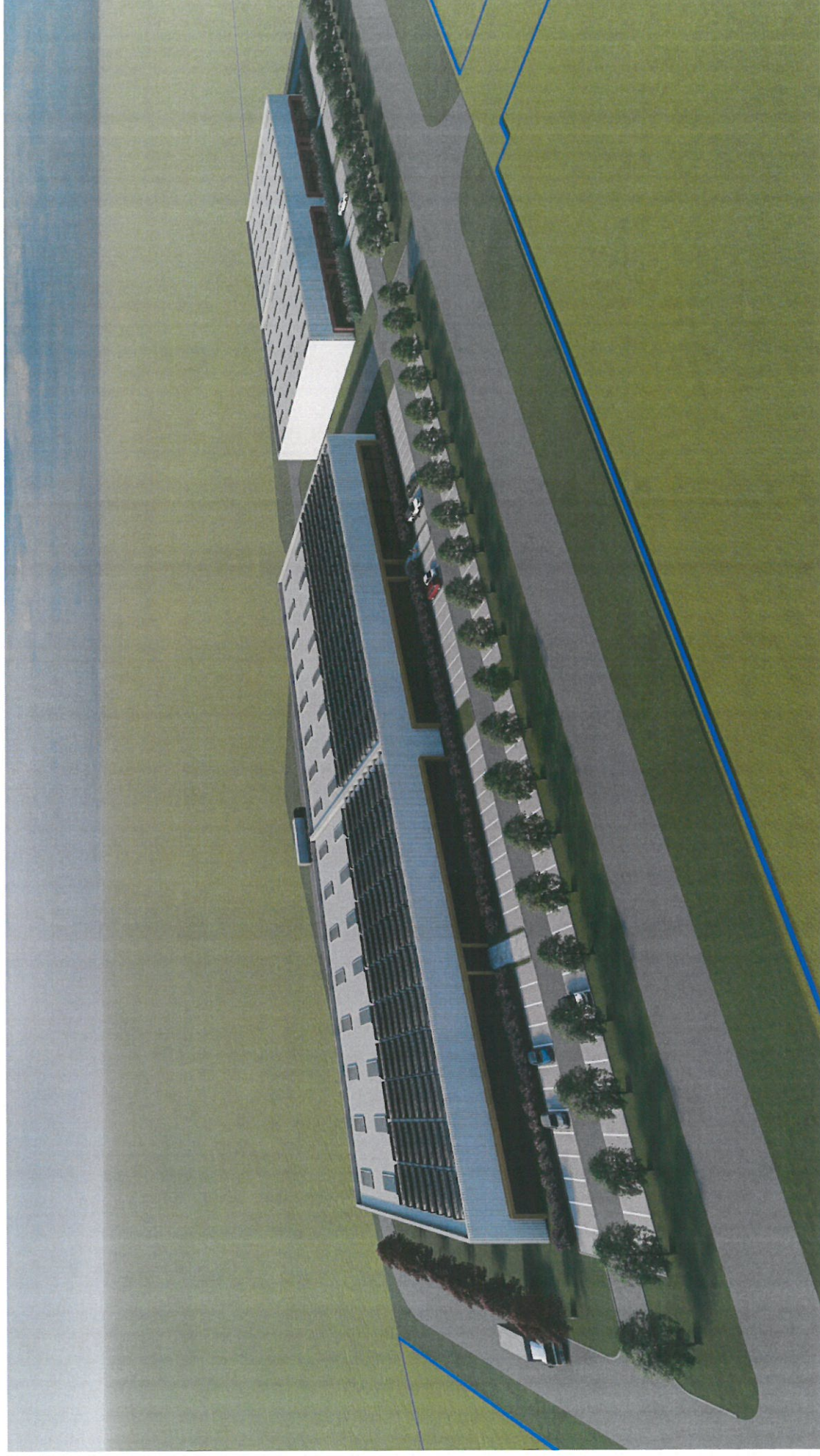




Centrum vývoje - vizualizace 4



Centrum vývoje - vizualizace 5
Alternativa s umístěním fotovoltaických panelů na střеше budovy



Centrum vývoje - vizualizace 6
Alternativa s umístěním fotovoltaických panelů na střeše budovy



Centrum služeb



šK
TRIANGLE
PRŮMYSLOVÁ
ZÓNA

Centrum služeb

Centrum služeb je umístěno v části průmyslové zóny nazývané Triangle City a bude nabízet mj. provozní prostory, zázemí a kanceláře zejména pro poskytovatele služeb firmám působícím v průmyslové zóně.

