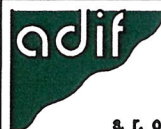


AUTOR:	ADIF spol. s r.o.	VYPRACOVAL:	PEČIATKA:	
ING.ARCH. Ladislav NÉMETH	KLARISKÁ 12,	ING.ARCH. Ladislav NÉMETH		
	811 01 BRATISLAVA			
	www.adif.sk			
NÁZOV A Miesto STAVBY: REKONŠTRUKCIA ESZTERHÁZYHO PALÁCA KAPITULSKÁ ULICA BRATISLAVA PARC.ČÍSLO: 437/1,2,3,4,5,6,7,9			PODPIS:	
INVESTOR:	Raiffeisen Property Estate s.r.o. HODŽOVO NÁMESTIE 1/A, 811 06 BRATISLAVA		MIERKA:	–
ČASŤ:	SPRIEVODNÁ SPRÁVA		STUPEŇ:	DÚR
			FORMÁT:	–
			DÁTUM:	04/2020



KLARISKÁ 12
81101/BRATISLAVA
00421 905 666 664

POZNÁMKA:
 TOTO ARCHITEKTONICKÉ DIELO JE DUŠOVNÝM
 VLASTNÍCTVOM FIRMY ADF s.r.o., VŤAŽOU SA
 NÁJEDHO AUTORSKE PRÁVA, AKENOVKEK POUŽITE
 TOTO DIELO BEZ SOHLASU AUTORA JE
 KVALIFIKOVANÉ AKO OHROZENIE ALBO
 PORUŠENIE AUTORSKEHO PRÁVA !!

A. SPRIEVODNÁ SPRÁVA

A1. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE STAVBY a INVESTORA

Názov stavby: **Rekonštrukcia Eszterházyho paláca**
Miesto stavby: **Bratislava, Kapitulska ul. č. 6-8**
Katastrálne územie: **Staré mesto**
Pozemok: **parc. č. 437/1-7, 9**
kultúrna pamiatka č.ÚZKP: **73**
Okres: **Bratislava I.**
Kraj: **Bratislavský**
Investor: **Raiffeisen Property Estate, Hodžovo námestie 1/A, 811 06 Bratislava**
HIP: **ADIF spol. s r. o., Klariská 12, 811 05 Bratislava,**
Ing.arch. Ladislav Németh

Projektanti odborných profesií :

Stavebná časť:	Ing.arch.Ladislav NÉMETH Ing. Katarína GAŠPARÍKOVÁ
Statika:	Ing.Ivan HOLUB
Požiarna ochrana:	Ing. Luboš VYRÚBAL
Svetlotechnika:	Ing. Zsolt STRAŇÁK
Organizácia výstavby:	Ing. Marek PETRO, PhD.
Zdravotechnika, vodovod kanalizácia, plynovod:	Ing. Branislav KOLLÁR, ENVEA, s.r.o.
Vykurovanie, chladenie, Vzduchotechnika:	Ing. Miroslav ECKHARDT, ENVEA, s.r.o.
Elektro -silnoprád:	Ing. Matúš KOVÁČ, JANELE, s.r.o.
Dopravné riešenie:	Ing. Richard URBAN
Odvod dymu a tepla:	Ing.Marián DUGÁT
Elektrická požiar signalizácia:	Ing. Jozef SOTÁK
Meranie a regulácia:	Ing.Július LITAVSKÝ
Stabilné hasiace zariadenie:	Ing.Marián SAMÁK

A2. ZÁKLADNÉ ÚDAJE STAVBY

POPIS EXISTUJÚCEHO KOMPLEXU BUDOV:

Komplex budov paláca je tvorený 4 krídlou dispozíciou s vnútorným dvorom. Časti objektu vznikali postupne priebehu storočí prvá zmienka je z roku 1658.

Objekt je od roku 1963 vyhlásený za kultúrnu pamiatku a je zapísaný Evidencii národných kultúrnych pamiatok na Slovensku. V minulom storočí až do r 1989 bol objekt využívaný prevažne na funkciu bývania. Tak je aj v katastri zapísané najviac dochovalé severozápadné krídlo objektu, ako bytový dom.

