

PREDMET KONCEPČNEJ ŠTÚDIE:

Táto štúdia rieši zástavbu prieluky medzi Továrenskou a Hviezdoslavovou ulicou v Košiciach. Štúdia je spracovaná ako hmotovo - objemová štúdia a má slúžiť ako podklad pre odsúhlasenie hmotovo – objemového členenia, výškového riešenia a dopravného napojenia pripravovanej stavby. Štúdia nerieši design fasád – tento, ako aj podrobnejšie riešenie pripravovanej stavby bude dopracované v nadväzujúcej architektonickej štúdie, ktorá zapracuje aj pripomienky príslušných orgánov územnej samosprávy.

Táto štúdia je upresnením pôvodnej štúdie odovzdanej dňa 30.07.2008, ku ktorej boli 12.09.2008 doplnené hmotové vizualizácie objektu. Upresnenie spočíva najmä v zapracovaní:

- dvojice vertikálnych komunikačných jadier
- a súvisiacej úpravy dispozičného členenia stavby aj na základe skontretizovaných požiadaviek klienta na veľkosť administratívnych celkov, počet zamestnancov a pod.
- optimalizácie nosného systému

Toto je zapracované v pôdorysoch 2. PP, 1. PP, 1. – 6. NP.

ZÁKLADNÉ ÚDAJE:

stavba:	BASTION OFFICE CENTER (BOC) administratívna budova
lokalita:	Továrenská a Hviezdoslavova ul., Košice, Slov. republika
parc. č.:	639/1, 650/1 a 656, k.ú. Stredné mesto
investor:	Bastion Office center, s.r.o. , Ventúrska 1, 811 01 Bratislava
autori stavby:	shay pascaru arch., moshe zur architects ltd., 323 hayarkon st., tel aviv, E/ office@mz-a.com
spolupráca:	palo šimko & jaro král, adf s.r.o., moyzesova 46, košice
zhotoviteľ štúdie	adf s.r.o., Moyzesova 46, 040 01 Košice, 00421 55 62 232 21, info@adf.sk
zastavaná plocha:	2 592 m ² (prízemie)
úžitková plocha spolu:	17 512 m ² (+756 m ² - terasy)

celková prenaj. plocha: 10 772 m²

PREHLAD VÝCHODISKOVÝCH PODKLADOV:

Projektová dokumentácia bola vypracovaná na základe nasledujúcich vstupných podkladov:

- obhliadka pozemku
- katastrálna mapa
- požiadavky objednávateľa na stavbu

CHARAKTERISTIKA ÚZEMIA:

Pozemok určený na stavbu BOC sa nachádza na okraji historického centra Košíc, v prieluke medzi ulicami Továrenskou a Hviezdoslavovou. Pozemok, rovinného charakteru, susedí na východnej strane so štvorpodlažným obytným domom s vyvýšeným prízemím. Na západnej strane pozemok susedí zväčša s nezastavanými parcelami, zčasti však susedí s čelnou fasádou apartmánového domu.

URBANIZMUS, ARCHITEKTONICKÉ A DOPRAVNÉ RIEŠENIE:

Urbanistické riešenie stavby je dané typom okolitej zástavby – ide o prieluku, ktorú sa snažíme vyplniť, vytvárajúc dva štvorpodlažné uličné fronty – na Továrenskej a Hviezdoslavovej ulici. Kolmo na tieto uličné fronty sú osadené tri priečne krídla –päťpodlažné, so šiestym podlažím ustúpeným z južnej strany o šesť metrov. Medzi tieto priečne krídla sú situované hlavné verejné plochy – reštaurácia v skrz štyri podlažia presklenom átriu a verejná pasáž (zčasti dvojpodlažná) slúžiaca ako verejný prechod medzi Továrenskou a Hviezdoslavovou ulicou.

V styku so susednou zástavbou sú navrhnuté presvetľovacie átriá. V átriu na západnej strane je taktiež situovaná vstupná rampa do podzemných podlaží.

Čo sa týka vnútorných komunikácií – navrhujeme dve komunikačné jadrá, ktoré obsahujú ako výťahy, tak aj schodiská. Súčasťou týchto jadier sú taktiež sociálne zariadenia a inštalačné šachty. Z požiarnej predsiene pred výťahmi (vo výkresovej časti schématicky naznačené) sa vstupuje do príľahlých prenajímateľných administratívnych celkov, ktoré tvoria samostatné celky (veľkostne nastavené podľa požiadaviek klienta).

BOC bude dopravne napojený z Hviezdoslavovej ulice, s vjazdom aj výjazdom ako ľavým odbočením – vid'. situácia. V budúcnosti, po zrealizovaní plánovanej úpravy Hviezdoslavovej ulice (4 jazdné pruhy) bude možné dopravné napojenie stavby z tejto komunikácie pravými odbočeniami.

Upresnený prepočet potreby parkovacích stojísk, ktorý oproti štúdii zo dňa 30.07.2008 ráta so skutočnou veľkosťou odbytových plôch a so skutočným počtom zamestnancov a teda aj veľkosťou administratívnych celkov:

$P_{o1} = 974 \text{ m}^2 / 30 = 33 \text{ stání}$, kde:
- 974 m² je súčet odbytových plôch na prízemí – reštaurácia, obchodné prevádzky, kaviareň a pod. (v pôdoryse 1. NP vyznačené šrafovaním).

$P_{o2} = 6\,050 \text{ m}^2 / 15 \text{ m}^2 / \text{os.} / 7 = 58 \text{ stání}$, kde:
- 6 050 m² je súčet plôch vyhradených pre kancelárie (v pôdorysoch 2. – 6. NP vyšrafované plochy), je to teda celková prenajímateľná plocha, od ktorej sú odpočítané plochy chodieb, archívov, kuchyniek, serverovni a pod (v pôdorysoch 2. – 6. NP nevyšrafované plochy).
- 15 m² /os. je plocha kancelárie určená pre jedného zamestnanca v zmysle štandardov objednávateľa
- 7 je počet zamestnancov, na ktorých pripadá jedno stojisko v zmysle STN 7361 10

$P_{o3} = 469 \text{ m}^2 / 30 = 16 \text{ stání}$, kde:
- 469 m² je súčet plôch vyhradených pre zasadačky s prístupom návštevníkov na jednotlivých podlažiach – časť z nevyšrafovanej prenajímateľnej plochy, ktorá je určená pre zasadačky (v pôdorysoch 2. – 6. NP vyznačené). Okrem týchto plôch a odbytových plôch vrámci 1. NP sa v projekte neuvažuje s ďalším prístupom návštevníkov alebo verejnosti