Předběžně je uvažováno obdobné využití jako u Centra vývoje, alternativou je i např. a vývažovna jídla, čistírna a prádelna pracovních oděvů, půjčovna průmyslových strojů a zařízení, autoservis apod. Přesné využití bude dále upřesňováno na základě poptávky.

I v tomto případě se jedná se o nově vybudovaný moderní areál ve SPZ Triangle s odpovídající dopravní obslužností disponující kompletní infrastrukturou. Jednotlivé budovy jsou navrženy tak, aby umožňovaly flexibilní uspořádání a případně možné rozdělení i s ohledem na dopravní obslužnost a parkování v případě zájmu nájemce o koupi.

Architektonické řešení – kompozice tvarového řešení, materiálové a barevné řešení

Jedná se o dva částečně dvoupodlažní objekty vysoké 8 metrů. Dvoupodlažní část je opět uvažována pro kanceláře a zázemí pro zaměstnance. Architektonické řešení objektů je obdobné, jako u Centra vývoje. I zde je hlavním motivem charakter průmyslových staveb typických pro průmyslovou zónu. V každém objektu je předpokládáno 50 pracovníků na jednu směnu ve shodném počtu mužů a žen.

Budovy jsou založeny na betonových pilotách předpokládané hloubky 5-6 m.

Opláštění objektů je provedeno sendvičovými fasádními panely s izolací minerální vatou tloušťky 120 mm. Nosný systém je proveden ze železobetonových prvků doplněných ocelovými konstrukcemi, vnitřní konstrukce a dělicí stěny jsou zděné, případně lehké montované stěny, sádkokarton. Ve vestavcích jsou minerální podhledy.

Střešní konstrukce je tvořena trapézovým plechem s izolací z minerální vaty tloušťky 160 mm a střešní povlakovou hydroizolační PVC fólií tloušťky 1,5mm. Povolené zatížení střechy technologiemi je 30kg/m².

Okna jsou navržena jako otevírací hliníková. Dveře a vrata jsou hliníková a ocelová. Exteriérová vrata jsou zateplená. V nevýrobních prostorách jsou použity rámové dveře s výplní. Dveře a vrata musí splňovat odpovídající protipožární předpisy.

Podlahy výrobních prostor jsou tvořeny železobetonovou deskou se vsypem (podlaha na terénu), stěrkou / dlažbou a nadbetonávkou společně s železobetonovou konstrukcí v 2. nadzemním podlaží. V nevýrobních prostorech je podlaha kryta dlažbou a lepenými vinylovými krytinami. V případě požadavku je možno i vhodným zátěžovým koberecem. Po obvodu objektu jsou navrženy prefabrikované základové prahy s vloženou izolací s horní hranou na kótě +0,5 m, které se ukládají na horní hranu pilotových hlavic.

Topení a chlazení budov je doporučeno aktivní rekuperační jednotkou s tepelným čerpadlem.

Všechny inženýrské sítě jsou napojeny na existující sítě průmyslové zóny v blízkosti hranic pozemku. Budovy jsou vybaveny odpovídajícími elektrickými a datovými rozvody.