V súčasnosti je objekt neobývaný, v značne zlom stavebno – technickom stave. Pôvodní majitelia vykonali súbor opatrení, aby nedošlo k poškodeniu, resp. deštrukcii jestvujúcej hmoty, avšak napriek tomu objekt doznal značných devastáčnych úbytkov. Pôdorysne je objekt stavaný ako 4-krídlový uzatvorený. Časť východného a južného krídla sa nedochovala.

Pozemok sa nachádza v srdci pôvodnej historickej urbanistickej štruktúry Bratislavy, na Kapitulskej ulici, ktorá má i v budúcnosti ostať kľudnou časťou CMZ. Objekt je svojou západnou fasádou súčasťou hradobného múra mestského opevnenia.

Dôležitá je poloha objektu pri Staromestskej ulici, ktorá umožňuje jediné sprístupnenie navrhovanej hromadnej podzemnej garáže pod parkanov múr hradieb (dopravné napojenie na Staromestskú ulicu je už zrealizované a skolaudované)-

NAVRHOVANÉ RIEŠENIE PROJEKTU:

Rekonštrukcia a dostavba objektu sa týka:

SO-01 Novostavba objektu podzemnej garáže

-novostavba hromadnej garáže pod dvorom (SO-01) s napojením na Staromestskú ulicu.

Podzemná garáž SO-01 umiestnená vo vnútrobloku existujúcej zástavby) je riešená ako trojpodlažný podzemný objekt (novostavba), kde 1.PP je využívané pre krátkodobé zaparkovanie osobných automobilov v počte 12 PM (parkovacích miest) s nadväznými komunikačnými a technickými priestormi.

2. a 3. P.P. je využívané ako moderný automatizovaný zakladačový parkovací systém pre 144 osobných automobilov. V každom z týchto podlaží bude zaparkovaných 72 automobilov v dvoch parkovacích úrovniach.

Pri zakladačovom parkovaní nedochádza k pohybu vozidiel so zapnutým motorom, ani k pohybu osôb. Vodič odovzdá osobný automobil na odovzdávacej zakladačovej plošine na 1.P.P. a ďalej pracuje automatizovaný parkovací systém. Pri vyzdvihnutí osobného automobilu vodičovi automatizovaný systém doručí automobil na odovzdávaciu zakladačovú plošinu. V objekte sú navrhnuté pre rýchlejší pohyb a obsluhu 2 odovzdávacie zakladačové plošiny. Pohyb návštevníkov, resp. užívateľov bude len na úrovni 1.P.P., na 2., 3. P.P. budú mimo priestorov parkovacích zakladačov len technické priestory podzemnej garáže, prístupné len pre technickú obsluhu. Automatizovaným parkovacím systémom dochádza k úspore plochy a objemu stavebných konštrukcií, k umiestneniu väčšieho počtu automobilov a zároveň k zníženiu množstva výfukových plynov v objekte a urýchleniu samotného času pri vyhľadávaní parkovacieho miesta, k úspore komunikačných schodiskových priestorov s výťahmi.

SO-02 Rekonštrukcia jestvujúceho bytového domu.

Sanácie jestvujúcich konštrukcií narušených vlhkosťou a statickými poruchami a dostavba chýbajúcich častí existujúceho objektu SO-02 s novostavbou krovu.

Jedná sa o trojpodlažný nadzemný objekt (s časťami podpivničenými) s podkrovnými priestormi sedlových striech.

SO-03 Novostavba uličnej preluky východného krídla.

Novostavba rieši návrh štvorpodlažného objektu so šikmou strechou a jedným podzemným podlažím.

SO-04 Rekonštrukcia existujúceho objektu východného krídla

Jedná sa o jestvujúci dvojpodlažný nadzemný objekt s podkrovnými priestormi sedlovej strechy v dvoch výškových úrovniach hrebeňa.

SO-05 Novostavba južného krídla

Jedná sa o trojpodlažný nadzemný objekt s podkrovným priestorom pultovej strechy. Novostavba južného krídla v pôvodnej hmote objektu, s roztrátim a transferom existujúceho poškodeného barokového schodiska na novú polohu.

