

A – SPRIEVODNÁ SPRÁVA

A.1 IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE STAVBY A INVESTORA

A.1.1 ÚDAJE O STAVBE

Akcia:	Komerčno-podnikateľská zóna, Trnava – Mikovíniho-Zelenečská ulica
Miesto stavby:	Trnava, Ul. Mikovíniho a Ul. Zelenečská
Okres:	Trnava
Kraj:	Trnavský
Parcelné č.:	Pozemné objekty – parc.č. 10548/32 Inžinierske objekty – parc.č. 10548/2, /3, /6, /37, 9073/1, /2, /8, 10547/1, /2, 8381/1, 8380/57, /58
Katastrálne územie:	Trnava
Charakter stavby:	novostavba
Investor:	ISLAND s.r.o. Strojárska č.1C, 917 02 Trnava Konateľ Ivan Slíž
Autori projektu :	ATELIER KM s.r.o. Ing. Lukáš Mišovič Ing. Juraj Kyselica
Zodpovedný projektant :	Ing. Juraj Kyselica Autorizovaný stavebný inžinier – 6490*A1
Stupeň:	Projekt na územné rozhodnutie (PUR)
Klasifikácia stavby :	KS 1220 Budovy pre administratívu KS 1230 Budovy pre obchody a služby KS 125 Priemyselné budovy a sklady
Dátum spracovania:	Marec 2019

A.1.2 CIELE INVESTORA

Cieľom výstavby komerčno-podnikateľskej zóny je zhodnotiť pozemok ležiaci na okrajovej južnej časti mesta, rozprestierajúci sa medzi ulicami Zelenečskej a Mikovíniho zástavbou, ktorá vyhovuje urbanisticko-architektonickým danostiam lokality. Cieľom investora je vytvorenie komerčno-podnikateľskej zóny, ktorá zvýši štandard kvality poskytovania služieb v oblasti obchodu, služieb a administratívy. Zóna bude ponúkať nadpriemerný štandard poskytovania služieb, obchodné prevádzky, vlastnú oddychovú zónu, dostatočný priestor na parkovanie a spoločné priestory zelene.

A.1.3 ÚDAJE O SPRACOVATEĽOVI

	ATELIER KM, s.r.o. Boleráz č.721, 919 08 Boleráz, IČO: 47 404 183, DIČ: 2023891573	
Autor architektonického návrhu:	Ing. Juraj Kyselica, aut.ing. Ing. Lukáš Mišovič, aut.ing.	tel. 0902 933 383, E-mail: kyselica.j@gmail.com tel. 0904 288 188, E-mail: ing.lukas.misovic@gmail.com
Projektant:	Ing. Lukáš Mišovič, aut.ing. Ing. Juraj Kyselica, aut.ing.	tel. 0904 288 188, E-mail: ing.lukas.misovic@gmail.com tel. 0902 933 383, E-mail: kyselica.j@gmail.com
Zodpovední projektanti:	Ing. Juraj Kyselica, aut.ing., Autorizovaný stavebný inžinier – 6490*A	
Architektonicko-stavebné riešenie:	Peter Bokor,	tel. 0903 207 294, E-mail: pbokor56@gmail.com
Požiarna ochrana:	Ing. Hana Fraňová	
Doprava :	Ing. Peter Hlbocký	tel. 0949 237 660, E-mail: peter.hlbocky@gmail.com
Zdravotechnika:	Ing. Stanislav Švec	tel. 0903 962 121, E-mail: svecstano@gmail.com
Vykurovanie :	Ing. Stanislav Švec	tel. 0903 962 121, E-mail: svecstano@gmail.com
Elektroinštalácie:	Ing. Milan Chorvatovič	tel. 0908 794 718, E-mail: edecon@edecon.com
Sadové a vegetačné úpravy:	Ing. Michala Zemková	tel. 0908 794 718, E-mail: michala.zemkova@gmail.com
Prípojka horúcovodu a OST :	Ing. Igor Pechan	tel. 0903 202 741, E-mail: ipos@ttonline.sk
VZT	Ing. Peter Sádovský	tel. 0904 300 188, E-mail : peter@sadovski.sk

A.2 ZÁKLADNÉ ÚDAJE CHARAKTERIZUJÚCE STAVBU, VÝSTAVBU A JEJ BUDÚCU PREVÁDZKU

MIESTO STAVBY :

Riešené územie Komerčno-podnikateľská zóna Trnava, Zelenečská – Mikovíniho ul. je vymedzené parc.č. 10548/32 v k.ú. Trnava. Záujmové územie riešenej zóny je vymedzené navyše parc.č. 10548/2, 10548/3, 10548/6, 10548/37, 9073/1, 9073/2, 9073/8, 10547/1, 10547/2, 8381/1, 8380/57, 8380/58 v predpokladanom rozsahu potrebnom pre napojenie riešeného územia na verejné komunikácie (cestu III/1287 a Mikovíniho ulicu) a technickú infraštruktúru v priestore Mikovíniho ulice a cesty III/1287., na NN el. kábelové vedenie a trasou pripravovaného Južného obchvatu cesty I/61.

Lokalitu pre navrhovanú zónu tvorí parcela 10548/32 a príslušné parcely potrebné pre dopravné napojenie v okrajovej časti územia mesta na ulici Zelenečská a Mikovíniho. Projekt je v súlade s platným ÚP mesta Trnava a schválenou Urbanistickou štúdiou mestským zastupiteľstvom, ktorý na daných pozemkoch navrhuje budovanie komerčno-priemyselnej zóny. Navrhovaný zóna nadväzuje na okolitú existujúcu zástavbu bytových domov a dotvára južný vstup do mesta.

