



ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT: Ing. Pavol Orosi, PhD.	NÁZOV STAVBY: PETRŽALKA CITY - LOKALITA A 2. etapa - súbor stavieb, Bratislava - Petržalka ČASŤ STAVBY: PETRŽALKA CITY, etapa 2 A SO 03.1 Polyfunkčný dom B	INVESTOR: FORESPO PETRŽALKA CITY, a.s. Karloveská 34, 841 04 Bratislava	
AUTORI: Ing. arch. Ing. Peter šimko, PhD. Ing. Štefan Koluš		MANDATÁR STAVEBNÍKA: PETRŽALKA CITY A, a.s. Hviezdoslavovo nám.15, 811 02 BA	
AUTORSKÁ SPOLUPRÁCA: Ing. arch. Pavol Králik Ing. arch. Onrej Bober			
VYPRACOVALI: Peter šimko Ing. arch. T. Hubová Ing. Pavol Orosi, PhD. Bc. Dominik Ogurčák Ing. arch. Pavol Králik Bc. Matej Mecele		DRUH DOKUMENTÁCIE: E.1.1 Architektonické a stavebné riešenie	
 Viest architekti s.r.o., Justičná 9, 811 07, Bratislava	NÁZOV DOKUMENTÁCIE: SPRIEVODNÁ SPRÁVA	DÁTUM VYDANIA: 25. 11. 2015	PARÉ:

Obsah

Kolektív spracovateľov projektovej dokumentácie.....	2
ZÁKLADNÉ ÚDAJE, BILANCIE, URBANIZMUS A DOPRAVNÉ RIEŠENIE	4
OBJEKTOVÁ SKLADBA VÝSTAVBY – SÚBORU STAVIEB	5
OBJEKTOVÁ SKLADBA KTORÚ RIEŠI PROJEKT	6
SKLADBA PROJEKTOVEJ DOKUMENTÁCIE	7
SKLADBA VÝKRESOVEJ DOKUMENTÁCIE	7
VECNÉ A ČASOVÉ VÄZBY VÝSTAVBY	8
Rámcové zmeny oproti stavebnému povoleniu.....	10
Rozdelenie, počet bytov a štúdií.....	10
Obložnosť Polyfunkčného domu.....	12
Charakteristika územia všeobecne	12
Urbanistická kompozícia.....	12
Urbanistické parametre pôvodné	14
Urbanistické parametre navrhované	15
Porovnanie plošných a objemových bilancií stavby s vydaným DUR a EIA	16
Sumár navrhovaných plošných bilancií v zmene časti stavby pre SO 03.1 Polyfunkčný dom B	17
Bilancia nárokov na zásobovanie vodou a energiami	18

Kolektív spracovateľov projektovej dokumentácie

<i>Hlavný Inžinier projektu</i>	Ing. Pavol Orosi, PhD., aut. Ing. 5821*11 Viest architekti,s.r.o.
<i>Koordinácia a stavba</i>	Ing. arch. Ing. Peter Šimko, PhD., Viest architekti,s.r.o. Ing. arch. Tatiana Hubová, Viest architekti, s.r.o. Ing. Veronika Petrová, Viest architekti, s.r.o. Bc. Dominik Ogurčák, Viest architekti, s.r.o. Bc. Matej Mecele, Viest architekti, s.r.o.
<i>autori architektúri</i>	Ing. arch. Ing. Peter Šimko, PhD. Ing. Štefan Koluš
<i>autorská spolupráca</i>	Ing. arch. Pavol Králik, aut. arch. 0018AA Ing. arch. Ondrej Bober, aut. arch. 1601AA
<i>Geologické pomery</i>	RNDr. Lubomír Vančík
<i>Geotechnika</i>	Ing. Ctibor Kostúr, Spai, s.r.o. Ing. Martin Balucha, PhD.
<i>Hydrogeológia</i>	Mgr. Ivan Šebesta
<i>Statika</i>	Ing. Peter Gavaľa, aut. Ing. 2838*13, PKISA,s.r.o. Ing. Jozef Galčík, PKISA,s.r.o. Ing. Peter Žižák, Strucon SK, s.r.o. aut. Ing. 5568*11 Ing. Radoslav Zrubec, Strucon SK, s.r.o.
<i>Svetlotechnika</i>	Ing. Oľga Paradeiserová, Csc. aut. Ing. 2290*Z*14
<i>Hluková štúdia</i>	A&Z Acoustic s.r.o. (vyhotovená v dur)
<i>Zdravotechnika</i>	Ing. Pavol Leško, aut. Ing. 3725*A*2-2,3 Ing. Branislav Antal
<i>Vzduchotechnika, klim.chladenie</i>	Ing. Dušan Slováček, . aut. Ing.1057*14, DS TECH, s.r.o. Igor Gačko, DS TECH, s.r.o.
<i>Vykurovanie</i>	Ing. Daniel Badík, aut. Ing.5323*14 Energo Controls s.r.o. Ing. Milan Grešo, Energo Controls s.r.o.
<i>Silnopriúd</i>	Ing. Ján Holos aut. Ing. 2188*A*5-3, Energo Controls s.r.o.

	Ing. Milan Grešo, Energo Controls s.r.o.
<i>Diesel agregát</i>	Ing. Ján Holos aut. Ing. 2188*A*5-3, Energo Controls s.r.o.
	Ing. Milan Grešo, Energo Controls s.r.o.
<i>Slaboprúd</i>	Ing. Ladislav Kažimír aut. Ing. 1175*14, NETsystems, a.s.
	Ing. Peter Káčer, NETsystems, a.s.
<i>Komunikácie</i>	Ing. Ladislav Benček, PRO.BE aut. Ing. 2131*I2
<i>Komunikácie a spevnené plochy</i>	Ing. Ladislav Benček, PRO.BE aut. Ing. 2131*I2
<i>Sadovnicke úpravy</i>	Ing. Andrej Uhliarík ,záh.architekt
	Ing. arch., Ing. Peter Šimko, PhD.
	Ing. Štefan Koluš
<i>Požiarna ochrana</i>	Ing. Alojz Padyšák, 12-2015,AP-PROJEKT
<i>Civilná ochrana</i>	Ing. Pavol Orosi, PhD., aut. Ing. 5821*11 Viest architekti, s.r.o.
Organizácia výstavby	Ing. Pavol Orosi, PhD., aut. Ing. 5821*11 Viest architekti, s.r.o.
Odpady	Ing. Pavol Orosi, PhD. aut. Ing. 5821*11, Viest architekti, s.r.o.
<i>EPS</i>	Ing. Ladislav Kažimír aut. Ing. 1175*14, NETsystems, a.s.
	Ing. Peter Káčer, NETsystems, a.s.
<i>HSP</i>	Ing. Ladislav Kažimír aut. Ing. 1175*14, NETsystems, a.s.
	Ing. Peter Káčer, NETsystems, a.s.
<i>DVBT-S</i>	Ing. Ladislav Kažimír aut. Ing. 1175*14, NETsystems, a.s.
	Ing. Peter Káčer, NETsystems, a.s.
<i>TV rozvod</i>	Ing. Ladislav Kažimír aut. Ing. 1175*14, NETsystems, a.s.
	Ing. Peter Káčer, NETsystems, a.s.
<i>Energetické hodnotenie stavby</i>	Ing. Peter Mihálka 256*1*2009

