



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

D.2. TECHNICKÁ SPRÁVA

SO – 02 Bytový dom s polyfunkciou B
/23 bytových jednotiek/



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

1. **Identifikačné údaje**
2. **Podklady pre vypracovanie projektu na územné rozhodnutie**
3. **Základné údaje o stavbe**
4. **Dispozičné a funkčné riešenie**
5. **Technické riešenie objektu SO – 02**

1. Identifikačné údaje stavby:

Názov stavby	:	Bytové domy s polyfunkciou Študentská Košice
Objekt	:	SO – 02 Bytový dom s polyfunkciou B
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

2. Východiskové podklady

- 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

3. Základné údaje o stavbe

Pozemok kde budú navrhované objekty situované je tvorený parcelou č. 4611/13 – rozloha pozemku je 4393m². 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. 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 obšavaný zo západnej strany sa nachádza jednopodlažný objekt s predajňami a kancelárskymi priestormi. Z južnej strany s odstupovou vzdialenosťou 9,75m 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-02 je obdĺžnik 13,7m x 24,70m. Kde dlhšia strana je v smere SV – JZ. Objekt je navrhnutý ako 5 podlažný so šiestym ustupujúcim podlažím s celkovou výškou od +0,000 nad piatym podlažím +15,800 a nad 6.podlažím ustupujúcim +18,800. Bytový objekt SO-02 má jedno vertikálne komunikačné jadro s výťahom v centrálnej časti objektu.

Bytový objekt B je určený na prenájom mladým rodinám a študentom. Na prízemí bytového domu bude riešená komerčná zóna určená na polyfunkciu – služby, obchody a pod.

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

Objekt SO-02 je navrhnutý 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 objektu sú navrhnuté parkovacie státa podľa počtu ubytovacích jednotiek a obchodných priestorov.

Základné kapacitné údaje:

Výmery a zastavovacie pomery:

4611/13 výmera 4393 m²

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: 238,20m² + 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: 226,70m²
Polyfunkčné /komerčné/ priestory: 146,85m²
Celková úžitková plocha SO-01: 1460,20m² + 92,40m² /balkóny/

Zastavaná plocha novonavrhovaného objektu: 353,70 m²

Obostavaný priestor: 6250,00m³

Výška objektu od +0,000: +15,800 na 5.n.p. a v ustupujúcom 6.n.p. +18,800

Výška objektu od terénu: 19,1m v najnižšej úrovni terénu

Sklon strechy: 2°

4. Dispozičné a funkčné riešenie

Základnou funkciou objektu je funkcia na bývanie. V objekte je navrhnutých 23 bytových jednotiek a dva komerčné priestory. Navrhnutých je 18 dvojizbových bytov a 5 garžóniek. Ku každej bytovej jednotke bude vybudovaný príslušný počet parkovacích miest. Na 1.n.p. sú navrhnuté aj technicko prevádzkové priestory určené na technické vybavenie a prevádzku objektu. Navrhované dispozičné riešenie maximálne využíva jestvujúce priestorové možnosti.

Novonavrhované bytové jednotky:

5 x Garžónka = 1 park. stojisko /5 parkovacích stojísk/

18 x 2 izbový byt = 1,5 park. stojisko /18 parkovacích stojísk/

5. Technické riešenie objektu

SO – 02 Bytový dom s polyfunkciou B

Novonavrhovaný objekt **SO – 02** Bytový dom je navrhnutý ako 6 podlažný objekt so 6 nadzemnými podlažiami. Objekt SO – 02 Bytový dom má pôdorys v tvare obdĺžnika situovaný pozdĺžnou stranou v smere SV – JZ. Pôdorysný rozmer je 13,7m x 24,70m. Tvar strešnej konštrukcie je tvorený plochou strechou nad 5.n.p. a plochou strechou nad ustupujúcim 6.n.p.. Celková výška objektu od +0,000 je +15,800 nad 5.n.p. a +18,800 nad ustupujúcim podlažím 6.n.p.. Bytový dom má navrhnuté jedno vertikálne komunikačné jadro s výťahom. Objekt je navrhnutý ako železobetónová skeletová konštrukcia s výplňovým murivom s kontaktným zatepl'ovacím systémom. Osový nosný systém v priečnom smere je päť poľový polí s rozponom 4,75 x 4m + 1 x 5m. V pozdĺžnom smere je osový nosný systém dvojpoľový s rozponom 2 x 6,5m. Celková výška je max. 19,1m nad úrovňou terénu. 1.n.p. je na celej podlahovej ploche prízemím, a je prepojené s ostatnými podlažiami priamym železobetónovým schodiskom a osobným výťahom. Z pohľadu statiky sa jedná o stĺpový nosný systém s výplňovým murivom a vnútorným stužujúcim jadrom. Vodorovné nosné konštrukcie tvoria monolitické železobetónové stropy hr. 160 mm. Priestorové stuženie objektu zabezpečuje hustá sieť vnútorných a obvodoých nosných prvkov. Na priestorovej tuhosti sa podieľa aj schodiskové jadro.