Areál pozostáva zo štvorice samostatne stojacich stavieb administratívy s obchodnou vybavenosťou, dvoch hál určených pre retailový predaj a administratívnej budovy so skladovou halou. Administratívne a obchodné priestory budú prenajímané a dodatočne upravené podľa požiadaviek klienta. Objekty sú sústredené okolo stredovej hlavnej komunikácie širokej 7,0 m spájajúcej napojenie Zelenečskej a Mikovíniho ulice, na navrhovanú komunikáciu sa napája sieť areálových komunikácií v šírkach 6,0 a 5,5m. Z navrhovaných obslužných komunikácií budú obsluhované garáže administratívy pre parkovanie 72 osobných automobilov a k vonkajším komunikáciám budú priliehať úrovňové parkoviská pre parkovanie 200 osobných automobilov pre všetky navrhované stavby. Pre zásobovanie objektov budú vybudované odstavné plochy pozdĺž obslužných komunikácií. Komunikácie pre peších budú vybudované v dvoch základných trasách, pozdĺž Zelenečskej ulice s následným pokračovaním pozdĺž navrhovanej obslužnej komunikácie medzi objektami SO 01.2, SO 01.3 s vyústením do zóny budúceho parku a v druhej osi spájajúcej objekty SO 01.1, SO 01.2, SO 01.3 vytvárajúcu obchodnú pasáž. Pri pešej komunikácii obchodnej pasáže budú osadené stojany pre bicykle v požadovanom počte spĺňajúcom požiadavku UPN Mesta Trnava. V strede areálu bude vytvorený park s použitím vodného prvku, všetky plochy verejnej zelene budú doplnené o parkovú zeleň a príslušný mobiliár. V areály bude osadená trojica reklamných totemov.

Záujmové územie riešenej zóny je vymedzené:

- v predpokladanom rozsahu potrebnom pre napojenie riešeného územia na verejné komunikácie a technickú infraštruktúru v priestore Zelenečskej ul. a Mikovíniho ul.;
- plochou medzi riešeným územím a navrhovanou trasou Južného obchvatu I/61 vymedzenou v zmysle ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien ako plochy izolačnej zelene a sprievodnej zelene komunikácií (s kódom funkčného využitia Z.04);
- plochou medzi riešeným územím a tokom Trnávka, vymedzenou v určenom rozsahu parc.č. 10548/32 – k.ú. Trnava podľa ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v zmysle neskorších zmien rozsahu ako plochy parkov (s kódom funkčného využitia Z.02).

Riešené i záujmové územie je súčasťou k.ú. Trnava.

URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE

Zástavba v danom území je z hľadiska svojej štruktúry pre daný účel vhodná ako svojím obsahom, tak architektonickým výrazom a ekonomickou návratnosťou investície.

Navrhované urbanisticko-architektonické riešenie v plnom rozsahu rešpektuje podmienky určené v ÚPI mesta Trnava. Vo vzniknutej vymedzenej ploche bola navrhnutá výstavba komerčno-podnikateľskej zóny pozostávajúcej zo štyroch hlavných stavebných objektov.

Administratívna budova s obchodnou vybavenosťou – SO 01.1

Pozdĺž Mikovíniho ulice v severnej časti pozemku je navrhnutá administratívna budova s obchodnou vybavenosťou na prízemí. Zástavba objektu je navrhnutá vo výškovom zónovaní 5 n. p. s ustupujúcim 6.n.p. a suterénom pod celým objektom. Nosný systém bude tvoriť železobetónový skelet, zastrešenie objektu je navrhnuté plochou strechou s použitím extenzívnej zelenej strechy. Vjazd do podzemnej garáže je navrhovaný z obslužnej komunikácii na východnej strane objektu, garáže budú zabezpečovať parkovanie pre 72 osobných automobilov. Na prízemí objektu je navrhnutá obchodná vybavenosť a vstupná hala administratívy rozprestierajúca sa cez dve nadzemné podlažia. Na druhom až šiestom nadzemnom podlaží sú navrhnuté administratívne priestory s príslúchajúcimi sociálnymi priestormi. Jednotlivé priestory budú prístupné dvomi schodiskami a výtahmi.

Z funkčného hľadiska je objekt navrhnutý ako administratívna budova s tým, že 1 n. p. - je určené na využitie pre obchody a služby. Z navrhovanej obslužnej komunikácie budú obsluhované garáže pre parkovanie 72 osobných automobilov obyvateľov objektu, takisto ku obslužnej komunikácii bude priliehať úrovňové parkovisko so 37 parkovacími miestami určenými pre predmetný objekt.

Prvé podzemné podlažie – je určené pre potreby technického vybavenia, výmeníková stanica tepla a odstavné státiá pre funkciu administratívy.

Prvé nadzemné podlažie – je určené pre obchody a služby, vstupná hala administratíva

Druhé až šieste nadzemné podlažie – administratívne priestory

Ukazovatele stavebného objektu :

Zastavaná plocha	1 661,09 m ²
Úžitková plocha	8 451,5 m ²
Obostavaný objem	31 795,4 m ³
Rozmery	1.NP-2.NP = 52,9x27,9m, 3.NP-5.NP = 62,8x17,1m, 6.NP=30,3x16,7m
Úroveň podlahy prízemí	142,7 m n.m.
Počet podlaží	5.NP + 6NP ustúpené (plocha 48% 5.NP)
Výška atiky	+22,950 od podlahy 1.NP

Obchodné priestory – retail – SO 01.2

V strednej časti pozemku je navrhnutý halový objekt slúžiaci pre využitie obchodu a služieb „retailový predaj“. Zástavba objektu je navrhnutá ako jednopodlažný halový objekt bez podpivničenia. Obchodné priestory v objekte budú prenajímané a dodatočne upravené podľa požiadaviek jednotlivých klientov. Návrh uvažuje z rozdelením objektu na štyri obchodné priestory, pričom hlavné vstupy spolu s presklenými výkladmi sú orientované k Zavorskej ceste a zásobovanie so skladovou časťou k východnej hranici. V každej prevádzke budú súčasťou priestorov administratívne vstavky, ktoré slúžia na sociálne a technické zázemie nájomcov.

V strednej časti objektu je navrhnuté sociálne zázemie pre zákazníkov a priestory pre upratovačku.