$P_o = P_{o1} + P_{o2} + P_{o3} = 107 \text{ stání}$

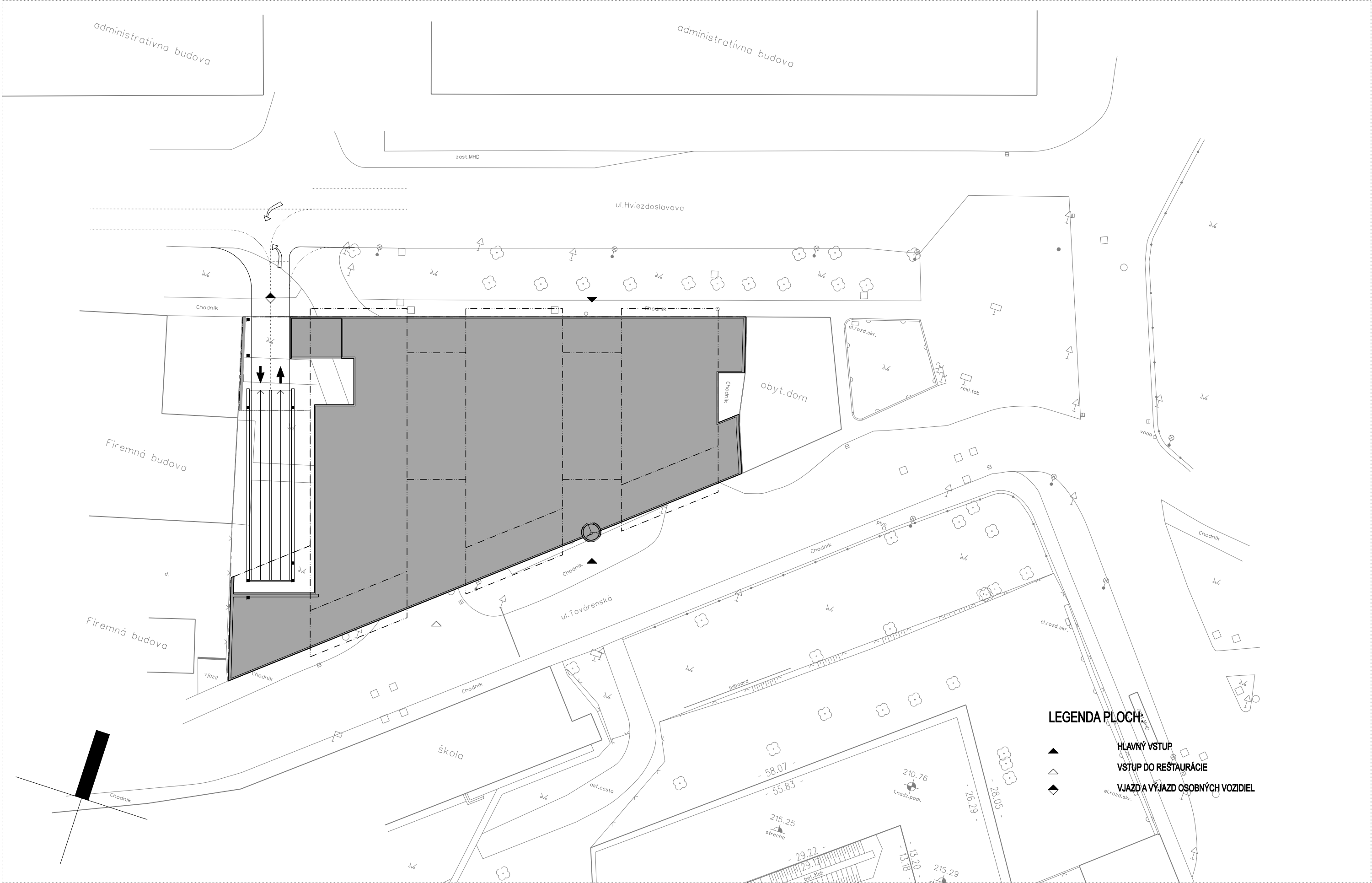
$N = O_o * k_a + P_o * k_a * k_v * k_o * k_d$
 $N = 0 * 1,2 + 107 * 1,2 * 1,1 * 0,8 * 1$
 $N = 0 * 1,2 + 107 * 1,2 * 1,1 * 0,8 * 1$
N = 113 stojísk, čo je menej ako navrhovaných 149 stojísk.

poznámky / notes:

autor:	palo šimko & jaro král, adf s.r.o., Moyzesova 46, 040 01 Košice, T/ + 421 55 62 232 21, E/ info@adf.sk
spoluautor:	
vypracoval:	Ing. Mgr. art. Pavol Šimko
dátum / zmena:	10.10.2008 / 0. -
	Tato projektová dokumentácia je duševným majetkom spoločnosti adf s.r.o. Akékoľvek rozmnožovanie jej častí, celku alebo riešenia tretími osobami je povolené len s písomným súhlasom managementu spoločnosti. Subject to law this document is a company secret and it may not be reproduced, or made public, as a whole or in parts by any person to other parties, or to competitors without specific written authorization of the management of adf s.r.o.



akcia:	BASTION OFFICE CENTER	stupeň:	KONCEPT RIEŠENIA	vyhotovenie:
lokalita:	TOVÁRENSKÁ A HVIEZDOSLAVOVA UL., KOŠICE, SLOVENSKÁ REP.	formát:	A3	
investor:	BASTION OFFICE CENTER s.r.o., VENTÚRSKA 1, 811 01 BRATISLAVA, SR	mierka:	1:250	
obsah výkresu:	archívne č.: výkr. č.: rev.:			
SPRIEVODNÁ SPRÁVA		0804.01.	SS.	0.

