



LEART
DESIGN OF YOUR HOME

LEART s.r.o. Ing. Lea Procházková - konateľ
Office: Rázusova 25, Košice 040 01,
Mob.: 0907 974 655, e-mail: projekcialeart@gmail.com

A. SPRIEVODNÁ SPRÁVA

Názov stavby : Bytové domy s polyfunkciou Študentská Košice
Miesto stavby : ul. Študentská, Severné mesto, Košice
Číslo parcely : 4611/13
Katastrálne územie : Košice I – Severné mesto
Investor : DEVELOAD s.r.o., Študentská 274/1, Košice
Vedúci projektant : LEART s.r.o. – Ing. Lea Procházková
Ing. Arch. Anton Reitzner
Stupeň : Dokumentácia pre územné rozhodnutie
Dátum spracovania : apríl 2021 25.6.21

SO - 04 Chodníky

SO - 05 Uličné parkovisko

SO - 06 Teplovodná prípojka TEHO

SO - 07 NN prípojka pre objekty AB a pre vonkajšie osvetlenie a prístupové rampy

3. Základné údaje stavby a stanovenie predmetu riešenia

3.1 Predmet riešenia

Pozemok kde budú navrhované objekty situované je tvorený parcelou č. 4611/13 – rozloha pozemku je 4393m². Parcela vznikla oddelením od obchodného areálu firmy Galla centrum s.r.o.. Riešená parcela je momentálne nevyužívaná a je tam vo väčšej miere trávnatý porast. Na parcele sa nachádzajú komunikácie a spevnené plochy, ktoré budú vo väčšej miere odstránené. Ponechaná ostane len komunikácia na južnej strane parcely. Dopravný aj peší prístup na riešený pozemok je zo Študentskej ulice. Na riešenej parcele nerastú žiadne hodnotné rastliny a dreviny, je možné jeho okamžité využitie na výstavbu. Pozemok je rovný bez prevýšenia. Nachádza sa cca. 1000m od centra Košíc, je obštaný zo západnej strany sa nachádza jednopodlažný objekt s predajňami a kancelárskymi priestormi. Z južnej strany s odstupovou vzdialenosťou 10,405m sa nachádza dvojpodlažný objekt špeciálnej základnej školy – časť telocvične. Na východnej strane od navrhovaného objektu sa nachádzajú 6 podlažné bytové domy. Od parcely sú oddelené komunikáciou na ulici Študentská. V blízkom okolí parcely sa nenachádzajú žiadne pamiatkovo chránené objekty. Vjazd do areálu Galla centra je jestvujúci na južnej strane pozemku z komunikácie na ulici Študentská.

Predmetom riešenia je výstavba dvoch identických 6 podlažných bytových domov s polyfunkciou na prízemí a to: SO – 01 Bytový dom s polyfunkciou A a SO – 02 Bytový dom s polyfunkciou B. Pôdorys navrhovaného objektu SO-01 a SO-02 je obdĺžnik 13,7m x 24,70m. Kde dlhšia strana je v smere SV – JZ. Objekty sú navrhnuté ako 5 podlažné so šiestym ustupujúcim podlažím s celkovou výškou od +0,000 nad piatym podlažím +15,800 a nad 6.podlažím ustupujúcim +18,800. Každý bytový objekt SO-01 a SO-02 má jedno vertikálne komunikačné jadro s výťahom v centrálnej časti objektu.

Bytový objekt A je určený na konečný predaj a bytový dom B bude slúžiť na prenájom rodinám a vysokoškolským študentom. Na prízemí oboch bytových domov bude riešená komerčná zóna určená na polyfunkciu – služby, obchody a pod.

K bytovým domom je navrhnutá príslušná infraštruktúra s technickým napojením na infraštruktúru mesta.

Objekty SO-01 a SO-02 sú navrhnuté v stĺpovom žb nosnom systéme s výplňovým tehlovým murivom. Navrhované riešenie sa opiera o charakter lokality, okolitú zástavbu, jej vzťah k svetovým stranám i ku komunikáciám. Zámerom investora je vybudovať nové ubytovacie objekty určené na predaj a prenájom bytových jednotiek a poskytovanie služieb a občianskej vybavenosti pre danú lokalitu. K objektom sú navrhnuté parkovacie státi podľa počtu ubytovacích jednotiek a obchodných priestorov.