ZÁKLADNÉ ÚDAJE, BILANCIE, URBANIZMUS A DOPRAVNÉ RIEŠENIE

Identifikačné údaje

Názov stavby: PETRŽALKA CITY – lokalita A, 2. etapa – súbor stavieb, Bratislava Petržalka

Charakter stavby: novostavba

Miesto stavby: parcela č. 3603/9 katastrálne územie Petržalka, 3602/2 pre trafostanicu

List vlastníctva č.3821

Druh pozemku: Ostatné plochy

Kód spôsobu využívania pozemku:

14410 – pozemky, ktoré slúžia ako okrasná záhrada, uličná

a sídlisková zeleň, verejná alebo funkčná zeleň

Parcely dotknuté výstavbou:

3570, 3604, 4355/11, 4428/10, 3603/10, 4373/11 (cesty a IS),

1111/70 (Chorvátske rameno – hrádza)

Mestská časť: mestská časť Bratislava – Petržalka

Okres, kraj: okres Bratislava V, Bratislavský kraj

Stavebník : FORESPO PETRŽALKA CITY, a.s., Karloveská 34, 841 04 Bratislava

Mandatár stavebníka : PETRŽALKA CITY A, a.s. Hviezdoslavovo nám. 15, 811 02 Bratislava

Autori architektúry: Ing. arch., Ing. Peter Šimko, PhD., Viest architekti, s.r.o.

Ing. Štefan Koluš

Autorská spolupráca: Ing. arch. Pavol Králik

Ing. arch. Ondrej Bober

Stupeň projektu: Dokumentácia Zmeny stavby pred dokončením

OBJEKTOVÁ SKLADBA VÝSTAVBY – SÚBORU STAVIEB

1. STAVBA SO 01 - PRÍPRAVA ÚZEMIA - OCHRANA STAV.JAMY A ZAKLADANIE OBJEKTOV B A C, PODZEMNÁ STAVBA -PARKING B, C

SO 01.1 - PRÍPRAVA ÚZEMIA - OCHRANA STAVEBNEJ JAMY A ZAKLADANIE B, C
SO 01.2 - PODZEMNÁ STAVBA - PARKING B, C – 3.PP - 1.PP
SO 17.1 - CIVILNÁ OCHRANA - PLYNOTESNÝ ÚKRYT PÚ 1925

2. STAVBA PREKLÁDKY INŽINIERSKÝCH SIETÍ

SO 10.1 - PREKLÁDKA VN I Č. 1003
SO 10.2 - PREKLÁDKA VN I Č. 1005
SO 10.3 - PREKLÁDKA VN I Č. 168
SO 10.4 - PREKLÁDKA VN I Č. 1016
SO 10.5 - MECHANICKÁ OCHRANA KÁBLA VVN - 110 KV
SO 11.1 - PREKLÁDKA VEREJNÉHO OSVETLENIA HÁLOVÁ UL.
SO 13.2 - PREKLÁDKA KÁBELOVODU
SO 13.3 - PREKLÁDKA KÁBLOV T-COM V KÁBELOVODE

3. STAVBA - SO 03 - POLYFUNKČNÝ DOM B - HOTEL, KONGRES. CENTRUM, MULTIFUNKČNÁ SÁLA A ŠPORTCENTRUM S BAZÉNOM

SO 03.1 - POLYFUNKČNÝ DOM B - NADZEMNÉ PODLAŽIA
SO 03.1.1 - POLYFUNKČNÝ DOM B - NADZEMNÉ PODLAŽIA - 1. - 3. NP
SO 03.1.2 - POLYFUNKČNÝ DOM B - NADZEMNÉ PODLAŽIA - 4. - 19. NP
SO 15.3A - PROTIHLUKOVÁ STENA
SO 06.2 - VODOVODNÁ PRÍPOJKA B - /VODOVODNÉ PRÍPOJKY B, C, D/
SO 07.3 - KANALIZAČNÉ PRÍPOJKY B - /PRÍPOJKA KANALIZÁCIE A AREÁLOVÁ SPLAŠKOVÁ KANALIZÁCIA B, C, D/
SO 07.4 - AREÁLOVÁ DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA B - /AREÁLOVÁ DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA B, C, D/
SO 08.2 - STL PLYNOVÁ PRÍPOJKA B - /PLYNOVÉ PRÍPOJKY B, C/
SO 09.2 - PRÍPOJKA VN 22 KV - TS 2 B
SO 12.2 - AREÁLOVÉ OSVETLENIE B - /AREÁLOVÉ OSVETLENIE B, C, D/
SO 14.3 - PRÍPOJKA KÁBLOVEJ TELEVÍZIE TKR B - /PRÍPOJKA KÁBLOVEJ TELEVÍZIE - TKR B, C, D/
SO 15.3 - KOMUNIKÁCIE A SPEVNENÉ PLOCHY B - /KOMUNIKÁCIE A SPEVNENÉ PLOCHY/
SO 15.3.1 - ÚPRAVA ZASTÁVKY MHD HÁLOVA
SO 16.2 - SADOVNÍCKE A TERÉNNE ÚPRAVY B - /SADOVNÍCKE A TERÉNNE ÚPRAVY B, C, D/