Architektonický výraz exteriéru haly zodpovedá charakteru typizovaného retailového predaja a požiadavkam investora. Objekt je pravidelného obdĺžnikového tvaru, konštrukciu bude tvoriť železobetónový prefabrikovaný skelet a zastrešenie plochá strecha s použitím extenzívnej zelene. Celkové rozmery objektu sú 54,7 x 42,7 m a nosný systém je navrhnutý ako päťtrakt s modulovým systémom 12,0 x 12,0m, v stredovom trakte s modulom 6,0 x 12,0m. Svetlá výška haly je 4,0m a s výškou atiky 8,0m nad podlahou.

Z navrhovanej obslužnej komunikácie bude objektu priliehať úrovňové parkovisko so 53 parkovacími miestami určenými pre predmetný objekt.

Prvé nadzemné podlažie – je určené pre obchody a služby, sociálne zázemie.

Ukazovatele stavebného objektu :

Zastavaná plocha	2 335,69 m ²
Úžitková plocha	2 250,9 m ²
Obostavaný objem	14 598,0 m ³
Rozmery	54,7x42,7m
Úroveň podlahy prízemí	142,7 m n.m.
Svetlá výška haly	4,0 m
Vnútna výška hrebeňa strechy	6,2 m
Počet podlaží	1.NP
Výška atiky	+8,000 od podlahy 1.NP

Obchodné priestory – retail – SO 01.3

V južnej časti pozemku je navrhnutý halový objekt slúžiaci pre využitie obchodu a služieb „retailový predaj“. Zástavba objektu je navrhnutá ako jednopodlažný halový objekt bez podpivničenia, hlavnú hmotu tvoria dve haly spojené obchodnou pasážou. Objekt je pravidelného tvaru L, konštrukciu bude tvoriť železobetónový prefabrikovaný skelet a zastrešenie plochá strecha s použitím extenzívnej zelene. Obchodné priestory v objekte budú prenajímané a dodatočne upravené podľa požiadaviek jednotlivých klientov. Návrh uvažuje z rozdelením objektu na desať obchodných priestorov, pričom hlavné vstupy spolu s presklenými výkladmi sú orientované k Zavorskej ceste a zásobovanie so skladovou časťou k východnej a južnej hranici. V každej prevádzke budú súčasťou priestorov administratívne vstavky, ktoré slúžia na sociálne a technické zázemie nájomcov.

V strednej časti je vytvorená prekrytá pasáž pre lepšiu možnosť delenia obchodných priestorov a zásobovania zo zadnej časti. V juhovýchodnom rohu objektu je navrhnutá výmeniková stanica tepla, prístupnou z vonkajšej východnej fasády.

Architektonický výraz exteriéru haly zodpovedá charakteru typizovaného retailového predaja a požiadavkam investora. Objekt je pravidelného tvaru L, konštrukciu bude tvoriť železobetónový prefabrikovaný skelet a zastrešenie plochá strecha s použitím extenzívnej zelene na časti severného výbežku. Celkové rozmery objektu sú 96,7 x 30,63 m a výbežok severnej časti 32,07 x 42,7m, nosný systém je navrhnutý ako deväťtrakt s modulovým základným systémom 12,0 x 12,0m a 12,0 x 10,0m, v krajnom trakte s modulom 6,0 x 12,0m a stredovom trakte 6,0 x 10,0m. Svetlá výška haly je 4,0m a s výškou atiky 8,0m nad podlahou.

Z navrhovanej obslužnej komunikácie bude objektu priliehať úrovňové parkovisko so 99 parkovacími miestami určenými pre predmetný objekt.

Prvé nadzemné podlažie – je určené pre obchody a služby, technické zázemie (odovzdávacia stanica tepla)

Ukazovatele stavebného objektu :

Zastavaná plocha	4 335,09 m ²
Úžitková plocha	4 120,5 m ²
Obostavaný objem	28 633,0 m ³
Rozmery	96,7x62,7m
Úroveň podlahy prízemí	142,2 m n.m.
Svetlá výška haly	4,0 m
Vnútna výška hrebeňa strechy	6,2 m
Počet podlaží	1.NP
Výška atiky	+8,000 od podlahy 1.NP

Administratíva so skladovou halou – SO 01.4

V juhovýchodnej časti pozemku je navrhnutý halový objekt skladovej haly s prislúchajúcou administratívnou časťou v prednej severnej polohe. Objekt bude slúžiť pre podnikateľské účely a funkčne sa delí na dve základné časti – prízemnú halu, trojpodlažnú administratívu s technickým a sociálnym zázemím. Zástavba objektu je navrhnutá ako trojpodlažný objekt administratívy a jednopodlažný objekt skladovej haly bez podpivničenia. Objekt je pravidelného obdĺžnikového tvaru, konštrukciu haly bude tvoriť oceľový skelet, zastrešenie plochá strecha s použitím a konštrukciu administratívy bude tvoriť stenový priečny konštrukčný systém, zastrešenie plochá strecha s extenzívnou zeleňou. Celkové rozmery objektu sú 75,7 x 30,7m s čiastočným skosením pri severozápadnom priečelí administratívnej budovy. Pri skladovej hale je navrhnutý konštrukčný šesťtrakt s modulovým systémom 10,0 x 10,0m, svetlá výška haly 6,57m a výška atiky 9,8m, administratívy 10,55m nad podlahou. Z navrhovanej obslužnej komunikácie bude objektu priliehať úrovňové parkovisko so 11 parkovacími miestami určenými pre predmetný objekt.

Prvé nadzemné podlažie – je určené pre administratívu, skladová hala a sociálne a technické zázemie.