Funkčné riešenie:

Základnou funkciou objektov SO-01 a SO-02 je funkcia na bývanie. V každom objekte je navrhnutých 23 bytových jednotiek. Ku každej bytovej jednotke bude vybudovaný príslušný počet parkovacích miest. Na 1.n.p. sú situované polyfunkčné priestory na občiansku vybavenosť. Na 1.n.p. sú navrhnuté aj technicko prevádzkové priestory určené na technické vybavenie a prevádzku objektov SO-01 a SO-02.

Výmery a zastavovacie pomery:

4611/13 výmera 4393 m²

SO-01 Bytový dom s polyfunkciou A**Úžitková plocha 1.n.p. /prízemie/:**

Spoločné priestory: 93,70m²

Polyfunkčné /komerčné/ priestory: 150,95m²

Celková úžitková plocha 1.n.p.: 244,65m²

Úžitková plocha 2.n.p. :

Spoločné priestory: 29,75m²

Bytové priestory: 238,20m² + 16,80m² /balkóny/

Celková úžitková plocha 2.n.p.: 267,95m² + 16,80m² /balkóny/

Úžitková plocha 3.n.p. :

Spoločné priestory: 29,75m²

Bytové priestory: 238,20m² + 21,00m² /balkóny/

Celková úžitková plocha 3.n.p.: 267,95m² + 21,00m² /balkóny/

Úžitková plocha 4.n.p. :

Spoločné priestory: 29,75m²

Bytové priestory: 238,20m² + 21,00m² /balkóny/

Celková úžitková plocha 4.n.p.: 267,95m² + 21,00m² /balkóny/

Úžitková plocha 5.n.p. :

Spoločné priestory: 29,75m²

Bytové priestory: 238,20m² + 21,00m² /balkóny/

Celková úžitková plocha 5.n.p.: 267,95m² + 21,00m² /balkóny/

Úžitková plocha 6.n.p. :

Spoločné priestory: 13,90m²

Bytové priestory: 133,85m² + 12,60m² /balkóny/

Celková úžitková plocha 6.n.p.: 147,75m² + 12,60m² /balkóny/

Celková úžitková plocha:

Bytové priestory: 1086,65m² + 92,40m² /balkóny/

Spoločné priestory: 226,60m²

Polyfunkčné /komerčné/ priestory: 150,95m²

Celková úžitková plocha SO-01: 1464,20m² + 92,40m² /balkóny/

SO-02 Bytový dom s polyfunkciou B**Úžitková plocha 1.n.p. /prízemie/:**

Spoločné priestory: 93,80m²

Polyfunkčné /komerčné/ priestory: 146,85m²

Celková úžitková plocha 1.n.p.: 240,65m²

Úžitková plocha 2.n.p. :

Spoločné priestory: 29,75m²

Bytové priestory: $238,20\text{m}^2 + 16,80\text{m}^2$ /balkóny/
Celková úžitková plocha 2.n.p.: $267,95\text{m}^2 + 16,80\text{m}^2$ /balkóny/

Úžitková plocha 3.n.p. :

Spoločné priestory: $29,75\text{m}^2$
Bytové priestory: $238,20\text{m}^2 + 21,00\text{m}^2$ /balkóny/
Celková úžitková plocha 3.n.p.: $267,95\text{m}^2 + 21,00\text{m}^2$ /balkóny/

Úžitková plocha 4.n.p. :

Spoločné priestory: $29,75\text{m}^2$
Bytové priestory: $238,20\text{m}^2 + 21,00\text{m}^2$ /balkóny/
Celková úžitková plocha 4.n.p.: $267,95\text{m}^2 + 21,00\text{m}^2$ /balkóny/

Úžitková plocha 5.n.p. :

Spoločné priestory: $29,75\text{m}^2$
Bytové priestory: $238,20\text{m}^2 + 21,00\text{m}^2$ /balkóny/
Celková úžitková plocha 5.n.p.: $267,95\text{m}^2 + 21,00\text{m}^2$ /balkóny/

Úžitková plocha 6.n.p. :