Celkovo sa budú riešiť vrámci všetkých existujúcich objektov Eszterházyho paláca:

- Adaptácie jestvujúcej dispozície objektu na nové využitie. Jedná sa o dispozičné úpravy podľa potrieb investora.
- Úpravy a sanácie jestvujúcich fasád doplnenie o nové okenné a dverné výplne, nápisy a omietky.
- Nevyhnutná rekonštrukcia omietky dvorových fasád v zmysle pokynov a koordinácii KPÚ Bratislava.
- Rekonštrukcia inžinierskych sietí, prípojok a realizácia vnútorných rozvodov elektriny, vody, kanalizácie a plynu.

Na objekt Eszterházyho paláca bol vypracovaný projekt rekonštrukcie budovy pre Archív hlavného mesta Bratislavy, investor MSPS Bratislava, generálny projektant ŠPTÚ Bratislava, 1980. Rekonštrukcia stavby začala prebiehať začiatkom 80-tych rokov, potom bola zastavená. Odvtedy objekt chátral.

V r. 2004 bol spoločnosťou Adif sro, vypracovaný projekt Rekonštrukcia Eszterházyho paláca Kapitulska 6-8, na ktorý bolo vydané územné rozhodnutie o umiestnení stavby 0864, pod značením SU-2004/31144/4187-2005/46714-UR/Kš. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 16.06.2005.

V r.2007 bola bol pre spol. Agoria projekt Panská 14, Bratislava spracovaná Dokumentácia pre stavebné povolenie pre SO-09-Úprava Staromestskej ulice. Rozhodnutie č.MAGS Ssu 27863/2009 -50275 -8/GrMi bolo správo platnené 15.6.2009. Na základe tohoto Rozhodnutia bol SO-09 zrealizovaný. Rozhodnutie o užívaní č.MAGS SSU 52720/20011/387839-4 bolo správo platnené 24.11.2011.

V r. 2007 bol pre spol. Agoria projekt Panská 14, Bratislava dopracovaný Projekt pre stavebné povolenie, ktorý nebol správo platnený z dôvodu zmeny investora.

V 07.2018 bol pre spoločnosť Esterhazy Real Estate s.r.o Krížkova 9, spracovaný projekt: Návrh dočasného zásobovacieho tunela, ktorý je v schvalovacom procese.

Objekt je od 80-tych rokov neobývaný. V zmysle nariadení KPÚ BA bol vykonaný súbor opatrení, aby nedochádzalo k devastačným procesom na objekte. Napriek zrealizovaným opatreniam je v súčasnej dobe objekt v značne havarijnom stave.

A3. VYHODNOTENIE PROJEKTU Z ÚZEMNÝM PLÁNOM

Územný plán hl. SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc.č.437/1,2,3,4,5,6,7,9 v k.ú. Staré mesto funkčné využité územia občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, č. funkcie 201, územie stabilizované.

V zmysle Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov je prípustné v území umiestňovať bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy.

Jestvujúci objekt SO-02, ktorý sa nachádza na pozemku 437/1 je v katastri zapísaný ako bytový objekt (L.V.č. 5535) Stavebné objekty SO-01-05 sú navrhnuté so zmiešanou funkciou bývania, služieb, administratívy

Porovnanie ostatných plôch určených na bývanie je v tabuľke č. 2.

	Súpisné číslo	Orientačné číslo	Podlažná plocha celkom (m2)	Podiel funkcie bývania		Druh stavby (KN)	Poznámka	Stavebné objekty
				(%)	(m2)			
1	312	Kapitulska 26	4648	0	0	Iná budova		
2	311	Kapitulska 24	531	0	0	Iná budova		
3	310	Kapitulska 22	812	100	812	Bytový dom		
4	309	Kapitulska 20	1048	0	0	Iná budova		
5	6639	Úzka 11	613	0	0	Administratívna budova		
6	308	Kapitulska 18	959	0	0	Administratívna budova	**	
7	307	Kapitulska 16	488	0	0	Administratívna budova		
8	306	Kapitulska 14	250	100	250	Rodinný dom		
9	305	Kapitulska 12	357	69	246	Bytový dom		
10	304	Kapitulska 8	325	38	123	Iná budova		SO-04
11	302	Kapitulska 6	4034	69	2768	Bytový dom	*	SO-02.03-05
12	301	Kapitulska 4	285	0	0	Iná budova		
13	300	Kapitulska 2	693	100	693	Bytový dom		
14	339	Na vršku 4	300	100	300	Rodinný dom		
15	338	Na vršku 2	380	58	220	polyfunkčná budova		
16	100338	Na vršku 6	505	0	0	Iná budova		
17	4930	Na vršku 8	500	0	0	Iná budova		
18	7008	Na vršku 10	540	78	420	Rodinný dom		
19	6101	Na vršku 12	980	5	48	polyfunkčná budova	***	
20	333	Klariska 7	1440	0	0	Iná budova		
21	419	Kapucínska 5	1074	72	768	Rodinný dom		
22	421	Kapucínska 7	1605	0	0	Iná budova	****	
Spolu			22367		6648			