Druhé a tretie nadzemné podlažie – administratívne priestory a sociálne zázemie

Ukazovatele stavebného objektu :

Zastavaná plocha	2 307,35 m ²
Úžitková plocha	2 307,35 m ²
Obostavaný objem	21 355,6 m ³
Rozmery	75,7x30,7m
Úroveň podlahy prízemí	141,8 m n.m.
Svetlá výška haly	6,57 m
Vnútna výška hrebeňa strechy	9,5 m
Počet podlaží	Hala 1.NP, Administratíva 3.NP
Výška atiky	+10,550 od podlahy 1.NP

Reklamné totemy – SO 01.5

Navrhovaná komerčno-podnikateľská zóna bude doplnená o tri reklamné totemy. Dva z nich budú umiestnené pri kruhovom objazde ulíc Zelenečská a Mikovíniho ulice a tretí pri navrhovanom vstupe do lokality zo Zelenečskej ulice. Konštrukciu reklamných totemov bude tvoriť oceľová priehradová konštrukcia uchytená na betónovom podstavci. Riešené objektu budú pripojené k sieti NN areálových rozvodov.

Ukazovatele stavebného objektu :

Zastavaná plocha	7,52 m ²
Obostavaný objem	71,98 m ³
Výška konštrukcie	+11,300 od terénu

Na riešenej ploche sa nenachádzajú žiadne nadzemné objekty a trasy T.I. Sieť technickej infraštruktúry v komplexnom rozsahu potrebné na napojenie riešeného územia sa nachádzajú v priestore príslušných komunikácií na Mikovíniho ulici a cesty III/1287.

- Navrhovaná zóna bude pripojená na verejné siete vodovodu, jednotnej kanalizácie, elektriny, verejné osvetlenie a horúcovod.

A.2.1 PREHLAD VÝCHODISKOVÝCH PODKLADOV, SÚLAD STAVBY K VÝCHODISKOVÝM PODKLADOM

- Urbanistická štúdia (investičný zámer) Komerčno-podnikateľská zóna Trnava, Zelenečská-Mikovíniho ulica , schválená mestským zastupiteľstvom, uznesenie č. 795 zo dňa 12.12.2017
- Požiadavky investora – ISMONT s.r.o. – v zmysle štandardov pre dané typy budov
- Platné STN určujúce technické podmienky konštrukcií a stavieb, záväzné bezpečnostné a požiarne predpisy
- Vyhlášky a zákony SR
- Lokálny program a zámer investora
- Geodetické výškopisné a polohopisné zameranie územia
- Podrobný inžiniersko-geologický prieskum pozemku, vyhotovenie Stavby a sanácie, s.r.o., Trnava
- Hydrogeologický prieskum pozemku, vyhotovenie Hydrant s.r.o. , marec 2018 RNDr. Ján Antal
- Svetlotechnický posudok, spracovateľ STATYS, spol. s.r.o. , Ing. Irena Kreutzová
- Akustická projektová štúdia - doplnok, Aureka, s.r.o., marec 2019 Ing. Michal Halecký
- Radónový prieskum (protokol o stanovení objemovej aktivity radónu v pôdnom vzduchu a kategórii radónového rizika), spracovateľ AG&E, alikovaná geofyzika a ekológia , marec 2018 RNDr. Juraj Vaník
- Rozptylová štúdia, Heseck s.r.o., marec. 2018 Doc. RNDr. František Heseck, CSc.

A.2.2 STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA ÚZEMIA A SPÔSOB DOTERAJŠIEHO VYUŽITIA

Riešené územie „Komerčno-podnikateľská zóna Trnava, Zelenečská – Mikovíniho ulica“ je vymedzené:

- plochou parcely č. 10548/32 – k.ú. Trnava, v časti vymedzenej ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien pre kód funkčného využitia B.06.

Riešené územie v súčasnosti sa nachádza mimo jestvujúcich hraníc zastavaného územia mesta a v rozsahu 3,0235 ha je poľnohospodárskou pôdou (orná pôda) zaradenou v 1. skupine BPEJ. Výmera riešeného územia je 3,3218 ha. Riešené územie je rovinaté, s veľmi miernym sklonom v smere k vodnému toku Trnávka. Na jeho ploche sa nenachádzajú žiadne nadzemné objekty a trasy T.I. Sieť technickej infraštruktúry v komplexnom rozsahu potrebné na napojenie riešeného územia sa nachádzajú v priestore príslušných komunikácií na Mikovíniho ulici a cesty III/1287. Pred zahájením stavebných prác je potrebné vytýčenie všetkých jestvujúcich sietí na pozemku a v mieste pripojenia na jestvujúcu komunikáciu).

A.2.3 ZDÔVODNENIE STAVBY NA DANOM ÚZEMÍ

K investičnému zámeru výstavby komerčno-podnikateľskej zóny na pozemku investor pristúpil na základe jeho zhody s regulačnými územného plánu mesta Trnava a po vyhodnotení a odsúhlasení Urbanistickej štúdie mestským zastupiteľstvom. Územie výstavby je nezastavané a v súčasnosti sa využíva ako orná pôda.

Ako už bolo spomenuté, umiestnenie stavieb komerčno-podnikateľskej zóny je v súlade s ÚPN Trnava a podľa tohto zákona mesta Trnava (UPN) riešený priestor ja na parcele číslo 10548/32 k. ú. Trnava sa navrhuje zastavať administratívnou budovou s obchodnou vybavenosťou, dvojicou obchodných retailových hál , administratívou so skladovou halou a osadením reklamných totemov (pútačov).

Urbanistická štúdia (Investičný zámer) bola odsúhlasená Mestským zastupiteľstvom mesta Trnava dňa 12.12.2017 uznesenie 795 k predloženej Urbanistickej štúdii.