PREVÁDZKOVÉ SÚBORY

PS 01.2 - TECHNOLOGIA KOTOLNE B
PS 02.2 - VÝZBROJ TRAFOSTANICE TS 2 - HOTEL
PS 03.1 - MOTORGENERÁTOR B - HOTEL

4. STAVBA - SO 04 - ADMINISTRATÍVNA BUDOVA C (NEBYTOVÁ BUDOVA)

SO 04.1 - ADMINISTRATÍVNA BUDOVA C - NADZEMNÉ PODLAŽIA
SO 04.1.1 - ADMINISTRATÍVNA BUDOVA C - NADZEMNÉ PODLAŽIA 1.-3. NP
SO 04.1.2 - ADMINISTRATÍVNA BUDOVA C - NADZEMNÉ PODLAŽIA 4. - 22. NP
SO 06.2 - VODOVODNÁ PRÍPOJKA C
SO 07.3 - KANALIZAČNÉ PRÍPOJKY C
SO 07.4 - AREÁLOVÁ DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA C
SO 08.2 - STL PLYNOVÁ PRÍPOJKA C
SO 09.3 - PRÍPOJKA VN 22 KV - TS 3 C
SO 12.2 - AREÁLOVÉ OSVETLENIE C
SO 14.3 - PRÍPOJKA KÁBLOVEJ TELEVÍZIE TKR C
SO 15.3 - KOMUNIKÁCIE A SPEVNENÉ PLOCHY C
SO 16.2 - SADOVNÍCKE A TERÉNNE ÚPRAVY C

PREVÁDZKOVÉ SÚBORY

PS 01.3 - TECHNOLOGIA KOTOLNE C
PS 02.3 - VÝZBROJ TRAFOSTANICE TS 3 - ADMINISTRATÍVA
PS 03.2 - MOTORGENERÁTOR C - ADMINISTRATÍVA

5. STAVBA - SO 05 - OBJEKT D - SLUŽBY A KAFETÉRIA (NEBYTOVÁ BUDOVA)

SO 05.1 - PRÍPRAVA ÚZEMIA, ZAKLADANIE - OBJEKT D
SO 05.2 - OBJEKT D – SLUŽBY A KAFETÉRIA – 1.-2. NP
SO 06.2 - VODOVODNÁ PRÍPOJKA D
SO 07.3 - KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA D
SO 07.4 - AREÁLOVÁ DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA D
SO 12.2 - AREÁLOVÉ OSVETLENIE D
SO 14.3 - PRÍPOJKA KÁBLOVEJ TELEVÍZIE TKR D
SO 15.3 - KOMUNIKÁCIE A SPEVNENÉ PLOCHY D
SO 16.2 - SADOVNÍCKE A TERÉNNE ÚPRAVY D

6. STAVBA - SO 15 - KRIŽOVATKY

SO 15.1 - ÚPRAVA KRIŽOVATKY RUSOVSKÁ CESTA - HÁLOVA UL.
SO 15.1.1 - ÚPRAVA KRIŽOVATKY RUSOVSKÁ CESTA - HÁLOVA UL. - DYNAMICKÁ
SIGNALIZÁCIA
SO 15.2 - ÚPRAVA KRIŽOVATKY HÁLOVA - BELINSKÉHO

OBJEKTIVÁ SKLADBA KTORÚ RIEŠI PROJEKT

SO 01 - PRÍPRAVA ÚZEMIA - OCHRANA STAV.JAMY A ZAKLADANIE OBJEKTOV B A C, PODZEMNÁ STAVBA -PARKING B, C

SO 01.1 - PRÍPRAVA ÚZEMIA - OCHRANA STAVEBNEJ JAMY A ZAKLADANIE B, C
SO 01.2 - PODZEMNÁ STAVBA - PARKING B, C
SO 10.2.1 - TEPLOVODNÁ PRÍPOJKA

SO 03 - POLYFUNKČNÝ DOM B - HOTEL, KONGRES. CENTRUM, MULTIFUNKČNÁ SÁLA A ŠPORTCENTRUM S BAZÉNOM

SO 03.1 - POLYFUNKČNÝ DOM B - NADZEMNÉ PODLAŽIA

SO 03.1.1 - POLYFUNKČNÝ DOM B - NADZEMNÉ PODLAŽIA - 1. - 3. NP
SO 03.1.2 - POLYFUNKČNÝ DOM B - NADZEMNÉ PODLAŽIA - 4. - 14. NP
SO 03.1.3 - KAFFETÉRIA
SO 15.3A - PROTIHLUKOVÁ STENA
SO 06.2 - VODOVODNÁ PRÍPOJKA B - /VODOVODNÉ PRÍPOJKY/ DN100
SO 07.3 - KANALIZAČNÉ PRÍPOJKY B - /PRÍPOJKA KANALIZÁCIE A AREÁLOVÁ
SPLAŠKOVÁ PRE OBJEKT B/
SO 07.4 - DAŽĎOVÁ AREÁLOVÁ KANALIZÁCIA PRE OBJEKT B
SO 08.2 - STL PLYNOVÁ PRÍPOJKA B - /PLYNOVÉ PRÍPOJKY/
SO 09.2 - PRÍPOJKA NN PRE OBJEKT B
SO 12.2 - AREÁLOVÉ OSVETLENIE B - /AREÁLOVÉ OSVETLENIE/
SO 14.3 - PRÍPOJKA KÁBLOVEJ TELEVÍZIE TKR B - /PRÍPOJKA KÁBLOVEJ TELEVÍZIE -
TKR/
SO 15.3 - KOMUNIKÁCIE A SPEVNENÉ PLOCHY B - /KOMUNIKÁCIE A SPEVNENÉ
PLOCHY/
SO 16.2 - SADOVNÍCKE A TERÉNNE ÚPRAVY B - /SADOVNÍCKE A TERÉNNE ÚPRAVY/