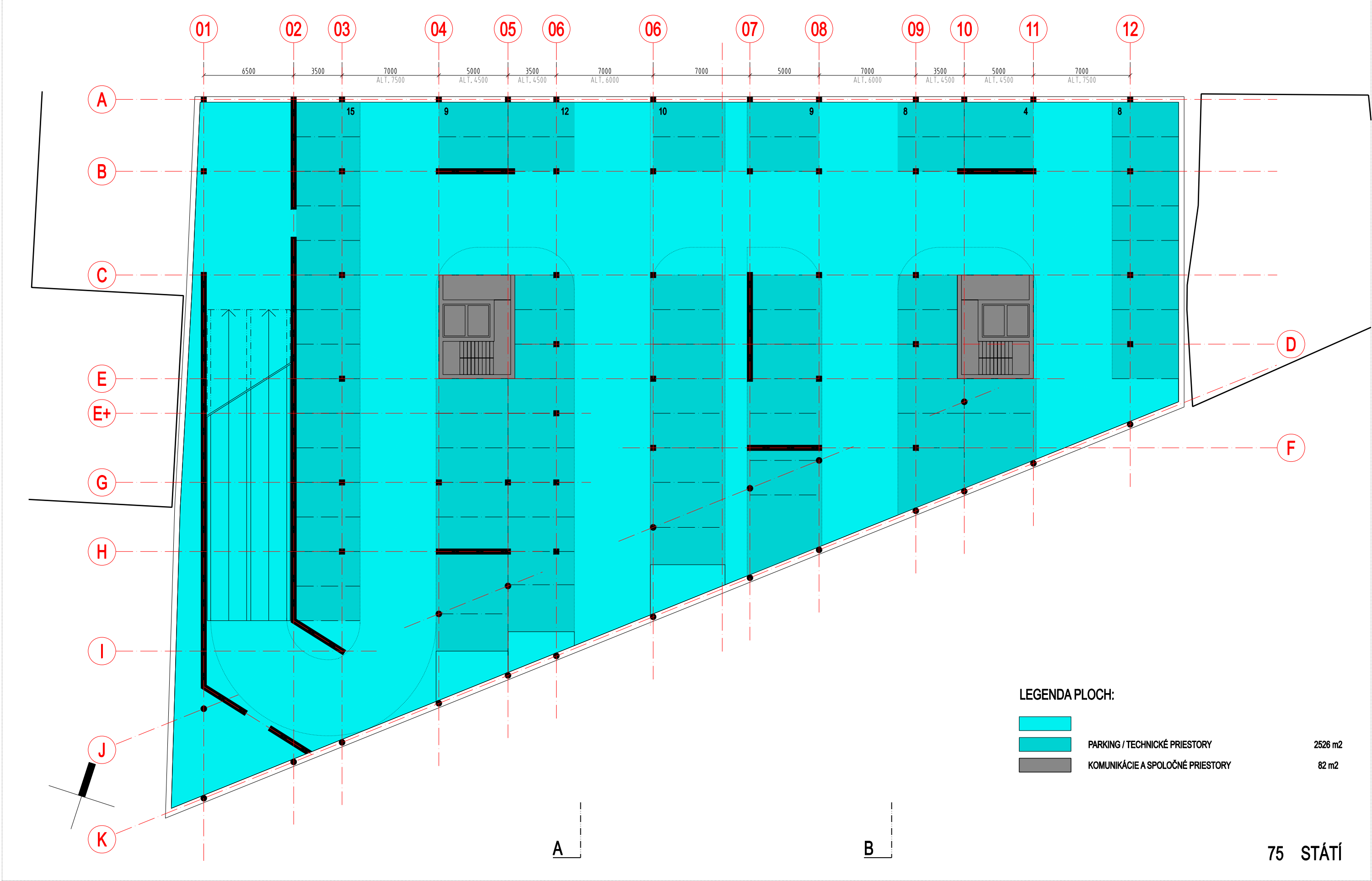


poznámky / notes:

autor:	palo šimko & jaro král, adf s.r.o., Moyzesova 46, 040 01 Košice, T/ + 421 55 62 232 21, E/ info@adf.sk
spoluautor:	
vypracoval:	Ing. Mgr. art. Pavol Šimko
dátum / zmena:	10.10.2008 / 0. -
	Tato projektová dokumentácia je duševným majetkom spoločnosti adf s.r.o. Akékoľvek rozmnožovanie jej častí, celku alebo riešenia tretími osobami je povolené len s písomným súhlasom manažmentu spoločnosti. Subject to law this document is a company secret and it may not be reproduced, or made public, as a whole or in parts by any person to other parties, or to competitors without specific written authorization of the management of adf s.r.o.



akcia:	BASTION OFFICE CENTER	stupeň:	KONCEPT RIEŠENIA	vyhotovenie:
lokalita:	TOVÁRENSKÁ A HVIEZDOSLAVOVA UL., KOŠICE, SLOVENSKÁ REP.	formát:	A3	
investor:	BASTION OFFICE CENTER s.r.o., VENTÚRSKA 1, 811 01 BRATISLAVA, SR	mierka:	1:500	
obsah výkresu:	SITUÁCIA	archívne č.:	výkr. č.:	rev.:
		0804.01.	01.	0.