A.2.4 ZÁKLADNÉ ÚDAJE CHARAKTERIZUJÚCE STAVBU A JEJ BUDÚCU PREVÁDZKU**PLOŠNÉ VÝMERY : (na celej ploche ohraničenej na výstavbu)**

Funkčná plocha ohraničená na výstavbu celková:	33 471,67 m ²
Plocha zastavaná nadzemnými stavebnými objektami :	10 646,74 m ²
Plocha ciest /asfaltový kryt /:	8 080,0 m ²
Plocha parkovísk /zámková dlažba /:	1 778,4 m ²
Plocha parkovísk /zatrávňovacia rohož - ecoblok /:	979,5 m ²
Plocha parkovísk zásobovanie /zámková dlažba /:	165,5 m ²
Plocha parkovísk /spolu /:	2 923,4 m ²
Plocha chodníkov /zámková dlažba /:	2 069,0 m ²

Plocha cyklochodníkov / asfaltový kryt / :	906,1 m ²
Plocha stojísk kontajnerov / zámková dlažba / :	66,3 m ²
Spevnené plochy celkom :	14 044,8 m ²
Zeleň na rastlom teréne :	8 570,65 m ²
Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami :	151,3 m ²
Vodná plocha (jazierko) :	58,18 m ²
Plocha verejnej zelene na celom pozemku :	8 628,83 m ²

PLOŠNÉ VÝMERY : (len na parc.č.: 10548/32)

Funkčná plocha ohraničená na výstavbu parc.č.: 10548/32:	30 240,0 m ²
Plocha zastavaná nadzemnými stavebnými objektami :	10 646,74 m ²
Index zastavanosti vo funkčnej ploche/ max. 0,36 / :	0,352
Plocha zastavaná podzemnou časťou stavby :	10 995,93 m ²
Hrubá podlažná plocha :	16 460,42 m ²
Index podlažných plôch /max.1,8/	0,54
Čistá podlažná plocha nadzemnej časti:	16 214,4 m ²
Čistá podlažná plocha podzemnej časti:	1 917,1 m ²

PLOŠNÉ VÝMERY SPEVNENÝCH PLÔCH A ZELENĚ (len na parc.č.: 10548/32)

Plocha ciest /asfaltový kryt /:	6 259,6 m ²
Plocha parkovísk /zámková dlažba / :	1 778,4 m ²
Plocha parkovísk /zatrávňovacia rohož - ecoblok / :	979,5 m ²
Plocha parkovísk zásobovanie /zámková dlažba / :	165,5 m ²
Plocha parkovísk /spolu / :	2 923,4 m ²
Plocha chodníkov /zámková dlažba / :	2 045,35 m ²
Plocha cyklochodníkov / asfaltový kryt / :	583,36 m ²
Plocha stojísk kontajnerov / zámková dlažba / :	66,3 m ²
Spevnené plochy celkom :	11 878,01 m ²
Zeleň na rastlom teréne :	7 505,77 m ²
Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami (nezapočítaná):	151,3 m ²
Vodná plocha (jazierko) :	58,18 m ²
Plocha verejnej zelene na celom pozemku :	7563,95 m ²
Index zelených plôch / min. 0,250 / :	0,2501
Plocha extenzívnej zelene na strechách :	5 146,0 m ²
Index zelene na strechách / min. 0,50 / :	0,505

OBOSTAVANÝ PRIESTOR :

Celkový obostavaný priestor :	97 112,96 m ³
Celkový obostavaný priestor / vrchná stavba /:	91 828,28 m ³

POČET PARKOVACÍCH MIEST :

Celkový počet parkovacích miest na teréne:	200 P.M.
Celkový počet parkovacích miest v garáži 1.PP :	72 P.M.

Počet parkovacích miest podľa objektov :

- SO 01.1 – Administratíva s obchodnou vybavenosťou	109 P.M. (z toho 72 pod objektom, z toho 5 miest pre imobilných)
- SO 01.2 – Obchod /retail/	53 P.M. (z toho 2 miesta pre imobilných)
- SO 01.3 – Obchod /retail/	99 P.M. (z toho 3 miesta pre imobilných)
- SO 01.4 – Administratíva so skladovou halou	11 P.M. (z toho 1 miesto pre imobilného)

POČET ZAMESTNANCOV :

- SO 01.1 – Administratíva s obchodnou vybavenosťou	237 osôb (118 návštev, 131 zákazníkov) 168 osôb (114 návštev, 29 zákazníkov), 50% muži a 50% ženy
- SO 01.2 – Obchod /retail/	16 osôb (35 zákazníkov), 50% muži a 50% ženy
- SO 01.3 – Obchod /retail/	28 osôb (67 zákazníkov), 50% muži a 50% ženy
- SO 01.4 – Administratíva so skladovou halou	25 osôb (4 návštev), 50% muži a 50% ženy

ZÁKLADNÉ ÚDAJE CHARAKTERIZUJÚCE INŽINIERSKE OBJEKTY :

Jednotná kanalizačná prípojka – SO 02.1

Riešená zóna bude odkanalizovaný navrhovanou gravitačnou jednotnou kanalizačnou prípojkou do verejnej kanalizácie DN 1600, ktorá prechádza parcelou investora (p.č. 10548/32). Kanalizačná prípojka je navrhnutá so svetlosťou D300-2% z PVC-U. Prípojka bude jedna, spoločná pre riešený komplex. Pripojenie na stoku bude realizované do jestvujúcej vstupnej šachty na stoke. Prípojka je navrhovaná ako jednotná a teda bude odvádzať splaškové odpadové vody a dažďové vody zo spevnených plôch a ciest.

Areálová dažďová kanalizácia – SO 02.2

Likvidácia dažďových vôd zo strechy bude realizovaná vnútornými vertikálnymi dažďovými odpadovými potrubiami zo strešnej roviny, ktoré budú zaústené prostredníctvom vertikálnych dažďových odpadových potrubí do areálovej dažďovej kanalizácie, následne v retenčnej nádrži resp. vo vsakovacom systéme. Likvidácia dažďových vôd zo strešných rovín a vsakovania bude riešená v rámci príslušného stavebného objektu.

Odvodnenie parkovacích plôch a cesty budú zabezpečovať typové uličné vpuste. Celá zóna bude rozdelená na jednotlivé logické časti, ktorú budú mať vlastnú retenčnú nádrž a odlučovač ropných látok a až následne budú zaústené do jednotnej areálovej kanalizácie.