PREVÁDZKOVÉ SÚBORY

PS 01.2 - TECHNOLÓGIA OST B
PS 02.2 - VÝZBROJ TRAFOSTANICE TS 2
PS 03.1 - MOTORGENERÁTOR B

SKLADBA PROJEKTOVEJ DOKUMENTÁCIE

SO 01.1 Príprava územia – ochrana stavebnej jamy a zakladanie objektu B
SO 01.2 Podzemná stavba – parking B
SO 03.1.3 Caffetéria
SO 03.1 Polyfunkčný dom B
E.1.1 Architektonické a stavebné riešenie
 E.1.1.1 Energetické hodnotenie stavby
E.1.2 Statika
E.2.1 Zdravotechnika
 E.2.1.1 Vnútorné rozvody vodovodu a kanalizácie
 E.2.1.2 Strojno-technologické zariadenia vodovodu a kanalizácie
 E.2.1.3 Plynoinštalácia - vnútorné rozvody plynu
E.2.2 Vykurovanie
E.2.3 Vzduchotechnika a chladenie
E.2.4.1 Elektroinštalácia silnoprúdové rozvody
E.2.4.2 Umelé osvetlenie
E.2.4.3 Slaboprúdové rozvody
E.2.4.4 EPS – Elektrická požiarne signalizácia
E.2.4.5 HSP – Hlasová signalizácia požiaru
E.2.4.6 DVBT-S, TV rozvod
E.2.4.7 CCTV- Kameraný systém
E.2.4.8 SKV – Systém kontroly vstupov, audio/video vrátnik,
E.2.5 Riešenie protipožiarnej bezpečnosti stavby
E.2.6 Výtahy
E.2.7 Projekt organizácie výstavby

SO 06.2 Prípojka vodovodu pre objekt B
SO 07.3 Prípojka kanalizácie a areálová splašková kanalizácia pre objekt B
SO 07.4 Dažďová areálová kanalizácia pre objekt B
SO 08.2 Prípojka plynovodu pre objekt B
SO 09.2 Prípojka NN pre objekt B

SO 10.2 Teplovodná prípojka B
 SO 12.2 Areálové osvetlenie B
 SO 13.1 Prípojka telefónu B
 SO 14.2 Prípojka káblovej televízie – TKR B
 SO 15.3.2 Komunikácie a spevnené plochy B
 SO 16.2 Sadovnícke a terénne úpravy B

PS 01.2. Odovzdávacia stanica tepla B
 PS 02.2 - Výzbroj Trafostanice TS2
 PS 03.2. Motorgenerátor B

SKLADBA VÝKRESOVEJ DOKUMENTÁCIE

SO 03.1 Polyfunkčný dom B

SO 03.1 Polyfunkčný dom B

Zákres do katastrálnej mapy	1 : 1000
01 Širšie vzťahy	1 : 5 000
02 Zastavovacia situácia	1 : 350
03 Koordinačná situácia	1 : 350
04 Pôdorys 1. nadzemného podlažia	1 : 100
05 Pôdorys 1. podzemného podlažia	1 : 100
06 Pôdorys 2. nadzemného podlažia	1 : 100
07 Pôdorys 3. nadzemného podlažia	1 : 100
08 Pôdorys 4.-8. nadzemného podlažia	1 : 100
09 Pôdorys 9.-12. nadzemného podlažia	1 : 100
10 Pôdorys 13. nadzemného podlažia	1 : 100
11 Pôdorys 14. nadzemného podlažia	1 : 100
12 Pôdorys strechy	1 : 100
13 Rez AA	1 : 100
14 Rez BB	1 : 100
15 Pohľad južný	1 : 100
16 Pohľad severný	1 : 100
17 Pohľad východný	1 : 100
18 Pohľad západný	1 : 100
19 Vizualizácie	

SO 01.1 Príprava územia – ochrana stavebnej jamy a zakladanie objektu B

V01 Pôdorys Výkres výkopových prác	1 : 250
------------------------------------	---------

SO 01.2 Podzemná stavba – parking B

04 Pôdorys 1. podzemného podlažia	1 : 100
-----------------------------------	---------

SO 03.1.3 Caffetéria

Zákres do katastrálnej mapy	1 : 1000
01 Pôdorys 1. nadzemného podlažia	1 : 100
02 Pohľad severný, južný, rezopohľad	1 : 100
03 vizualizácie	

VECNÉ A ČASOVÉ VÄZBY VÝSTAVBY

Termín projektovej prípravy

Projekt pre zmenu stavby pred dokončením 11/2015

Projekt pre realizáciu stavby 04/2016

Predpokladaný termín začiatku a dokončenia výstavby

Začiatok stavby 08/2013

Dokončenie stavby 05/2017

Prevádzkovateľ

Prevádzkovateľom Polyfunkčného bytového domu A bude správca domu vybraný investorom - spoločnosťou
PETRŽALKA CITY a.s.

Dodržanie podmienok Rozhodnutia o umiestnení stavby

V rámci riešenia Projektu pre zemný stavebný objekt pred dokončením, boli zapracované všetky pripomienky vyplývajúce z rozhodnutia o umiestnení stavby, č. UKSP 5100-TX1/09-Ja-16 vydané dňa, 07.05.2009 Stavebným úradom mestskej časti Bratislava-Petržalka. Zároveň boli dodržané všetky urbanistické parametre Územného plánu hl. mesta Bratislavy.

