

POLYFUNKČNÝ OBJEKT ORBIS

Rekonštrukcia a dostavba

Zmena stavby pred dokončením

A. SPRIEVODNÁ SPRÁVA

1 IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE STAVBY A INVESTORA

NÁZOV STAVBY :	Polyfunkčný objekt ORBIS
MIESTO STAVBY:	Štefánikova trieda a Piaristická ulica, Nitra, Parcely č.: 1190/1-7; 1191/7-8; 1191/19-21; 1191/23
KATASTRÁLNE ÚZEMIE:	Nitra
OKRES:	Nitra
KRAJ:	Nitriansky
INVESTOR:	ORBIS Nitra a.s. , Štefánikova trieda 81 949 01 Nitra
GENERÁLNY PROJEKTANT:	MOROCZ_TACOVSKY s.r.o. architektonická kancelária Balkánska 179/A, 851 10 Bratislava
STUPEŇ PROJEKTU:	Zmena stavby pred dokončením
ÚČEL STAVIEB:	SO.01 Bytový dom s doplnkovými funkciami SO.02 Budova pre zdravotníctvo a administratívu SO.03 Budova pre zdravotníctvo, obchod a služby s doplnkovou funkciou - bývanie
CHARAKTER STAVBY :	Rekonštrukcia a novostavba
PREDMETNÉ PARCELY:	č.: 1190/1-7; 1191/7-8; 1191/19-21; 1191/23
PLOCHA PARCEL:	č. 1190/1: 2.043,00 m ² č. 1190/2: 1.663,00 m ² č. 1190/3: 705,00 m ² č. 1190/4: 956,00 m ² č. 1190/5: 349,00 m ² č. 1190/6: 270,00 m ² č. 1190/7: 34,00 m ² č. 1191/7: 272,00 m ² č. 1191/8: 269,00 m ² č. 1191/19: 36,00 m ² č. 1191/20: 48,00 m ² č. 1191/21: 148,00 m ² č. 1191/23: 19,00 m ²
SPOLU PLOCHA RIEŠENÉHO ÚZEMIA:	6.812,00 m²
ZASTAVANÁ PLOCHA SO.01:	3 055,49 m ²
OBOSTAVANÝ PRIESTOR SO.01:	65 039,18 m ³
PODLAŽNÁ PLOCHA – NADZEMNÁ SO.01:	10 171,91 m ²
PODLAŽNÁ PLOCHA – PODZEMNÁ SO.01:	9 653,87 m ²
ÚŽITKOVÁ PLOCHA SO.01:	17 754,55 m ²
ÚŽITKOVÁ PLOCHA BYTOV SO.01 :	5 607,75 m ²
ÚŽITKOVÁ PLOCHA NÁJOM.PRIESTOROV SO.01:	1 230,69 m ²
ZASTAVANÁ PLOCHA SO.02:	696,33 m ²
OBOSTAVANÝ PRIESTOR SO.02:	11 885,85 m ³
PODLAŽNÁ PLOCHA SO.02:	2 838,74 m ²
ÚŽITKOVÁ PLOCHA SO.02 :	2 464,44 m ²
ÚŽITKOVÁ PLOCHA NÁJOM.PRIESTOROV SO.02:	1 620,39 m ²
ÚŽITKOVÁ PLOCHA MEDICÍNSKEHO CENTRA :	2 574,34 m ²

ZASTAVANÁ PLOCHA SO.03:	1 301,18 m ²
OBOSTAVANÝ PRIESTOR SO.03:	13 135,95 m ³
PODLAŽNÁ PLOCHA – NADZEMNÁ SO.03:	3 518,85 m ²
PODLAŽNÁ PLOCHA – PODZEMNÁ SO.03:	410,17 m ²
ÚŽITKOVÁ PLOCHA SO.03:	3 447,47 m ²
ÚŽITKOVÁ PLOCHA BYTOV SO.03:	1 114,21 m ²
ÚŽITKOVÁ PLOCHA NÁJOM.PRIESTOROV SO.03:	1 771,68 m ²