Silnice v areálu jsou asfaltové s obrubníky. Parkoviště pro osobní automobily jsou s asfaltovým povrchem o nosnosti 10t. Chodníky jsou ze zámkové dlažby s obrubníky. Doplňující konstrukce, prvky a barevnost budou řešeny v souladu s požadavky a standardy investora a případně nájemce, bude-li znám. Jedná se zejména odstíny šedé a bílé barvy: RAL 7032, RAL 7035, RAL 9002, RAL 9003, RAL9010. Veškerá barevná řešení budou předložena k odsouhlasení investorem.

Alternativně je zde rovněž možno zvažovat zajištění dodávky elektrické energie z fotovoltaických panelů umístěných na střeše budovy. V případě tohoto řešení je nezbytné zhodnotit jeho přínos i s ohledem na statiku budovy, celkové náklady a jejich návratnost.

Odhad nákladů realizace

Pro výpočet předpokládaných nákladů na realizaci Centra služeb byly aplikovány aktuální ceny materiálu a prací z běžících srovnatelných projektů.

Odhadovaná cena realizace Centra služeb se pohybuje v rozmezí 25-35.000,- CZK/m². Je uvažována základní specifikace budovy. V případě požadavku na specifické technologického vybavení jako mohou být zvláštní požadavky na vzduchotechniku, chlazení, čistotu prostor apod. bude toto vybavení oceněno zvlášť.

Odhadovaná cena jednotlivých celků:

budovy v rozmezí 90 – 120 mil. CZK

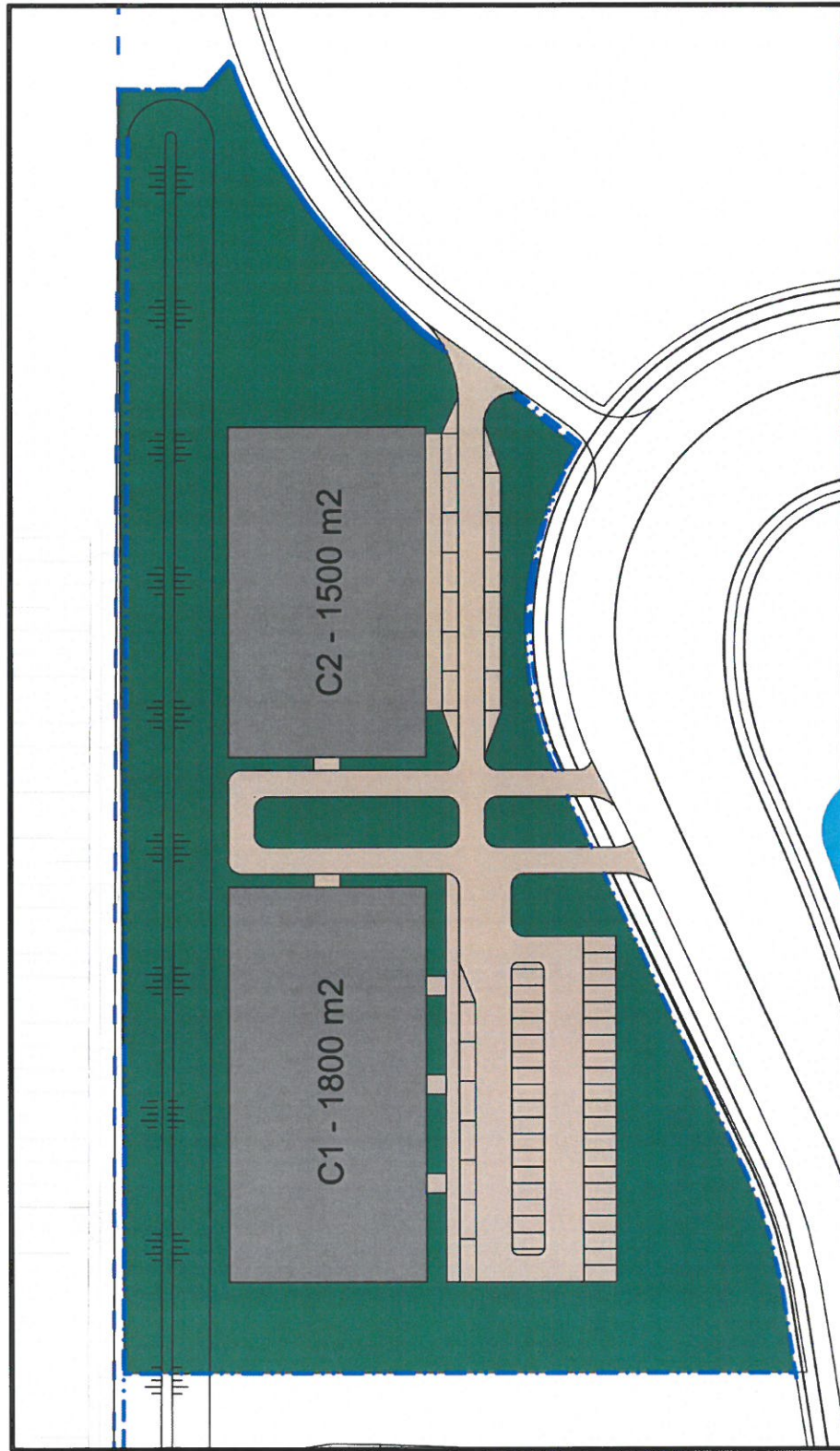
zpevněné plochy v rozmezí 4 – 4,6 mil. CZK