Predpokladané celkové náklady stavby

Celkové investičné náklady stavby - 13 mil. Eur bez DPH

Rámcové zmeny oproti stavebnému povoleniu

Táto dokumentácia slúži pre vydanie zmeny časti stavby pred dokončením pre PETRŽALKA CITY – lokalita A, 2. etapa – súbor stavieb, Bratislava – Petržalka, pre SO 03 POLYFUNKČNÝ DOM B a pridružených stavebných objektov a prevádzkových súborov. Rámcovo sa oproti právoplatne vydanému stavebnému povoleniu koncept 14. podlažnej stavby nelíši. Sú dodržané uličné čiary, počet nadzemných podlaží aj urbanistická kompozícia. Hlavná zmena sa týka nevybudovania severnej 11. podlažnej stavby. Tým dochádza k redukcii intenzity zástavby. K zmene funkčného využitia dochádza len čiastkovo, nakoľko v navrhovanej budove sa nachádza podiel prechodného ubytovania v podobe štúdií - nebytové priestory. Dôvodom zmeny časti stavby hotelovej funkcie na polyfunkčný bytový dom, je súčasná spoločensko-ekonomická situácia a hlavne nerentabilnosť výstavby hotelového segmentu v tejto časti Bratislavy. V roku 2008 boli úplne iné pomery a s výstavbou sa rátalo ako s rentabilnou, aj keď z dlhodobého hľadiska. Dnes by bola pre investora tak vysoko stratová, že sa začali hľadať iné možné funkcie. Keďže podiel funkcie bývania nadzemnej funkčnej plochy 30% nebol prvou etapou vyčerpaný, investor sa rozhodol využiť zostávajúcu rezervu bytovej plochy v tejto časti stavby. Došlo aj k redukcii podzemných podlaží v tejto časti stavby. Polyfunkčný dom B bude mať 1. podzemné podlažie so 152 parkovacími státiami, ktorých vjazd a výjazd je riešený rampou priamo z obslužnej komunikácie z Rusovskej cesty. V podzemnom podlaží bude sústredený aj technicko-hospodársky zázemie budovy. V 1. nadzemnom podlaží sa bude nachádzať retail s prenajímateľnou plochou pre obchody a služby a jadrá a kobky. Ráta sa aj s vybudovaním kaviarne medzi 1. a 2. etapou, ktorá bude spojená s 1. pp. V stredovej osi retailu sa budú nachádzať pivničné kobky pre byty. V druhom nadzemnom podlaží budú orientované mezonetové byty a 7 štúdií - nebytové jednotky, ktoré budú aj v rámci 3. NP. Na Juhu 2. np budú orientované byty. V rámci 2. NP sa bude nachádzať aj administratívna časť objektu v severnom krídle. V 4 až 13 typickom podlaží sa budú nachádzať byty + vždy dve štúdiá - nebytové jednotky. Na 14. NP budú samostatne riešené byty. S typologického hľadiska ide o chodbový druh Polyfunkčného domu. Na základe sumáru sa ráta s vybudovaním 111 bytových jednotiek, 27 štúdií, administratívneho severného krídla, 8 retailových obchodných priestorov a kaviarne medzi 1. a 2. etapou.

Rozdelenie, počet bytov a štúdií.

V polyfunkčnom dome B sa ráta s vybudovaním 111 bytových jednotiek a 27 štúdií. Z hľadiska nárokov statickej dopravy sa v dome bude nachádzať 50 x 1-2 -izb.byty do 60m², 50 x 2-3 -izb.byty do 90m² a 11 x 3,4,5 -izb.byty nad 90m². Ak by sme mali zosumarizovať počet bytov z hľadiska izbovosti, tak projekt zabezpečí 5 x 5izbových bytov, 10 x 4izbových bytov, 44 x 3izbových bytov, 1 x 3,5 izbový bytov, 38 x 2 izbových bytov, 13 1izbových bytov, 7 x 3izbových štúdií, 10 x 2,5 izbových štúdií a 10 2izbových štúdií.

V projekte sa teda ráta s 27 štúdiami. Zo siedmimi na 2. a 3. nadzemnom podlaží kde pôjde o mezonetové štúdiá a 20 štúdií bude diferencovaných na 4.-13. np, vždy dva na podlaží v severných priestoroch medzi komunikačnými jadrami. Na 2. a 3. nadezemnom podlaží ide defacto o byty, nakoľko spĺňajú nároky svetlotekniky na byt vid' svetlotechnický posudok. Začlenené do ateliérov boli kvôli deficitu podielu funkcie bývania, ktorý z ich pomocou vychádza na dovelených 29,98%. Štúdiá v typických podlažiach nespĺňajú nároky svetlotekniky na byty. Vid' svetlotechnický posudok a tabuľku počtu bytov a štúdií.

PC_City 2				Počet bytov			
2. NP Poschodie							
5 lzb. Byt		4 lzb. Mez. byty	3 lzb. Mez. byty	3 lzb. Aprtmány	2 lzb. Byt	1 lzb. Byt	2 lzb. Ateliér
m2		113,44/102,91/96,83	75,86/87,62	67,01/67,41/67,41/72,44/67,41/67,41	48,09	34,29/25,79/25,79/25,79/25,87/25,	
Počet	X	3	2	7	1	8	x
Spolu na poschodí		14 bytov		7 ateliérov			
3. NP Poschodie							
5 lzb. Byt		4 lzb. Byt	3 lzb. Byt	3 lzb. Aprtmány	2 lzb. Byt	1 lzb. Byt	2,2,5 lzb. Ateliér
Počet				mezomety v rámci 2-3.NP			
Spolu na poschodí							
4. NP Poschodie							
5 lzb. Byt	5 lzb. Byt	4 lzb. Byt	3 lzb. Byt	3 lzb. Aprtmány	2 lzb. Byt	1 lzb. Byt	2,2,5 lzb. Ateliér
m2		86,76	83,15/76,12/69,45/77,02		48,8/53,29/53,29/45,04		46,19/41,06
Počet	X	1	4	x	4	x	2
Spolu na poschodí		9 bytov		2 ateliéry			
5. NP Poschodie							
5 lzb. Byt	5 lzb. Byt	4 lzb. Byt	3 lzb. Byt	3 lzb. Aprtmány	2 lzb. Byt	1 lzb. Byt	2,2,5 lzb. Ateliér
m2		86,76	83,15/76,12/69,45/77,02		48,8/53,25/53,29/45,04		46,19/41,06
Počet	X	1	4	x	4	x	2
Spolu na poschodí		9 bytov		2 ateliéry			
6. NP Poschodie							
5 lzb. Byt	5 lzb. Byt	4 lzb. Byt	3 lzb. Byt	3 lzb. Aprtmány	2 lzb. Byt	1 lzb. Byt	2,2,5 lzb. Ateliér
m2		86,76	83,15/76,12/69,45/77,02		48,8/53,25/53,29/45,04		46,19/41,06
Počet	X	1	4	x	4	x	2
Spolu na poschodí		9 bytov		2 ateliéry			
7. NP Poschodie							
5 lzb. Byt	5 lzb. Byt	4 lzb. Byt	3 lzb. Byt	3 lzb. Aprtmány	2 lzb. Byt	1 lzb. Byt	2,2,5 lzb. Ateliér
m2		86,76	83,15/76,12/69,45/77,02		48,8/53,25/53,29/45,04		42,44/41,06
Počet	X	1	4	x	4	x	2
Spolu na poschodí		9 bytov		2 ateliéry			
8. NP Poschodie							
5 lzb. Byt	5 lzb. Byt	4 lzb. Byt	3 lzb. Byt	3 lzb. Aprtmány	2 lzb. Byt	1 lzb. Byt	2,2,5 lzb. Ateliér
m2		86,76	83,15/76,12/69,45/77,02		48,8/53,25/53,29/45,04		46,19/41,06
Počet	X	1	4	x	4	x	2
Spolu na poschodí		9 bytov		2 ateliéry			
9. NP Poschodie							
5 lzb. Byt	5 lzb. Byt	4 lzb. Byt	3 lzb. Byt	3 lzb. Aprtmány	2 lzb. Byt	1 lzb. Byt	2,2,5 lzb. Ateliér
m2	100,53		77,02/69,45/76,12/83,15		53,29/53,29/45,04	34,13	46,19/41,06
Počet	1	x	4	x	3	1	2
Spolu na poschodí		9 bytov		2 ateliéry			
10. NP Poschodie							
5 lzb. Byt	5 lzb. Byt	4 lzb. Byt	3 lzb. Byt	3 lzb. Aprtmány	2 lzb. Byt	1 lzb. Byt	2,2,5 lzb. Ateliér
m2	100,53		77,02/69,45/76,12/83,15		53,29/53,29/45,04	34,13	46,19/41,06
Počet	1	x	4	x	3	1	2
Spolu na poschodí		9 bytov		2 ateliéry			
11. NP Poschodie							
5 lzb. Byt	5 lzb. Byt	4 lzb. Byt	3 lzb. Byt	3 lzb. Aprtmány	2 lzb. Byt	1 lzb. Byt	2,2,5 lzb. Ateliér
m2	100,53		77,02/69,45/76,12/83,15		53,29/53,29/45,04	34,13	46,19/41,06
Počet	1	x	4	x	3	1	2
Spolu na poschodí		9 bytov		2 ateliéry			
12. NP Poschodie							
5 lzb. Byt	5 lzb. Byt	4 lzb. Byt	3 lzb. Byt	3 lzb. Aprtmány	2 lzb. Byt	1 lzb. Byt	2,2,5 lzb. Ateliér
m2	100,53		77,02/69,45/76,12/83,15		53,29/53,29/45,04	34,13	46,19/41,06
Počet	1	x	4	x	3	1	2
Spolu na poschodí		9 bytov		2 ateliéry			
13. NP Poschodie							
5 lzb. Byt	5 lzb. Byt	4 lzb. Byt	3 lzb. Byt	3 lzb. Aprtmány	2 lzb. Byt	1 lzb. Byt	2,2,5 lzb