INDEX ZASTAVANÝCH PLÔCH	IZP= 0,74
INDEX PODLAŽNÝCH PLÔCH	IPP= 2,43
KOEFICIENT ZELENÉ	KZ= 0,12
- na rastlom teréne:	704,80 m ²
- na konštrukciách (pre vrstvu zeminy 30-90cm):	113,67 m ²

PODLAŽNOSTĚ:	Objekt A: 4 PP+4 NP
	Objekt B: 4 NP
	Objekt C: 1 PP+5 NP

POČET BYTOV SPOLU:	91
POČET APARTMÁNOV SPOLU:	8

POČET OBYVATEĽOV SPOLU:	245
POČET OBYVATEĽOV OBJEKTU A:	204
POČET OBYVATEĽOV OBJEKTU C:	41

POČET ZAMESTNANCOV OV OBJ. A:	40
POČET ZAMESTNANCOV ADMIN.BUDOVY B:	115
POČET ZAMESTNANCOV OV OBJ. C:	40

POČET BYTOV PODĽA POČTU IZIEB:

Objekt A (85):	garsónka.....5
	1-izbový.....2
	2-izbový.....47
	3-izbový.....11
	4-izbový.....8
	5-izbový.....4
	Apartmány(2i).....5
	Apartmány(3i).....3
Objekt C (14):	2-izbový.....1
	3-izbový.....13

SPRACOVATEĽSKÝ KOLEKTÍV ZSPD:

Zodpovedný projektant a hlavný inžinier projektu: Ing.arch. Michal Tačovský

Architektúra:

Ing.arch. Adrian Mórocz

Ing. Marián Kamenár

Ing. Mária Kovalčíková

Ing. Tomáš Varju

Ing. Matúš Vorobeľ

Svetlotechnika:

Ing. Tatiana Blichová

Protipožiariarne zabezpečenie stavby:

Ing. Gabriel Hovany

Doprava:

Ing. Peter Krčmárek

2. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O STAVBE A BUDÚCEJ PREVÁDZKE**MAJETKOVÉ POMERY / DOTKNUTÉ PARCELY:**

Vlastníkmi všetkých parciel riešeného územia je: ORBIS Nitra a.s. , Štefánikova trieda 81, 949 01, Nitra, SR.

ÚČEL A FUNKCIA STAVBY

Zámerom investora je výstavba polyfunkčného súboru, pozostávajúceho z troch nadväzujúcich objektov (prevádzky bytov, medicínskeho centra a občianskej vybavenosti v objektoch „A, B a C“) v centre mesta Nitra, v lokalite, kde sa donedávna nachádzal objekt bývalého Kina ORBIS. Navrhovaný objekt by prispel k jeho atraktívnosti a rozvoju. Cieľom je optimálne riešenie z hľadiska funkčného, technického, priestorového a estetického. Osobitne sa prihliadalo na potrebu vytvorenia optimálneho počtu parkovacích miest vzhľadom na situáciu v danej lokalite.

Základnou myšlienkou je vytvoriť polyfunkčný objekt, ktorý ponúkne priestory občianskej vybavenosti na línii pešieho ťahu smerom do centra mesta na Štefánikovej triede a vytvorí dostatočné množstvo nadštandardných bytov

CHARAKTERISTIKA ÚZEMIA

Lokalita predkladaného návrhu sa nachádza v centrálnej polohe mesta Nitra, medzi ulicami Piaristická a Štefánikova trieda v nadväznosti na okolitú zástavbu. Pozemky riešeného územia sú súčasťou intravilánu mesta. Na pozemkoch sa v súčasnej dobe nachádza objekt bývalého Kina ORBIS.

Celkovo je riešená plocha ohraničená:

- **na severe ulicou Skálná /schodisko prepájajúce Farskú a Piaristickú ulicu/ a objektom VÚB**
- **na východe Štefánikovou triedou**
- **na juhu Obchodným domom TESCO a jeho príľahlým exteriérovým parkoviskom z Piaristickej ulice**
- **na západe Piaristickou ulicou**

Riešené územie má tvar písmena „L“ a jeho terén sa výrazne zvažuje v rámci Piaristickej ulice o 2 nadzemné podlažia a medzi Piaristickou ulicou a Štefánikovou triedou o 2 – 4 podlažia. Prístup do podzemných garáží bude z Piaristickej ulice. Vchod do bytových jadier objektu A bude z chodníka na Piaristickej ulici a do bytového jadra objektu C, priestorov medicínskeho centra - objektu B a vybavenostných častí objektu C sa bude vstupovať z predpolia Polyfunkčného objektu ORBIS zo Štefánikovej triedy. S parkovaním motorových vozidiel sa počíta len v rámci objektu A, pričom dimenzia garáží zohľadňuje nárokové požiadavky aj objektu B a C.