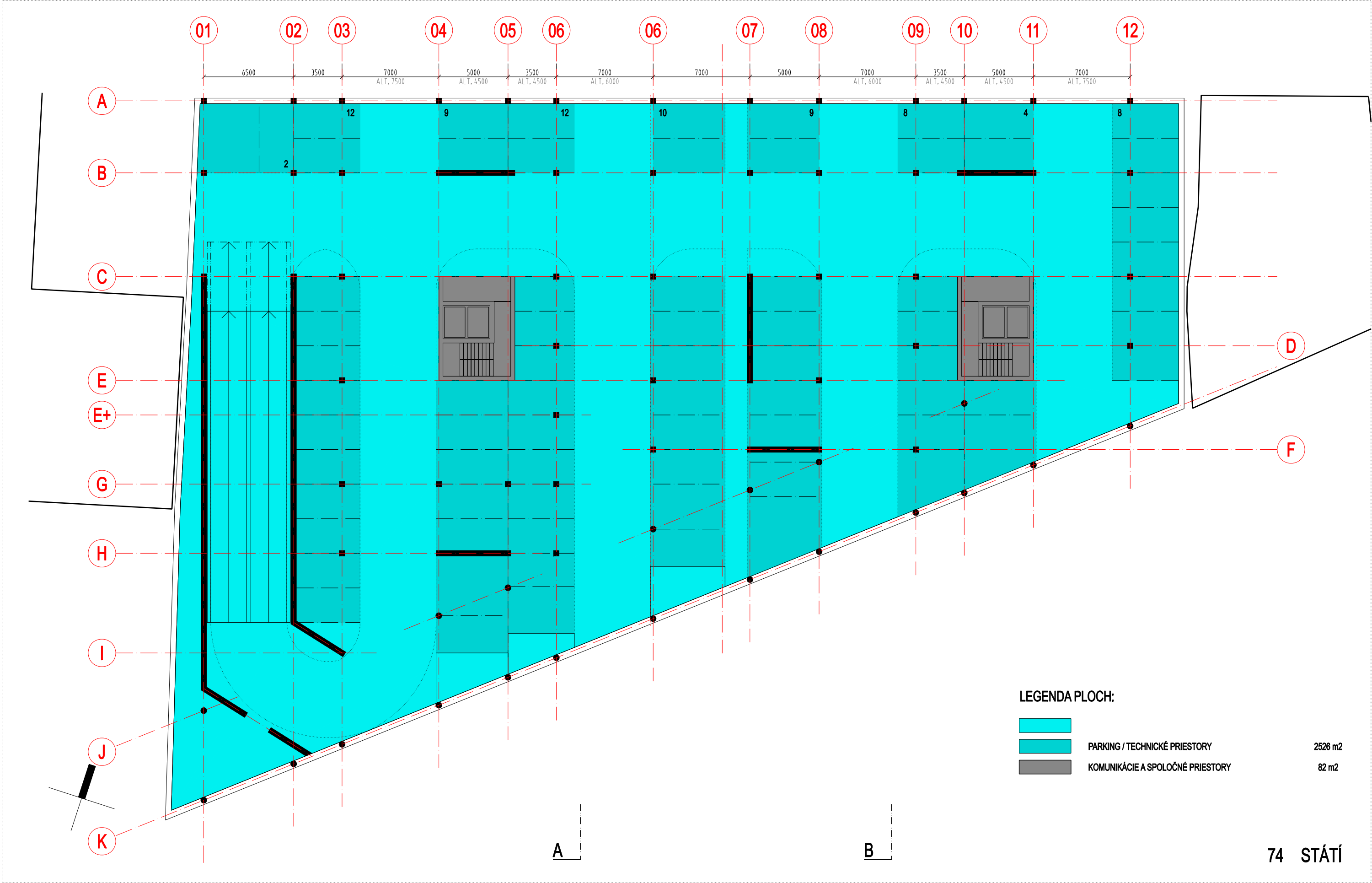


poznámky / notes:

autor:	palo šimko & jaro král, adf s.r.o., Moyzesova 46, 040 01 Košice, T/ +421 55 62 232 21, E/ info@adf.sk
spoluautor:	
vypracoval:	Ing. Mgr. art. Pavol Šimko
dátum / zmena:	10.10.2008 / 0. -
Tato projektová dokumentácia je duševným majetkom spoločnosti adf s.r.o. Akékoľvek rozmnožovanie jej častí, celku alebo riešenia tretími osobami je povolené len s písomným súhlasom manažmentu spoločnosti. Subject to law this document is a company secret and it may not be reproduced, or made public, as a whole or in parts by any person to other parties, or to competitors without specific written authorization of the management of adf s.r.o.	



akcia:	BASTION OFFICE CENTER	stupeň:	KONCEPT RIEŠENIA		vyhotovenie:
lokalita:	TOVÁRENSKÁ A HVIEZDOSLAVOVA UL., KOŠICE, SLOVENSKÁ REP.	formát:	A3		
investor:	BASTION OFFICE CENTER s.r.o., VENTÚRSKA 1, 811 01 BRATISLAVA, SR	mierka:	1:250		
obsah výkresu:	archívne č.:		výkr. č.:	rev.:	
	PODORYS 2. PP		0804.01.02.	0.	

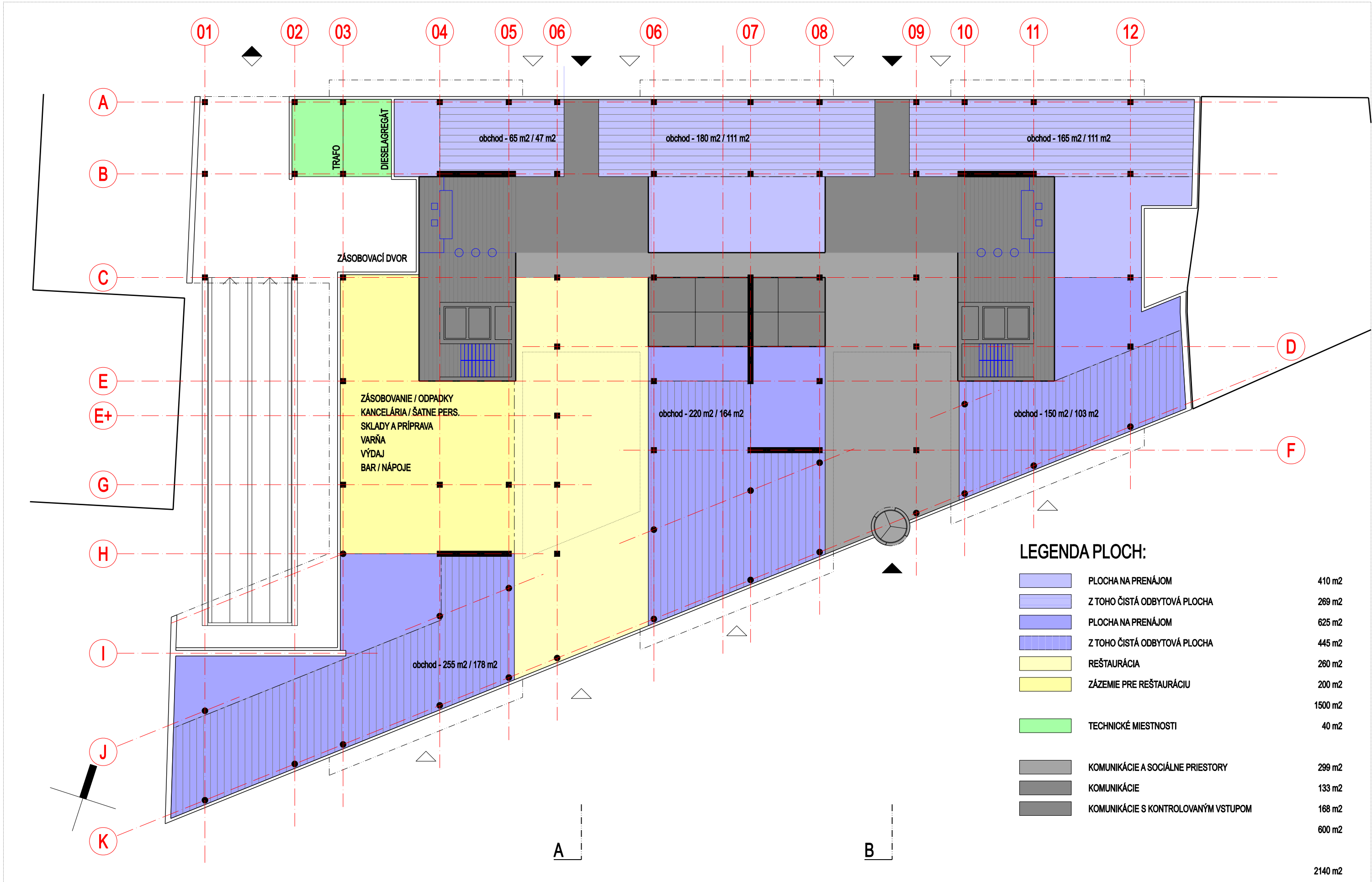


poznámky / notes:

autor:	palo šimko & jaro král, adf s.r.o., Moyzesova 46, 040 01 Košice, T/ +421 55 62 232 21, E/ info@adf.sk
spoluautor:	
vypracoval:	Ing. Mgr. art. Pavol Šimko
dátum / zmena:	10.10.2008 / 0. -
Tato projektová dokumentácia je duševným majetkom spoločnosti adf s.r.o. Akékoľvek rozmnožovanie jej častí, celku alebo riešenia tretími osobami je povolené len s písomným súhlasom manažmentu spoločnosti. Subject to law this document is a company secret and it may not be reproduced, or made public, as a whole or in parts by any person to other parties, or to competitors without specific written authorization of the management of adf s.r.o.	



akcia:	BASTION OFFICE CENTER	stupeň:	KONCEPT RIEŠENIA	vyhotovenie:
lokalita:	TOVÁRENSKÁ A HVIEZDOSLAVOVA UL., KOŠICE, SLOVENSKÁ REP.	formát:	A3	
investor:	BASTION OFFICE CENTER s.r.o., VENTÚRSKA 1, 811 01 BRATISLAVA, SR	mierka:	1:250	
obsah výkresu:	archívne č.:		výkr. č.:	
	PODORYS 1. PP	0804.01.03.	0.	

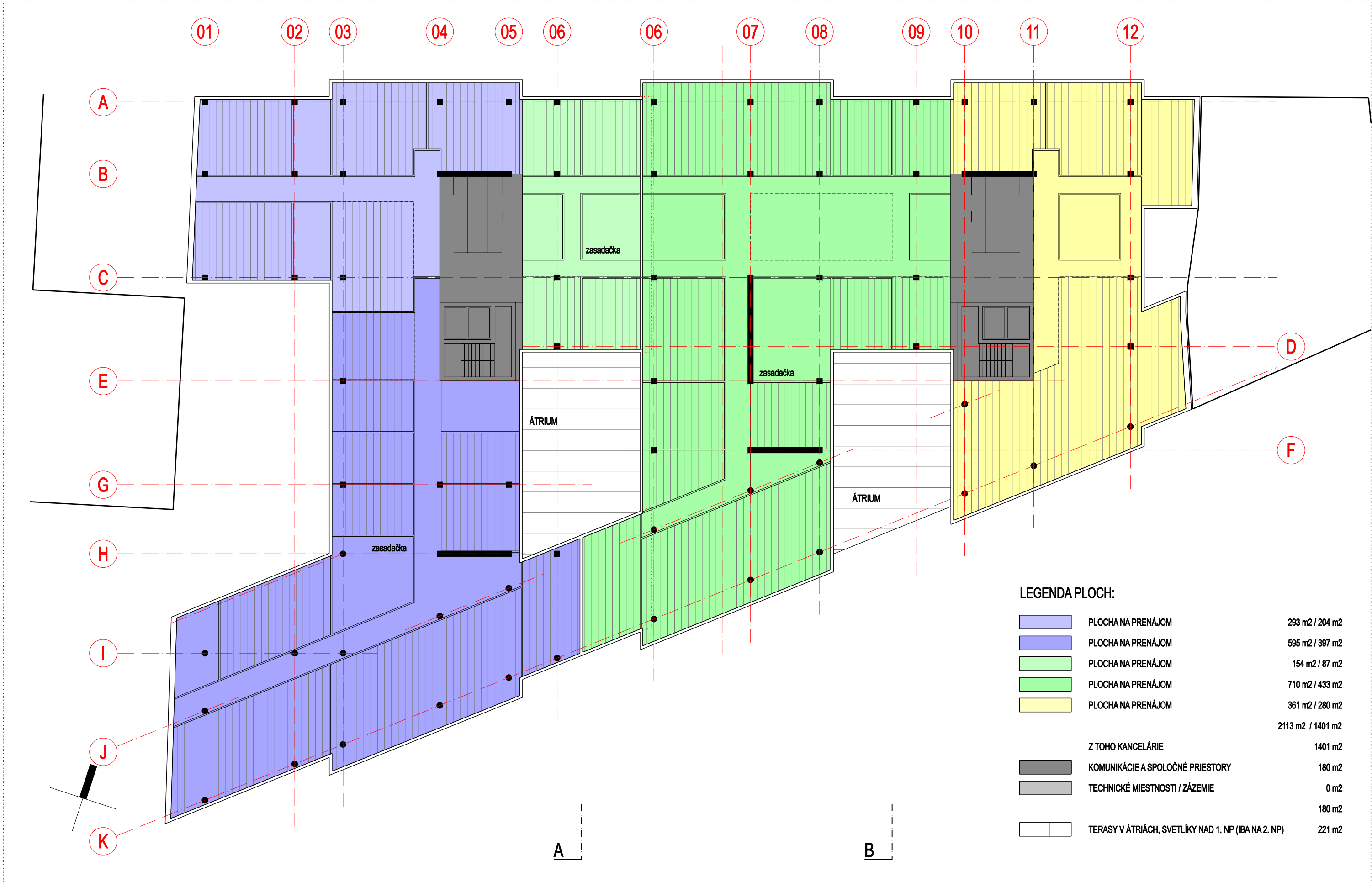


poznámky / notes:

autor:	palo šimko & jaro král, adf s.r.o., Moyzesova 46, 040 01 Košice, T/ + 421 55 62 232 21, E/ info@adf.sk
spoluautor:	
vypracoval:	Ing. Mgr. art. Pavol Šimko
dátum / zmena:	10.10.2008 / 0. -
Toto projektová dokumentácia je duševným majetkom spoločnosti adf s.r.o. Akékoľvek rozmnožovanie jej častí, celku alebo riešenia tretími osobami je povolené len s písomným súhlasom manažmentu spoločnosti. Subject to law this document is a company secret and it may not be reproduced, or made public, as a whole or in parts by any person to other parties, or to competitors without specific written authorization of the management of adf s.r.o.	



akcia:	BASTION OFFICE CENTER	stupeň:	KONCEPT RIEŠENIA		vyhotovenie:
lokalita:	TOVÁRENSKÁ A HVIEZDOSLAVOVA UL., KOŠICE, SLOVENSKÁ REP.	formát:	A3		
investor:	BASTION OFFICE CENTER s.r.o., VENTÚRSKA 1, 811 01 BRATISLAVA, SR	mierka:	1:250		
obsah výkresu:	archívne č.:		výkr. č.:	rev.:	
	PODORYS 1. NP		0804.01.04.	0.	