Areálová dažďová kanalizácia, Dažďová zaolejovaná kanalizácia, ORL a RN – SO 02.3

Dažďové vody z uličných vpustí budú spoločným potrubím D300 privádzané do lokálnych odlučovačov ropných látok s jedným sorbčnými filtrami s maximálnou výstupnou hodnotou ropných látok do 1 mg/l NEL. ORL tvorí betónová nádrž, v ktorej je osadené technologické zariadenie. ORL sa osadí pod spevnenou plochou na pozemku investora a opatrí sa vstupnými šachtami s poklopmi v úrovni upraveného terénu. Na prítoku do ORL sa vybuduje kanalizačné šachta, rovnako na odtoku z ORL sa vybuduje RŠ v ktorej bude možné robiť odber vzorky vody po vyčistení. Vyčistené dažďové vody budú odvedené prostredníctvom dažďovej kanalizačnej prípojky do retenčnej nádrže príslušného objemu resp. do verejnej kanalizácie.

Navrhovaná dažďová kanalizácia zo spevnených plôch bude vyústená do navrhovanej retenčnej nádrži z vodotesného betónu. Z retenčnej nádrže, ktorá slúži pre zachytenie nadprietokných dažďových vôd bude vyhotovený regulovaný odtok do jednotnej areálovej kanalizácie. Odtok z každej nádrže bude regulovaný a nastavený tak, aby súmarný okamžitý regulovaný odtok dažďových vôd z celého riešeného areálu do jednotnej kanalizačnej prípojky nepresahoval 50 l/s.

Vodovodná prípojka a areálový rozvod vody – SO 03

Areál bude zásobovaný pitnou vodou z jestvujúceho verejného vodovodu DN150, ktorý sa nachádzav komunikácií pred objektom CKD Marketu. Z tohto vodovodu je vybudovaná vodovodná prípojka svetlosti D90, ktorá je vybudovaná pre zásobovanie pitnou vodou obytného súboru MIKO a MIKO II. Prípojka je ukončená vo vodomernej šachte, kde sa nachádza fakturačný vodomerný s armatúrnou zostavou. Od vodomernej šachty je trasovaný areálový rozvod k obytnému súboru MIKO, resp. k jednotlivým bytovým domom. Riešený areál sa pripojí na areálový vodovod D90 pred meraním bytového domu A,B. Z areálového vodovodu sa vysadí pripojenie svetlosti D90 a navrhovaný areálový vodovod sa bude trasovať najprv pozdĺž a následne križom cez komunikáciu ulice Mikovíniho. Za komunikáciou na parcele riešeného areálu sa následne vybuduje vodomerná šachta s podružným meraním. Za pripojením na areálový vodovod sa osadí posúvny uzáver DN80 so zemnou súpravou. Navrhovaná vodovodná prípojka D90 bude vyhotovená z potrubia z HD-PE so spádom 0,3% do vodomernej šachty. Za podružnou vodomernou zostavou bude trasovaný navrhovaný areálový rozvod svetlosti D90 z PE k jednotlivým stavebným objektom.

Rozvody NN – SO 04

Objekty budú napájané elektrickou energiou z transformačnej stanice TS-MIKO2. Káble NAYY-J 4x240mm² budú vedené v zemi do rozpojovacieho istiacich skríň RIS, umiestnených pri bočných stenách objektov. Trasa bude vedená z TS do RIS1, RIS2, RIS3 a RIS4. Z RIS4 bude vedený kábel do TS (zokruhovanie).

Zo skríň RIS budú vedené káble do elektromerových rozvádzačov, ktoré budú osadené pri skrinách RIS. Káble budú vedené v káblovej ryhe v zemi v súlade s STN. Meranie elektrickej energie bude umiestnené v rozvádzačoch RE na verejne prístupnom mieste. Spôsob napojenia a merania určí zástupca prevádzkovateľa distribučnej siete. Detaily napojenia budú riešené v ďalšom stupni PD v súlade s požiadavkami ZSE.

Verejné osvetlenie – SO 05

Na osvetlenie chodníkov a komunikácií budú použité výbojkové svietidlá, prípadne LED. Osadené budú na oceľových stožiároch vysokých 8m, s výložníkom/bez výložníka. Navrhnuté verejné osvetlenie bude napojené na existujúce verejné osvetlenie na Mikovíniho ulici v najbližších stožiároch. Tri existujúce stožiare, zasahujúce do navrhovanej komunikácie, budú zdemontované a nahradené stožiarmi na nových pozíciách. Svietidlá osadené na fasádach budú napájané z príslušných objektov.

Odvodzďavacia stanica tepla a horúcovodná prípojka – SO 06

Pre navrhované novostavby štyroch objektov SO-01, SO-02, SO-03 a SO-04 budú v zóne vybudované dve odvodzďavacie stanice tepla (OST). OST-1, umiestnená v objekte SO-01 bude zásobovať teplom tento objekt a druhá OST-2, umiestnená v objekte SO-03 bude slúžiť ako zdroj tepla pre ďalšie dva objekty SO-02 a SO-04. Do odvodzďavacích staníc OST-1 a OST-2 bude privedený vonkajší primárny horúcovod podzemným bezkanálovým potrubným vedením. Potrubné prepojenie objektov SO-02 a SO-04 so zdrojom tepla OST-2, bude sekundárnym teplovodom.

Projektovaný prenosový výkon HV prípojky pre podnikateľskú zónu Mikovíniho je 1,15 MW. Na základe informácii od správcu trnavskej tepelnej sústavy CZT, tento požadovaný tepelný výkon dokáže dodávateľ tepla, Trnavská teplárenská, a.s. dodať pre jednotlivé odberné miesta – odvodzďavacie stanice tepla OST-1 a OST2 svojou potrubnou tepelnou sieťou v danej lokalite umiestnenia predmetnej stavby.