Základy: V mieste staveniska nebol zrealizovaný geologický prieskum. Geologický prieskum bude predmetom ďalšieho stupňa PD. Predpokladáme úroveň únosných štrkov na úrovni cca - 3,000 m pod PT. Na základe tohto predpokladu je ideálne objekt založiť na úroveň štrkov a to pomocou pilot (štrkové, alebo betónové). Na tieto pilóty by sa vyhotovil vystužený základový

rošt. Do úvahy pripadá aj zakladanie na základových pásoch (základovom rošte), ak túto možnosť preukážu výsledky geologického prieskumu na stavenisku.

Zvislé nosné konštrukcie: Objekt je navrhnutý ako žb stĺpová konštrukcia s výplňovým murivom s obrysovými rozmermi 13,7 m v priečnom smere a 24,70 m pozdĺžnom smere. Nosný systém je tvorený žb stĺpmi 300x300 mm s výplňovým murivom hr. 300mm. Murivo hr. 300mm bude aktivované do statiky stavby a miestmi bude slúžiť ako stužujúca konštrukcia. Vnútorne výtahové jadro je navrhnuté železobetónové s hr. 150mm. Dimenzie stĺpov sú prispôbené ich namáhaniu. Opláštenie objektu je navrhnuté kontaktnou tepelnou izoláciou hr. min. 200mm.

Obvodový plášť odporúčame realizovať odbornou vyškolenou firmou, aby sa predišlo používaniu nevhodných technických riešení. Pre realizátora je záväzný konštrukčný a technologický predpis dodávateľa systému opláštenia tepelnoizolačnými panelmi.

Vodorovné nosné konštrukcie: Vodorovné nosné konštrukcie tvoria monolitické železobetónové stropy hr. 160mm ktoré sú doplnené o železobetónové monolitické preklady a vence.

Schodiská: V interiéri je navrhnuté železobetónové schodisko na prekonanie výšky od kóty podlahy ±0,000 na úroveň podlahy na 1.N.P. až 6.n.p.. Schodisko je navrhnuté ako žb konštrukcia. Schodisko je priame dvojramenné s medzipodestou, zábradlie je navrhnuté oceľové s výškou 1,0m.

Výplne otvorov: Na presvetlenie priestorov slúžia okná a zasklené steny na fasáde objektu, ktoré sú navrhnuté ako plastové s izolačným trojsklom. Vchodové dvere sú navrhnuté ako hliníkové, presklené. Vstupné dvere do bytových jednotiek sú navrhnuté ako požiarné konštrukcie predpoklad oceľové. Interiérové dvere sú navrhnuté drevené, plné, hladké jednokrídlové v oceľovej zárubni.

Strecha: Strecha je navrhnutá ako plochá s dvomi typmi povrchovej úpravy. Strechy nad 5.n.p. je navrhnutá ako extenzívna zelená strecha. Strešná rovina nad 6.n.p. je navrhnutá so štvorým krytom hydroizolačnej vrstvy. Sklon strechy je min.2°. Nosná konštrukcia strechy nad 5.n.p. aj nad 6.n.p. je tvorená žb stropnou doskou v úrovni strešnej roviny. Ako strešná krytina je navrhnutá extenzívna vrstva a na 6.n.p. štvorý zásyp. Strecha objektu je zateplená hr. min. 300mm. Strecha je odvodnená vnútornými dažďovými zvodmi.

Povrchové úpravy: Exteriér: Farebné riešenie exteriérových povrchov je navrhnuté prevažne v prírodnej farbe /piesková, sivá/. Balkóny a vstupy sú riešené v omietke tmavosivej farby. Celý objekt bude omietnutý hladkou omietkou a na vybraných plochách bude aplikovaná štruktúrovaná omietka. Okenné konštrukcie a zasklené steny sú navrhnuté plastové vo farebnom odtieni tmavosivá. Balkónové zábradlia sú navrhnuté oceľové s povrchovou úpravou náterom v odtieni tmavosivá. Klampiarske prvky sú navrhnuté vo farebnom odtieni tmavosivá.

Interiér: Interiérové steny technických priestorov, komunikačných a spoločných priestorov sú navrhnuté z vápenno – cementovej omietky. Omietky v bytových jednotkách sú navrhnuté sadrové. Vnútorne nátery voliť podľa účelu miestnosti a prevádzkových požiadaviek (oteruvzdornosť, vlhkosť a pod.) V hygienických častiach je navrhnutý keramický obklad. Nášľapné vrstvy v technických priestoroch, komunikačných a spoločných priestoroch sú navrhnuté z keramickej protišmykovej dlažby. Konkrétne typy budú riešiť ďalšie stupne PD.

Podlahové vonkajšie povrchy: Všetky spevnené plochy, chodníky a plochy pre autá budú vytvorené zo systémových výrobkov na betónovej báze. Parkovacie státa sú navrhnuté z betónových zatravnovacích tvárnic a cesta je navrhnutá z asfaltovo betónovým krytom. Okolo objektu v šírke 40 cm v miestach kde nie je dlažba je štrkový chodník zo štrku frakcie 32 – 80 mm. Vstup do objektu bude tvorený dlažbou protišmykovou a mrazuvzdornou.

04/2021, Košice

Vypracoval: Ing. Lea Procházková