Obložnosť Polyfunkčného domu

Obložnosť a obsadenosť projektu vychádza z konkrétneho výpočtu podľa tabuľky. Výsledný počet obložnosti projektu je 368 obyvateľov a návštevníkov.

Výpočet obložnosti objektu														Spolu obložnosť objektu
Poschodie	Retail	2.NP+3NP	4.NP	5.NP	6.NP	7.NP	8.NP	9.NP	10.NP	11.NP	12.NP	13.NP	14.NP	
1.izb.byť/1,3 osoby		8						1	1	1	1	1		
2.izb.byť/1,5 osoby		1	4	4	4	4	4	3	3	3	3	4	1	
3.izb.atel/ 2,0 osoby		7												
3.izb.byť/ 2,5 osoby		2	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	
4.izb.byť/3,5 osoby		3	1	1	1	1	1						2	
5.izb.byť/4,0 osoby								1	1	1	1	1		
Atelier/2 osoby		x	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
Prevádzka/10m2/1osoba	570m2													
Administratíva/10m2/1osoba		357,74 m2												
Administratíva/10m2/1osoba														
Spolu počet obyvateľov	57	77	21,5	21,5	21,5	21,5	21,5	21,8	21,8	21,8	21,8	20,8	18,5	368
spolu bytov	111													
spolu ateliérov	27													
Vstupné údaje-potreba obsadenia														
Prevádzka		10m2/1osoba												
Administratíva		10m2/1osoba												
1.izb.byť		1,3 osoby												
2.izb.byť		1,5 osoby												
2,5.izb.byť		2,0 osoby												
3.izb.byť		2,5 osoby												
4.izb.byť		3,5 osoby												
atelier		2 osoby												

Charakteristika územia všeobecne

Polyfunkčný komplex objektov Petržalka City – lokalita A v Bratislave je umiestnený na pozemkoch investorom majetko-právne vysporiadaných, v Bratislave MČ Petržalka. Lokalita A je súčasťou širšieho urbanistického komplexu centrálnej časti MČ Petržalka - Petržalka City, v územnom pláne určenej na rozvoj, ktoré je riešené Urbanistickou štúdiou (Alexy a Alexy sro, 2006) ako spodrobňujúcou územnoplánovacou dokumentáciou. Teritoriálne je toto širšie územie vymedzené na severe Rusovskou cestou, na východe Gessayovou ulicou, na juhu Romanovou ulicou a na západe Chorvátskym ramenom, resp. Hálovou ulicou.

Urbanistická kompozícia

Princípy urbanistickej kompozície zostávajú nezmenené. Koncepčnou osou sa stal vzťah dvoch ťažiskových polôh celého širšie riešeného územia – teda centrálneho námestia sektoru B a ústrednej plochy sektoru A. Tieto dva priestory vnímame ako dva kontrasty veľkého a malého územia, spojené navzájom optickou geometriou veľkého a malého námestia a priestoru parku, nimi zovretého. Tento vzájomný priam kauzálny vzťah sa podporil líniou spojovacej komunikačnej osi, ktorej poloha je logicky, kompozične, prevádzkovo aj esteticky presvedčivá. Opustenie karteziánskeho súradnicového systému umožnilo vytvoriť zoskupenie hmôt, ktoré sa samo osebe v prostredí Petržalky nevyskytuje a aj v ortofotogrametrickom obraze petržalského urbanizmu vytvára nepriehľadnuteľný celok. Kaskádovitá gradácia z najnižšej polohy obytného bloku 1 etapy do najvyššej vertikály administratívnej veže je výsledkom snahy o vytvorenie vzrušujúcej skladby objemov s premenlivou a prekvapujúcou scénériou v rôznych uhloch perspektívneho vnímania. Motív nábrežnej promenády v meandri Chorvátskeho ramena je pridanou hodnotou celého riešeného územia a stáva sa ťažiskovým vo vnímaní celej štruktúry z oboch polôh – teda vnímania komplexu budov od nábrežia a naopak, vnímania nábrežia s horizontom veľkého parku a novonavrhovanej štruktúry sektoru B