OCHRANNÉ PÁSMA

Siete, ktorých trasovanie je vedené popod navrhovaný Polyfunkčný objekt ORBIS, sa navrhujú preložiť, vid' výkres Koordinačnej situácie. Ochranné pásma ostatných sietí sú rovnako značené v Koordinačnej situácii.

CHRÁNENÉ ČASTI ÚZEMIA

V lokalite pre výstavbu sa nenachádzajú chránené územia.

KULTÚRNE PAMIAKY

V lokalite pre výstavbu sa nenachádzajú kultúrne pamiatky.

ZÁBER POĽNOHOSPODÁRSKEHO A LESNÉHO PÔDNEHO FONDU

Vzhľadom k polohe riešeného územia, k záberu PPF resp. LPF výstavbou budovy v rozsahu navrhovanej objektovej skladby nedochádza. Stavebná činnosť rešpektuje ustanovenia vyplývajúce zo Zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene Zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania ŽP a o zmene a doplnení niektorých zákonov - čiastka 124/2003.

3. PREHĽAD VÝCHODISKOVÝCH PODKLADOV

1. Zámer investora
2. Platný Územný plán mesta Nitra a ÚPN - Z
3. Územno – plánovacia informácia
4. List vlastníctva
5. Kópia z katastrálnej mapy
6. Obhliadka územia
7. Ortofotomapa územia
8. Fotodokumentácia územia
9. Polohopis, výškopis
10. Právoplatné územné rozhodnutie a stavebné povolenie
11. Hydrogeologický prieskum
12. Radónový prieskum

4. ČLENENIE NA STAVEBNÉ OBJEKTY A PREVÁDZKOVÉ SÚBORY

Navrhovaná objektová skladba (vrátane umiestnenia na parcely):

- | | |
|----------|---|
| SO.01 | Objekt „A“ – bytový dom s doplnkovými funkciami – 1191/7,8,23, 1190/1,2,3,7 |
| SO.02 | Objekt „B“ – budova pre zdravotníctvo a administratívu – 1190/1, 1191/20 |
| SO.03 | Objekt „C“ – budova pre zdravotníctvo, obchod a služby s doplnkovou funkciou – bývanie – 1190/1,4,5,6,8, 1191/19,21 |
| SO.04 | Rozšírenie verejného 22 kV distribučného rozvodu – 1191/2,4,8,17,23, 1190/3, 1187/2, 1187/1 |
| - | Výmena existujúceho verejného VN 22kV distribučného rozvodu, dĺžka cca 210m - 1191/2,4,8,17,23, 1187/2, 1187/1 |
| - | Navrhovaný prívod VN do novej trafostanice ORBIS, dĺžka cca 5m - 1190/3 |
| SO.05 | Trafostanica – 1190/3 |
| SO.05A | Technologická časť distribučnej TS |
| SO.05B | Odberateľská trafostanica |
| SO.06 | NN prípojka pre objekt A – 1190/3 |
| SO.07 | Distribučný káblový rozvod NN – Objekt B – 1191/13,19 |
| SO.08 | Distribučný káblový rozvod NN – Objekt C – 1191/13,19 |
| SO.09 | Prepojenie existujúceho distribučného rozvodu NN – 1190/3 |
| SO.10 | Prekládka jestvujúcich rozvodov VO – 1190/1,2,3,4,5,7, 1191/7 |
| SO.11 | Náhradný zdroj – 1190/1,20 |
| SO.12 | Vonkajšie areálové rozvody – 1191/13,19,21 |
| SO.13 | Rekonštrukcia vodovodnej prípojky – 1191/13,19,21, 1413/1 |
| SO.14 | Vodovodná prípojka – 1186/1, 1187/1, 1190/2,3 |
| SO.15 | Rekonštrukcia prípojky splaškovej kanalizácie – 1191/13, 1413/1 |
| SO.16 | Prípojka splaškovej kanalizácie – 1191/13,21 |
| SO.16.01 | Prípojka splaškovej kanalizácie pre objekt A - 1191/13,21 |
| SO.16.02 | Prípojka splaškovej kanalizácie pre objekt B - 1191/13,21 |
| SO.16.03 | Prípojka splaškovej kanalizácie pre objekt C - 1191/13,21 |