přípojky sítí v rozmezí 7,8 – 11,2 mil. CZK

ostatní položky (venkovní osvětlení, zeď apod.) v rozmezí 2-3 mil. CZK

Všechny uvedené ceny slouží pro hrubou orientaci a byly odhadnuty na základě skutečných nákladů projektů realizovaných v první polovině roku 2023 v oblasti severních Čech.

Centrum služeb - Situace-zastavovací plán



ŘEŠENÉ PARCELY: 13.343 m²
 ZASTAVĚNÁ PLOCHA BUDOV: 3.300 m²
 ZPEVNĚNÉ PLOCHY: 2.763 m²
 ZELENÉ PLOCHY: 7.280 m²

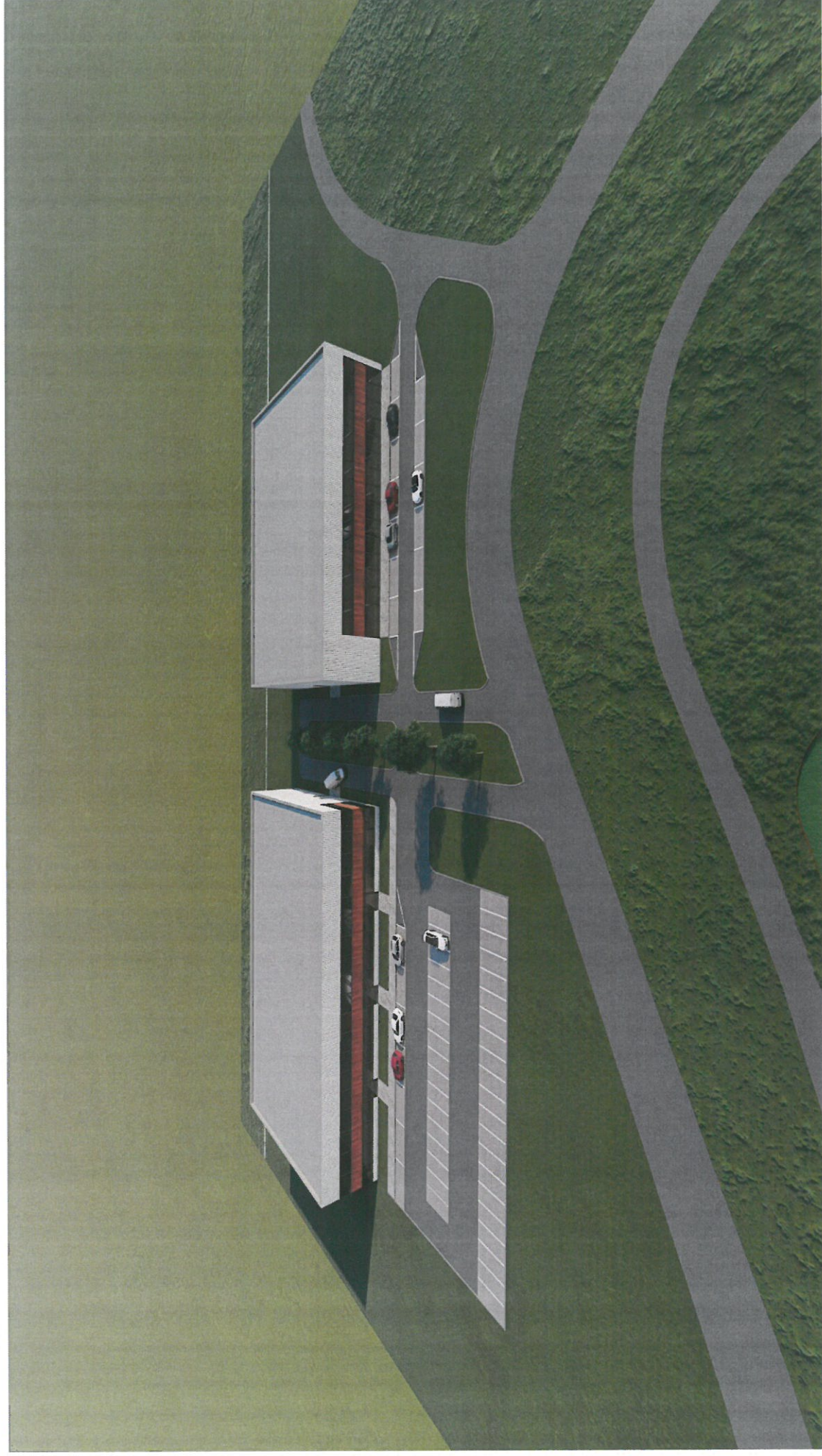
PARKOVÁNÍ C1: 44 OA
 PARKOVÁNÍ C2: 13 OA
 - - - - - HRANICE POZEMKU

The floor plan shows a building complex with four main sections, each with a table of room areas. The sections are