LEGENDA PLOCH:

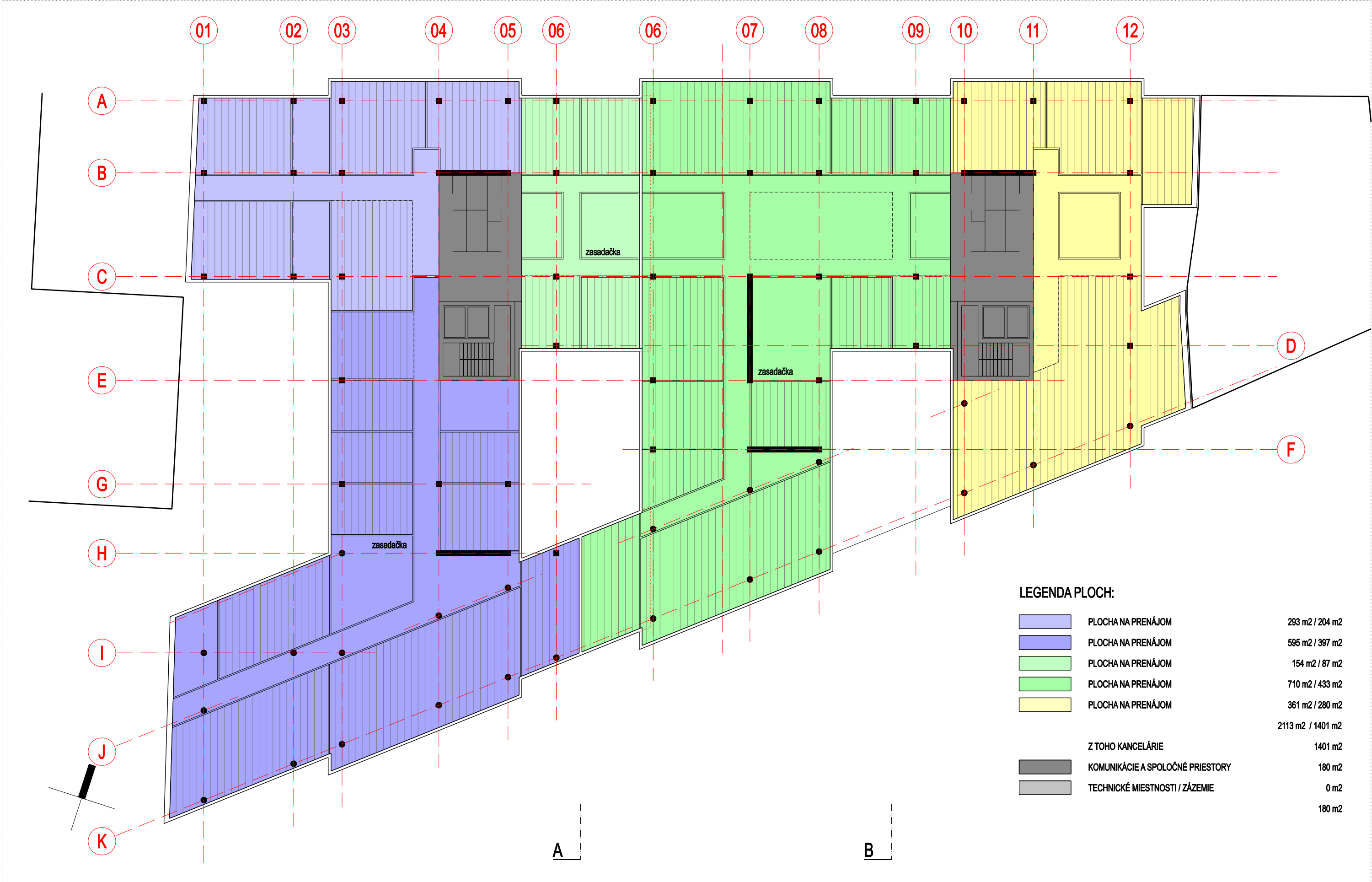
	PLOCHA NA PRENÁJOM	293 m2 / 204 m2
	PLOCHA NA PRENÁJOM	595 m2 / 397 m2
	PLOCHA NA PRENÁJOM	154 m2 / 87 m2
	PLOCHA NA PRENÁJOM	710 m2 / 433 m2
	PLOCHA NA PRENÁJOM	361 m2 / 280 m2
		2113 m2 / 1401 m2
	Z TOHO KANCELÁRIE	1401 m2
	KOMUNIKÁCIE A SPOLOČNÉ PRIESTORY	180 m2
	TECHNICKÉ MIESTNOSTI / ZÁZEMIE	0 m2
		180 m2
	TERASY V ÁTRIÁCH, SVETLÍKY NAD 1. NP (IBA NA 2. NP)	221 m2

poznámky / notes:

autor:	palo šimko & jaro král, adf s.r.o., Moyzesova 46, 040 01 Košice, T/ + 421 55 62 232 21, E/ info@adf.sk
spoluautor:	
vypracoval:	Ing. Mgr. art. Pavol Šimko
dátum / zmena:	10.10.2008 / 0. -
	Toto projektová dokumentácia je duševným majetkom spoločnosti adf s.r.o. Akékoľvek rozmnožovanie jej častí, celku alebo riešenia tretími osobami je povolené len s písomným súhlasom manažmentu spoločnosti. Subject to law this document is a company secret and it may not be reproduced, or made public, as a whole or in parts by any person to other parties, or to competitors without specific written authorization of the management of adf s.r.o.



akcia:	BASTION OFFICE CENTER	stupeň:	KONCEPT RIEŠENIA	vyhotovenie:
lokalita:	TOVÁRENSKÁ A HVIEZDOSLAVOVA UL., KOŠICE, SLOVENSKÁ REP.	formát:	A3	
investor:	BASTION OFFICE CENTER s.r.o., VENTÚRSKA 1, 811 01 BRATISLAVA, SR	mierka:	1:250	
obsah výkresu:	archívne č.: výkr. č.: rev.:			
	PODORYS 2. NP			
	0804.01.05.			
	0.			