- SO.17 Prípojka dažďovej kanalizácie - 1190/2
 - SO.17.01 Prípojka dažďovej kanalizácie pre objekt A – 1190/2
 - SO.17.02 Prípojka dažďovej kanalizácie pre objekt B - 1190/2
 - SO.17.03 Prípojka dažďovej kanalizácie pre objekt C - 1190/2
- SO.18 Dažďová kanalizácia – 1186/3
- SO.19 Požiarňový vodovod – 1190/3
- SO.20 Prekládka verejného vodovodu DN 250 – 1187/1,2, 1190/2,3
- SO.21 Plynárenské zariadenia – STL distribučné plynovody a pripojovacie plynovody – 1190/2,3,4,6, 1191/13,19,21, 1186/3, 1187/11
- SO.22 HTÚ – 1190/1-7, 1191/7,8, 1191/19-21, 1191/23
- SO.23 Spevnené plochy a vjazd do garáže – 1190/3, 1186/3
- SO.24 Prvky drobnej architektúry a sadové úpravy 1190/1-5
- SO.25 Projekt organizácie výstavby - 1190/1-7, 1191/7,8, 1191/19-21, 1191/23

5. POPIS ZMENY STAVBY PRED DOKONČENÍM JEDNOTLIVÝCH RIEŠENÝCH STAVEBNÝCH OBJEKTŮ

SO.01 Objekt „A“

pred zmenou : bytový dom

po zmene : bytový dom s doplnkovými funkciami

Povolený v rozsahu :

- parcela č.1191/8, 1191/7, 1191/23, 1190/3, 1190/2, 1190/1, 1190/7
- Novostavba Budovy A, je bytový dom s tromi podzemnými podlažiami a štyrmi nadzemnými podlažiami.
- Počty a typy bytov v budove A: 2-izbový-11ks, 3-izbový-2ks, 4-izbový-1ks, 5-izbový-23ks, celk.počet:37 ks
- Zastavaná plocha budovou A je 3049,98m²
- Maximálne pôdorysné rozmery : 85,2m x 38,95m
- Statická doprava (parkovacie miesta) bude zabezpečená v podzemnej garáži, nachádzajúcej sa iba pod objektom A. Kapacita podzemných podlaží je však navrhnutá pre potreby všetkých prevádzok celého komplexu ORBIS. Vjazd do garáže je zabezpečený z Piaristickej ulice v úrovni 1.PP a prejazdy medzi jednotlivými sekciami podzemných podlaží sú prostredníctvom polorámp (ako pre automobily, tak aj pre peších).
- Vstupy pre obyvateľov objektu A sú zabezpečené na dvoch miestach (do dvoch vertikálnych komunikačných jadier) na 2.PP a na 1.NP.

Zmena stavby pred dokončením spočíva :