labeled C1a, C1b, C2a, and C2b. The central corridor is labeled 'OBSLUŽNÝ KORIDOR'. The rooms are color-coded: yellow for 'ZÁZEMÍ', green for 'VSTUP', blue for 'KANCELÁŘ', and red for 'VÝROBA'.

Section	Room	Area (m²)
C1a - 600m²	SLUŽBY NEBO VÝVOJOVÁ DÍLNA, VÝROBA, LABORATOR, SKLAD	444 m²
	ZÁZEMÍ	36 m²
	KANCELÁŘ	84 m²
	VSTUP	36 m²
C1b - 600m²	SLUŽBY NEBO VÝVOJOVÁ DÍLNA, VÝROBA, LABORATOR, SKLAD	394 m²
	ZÁZEMÍ	36 m²
	KANCELÁŘ	84 m²
	VSTUP	36 m²
C2a - 750m²	SLUŽBY NEBO VÝVOJOVÁ DÍLNA, VÝROBA, LABORATOR, SKLAD	538 m²
	KANCELÁŘ	78 m²
	VSTUP	36 m²
	ZÁZEMÍ	36 m²
C2b - 750m²	SLUŽBY NEBO VÝVOJOVÁ DÍLNA, VÝROBA, LABORATOR, SKLAD	600 m²
	KANCELÁŘ	78 m²
	VSTUP	36 m²
	ZÁZEMÍ	36 m²