Začiatok prípojky – miesto napojenia na existujúci horúcovod DN600 – pre stavbu podnikateľskej zóny Mikovíniho ul. Trnava bude 9,6m od 9° horizontálneho lomu L68 a zároveň i v blízkosti existujúceho pevného bodu PB 1006 (viď koordinačný výkres). Z hlavnej potrubnej kostry bude vysadená elevačná odbočka DN80. Na začiatku vyseďenej odbočky bude umiestnená uzatváracia a odvzdušňovacia šachtica ŠO. Pre OST-1 bude vysadená paralelná odbočka PO pre pripojenia OST-1. Za paralelnou odbočkou bude potrubná redukcia DN80/DN65 a potrubie bude pokračovať do OST-2.

Komunikácie a spevnené plochy – SO 07

Z dopravného hľadiska je lokalita prístupná po zbernej komunikácii Zelenečskej ulici, ktorá je zároveň cestou III. triedy číslo III/1287 a vedie od napojenia z križovatky ulíc Tamaškovičova – 9. mája (cesta I/61Z) južným smerom k obci Zeleneč a ďalej do Majcichova. Na súčasnom zastavanom okraji mesta Zelenečskú ulicu križuje miesta komunikácia Mikovíniho ulica a Ul. Gen.Goliána. Obe komunikácie sa následne pripájajú na cestu I/61 – Mikovíniho ulica na Nitrianskej ceste a Ul. Gen.Goliána na Bratislavskej ceste.

Celá navrhovaná lokalita bude mať vybudované dve trvalé pripojenia na sieť jestvujúcich verejných komunikácií.

Prvé pripojenie bude vybudované na cestu III/1287 ako styková križovatka, pričom vzájomná vzdialenosť od jestvujúcej okružnej križovatky Zelenečská – Mikovíniho – Gen. Goliána bude 135m. Križovatka bude obsahovať zachovanie priamych smerov a s umiestnením samostatného pruhu pre dobočenie vľavo – dĺžky 70m a na opačnej strane križovatky v smere jazdy bude dopravný tieň – dĺžky 68m. Z vedľajšej cesty sú navrhované pruhy pre pripojenie a pre odbočenie oboma smermi vpravo aj vľavo.

Druhé pripojenie je navrhnuté na Mikovíniho ulicu. Z hľadiska využitia dopravných smerov napojenia sa jedná o pravé odbočenie z hlavnej cesty do areálu a pravé pripojenie z účelovej komunikácie na hlavnú cestu. Účelová komunikácia bude v mieste pripojenia smerovo rozdelená deliacim ostrovčekom. V pripojení vznikne priešecná križovatka, ktorá bude na hlavnej ceste tvorená Mikovíniho ulicou a na vedľajších komunikáciách účelovou komunikáciou parkoviska pri bytovom dome MIKO a navrhovaným pripojením komerčno-podnikateľskej zóny. V rámci pripojenia bude v úseku od okružnej križovatky a Zelenečskej ulice vybudované rozšírenie o jeden jazdný pruh – samostatné ľavé odbočenie k účelovej komunikácii parkoviska (v budúcnosti sa uvažuje s prepojením na MK Kozácku).

Sadové úpravy – SO 08

Návrh ozelenenia rieši výsadbu zelene v bezprostrednom okolí objektov komerčno – podnikateľskej zóny. Navrhované riešenie obsahuje ozelenenie parkovísk listnatými stromami veľkokorunnými a so stredne veľkou korunou pre plnenie izolačnej, hygienickej a estetickej funkcie v kombinácii s dekoratívnymi záhonmi listnatých, ihličnatých krov, trvaliek a okrasných tráv v ostrovčekoch popri navrhovaných parkoviskách, vytvorenie malej parkovo upravenej plochy s vodnou plochou, detským ihriskom a lavičkami v centrálnej časti KP zóny so záhonmi trvaliek a okrasných tráv, výsadbu stromov trávnatých plochách tak, aby došlo zároveň k prítieniu navrhovaného cyklochodníka, ozelenenie pásu medzi navrhovaným chodníkom a cyklochodníkom priľahlej komunikácie na Zelenečskej ulici prestriedaním krov narastajúcich do 1,5m, krov narastajúcich do výšky 0,8m, okrasných tráv a lúčneho trávnik, čím dôjde k vytvoreniu pásu izolačnej zelene, t.j. oddelenie komunikácie o KP zóny, vytvorenie izolačnej zelene z južnej a východnej strany záujmového územia výsadbou veľkokorunných stromov a stromov so stredne veľkou korunou. Z južnej strany navrhovaná zeleň bude v budúcnosti oddeľovať územie KP zóny od plánovanej výstavby ochvatu, záhonovú výsadbu zo suchomilných rozchodníkov a tráv na strechy navrhovaných objektov – vytvorenie extenzívnych „zelených striech“ na 50% striech navrhovaných objektov, výsev trávnik.

Výmera navrhovaných spevnených plôch je 11 878,01m². Počet navrhovaných stromov je 148ks, čo predstavuje 1ks na 80,0m² spevnej plochy.

Rozvody VN a transformačná stanica – SO 09

Navrhovaná transformačná stanica TS-MIKO2 bude pripojená slučkováním.

Začiatok VN prípojky bude v transformačnej stanici TS-MIKO. Z TS budú vyvedené v zemi VN káble, ktoré budú vedené do navrhovanej transformačnej stanice TS-MIKO2. Z TS-MIKO2 budú káble vedené k TS-MIKO, kde budú v zemi napojené na existujúce VN vedenie (linka č. 1001) pomocou VN zemných káblových spojok.

Navrhnutá je betonová bloková transformačná stanica EH 5 6,3 - 22/0,420 kV 2x 630kVA.

Bude osadený jeden olejový transformátor 630kVA, pozícia pre druhý transformátor zostane ako rezerva pre ďalší rozvoj lokality.