Podiel funkcie bývania z celkových nadzemných podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy (%)	0,29722
Podiel funkcie bývania z celkových nadzemných podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy - Esterhazyho palác ako OV (%)	0,15872

* na pozemku č. 437/7 sa nachádza stavba bez súpisného čísla s podlahovou plochou 256 m2

** administratívna budova v zmysle rozhodnutia OÚ životného prostredia Bratislava I, oddelenie územného rozvoja

a štátnej stavebnej správy číslo: OÚŽP 3095/1994-H/197 z 28.11.1994

*** polyfunkčná budova na základe rozhodnutia OÚ Bratislava I, odbor životného prostredia č. ŽP-98/28947/H/355/Mich z 07.12.1998

**** iná budova(dočasné ubytovanie) v zmysle kol. rozhodnutia m.č.Ba-St.m. číslo : 5681/34160/2016/STA/Zsi z 27.08.2013

Vyhodnotenie:

Na základe tabuliek č.1 a č.2 konštatujeme, že projekt je v súlade s Územným plánom hl. SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, nakoľko navrhované funkčné využitie objektu spĺňa regulatívy, komplexu občianskej vybavenosti celomestského a nedmestského významu, s technickým vybavením, podzemnými garážami, pričom funkcia bývania je v rozsahu do 29,7% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy a neprekračuje povolených 30% z celkových plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Intenzita využitia územia nemení charakter územia, pôvodný palácový komplex predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne dostavbou- doplnením pôvodných krídel.

Navrhované riešenie bolo spracovávané v úzkej spolupráci s KPÚ BA, vychádzajúc z metodického postupu pri narhovaní a rekonštruovaní Národnej kultúrnej pamiatky.

A4. POPIS ZMENY DOKUMENTÁCIE

V predkladanej Dokumentácii pre územné rozhodnutie sa zmena oproti platnej Dokumentácii pre územné rozhodnutie SU-2004/31144/4187-2005/46714-UR/Kš týka:

1. Zmena úžitkovej plochy

Dokumentácia k územnému rozhodnutiu – SU-2004/31144/4187-2005/46714-UR/Kš

Úžitková plocha spodnej stavby:	5075,20 m ²
Úžitková plocha hornej stavby:	4626,80m ²
Úžitková plocha spolu:	9702,00 m²

Dokumentácia k územnému rozhodnutiu 04/2020

Úžitková plocha spodnej stavby:	2866,15 m ²
Úžitková plocha hornej stavby:	4359,46m ²
Úžitková plocha spolu:	7225,61 m²

2. Zmena funkčného využitia priestorov v nadzemných objektoch

Jedná sa o prevažné využitie nadzemných objektov pre bytovú funkciu okrem 1.NP, kde investor plánuje využiť priestory komerčne pre služby a administratívu, bez umiestnenie reštauračných prevádzok.

Dokumentácia k územnému rozhodnutiu – SU-2004/31144/4187-2005/46714-UR/Kš

Úžitková plocha priestorov hromadnej garáže, príjazdov rampy:	3933,50 m ²
Úžitková plocha priestorov technického vybavenia objektu:	366,70 m ²
Úžitková plocha komunikačných priestorov, spol. hyg. zar.:	964,90 m ²
Úžitková plocha stravovacích zariadení:	717,70 m ²
Úžitková plocha komerčných premajiteľských priestorov:	476,80 m ²
Úžitková plocha administratívnych priestorov:	2908,20 m ²
Úžitková plocha bytov:	785,30 m ²