- Parcely pre objekt A sú nemenné - č.1191/8, 1191/7, 1191/23, 1190/3, 1190/2, 1190/1, 1190/7
- Novostavba Budovy A, je bytový dom už aj s doplnkovými funkciami (nájomné priestory, služby) po zmene so štyrmi podzemnými podlažiami a štyrmi nadzemnými podlažiami.
- Zmenili sa počty aj izbovosti bytov. Z veľkometrážnych bytov je navrhovaných viacej menších bytov.
- Počty a typy bytov v budove A: garsonka-5ks, 1-izbový-2ks, 2-izbový-47ks, 3-izbový-11ks, 4-izbový-8ks, 5-izbový-4ks, 2-izbový apartmán-5ks, 3-izbový apartmán-3ks, celk. počet : 85 ks
- Zastavaná plocha budovou A je po úprave: 3055,49m²
- Maximálne pôdorysné rozmery sa nezmenili : 85,2m x 38,95m
- Statická doprava (parkovacie miesta) bude zabezpečená v podzemnej garáži, nachádzajúcej sa iba pod objektom A. Kapacita podzemných podlaží (už aj 4.PP) je stále navrhnutá pre potreby všetkých prevádzok celého komplexu ORBIS. Vjazd do garáže je rovnako zabezpečený z Piaristickej ulice v úrovni 1.PP a prejazdy medzi jednotlivými sekciami podzemných podlaží sú prostredníctvom polorámp (ako pre automobily, tak aj pre peších).
- Vstupy pre obyvateľov objektu A sa taktiež nezmenili - sú zabezpečené na dvoch miestach (do dvoch vertikálnych komunikačných jadier) na 2.PP a na 1.NP.

SO.02 Objekt „B“pred zmenou : **administratívny objekt**po zmene : **budova pre zdravotníctvo a administratívu**Povolený v rozsahu :

- parcela č.1190/1, 1191/20
- Objekt B má štyri nadzemné podlažia, ktoré sú funkčne výlučne administratívneho a obchodného charakteru.
- Usporiadanie priestorov v objekte: skladové a technologické priestory (1.NP), administratíva (2.NP - 4.NP)
- zastavaná plocha administratívnym objektom B (pôvodne rekonštrukcia) :706,52 m²
- maximálne pôdorysné rozmery: 36,90m x 18,865m

Zmena stavby pred dokončením spočíva :

- Parcely pre objekt B sú nemenné – č. 1190/1, 1191/20
- Podlažnosť ako aj funkcia ostáva zachovaná
- Usporiadanie priestorov sa v objekte mení na základe nového účelu využitia stavby. Účel stavby sa mení z administratívnej budovy na budovu medicínskeho centra, čomu sú prispôsobené dispozície na jednotlivých podlažiach
- Zastavaná plocha objektu B (už novostavba) sa z dôsledku zamerania skutkového stavu okolitých objektov, najmä ich podzemných častí zmenšila na plochu : 696,33 m²
- Maximálne pôdorysné rozmery: 36,55m x 18,80 m + (5,31m x 1,73m)

SO.03 Objekt „C“pred zmenou : **polyfunkčný objekt**po zmene : **budova pre zdravotníctvo, obchod a služby s doplnkovou funkciou - bývanie**Povolený v rozsahu :

- parcela č.1190/1, 1190/5,1190/4, 1190/6, 1191/21, 1190/8, 1191/19
- objekt C na 5 nadzemných podlaží , jedno podzemné podlažie a plochú strechu
- Objekt C je polyfunkčný, nachádzajúci sa na Štefánikovej triede.
- Prvé dve nadzemné podlažia zastrešujú prevádzky banky, fitness centra, kaviarne a reštaurácie. Vstupy do prevádzok sú priamo z pešieho predpoľa objektu, alebo z platô na 2.NP.
- Byty sa nachádzajú na 3. 4. a 5.NP, apartmány na 3NP, pričom nástup do komunikačného jadra patriaceho k nim je zo severnej strany objektu, popri budove VÚB. Rovnako ako v objekte A, sú prevažne nadštandardné a ich orientácia je na všetky svetové strany.
- Usporiadanie priestorov v objekte : technické zázemie (1.PP), občianska vybavenosť / banka a fitness centrum / (1.NP), občianska vybavenosť / kaviareň a reštaurácia / (2.NP), bývanie (3.NP – 5.NP)
- Počty a typy bytov v budove C : 2-izbový 10ks, 3-izbový 0 ks, 4-izbový 0 ks, 5-izbový 0 ks, apartmány 2ks (3NP)
- Zastavaná plocha polyf. objektom C je 1301,76 m²
- Maximálne pôdorysné rozmery sú :33,50m x 43,928m

Zmena stavby pred dokončením spočíva :