Hrubé podlažné plochy Petržálka city - celé územie

		3.etapa	2.etapa	1.etapa		
1.NP	OBČIANSKA VYBECENOSŤ	2801,22	2177,92	Výpočet vid' príloha č.:1		
2.NP	OBČIANSKA VYBECENOSŤ	4034,98	1035,7			
	BÝVANIE	0	526,85			
3.NP	OBČIANSKA VYBECENOSŤ	4034,98	503,25			
	BÝVANIE	0	420,22			
4.NP	OBČIANSKA VYBECENOSŤ	1438,65	159,96			
	BÝVANIE	0	763,52			
5.NP	OBČIANSKA VYBECENOSŤ	1578,03	159,96			
	BÝVANIE	0	763,52			
6.NP	OBČIANSKA VYBECENOSŤ	1578,03	159,96			
	BÝVANIE	0	763,52			
7.NP	OBČIANSKA VYBECENOSŤ	1578,03	159,96			
	BÝVANIE	0	763,52			
8.NP	OBČIANSKA VYBECENOSŤ	1578,03	159,96			
	BÝVANIE	0	763,52			
9.NP	OBČIANSKA VYBECENOSŤ	1578,03	159,96			
	BÝVANIE	0	763,52			
10.NP	OBČIANSKA VYBECENOSŤ	1578,03	159,96			
	BÝVANIE	0	763,52			
11.NP	OBČIANSKA VYBECENOSŤ	1578,03	159,96			
	BÝVANIE	0	763,52			
12.NP	OBČIANSKA VYBECENOSŤ	1578,03	159,96			
	BÝVANIE	0	763,52			
13.NP	OBČIANSKA VYBECENOSŤ	1534,71	152,01			
	BÝVANIE	0	748,81			
14.NP	OBČIANSKA VYBECENOSŤ	1534,71				
	BÝVANIE	0	837,52			
15.NP	OBČIANSKA VYBECENOSŤ	1534,71				
	BÝVANIE	0				
16.NP	OBČIANSKA VYBECENOSŤ	1534,71				
	BÝVANIE	0				
17.NP	OBČIANSKA VYBECENOSŤ	1534,71				
	BÝVANIE	0				
18.NP	OBČIANSKA VYBECENOSŤ	1534,71				
	BÝVANIE	0				
19.NP	OBČIANSKA VYBECENOSŤ	1534,71				
	BÝVANIE	0				
20.NP	OBČIANSKA VYBECENOSŤ	1032,38				
	BÝVANIE	0				
21.NP	OBČIANSKA VYBECENOSŤ	1032,38				
	BÝVANIE	0				
22.NP	OBČIANSKA VYBECENOSŤ	1032,38				
	BÝVANIE	0				
	OBČIANSKA VYBAVENOSŤ:	38774,18	5308,52	2209,96	46292,66	70,02 %
	BÝVANIE	0	9405,08	10420,3	19825,34	29,98 %
SPOLU HRUBÁ PODLAŽNA PLOCHA					66118	

Urbanistické parametre pôvodné

plocha územia urban. obvodu 90A/I	29 983 m ²
plocha územia urban. obvodu 90A/II (rameno)	6 359 m ²
plocha územia urban. obvodu 90A/III (Rusovská cesta)	4 236 m ²
A/III spolu	
bilancovaná plocha územia urban. obvodu	34 219 m ²
90A/I a celková zastavaná plocha	8 217 m ²

celková podlažná plocha nadzemnej časti	66 118 m ²
celková plocha zelene	8 820 m ²
Územný plán Hl.mesta SR Bratislavy	Regulatívy intenzity využitia rozvojového územia

kód	J
číslo funkcie	201
PP priemerná podlažnosť	7-8, 9-10
IZP index zastavaných plôch max.	0,36 - 0,30
IPP index podlažných plôch max.	2,70
KZ koeficient zelene min.	0,20 - 0,25

Návrhom dosiahnuté parametre

PP priemerná podlažnosť	8,0
IZP index zastavaných plôch	0,36
IPP index podlažných plôch	2,20
KZ koeficient zelene	0,23
Podlažnosť	počet PP počet NP

Polyfunkčný bytový dom A	3	12
Objekt B - Hotel	3	19
Občianska vybavenosť (obchody, služby)	3	2
Kultúrne zariadenia – kongresové centrum	3	3
Športové zariadenia vrátane bazéna 25 m	3	0

Urbanistické parametre navrhované

plocha územia urban. obvodu 90A/I	29 983 m ²
plocha územia urban. obvodu 90A/II rameno)	6 359 m ²
plocha územia urban. obvodu 90A/III (Rusovská cesta)	4 236 m ²
A/III spolu	
bilancovaná plocha územia urban. obvodu	34 219 m ²
90A/I a celková zastavaná plocha	8 200,1 m ²

celková podlažná plocha nadzemnej časti	66 118 m ²
celková plocha zelene	8 827 m ²

Územný plán Hl.mesta SR Bratislavy	Regulatívy	intenzity	využitia rozvojového územia
------------------------------------	------------	-----------	-----------------------------

kód	J
číslo funkcie	201
PP priemerná podlažnosť	7-8, 9-10
IZP index zastavaných plôch max.	0,36 - 0,30
IPP index podlažných plôch max.	2,70
KZ koeficient zelene min.	0,20 - 0,25

Novým návrhom dosiahnuté nové parametre

PP priemerná podlažnosť	8,0	
IZP index zastavaných plôch	0,28	
IPP index podlažných plôch	2,20	
KZ koeficient zelene	0,23	
Podlažnosť	počet PP	počet NP

Polyfunkčný bytový dom A	3	9
Objekt B - Hotel	3	19
Občianska vybavenosť (obchody, služby)	3	2
Kultúrne zariadenia – kongresové centrum	3	3
Športové zariadenia vrátane bazéna 25 m	3	0

Porovnanie plošných a objemových bilancií stavby s vydaným Územným rozhodnutím a Záverečným stanoviskom EIA „PETRŽALKA CITY – lokalita A“ (č. 1128/2008-3.4/ak, zo dňa 03.02.2009)

Na základe požiadaviek Investora došlo k nasledovnej relokalizácii schválených funkcií. viď tabuľka.