Dokumentácia k územnému rozhodnutiu 04/2020

Úžitková plocha priestorov podzemnej garáže, príjazdov rampy :	1972,90 m ²
Úžitková plocha priestorov technického vybavenie :	630,61 m ²
Úžitková plocha komunikačných spoločných priestorov:	536,44 m ²
Úžitková plocha schodísk:	348,96 m ²
Úžitková plocha premajiteľských priestorov (služby/admin.,apartm.) :	845,10 m ²
Úžitková plocha bytov:	2891,60 m ²

3. Zmena počtu parkovacích státí z dôvodu zmeny technológie parkovania

Na základe zmeny klasických parkovacích podlaží na technológiu automatizovaných parkovacích zakladačov je možné na menšej úžitkovej ploche umiestniť väčší počet automobilov. Taktiež sa obmedzuje objem škodlivých výfukových plynov a intenzita vetrania parkovacích podlaží.

Dokumentácia k územnému rozhodnutiu – SU-2004/31144/4187-2005/46714-UR/Kš.....	114 parkovacích miest
Dokumentácia k územnému rozhodnutiu 04/2020.....	156 parkovacích miest

A.5 PLOŠNÉ ÚDAJE A OBOSTAVANÝ PRIESTOR:

Plocha pozemku: (podľa LV. Č.5535)

Plocha pozemku p.č.437/1:	1276m ²
Plocha pozemku p.č.437/2:	213 m ²
Plocha pozemku p.č.437/3:	156 m ²
Plocha pozemku p.č.437/4:	109 m ²
Plocha pozemku p.č.437/5:	39 m ²
Plocha pozemku p.č.437/6:	274 m ²
Plocha pozemku p.č.437/7:	167 m ²
Plocha pozemku p.č.437/9:	334m ²
Plocha pozemkov spolu:	2568 m²

Stavebný objekt SO-01 - Podzemné garáže

Zastavaná plocha:

Zastavaná plocha 3.PP	866,50 m ²
Zastavaná plocha 2.PP	866,50 m ²
Zastavaná plocha 1.PP	971,50 m ²

Obostavaný priestor:	
Obostavaný priestor 3.PP	5398,30 m3
Obostavaný priestor 2.PP	4575,10 m3
Obostavaný priestor 1.PP	3264,30 m3
Celkový obostavaný priestor SO-01 - Podzemné garáže	13237,70 m3
Úžitková plocha:	
Úžitková plocha 3.PP (suterén –3):	778,34 m2
Úžitková plocha 2.PP (suterén –2):	780,00 m2
Úžitková plocha 1.PP (suterén –1):	866,11 m2
Celková úžitková plocha SO-01 - Podzemné garáže	2424,45 m2
Stavebný objekt SO-02 - Rekonštrukcia existujúceho bytového domu	
Zastavaná plocha:	
Zastavaná plocha podzemnej časti -1.PP	616 70 m2
Zastavaná plocha nadzemnej časti	898,40 m2
Obostavaný priestor:	
Obostavaný priestor podzemnej časti -1.PP	3290,76 m3
Obostavaný priestor nadzemnej časti	14851,21 m3
Úžitková plocha:	
Úžitková plocha 1.PP	322,39 m2
Úžitková plocha 1.NP	543,51 m2
Úžitková plocha - MEDIPOSCHODIE	72,05 m2
Úžitková plocha 2.NP	674,43 m2
Úžitková plocha 3.NP	695,55 m2
Úžitková plocha 4.NP- PODKROVIE	696,13 m2
Úžitková plocha 5.NP- GALÉRIA	262,56 m2
Celková úžitková plocha SO-02- Rekonštrukcia existujúceho bytového domu	3266,62 m2
Stavebný objekt SO-03 - Dostavba prieluky východného krídla	
Zastavaná plocha:	
Zastavaná plocha podzemnej časti -1.PP	152,87 m2
Zastavaná plocha nadzemnej časti	152,87 m2
Obostavaný priestor:	
Obostavaný priestor podzemnej časti -1.PP	509,05 m3
Obostavaný priestor nadzemnej časti	2048,31 m3
Úžitková plocha:	
Úžitková plocha 1.PP	119,31 m2
Úžitková plocha 1.NP	126,71 m2
Úžitková plocha - MEDIPOSCHODIE	131,21 m2
Úžitková plocha 2.NP	131,22 m2
Úžitková plocha 3.NP	121,12 m2
Úžitková plocha 4.NP-GALÉRIA	46,75 m2
Celková úžitková plocha SO-03- Dostavba prieluky východného krídla	676,32 m2
Stavebný objekt SO-04 - Rekonštrukcia existujúceho domu východného krídla	
Zastavaná plocha:	
Zastavaná plocha nadzemnej časti	154,80 m2
Obostavaný priestor:	
Obostavaný priestor nadzemnej časti	1881,35 m3
Úžitková plocha:	
Úžitková plocha 1.NP	103,00 m2
Úžitková plocha 2.NP	114,87 m2
Úžitková plocha 3.NP- PODKROVIE	126,90 m2
Celková úžitková plocha SO-04- Rekonštrukcia existujúceho domu východ.krídla	344,77 m2
Stavebný objekt SO-05 - Dostavba južného krídla	
Zastavaná plocha:	
Zastavaná plocha nadzemnej časti	159,48 m2
Obostavaný priestor:	