- Parcely pre objekt C sú nemenné – č.1190/1, 1190/5,1190/4, 1190/6, 1191/21, 1190/8, 1191/19
- Podlažnosť aj typ plochej strechy zostala zachovaná,
- Funkcia objektu C je bez zmeny
- Platí, že prvé dve nadzemné podlažia sú vyhradené pre nájomné jednotky bližšie neurčeného charakteru
- Byty sa nachádzajú na 3 – 5.NP, apartmány sa v objekte C nenachádzajú. Nástup do komunikačného jadra patriaceho k nim je zo severnej strany objektu, popri budove VÚB.
- Usporiadanie priestorov v objekte : technické zázemie (1.PP), občianska vybavenosť (1.NP), občianska vybavenosť (2.NP), bývanie (3.NP – 5.NP)
- Počty a typy bytov v budove C : 2-izbový 1ks, 3-izbový 13 ks, 4-izbový 0 ks, 5-izbový 0 ks
- Zastavaná plocha polyf. objektom C je 1301,18 m²
- Maximálne pôdorysné rozmery sú bez zmeny

SO.05 Trafostanica

Povolený v rozsahu :

- parcela č. : 1190/3, samostatný priestor pre osadenie technologickej časti distribučnej TS

SO.05A - technologickej časti distribučnej TS

- transformátor o výkone 630 kVA, osadenie VN rozvádzača v TS typu Siemens 8DJH, zapojenie PPR, NN rozvádzač: skriňový, 10 vývodový

Zmena stavby pred dokončením spočíva :

- návrhom **SO.05B - odberateľskej trafostanice** vrátane technologickej časti odberateľskej TS pre nájomníka objektu SO.02 („B“).
- parcela č. : 1190/3, taktiež samostatný priestor pre osadenie technologickej časti odberateľskej TS s prístupom z verejných priestorov
- suchý epoxidový transformátor 22/0.4 kV, o výkone 1600kVA, osadenie VN 22kV rozvádzača v kompaktnom SF6 vyhotovení typu Siemens 8DJH v samostatnej miestnosti rozvodne VN tiež s prístupom z verejných priestorov. V tejto rozvodni VN bude inštalovaná univerzálna skriňa merania USM pre fakturačné meranie spotreby elektrickej energie. V miestnosti susediacej s odberateľskou trafokobkou bude inštalovaný hlavný rozvádzač trafostanice, kde bude ukončený hlavný prívod NN z transformátora.

SO.21 Plynárenské zariadenia – STL distribučné plynovody a pripojovacie plynovody

Povolený v rozsahu :

- parcela č. : 1191/13, 1191/21, 1191/19, 1190/2, 1190/3, 1190/4, 1186/3, 1187/11
- Navrhovaný STL plynovod z PE D63 pre objekt A bude pripojený na existujúci zdrojový STL plynovod z ocele DN, PN1 ul. Štúrová, situovaný pod spevnenou plochou okraja parkoviska OD TESCO, pred p.. 1187/11,

Zmena stavby pred dokončením spočíva :

- spomínaný pôvodne navrhovaný **STL plynovod z PE D63 pre objekt A** s uvažovaným pripojením na existujúci zdrojový STL plynovod z ocele DN, PN1 na ul. Štúrová, sa z objektu SO.21 pre zmenu stavby vypúšťa.
- ostáva navrhovaná distribučná sieť pri objekte SO.03 (objekt „C“) s STL prípojkou plynu D40 LPE, PN100
- parcely, ktoré touto navrhovanou zmenou už nebudú dotknuté sú : 1190/2, 1190/3, 1190/4 a 1186/3
- dôvodom, prečo sa STL plynovod pre objekt „A“ z objektu SO.21 vypúšťa je zmena spôsobu vykurovania. Navrhuje sa teplovod, ktorý sa rieši samostatným stavebným konaním – bez zaradenia do objektovej skladby. Spracovateľom tejto časti PD pre samostatné stavebné povolenie je RACEN spol. s r.o. , so sídlom Mlynská 5139/10, 921 01 Piešťany. Okrem riešeného teplovodu je predmetom samostatnej nimi spracovávanej projektovej dokumentácie aj PD odovzdávacej stanice tepla (OST) a PD chladenia. Investorm pre navrhovaný teplovod a OST je Nitrianska teplárenská spoločnosť, a.s. Nitra. Priestor spomínanej odovzdávacej stanice tepla (OST) sa pre riešený teplovod navrhuje v objekte SO.02 (objekt „B“). Pôvodné stredné zdroje znečistenia ovzdušia – plynové kotolne s 2ks kotlov sa v objektoch SO.02 (B) a SO.03 (C) touto zmenou spôsobu vykurovania rušia. Tak isto sa už nebudú riešiť samostatné kotle v bytoch objektu „A“ v počte 37ks a objektu „C“ v počte 12ks