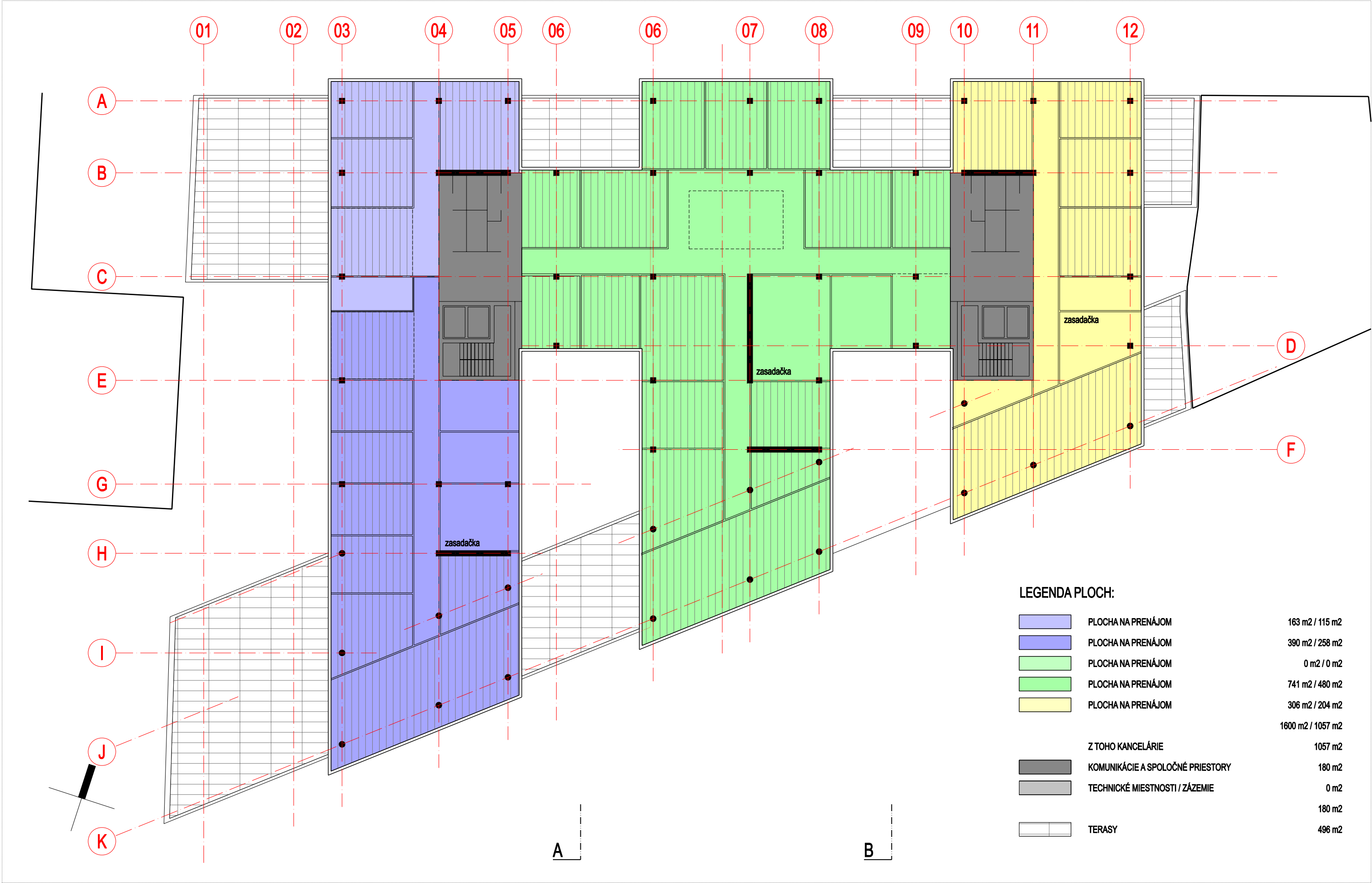


poznámky / notes:

autor:	palo šimko & jaro král, adf s.r.o., Moyzesova 46, 040 01 Košice, T/ +421 55 62 232 21, E/ info@adf.sk
spoluautor:	
vypracoval:	Ing. Mgr. art. Pavol Šimko
dátum / zmena:	10.10.2008 / 0. -
obsah výkresu:	Toto projektová dokumentácia je duševným majetkom spoločnosti adf s.r.o. Akékoľvek rozmnožovanie jej častí, celku alebo riešenia tretími osobami je povolené len s písomným súhlasom manažmentu spoločnosti. Subject to law this document is a company secret and it may not be reproduced, or made public, as a whole or in parts by any person to other parties, or to competitors without specific written authorization of the management of adf s.r.o.



akcia:	BASTION OFFICE CENTER	stupeň:	KONCEPT RIEŠENIA	vyhotovenie:
lokalita:	TOVÁRENSKÁ A HVIEZDOSLAVOVA UL., KOŠICE, SLOVENSKÁ REP.	formát:	A3	
investor:	BASTION OFFICE CENTER s.r.o., VENTÚRSKA 1, 811 01 BRATISLAVA, SR	mierka:	1:250	
obsah výkresu:	PODORYS 3. NP / 4. NP	archívne č.:	výkr. č.:	rev.:
			0804.01.06.	0.