Obostavaný priestor nadzemnej časti

2606,30 m³

Úžitková plocha:

Úžitková plocha 1.NP	121,16 m ²
Úžitková plocha 2.NP	126,17m ²
Úžitková plocha 3.NP	126,16 m ²
Úžitková plocha 4.NP-PODKROVIE	117,13 m ²
Úžitková plocha 5.NP-GALÉRIA	53,78 m ²

Celková úžitková plocha SO-05- Dostavba južného krídla **544,40 m²**

Spevnené a zelené plochy - vnútroblok so strešnou terasou nad objektom SO-01 a možnými záhradnými úpravami 790,00 m²

Celkový obostavaný priestor objektu:

- Podzemná časť	17037,51 m ³
- Nadzemná časť	21387,17 m ³
- SPOLU:	38424.68 m³

+0,000 **150,43 m n.m. Bpv**

výška hrebeňa SO-02,05 od +0,000: +19,095 = 169,525 m Bpv

výška hrebeňa SO-03 od +0,000: +15,53 = 165,96 m Bpv

výška hrebeňa SO-04 od +0,000: - vyššia úroveň +13,60 = 164,03 m Bpv
- nižšia úroveň +11,30 = 161,73 m Bpv

Úžitková plocha spolu: (spolu SO-01, 02, 03, 04, 05)

Úžitková plocha 3.PP (suterén –3):	(spodná stavba)	778,34 m ²
Úžitková plocha 2.PP (suterén –2):	(spodná stavba)	780,00 m ²
Úžitková plocha 1.PP (suterén –1):	(spodná stavba)	1307,81 m ²

Úžitková plocha 1.NP (prízemie):	(horná stavba)	892,64 m ²
Úžitková plocha medziposchodia:	(horná stavba)	203,26 m ²
Úžitková plocha 2.NP (I. poschodie):	(horná stavba)	1042,70 m ²
Úžitková plocha 3.NP (II. poschodie):	(horná stavba)	1044,51m ²
Úžitková plocha 4.NP (podkrovie):	(horná stavba)	860,01 m ²
Úžitková plocha 4.NP (galéria podkrovia):	(horná stavba)	316,34 m ²

Úžitková plocha spodnej stavby: 2866,15 m²

Úžitková plocha hornej stavby: 4359,46m²

Úžitková plocha spolu: 7225,61 m²

Úžitková plocha podľa funkcií: (spolu SO-01, 02. 03, 04, 05)

Úžitková plocha priestorov podzemnej garáže, príjazdov rampy :	1972,90 m ²
Úžitková plocha priestorov technického vybavenia :	630,61 m ²
Úžitková plocha komunikačných spoločných priestorov:	536,44 m ²
Úžitková plocha schodísk:	348,96 m ²
Úžitková plocha premajiteľných priestorov (apartmán, služby/admin.) :	845,10 m ²
Úžitková plocha bytov:	2891,60 m ²

Úžitková plocha exteriérová – terasy, balkóny, loggie: (spolu SO- 02, 03, 04, 05) 195,83 m²

Účel jednotlivých stavebných objektov:

Stavebný objekt SO-01 - Podzemné garáže :

účel: podzemné garáže s automatizovaným zakladačovým systémom

Stavebný objekt SO-02 - Rekonštrukcia existujúceho bytového domu:

účel: 1.NP - služby alebo administratívne priestory
Medziposchodie - služby
2.-4.NP – byty

Stavebný objekt SO-03 - Dostavba prieluky východného krídla:

účel: 1.-4.NP – byty

Stavebný objekt SO-04 - Rekonštrukcia existujúceho domu východného krídla

účel: 1.NP – služby
2.NP – apartmán
3.NP – byt

Stavebný objekt SO-05 - Dostavba južného krídla:

účel: 1.-4.NP - byty

Kapacita SO-01 - SO-05:

- prevádzky na 1.PP-1.NP. – služby/admin.	max.35 osôb
- byty / apartmán	83 osôb

Kapacita parkovacích stání:

1.PP – parkovací státi	12
2.,3.PP – Automatizovaný zakladač	144

SPOLU:	156
---------------	------------

Vzhľadom k tomu, že objekt zmenil majiteľa, prišlo aj k zmene dispozično-technického riešenia podzemnej a nadzemnej a zmene prevládajúceho účelu využitia priestorov nadzemných objektov SO-02, 03, 04, 05 voči Dokumentácii k územnému rozhodnutiu – SU-2004/31144/4187-2005/46714-UR/Kš.

Napriek tomu, že nové riešenie ponúka SO-01- Podzemné garáže, väčšiu kapacitu statickej dopravy zo 114 na 156 pôdorysný rozmer je oproti pôvodnému menší. Je to umožnené tým že nové riešenie navrhuje zakladačový systém a nie klasickú garáž s komunikáciami a rampami

A6. PREHL'AD VÝCHODISKOVÝCH PODKLADOV

- Snímka z pozemkovej mapy M 1: 500,
- Čiastočné zameranie M 1:50 – ŠPTÚ, n.p. BA 1970 – zameranie objektu,
- Kontrolné polohopisné a výškopisné geodetické zameranie z 02/2019
- Dokumentácia k územnému rozhodnutiu – SU-2004/31144/4187-2005/46714-UR/Kš, právoplatnosť 16.06.2005.
- SO-09-Úprava Staromestskej ulice. Rozhodnutie č.MAGS SSu 27863/2009 -50275 -8/GrMi, správoplatnené 15.6.2009. Rozhodnutie o užívaní č.MAGS SSU 52720/20011/387839-4 , správoplatnené 24.11.2011.
- fotodokumentácia a obhliadka –2019
- obhliadkový statický prieskum – 2019
- požiadavky a podklady od investora

A7. ZDÔVODNENIE A CIELE STAVBY

Stavba je rekonštrukciou historického paláca na pozemku v centre historického jadra, doplnenou o novostavbu južného krídla prieluky východného krídla a novostavbou Podzemnej garáže vo vnútornom nádvorí s architektonickým riešením celého vnútrobloku ako komunikačného nádvorja s doplnením novej zelene.

Investor rieši využitie svojho majetku a zároveň záchranu kultúrneho dedičstva mesta. Existujúci stav všetkých častí mestského domu nevyhovuje hygienickým požiadavkám a všeobecným technickým podmienkam pre využitie a to :

- z hľadiska havarijného stavu infraštruktúry
- z hľadiska havarijného stavu niektorých častí stavebných konštrukcií
- z hľadiska riešenia dispozičných a funkčných vzťahov
- z hľadiska neprimeraného architektonického riešenia a nedostatočného využitia pamiatkových hodnôt
- z hľadiska dopravného napojenia a z hľadiska kapacít statickej dopravy, nakoľko súčasný stav dopravného riešenia (napojenia a kapacít statickej dopravy) nie je vhodný pre uvažované využitie objektu.

Navrhovaný stav objektu je riešený dispozične a prevádzkovo tak, že má vhodné komunikačné spojenie s verejnou i vnútroblokovou komunikáciou. Zachováva tradičný spôsob začlenenia paláca do organizmu mesta a rešpektuje hmotovopriestorové a výrazové charakteristiky zástavby v pamiatkovej rezervácii.