Spoločné priestory: $13,90\text{m}^2$
Bytové priestory: $133,85\text{m}^2 + 12,60\text{m}^2$ /balkóny/
Celková úžitková plocha 6.n.p.: $147,75\text{m}^2 + 12,60\text{m}^2$ /balkóny/

Celková úžitková plocha:

Bytové priestory: $1086,65\text{m}^2 + 92,40\text{m}^2$ /balkóny/
Spoločné priestory: $226,70\text{m}^2$
Polyfunkčné /komerčné/ priestory: $146,85\text{m}^2$
Celková úžitková plocha SO-01: $1460,20\text{m}^2 + 92,40\text{m}^2$ /balkóny/

Riešené územie osadenia bytových domov

Výmera riešeného územia 4611/13:	4393 m ²
Zastavaná plocha SO – 01 byt. domu A:	353,70 m ²
Zastavaná plocha SO – 02 byt. domu B:	353,70 m ²
Spevnené plochy komunikácia novovybudovaná:	434,00 m ²
Spevnené plochy komunikácia jestvujúca:	347,00 m ²
Spevnené plochy chodníky novovybudované:	349,50 m ²
Spevnené plochy parkovisko /zatrávňovacie tvárnice/:	$655,50\text{m}^2 /15\% = 98,3\text{m}^2$
Spevnené plochy parkovisko kolmé státie na poz. inv. /betónové tvárnice/:	$193,00\text{m}^2 /15\% = 28,95\text{m}^2$

Spevnené plochy parkovisko kolmé státie na poz. mesta /betónové tvárnice/:

Zastavaná plocha objektov:	707,40 m ²
Zastavaná plocha spevnené plochy:	$1979,75\text{m}^2 /- 15\% = 127,25\text{m}^2$
Zastavaná plocha objektov + spevnené plochy:	$2686,40\text{m}^2 /- 15\% = 127,25\text{m}^2$
Plocha zelene v riešenom území:	41%
Koeficient zastavanosti objektmi v riešenom území:	$16,10\% = 0,16$
Koeficient zastavanosti celkom v riešenom území:	$58,25\% = 0,58$

Parkovacie miesta sú navrhnuté na parcele č. 4611/13 v počte 49 parkovacích státí z toho dve miesta sú určené pre imobilných. Vid'. Prepočet park. miest. Na pozemku investora bude vybudovaných 49 parkovacích státí. Na pozemku mesta a investora bude

vybudovaných ďalších 33 parkovacích státí, z ktorých investor požaduje ku svojej prevádzke priradiť 10 parkovacích státí. Areál investora by mal k dispozícii spolu 59 parkovacích státí.

4. Prehľad východiskových podkladov

- Stanovisko ÚHA a konzultácie s ÚHA Ing. arch Martin Richnavský
- Fotodokumentácia lokality, obhliadka územia
- Zameranie geodetom – polohopis, výškopis
- Vyjadrenia a zakreslenie inžinierskych sietí
- Konzultácie s investorom
- Snímok z katastrálnej mapy

5. Vecne a časové väzby na okolitú výstavbu

Riešená parcela má parcelné číslo 4611/13. Parcela vznikla odčlenením od obchodného areálu firmy Galla centrum s.r.o.. Riešená parcela je momentálne nevyužívaná a je tam vo väčšej miere trávnatý porast. Na parcele sa nachádzajú komunikácie a spevnené plochy, ktoré budú vo väčšej miere odstránené. Ponechaná ostane len komunikácia na južnej strane parcely.

Na riešenej parcele je dostatok miesta na vytvorenie skladových a montážnych plôch. Pred začatím stavby bude nutné vytýčenie sietí. Napojenie objektov SO-01 a SO-02 na inžinierske siete sa bude realizovať s prekopávkou miestnej prístupovej komunikácie. Stavba nie je podmienená žiadnymi časovými, ani vecnými väzbami ani ďalšími vyvolanými investíciami. Pozemok 4611/13 je voľný k okamžitej výstavbe. Objekty SO-01 a SO-02 budú realizované súčasne, po dokončení objektov bude realizovaný objekt SO-03, SO-04 a SO-05.