A.3 ČLENENIE STAVBY NA STAVEBNÉ OBJEKTY, ETAPY VÝSTAVBY

A.3.1 ČLENENIE STAVBY NA STAVEBNÉ OBJEKTY

Pozemné stavebné objekty

SO 01.1 – Hlavný stavebný objekt – Administratíva s obchodnou vybavenosťou

SO 01.2 – Hlavný stavebný objekt – Obchod retail

SO 01.3 – Hlavný stavebný objekt – Obchod retail

SO 01.4 – Hlavný stavebný objekt – Administratíva so skladovou halou

SO 01.5 – Hlavný stavebný objekt – Reklamné totémy

Inžinierske objekty

SO 02.1 – Jednotná kanalizačná prípojka

SO 02.2 – Areálová jednotná kanalizácia

SO 02.3 – Areálová dažďová kanalizácia

– Dažďová zaolejovaná kanalizácia

– ORL a RN

SO 03 – Vodovodná prípojka a areálový rozvod vody

SO 04 – Rozvody NN

SO 05 – Verejné osvetlenie

SO 06 – Odovzdávacia stanica tepla a horúcovodná prípojka

SO 07 – Komunikácie a spevnené plochy

SO 08 – Sadové úpravy

SO 09 – Rozvody VN, Transformačná stanica

A.3.2 ETAPIZÁCIA A TERMÍNY REALIZÁCIE

Predpoklad do 36 mesiacov od vydania stavebného povolenia.

Predpokladaný začiatok realizácie : 09/2019

Predpokladaný koniec realizácie : 09/2022

A.4 VECNÉ A ČASOVÉ VÄZBY STAVBY NA OKOLITÚ VÝSTAVBU A SÚVISIACE INVESTÍCIE

Vyvolané a podmieňujúce investície

Výstavba areálu bude prebiehať súčasne s výstavbou areálových komunikácií, pripojení areálových komunikácií na mestské komunikácie a prípojkov inžinierskych sietí.

So začatím výstavby sa uvažuje po vydaní stavebného povolenia, v druhej polovici roku 2019. Pozemok je stavebne voľný. Areál staveniska bude oplotený. Počas výstavby ani po jej ukončení nedôjde k obmedzeniu cestnej premávky na miestnych komunikáciách ani ňou nebudú dotknuté iné stavby a nevzniknú nároky na obmedzenie alebo zmenu funkcie existujúcej zástavby.

Ochranné pásma

Do pozemku investora zasahuje:

- ochranné pásmo koridoru a trasy navrhovanej dopravnej infraštruktúry - cesty I/61 – Južný obchvat (navrhovaný), ktoré je 50 m kolmo od osi komunikácie.
- ochranné pásmo koridoru a trasy jestvujúcej dopravnej infraštruktúry - cesta III/1287 (jestvujúca), ktoré je 20 m kolmo od osi komunikácie.

Ochranné pásma jestvujúcich dočasných i trvalých nadzemných a podzemných I.S. a ich zariadení budú počas výstavby rešpektované v rozsahu príslušnej legislatívy resp. bude s nimi nakladané v zmysle projektového riešenia. Zvláštne a osobitné opatrenia, vyplývajúce z technického riešenia napr. inžinierskych sietí, ich revízných šácht a ostatných objektov a zariadení budú upresnené v samostatných projektových riešeniach ďalšieho stupňa projektovej prípravy (napr. problematika trvalého prístupu majiteľov a správcov I.S. k objektom a zariadeniam počas výstavby, poloha dočasných objektov zariadenia staveniska voči ochranným pásmam týchto zariadení a pod.) Počas výstavby objektov areálu i pri jeho neskoršom užívaní nie je nutné stanovovať mimoriadne ochranné hygienické pásma.

Ochrana prírody a krajiny

V riešenom území sa ochrana prírody a krajiny zabezpečuje v zmysle zákona NR SR č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny. Osobitne chránené časti prírody s vyšším stupňom ochrany sa tu nenachádzajú. Existujúce a navrhované prvky ÚSES nie sú výstavbou predmetného areálu dotknuté.

Záber poľnohospodárskeho (PPF) resp. lesného pôdneho fondu (LPF)

Výstavbou dotknuté územie sa celé nachádza mimo zastavaného územia mesta. Parcela 10548/32 – výmera 3,024 ha je podľa BPEJ záberu – 0019002 – 1. skupina, bez vybudovaných závlah a odvodnení.

Na pozemku sa nachádza vzrastlá zeleň a krovie.

A.5 PREHLAD PREVÁDZKOVATEĽOV

Majiteľ respektíve prevádzkovateľ budovy bude určený investorom na základe zmlúv o prenájme, kúpno-predajných zmlúv a pod., po realizácii stavby respektíve v priebehu jej výstavby.

Užívateľmi prenajímateľných priestorov sa stanú ich budúci užívatelia na základe nájomných zmlúv s investorom.

Majiteľ : ISLAND s.r.o., Strojárska č.1C, 917 02 Trnava
 Stavebník : ISMONT s.r.o., Strojárska č.1C, 917 02 Trnava
 Užívatelia : na základe nájomných zmlúv, respektíve kúpno-predajných zmlúv

A.6 SKÚŠOBNÁ PREVÁDZKA A DOBA JEJ TRVANIA VO VZŤAHU K DOKONČENIU A KOLAUDÁCII STAVBY

So skúšobnou prevádzkou sa u investora neuvažuje. Skúšobnej prevádzke však budú podrobené jednotlivé funkčné celky stavebných prác, v termínoch po ich dohotovení a prevzatí s atestami. Skúšky budú pred kolaudačným konaním, resp. odovzdaním stavby do užívania investorovi.

A.7 CELKOVÉ NÁKLADY STAVBY

Odborný odhad celkový náklad stavby predstavuje cca 6,5 mil €

Dátum :	Revízia č.2 - 03/2019
Vypracoval :	kol. spracovateľov PD
Zostavil :	Ing. Lukáš Mišovič aut. ing.
HIP projektu :	Ing. Juraj Kyselica aut. ing.