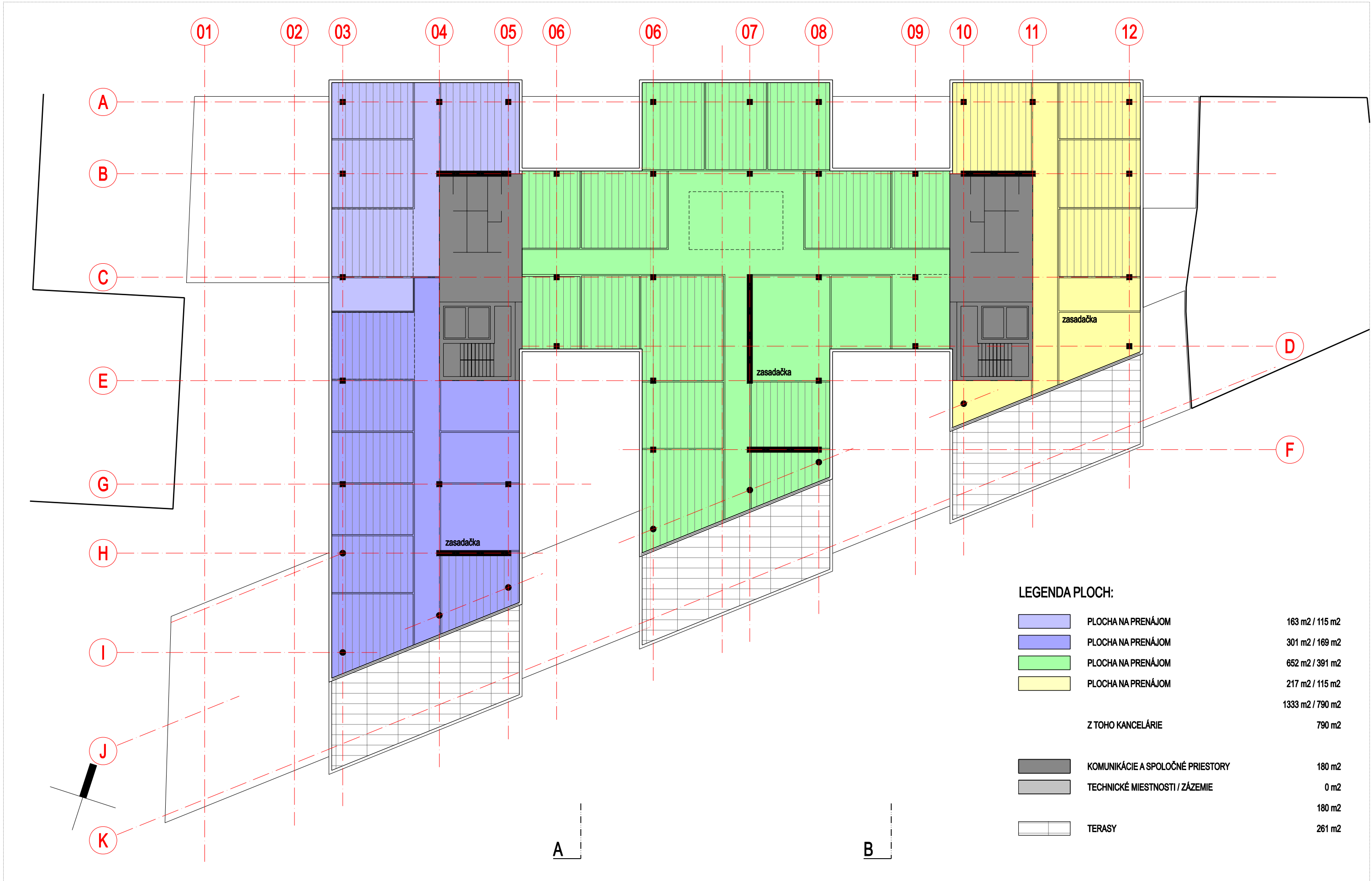
LEGENDA PLOCH:		
<div></div>	PLOCHA NA PRENÁJOM	163 m2 / 115 m2
<div></div>	PLOCHA NA PRENÁJOM	390 m2 / 258 m2
<div></div>	PLOCHA NA PRENÁJOM	0 m2 / 0 m2
<div></div>	PLOCHA NA PRENÁJOM	741 m2 / 480 m2
<div></div>	PLOCHA NA PRENÁJOM	306 m2 / 204 m2
		1600 m2 / 1057 m2
	Z TOHO KANCELÁRIE	1057 m2
<div></div>	KOMUNIKÁCIE A SPOLOČNÉ PRIESTORY	180 m2
<div></div>	TECHNICKÉ MIESTNOSTI / ZÁZEMIE	0 m2
		180 m2
<div></div>	TERASY	496 m2

poznámky / notes:

autor:	palo šimko & jaro král, adf s.r.o., Moyzesova 46, 040 01 Košice, T/ +421 55 62 232 21, E/ info@adf.sk
spoluautor:	
vypracoval:	Ing. Mgr. art. Pavol Šimko
dátum / zmena:	10.10.2008 / 0. -
	Tato projektová dokumentácia je duševným majetkom spoločnosti adf s.r.o. Akékoľvek rozmnožovanie jej častí, celku alebo riešenia tretími osobami je povolené len s písomným súhlasom manažmentu spoločnosti. Subject to law this document is a company secret and it may not be reproduced, or made public, as a whole or in parts by any person to other parties, or to competitors without specific written authorization of the management of adf s.r.o.



akcia:	BASTION OFFICE CENTER	stupeň:	KONCEPT RIEŠENIA		vyhotovenie:
lokalita:	TOVÁRENSKÁ A HVIEZDOSLAVOVA UL., KOŠICE, SLOVENSKÁ REP.	formát:	A3		
investor:	BASTION OFFICE CENTER s.r.o., VENTÚRSKA 1, 811 01 BRATISLAVA, SR	mierka:	1:250		
obsah výkresu:	archívne č.:		výkr. č.:	rev.:	
	PODORYS 5. NP		0804.01.07.	0.	



LEGENDA PLOCH:		
<div></div>	PLOCHA NA PRENÁJOM	163 m2 / 115 m2
<div></div>	PLOCHA NA PRENÁJOM	301 m2 / 169 m2
<div></div>	PLOCHA NA PRENÁJOM	652 m2 / 391 m2
<div></div>	PLOCHA NA PRENÁJOM	217 m2 / 115 m2
		1333 m2 / 790 m2
	Z TOHO KANCELÁRIE	790 m2
<div></div>	KOMUNIKÁCIE A SPOLOČNÉ PRIESTORY	180 m2
<div></div>	TECHNICKÉ MIESTNOSTI / ZÁZEMIE	0 m2
		180 m2
<div></div>	TERASY	261 m2

poznámky / notes:

autor:	palo šimko & jaro král, adf s.r.o., Moyzesova 46, 040 01 Košice, T/ +421 55 62 232 21, E/ info@adf.sk
spoluautor:	
vypracoval:	Ing. Mgr. art. Pavol Šimko
dátum / zmena:	10.10.2008 / 0. -
	Toto projektová dokumentácia je duševným majetkom spoločnosti adf s.r.o. Akékoľvek rozmnožovanie jej častí, celku alebo riešenia tretími osobami je povolené len s písomným súhlasom manažmentu spoločnosti. Subject to law this document is a company secret and it may not be reproduced, or made public, as a whole or in parts by any person to other parties, or to competitors without specific written authorization of the management of adf s.r.o.



akcia:	BASTION OFFICE CENTER	stupeň:	KONCEPT RIEŠENIA		vyhotovenie:
lokalita:	TOVÁRENSKÁ A HVIEZDOSLAVOVA UL., KOŠICE, SLOVENSKÁ REP.	formát:	A3		
investor:	BASTION OFFICE CENTER s.r.o., VENTÚRSKA 1, 811 01 BRATISLAVA, SR	mierka:	1:250		
obsah výkresu:	archívne č.:		výkr. č.:	rev.:	
	PODORYS 6. NP		0804.01.08.	0.	