6. VECNÉ A ČASOVÉ VÄZBY NA OKOLIE A NA SÚVISIACE INVESTÍCIE

Stavba nemá vecné a časové väzby na okolie a na súvisiace investície

7. PREHĽAD PREVÁDZKOVATEĽOV (UŽÍVATEĽOV)

Užívatelia častí objektov v rozsahu bytových priestorov budú určení na základe kúpno predajných zmlúv jednotlivých bytových priestorov. Priestory s polyfunkčnou funkciou budú určené na predaj alebo prenájom, rovnako administratívne priestory.

8. TERMÍN ZAČATIA A DOKONČENIA STAVEBNÝCH PRÁČ

Začiatok stavebných prác	:	06/2018
Ukončenie stavebných prác	:	10/2021
Doba stavebných prác	:	40 mesiacov

9. CELKOVÉ NÁKLADY STAVBY

Predpokladaný náklad na stavebné práce je cca 21 000 000 EUR

10. URBANISTICKÝ KONTEXT ÚZEMIA

Územný plán centrálnej mestskej zóny mesta Nitra /CMZ/, podľa záväznej časti stanovuje na pozemkoch 1191/7, 1191/8 a 1191/23 funkčnú plochu „vybavenosť a bývanie“ a na ostatných pozemkoch riešeného územia funkčnú plochu „vybavenosť“. Koeficient zastavanosti pre pozemky s funkciou „vybavenosť a bývanie“ je stanovený na 0,8 (80%) a požaduje sa dodržať podiel zelene 0,15 (15%), koeficient zastavanosti pre pozemky s funkciou „vybavenosť“ je stanovený na 1 (100%). Výškový limit zástavby z hľadiska ÚPN CMZ je nasledovný: na pozemkoch v polohe od Skalnej ulice je limit 3 NP, na ostatných pozemkoch je výška stanovená na 4 NP (oba limity sú počty NP mimo strešnej konštrukcie, alebo ustúpeného podlažia). Okrem záväznej časti ÚPN CMZ boli výškové limity stanovené aj v rozhodnutí z Krajského pamiatkového úradu Nitra /KPÚ/, a to nasledovne: najvyšší bod zástavby nemá prevýšiť korunnú rímsu kláštora piaristov a horná úroveň atiky objektu na parcelách 1190/4-6 a 1191/19-21 (objekt C) musí byť situovaná v nižšej nadmorskej výške ako horná úroveň atiky hlavnej hmoty (nad 4.NP) obchodného domu Tesco.

Všetky hore uvedené limity sú v návrhu rešpektované.

Porovnanie koeficientov navrhovaných a požadovaných:**• p.č.: 1190/1-7 a 1191/19-21**

- celková plocha:	6252 m ²
- zastavaná plocha:	4816,63 m ²
$I_{zast.} = 0,77$ - návrh	$I_{zast.} = 1,0$ – max. limit

• p.č.: 1191/7, 1191/8 a 1191/23

- celková plocha:	560 m ²
- zastavaná plocha:	231,95 m ²
- plocha zelene:	291,23 m ²
$I_{zast.} = 0,41$ - návrh	$I_{zast.} = 0,8$ – max. limit
$K_{zel.} = 0,52$ – návrh	$K_{zel.} = 0,15$ – min. limit

Z urbanistického hľadiska vychádza navrhovaný objekt z územného plánu mesta, pričom svojou funkciou sa snaží rešpektovať potreby a danosti lokality, v ktorej je osadený. Osadenie objektu na pozemku a jeho orientácia maximálne vychádza z možností pozemku, ktorý má tvar písmena „L“.

V Bratislave 05/2021

vypracoval: Ing. Marián Kamenár