ZELENÉ PLOCHY: 7.280 m²

— — — — — HRANICE POZEMKU





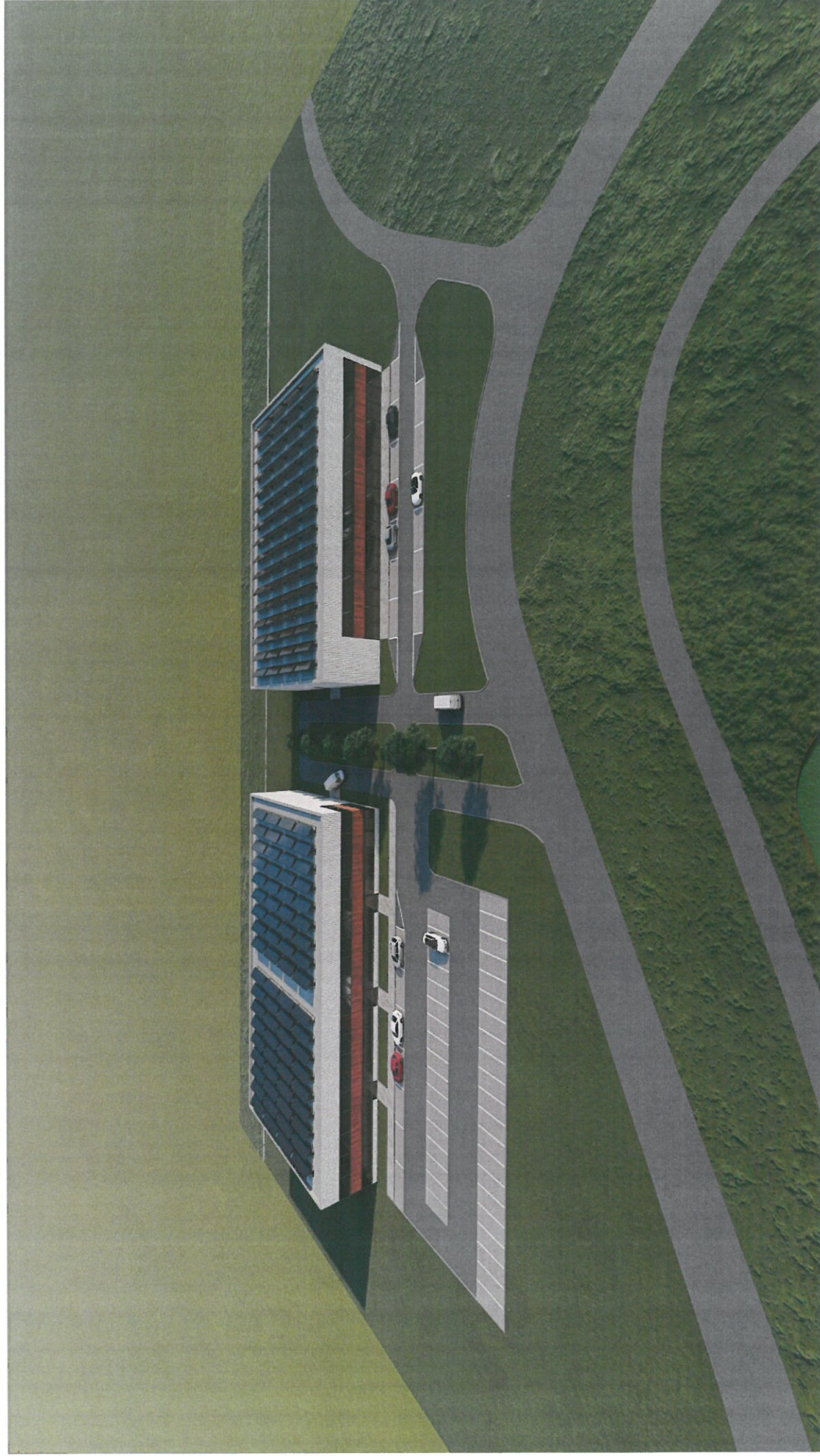
Centrum služeb - vizualizace 3



Centrum služeb - vizualizace 4



Centrum služeb - vizualizace 5
Alternativa s umístěním fotovoltaických panelů na střechě budovy



Centrum služeb - vizualizace 6
Alternativa s umístěním fotovoltaických panelů na střeše budovy