		PETRŽ ALKA CITY – lokalita A (Závere čné stanovi sko EIA)	PETRŽALK A CITY – lokalita A Chorváts ke rameno – Hálova – Rusovská Cesta, Bratislava 5 (UR)	PETRŽALKA CITY–lokalita A						plocha rozdiel	
				1.etapa – Polyfunkč ný bytový dom A	etapa 2 A.-SO 03.1 Polyfunk čný dom B	Objekt B1 Čo zostalo	Objekt C	Objekt D	Spolu		
1.	Územie dotknuté výstavbou										
	územie dotknuté výstavbou	34 219	34 219	9248	7870	7091	4809	965	4236	0	
2.	Plošné bilancie –zastavaná plocha										
	zastavaná plocha (m ²)	8 217	8 217	2209,96	2177,9	1853,6	853,7	93,9	7189,1	-1027,9	
3.	Podlažná plocha										
z toho	podlažná plocha celkom (m ²)	69 998	69 998	12630,26	14713,6	23778,8	18781,4	93,9	69998	0	
	administratíva	18 950	18 950	0	642,9	503	17804,2	0	18950	0	
	bývanie	12 857	12 857	10420,42	9405,08	0	0	0	19825,4	6968,5	
	hotel	22 482	22 482	0	2487,7	14989,1	0	0	17476,8	-5005,2	
	kultúra	3 768	3 768	0	0	3 768	0	0	3768	0	
	obchody	8 061	8 061	2209,96	2177,92	638,7	977,2	93,9	6097,68	-1963,32	
	šport	3 880	3 880	0	0	3 880	0	0	3880	0	
4.	Úžitková/podlahová plocha										
z toho	úžitková plocha (m ²)										
	administratívne priestory	15 927	15927	0	561,60	422,52	14942,88	0	15927	0	
	obytné priestory	10 766	10766	7 390	7218,83	0	0	0	14608,8	3842,83	
	kongresové centrum	3 090	3090	0	0	2535	0	0	2535	-555	
	občianska vybavenosť	6 450	6450	1 920	1171,82	510,9	781,86	75,1	4459,68	-1990,32	
5.	Parkovacie miesta										
z toho	celkový počet parkovacích stojísk (ks)	1456	1 399	257	176	609	410	4	1456	0	
	na teréne	101 +	98 + 5	100	5+19	15	0	0	139	33	
	v parkovacích garážach	1 350	1 301	157	152	594	410	4	1317	-33	
6.	Zeleň										
z toho	celková plocha zelene (m ²)	8 820	8 820	2677,02	1473,12	3019,05	533,71	1117,1	8827	+17	
	zeleň na rastlom teréne	7 320	7320	2677,02	1456,12	2791	533,71	1117,1	8574,95	1254,95	
	zeleň na strechách	1 500	1500	0	0	228,05	0	0	228,05	-1271,95	

BILANCIE	Časť SO 03.1 Polyfunkčný dom B – navrhovaný	Časť SO 03.1 Polyfunkčný dom pôvodný
Plocha riešeného územia zmeny	7870	7870
Zastavaná plocha	2177,9	2310
Celková podlahová (úžitková) plocha	19 033,9	32 763,3
Podlahová (úžitková) plocha <u>podzemných</u> podlaží	4 154,06	11 754,72
Podlahová (úžitková) plocha <u>nadzemných</u> podlaží	12 220,30	15 488
Celková podlažná plocha	16 374,36	27 242,72
Počet a plocha bytových jednotiek	111 - 7218,83	0 - 0
Počet a plocha štúdií **	27 - 1345,27	202 - 7341
Parkovanie v garáži (stojiská)	210	152
Plocha zelene	1463,65	1456,12

Sumár navrhovaných plošných bilancií v zmene časti stavby pre SO 03.1 Polyfunkčný dom B

Hrubá podlažná plocha stavby: **14713,6 m²**

Hrubá podlažná plocha podzemného podlažia: **4320,30 m²**

Hrubá podlažná plocha bytov: **9405,08 m²**

Hrubá podlažná plocha štúdií: **2487,7 m²**

Hrubá podlažná plocha administratívy: **642,9 m²**

Hrubá podlažná plocha obchodných prevádzok: **2177,92 m²**

Úžitková plocha stavby bez 1.pp : **12 220,30 m²**

Úžitková plocha podzemného podlažia: **4154,06 m²**

Úžitková plocha komunikácií bez 1.pp: **1922,78 m²**

Úžitková plocha bytov: **7218,83 m²**

Úžitková plocha štúdií: **1345,27 m²**

Úžitková plocha administratívy: **561,60 m²**

Úžitková plocha obchodných prevádzok: **1171,82 m²**

Bilancia nárokov na zásobovanie vodou a energiami v zmene časti stavby pre SO03.1 Polyfunkčný dom B

Bilancia potreby vody

Priemerná denná potreba	Qd	62 100 l/deň
Maximálna denná potreba	Qm	78 400 l/deň
Maximálna ročná potreba	Qr	21 900 m3/rok
Maximálna hodinová potreba	Qh	6,5 m3/h
Navrhovaný prietok na prípojke vodovody	Qn	9,9 l/s

Bilancia odpadových vôd

Množstvo splaškových vôd	21 900 m3/rok
Celkove množstvo dažďových vôd	2 540 m3/rok

Potreba tepla

Max. potreba tepla – ÚK	350 kW
Max. potreba tepla –VZT	642 kW
Max. potreba tepla - celkovo	1292 kW
Ročná spotreba tepla	1 291 MWh/rok

Elektroenergetická bilancia

Celkový súčasný príkon	P i	1 962 kW
	P p	740 kW
	P pc	703 kW
Predpokladaná ročná spotreba elektrickej energie		2 465 MWh/rok

Nároky na zemný plyn

Maximálna denná potreba	Qm	18,4 Nm3/h
Priemerná denná potreba	Qd	44,8 Nm3/deň
Maximálna ročná potreba	Qr	10 500,0 Nm3/rok

V Bratislave 11/2015

Vypracovali: Ing. Pavol Orosi, PhD.

Ing.arch., Ing. Peter Šimko, PhD.