Funkčná náplň bola volená so zámerom zatraktívniť dotknutú centrálnu pešiu zónu zodpovedajúcimi prevádzkami, ktoré budú nositeľom estetizujúcej úpravy parteru ulice a dvora, ako i zvýšenia hygienického a technického štandardu. Budúca stavba skvalitní dané územie v obnovenom historickom komplexe, ktorý sa snaží byť mestotvorný so svojou historickou kontinuitou.

Objekt podzemných garáží je navrhnutý ako úplne samostatný dilatčný celok, ktorý nie je konštrukčne naviazaný na existujúci historický objekt. Takéto riešenie je potrebné z dôvodu možného nerovnakého sadania novostavby a pôvodného historického objektu, ktoré by mohlo spôsobiť, pri tuhom spojení, statické narušenie obidvoch častí objektu.

A5. ČLENENIE STAVBY NA STAVEBNÉ OBJEKTY A PREVÁDZKOVÉ SÚBORY

POZEMNÉ STAVEBNÉ OBJEKTY:

SO-01	Podzemné garáže
SO-02	Rekonštrukcia existujúceho bytového domu
SO-03	Dostavba prieluky východného krídla
SO-04	Rekonštrukcia existujúceho domu východného krídla
SO-05	Dostavba južného krídla

INŽINIERSKE STAVEBNÉ OBJEKTY:

SO-101	Prípojka kanalizácie, areálový rozvod kanalizácie
SO-102	Prípojka vodovodu, areálový rozvod vodovodu
SO-103	Prípojka plynu, areálový rozvod plynu
SO-104	Prípojka VN
SO-105	Miestna distribučná sústava NN
SO-106	Areálové osvetlenie
SO-107	Terénne úpravy dvorovej časti

PREVÁDZKOVÉ SÚBORY

PS-01	Trafostanica TS1
PS-02	Technická miestnosť s plynovými spotrebičmi
PS-03	Náhradný zdroj

A8. VAZBA STAVBY NA OKOLITÚ VÝSTAVBU A SÚVISIACE INVESTÍCIE

Projektová dokumentácia je riešená ako trojstupňová. Vecné a časové väzby na okolitú výstavbu nie sú. Výstavba objektu bude prebiehať v jednej etape.

Projektant prikladá dôraz na dôslednú špecifikáciu stavebných prác a stavebnej pripravenosti vypracovanej v časti POV v stupni projektu na stavebné povolenie.

Termíny začiatku a dokončania stavby:

Stavba sa začne ihneď po vydaní stavebného povolenia. Predpokladaný termín výstavby objektu – 3 roky.

Podmieňujúce predpoklady:

Na pozemku nie sú privedené všetky inžinierske siete, príslušná časť PD určí, v akom rozsahu je nutné pripojenie rekonštruovať, resp. v ktorom prípade je potrebné pristúpiť k ich preloženiu alebo novému zriadeniu.

Prehľad užívateľov a prevádzkovateľov:

Podzemná garáž ako funkčný celok zostane vo vlastníctve investora.

A9. INVESTORSKÝ A UŽÍVATELSKÝ ROZVRH OBJEKTU

Investorský a užívateľský rozvrh objektu je totožný s horeuvedenými stavebnými objektmi a prevádzkovými súbormi.

A10. ČASOVÉ VÄZBY

Pre prípravu a realizáciu stavby je spracovaný nasledujúci rámcový časový harmonogram :

– Územné rozhodnutie :	3.Q 2020
– Stavebné povolenie:	3.Q 2021
– Začiatok výstavby:	4.Q 2021
– Koniec výstavby:	4.Q 2024
– Lehota výstavby	3 roky

A11. CELKOVÉ NÁKLADY STAVBY

Na základe spracovanej Dokumentácie pre územné rozhodnutie je odborný odhad nákladov stavby:

SO-01-stavebná časť.....	2.050.000,00 euro
SO-01-technológia prkovacích zakladačov.....	2.000.000,00 euro
SO-02,03.PP 441,71m2x800euro=	353.400,00 euro
SO-02,03,04,05..... 4561,57m2x1000euro=	4.561.600,00 euro
Spolu cca	8.965.000,00 euro

V Bratislave 04/2020
Ing.arch.L.Németh