Investor je povinný stavenisko zabezpečiť pred vstupom nepovolaných osôb. Stavenisko treba zariadiť, usporiadať a vybaviť prístupovými cestami na dopravu materiálu tak, aby sa stavba mohla riadne a bezpečne uskutočňovať alebo odstraňovať v súlade s osobitnými predpismi. Nesmie ohrozovať a nadmerne obťažovať okolie, osobitne hlukom, prachom a podobne, ohrozovať bezpečnosť prevádzky na pozemných komunikáciách s ohľadom na osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, ďalej znečisťovať pozemné komunikácie, ovzdušie a vody, obmedzovať prístup k príľahlej stavbe alebo pozemku, k sietiam technického vybavenia územia a k požiarnejmu zariadeniu.

Ostatné priestranstvo a pozemná komunikácia sa pre stavenisko môžu užívať len v určenom rozsahu a v určenom čase. Po ukončení ich užívania ako staveniska musia byť uvedené do pôvodného stavu, ak nebudú určené na iné využitie. Zeleň v dosahu účinkov staveniska sa musí počas uskutočňovania stavby chrániť pred poškodením.

6. Prehľad užívateľov

Investor uvažuje s predajom bytov v bytovom dome A a v bytovom dome B budú novovytvorené nájomné jednotky určené na prenájom pre rodiny s deťmi a pre študentov vysokých škôl.

7. Termín začatia a dokončenia objektu

Termín začatia:	05/2022
Termín ukončenia:	05/2024

Termíny sú len orientačné a sú závislé od dátumu právoplatnosti stavebného povolenia, od získania finančných prostriedkov investora.

8. Náklady stavby

Výstavba apartmánového domu, predpokladané náklady : 1.500.000,- €

Uvedená cena je len orientačná.

9. Členenie projektovej dokumentácie

Obsah celkového elaborátu:

- A. Sprievodná správa
- B.1. Súhrnná technická správa
- B.2. Technická správa požiarnej ochrany
- C.1. Situácia širšie vzťahy
- C.2. Situácia zakres do katastrálnej mapy
- C.3. Situácia celková – technická
- C.4. Situácia celková – architektonická

D.1. – SO – 01 – Bytový dom s polyfunkciou A

- Technická správa
- D.1.1 – 1 Pôdorys 1.n.p. - prízemie
- D.1.1 – 2 Pôdorys 2.n.p.
- D.1.1 – 3 Pôdorys 3.n.p.
- D.1.1 – 4 Pôdorys 4.n.p.
- D.1.1 – 5 Pôdorys 5.n.p.
- D.1.1 – 6 Pôdorys 6.n.p. - ustupujúce
- D.1.1 – 7 Rez A-A
- D.1.1 – 8 Rez B-B
- D.1.1 – 9 Pohľad juhovýchodný, juhozápadný
- D.1.1 – 10 Pohľad severozápadný, severovýchodný

D.2. – SO – 02 – Bytový dom s polyfunkciou B

- Technická správa
- D.1.2 – 1 Pôdorys 1.n.p. - prízemie
- D.1.2 – 2 Pôdorys 2.n.p.
- D.1.2 – 3 Pôdorys 3.n.p.
- D.1.2 – 4 Pôdorys 4.n.p.
- D.1.2 – 5 Pôdorys 5.n.p.
- D.1.2 – 6 Pôdorys 6.n.p. - ustupujúce
- D.1.2 – 7 Rez A-A
- D.1.2 – 8 Rez B-B
- D.1.2 – 9 Pohľad juhovýchodný, juhozápadný
- D.1.2 – 10 Pohľad severozápadný, severovýchodný

D.3 SO – 03 Komunikácia a parkovisko

- Technická správa
- D.3.1 – 1 Situácia širších vzťahov
- D.3.1 – 2 Situácia dopravné značenie
- D.3.1 – 3 Vzorový rez

D.4 SO – 04 Chodníky

- Technická správa
- D.4.1 – 1 Situácia širších vzťahov
- D.4.1 – 2 Vzorový rez

D.5 SO – 05 Uličné parkovisko

- Technická správa
- D.5.1 – 1 Situácia širších vzťahov
- D.5.1 – 2 Situácia dopravné značenie
- D.5.1 – 3 Vzorový rez

04/2021, Košice

Vypracoval: Ing. Lea Procházková