

1. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE STAVBY A INVESTORA

Názov stavby: **BERGAMON - POLYFUNKČNÝ AREÁL, Mlynské nivy – Hraničná ul., Bratislava – II. ETAPA:
SO214 - Zmena stavby pred jej dokončením č.3/2025**

Druh stavby: Novostavba – zmena stavby pred jej dokončením

Účel stavby /ZSPD-2/: Polyfunkčný bytový dom

Miesto stavby: **Mlynské Nivy – Hraničná ul., Bratislava
Mestská časť Bratislava – Ružinov**

Katastrálne územie stavby: k.ú. Bratislava – Nivy, k.ú. Bratislava – Ružinov

Čísla parciel pod ZSPD-2: 15454 / 51, 52

Investor stavby: YIT Slovakia, a.s.
Svätoplukova II. 18892/2A, 821 08 Bratislava

Projektant: ATELIER 3M s.r.o., Zadunajská cesta 8, 851 01 Bratislava
HIP: Ing. arch. Monika Štekláčová
Zodpovedný projektant: Ing. arch. Monika Štekláčová

Autori: Ing. arch. Marián Pokrivčák
Ing. arch. Monika Štekláčová

Spolupráca: Ing. Dagmara Čehel'ová
Ing. arch. Zuzana Janušová
Ing. Silvia Urbanovská
Ing. Daša Štúňová

Dátum: - máj 2025

SPRACOVATELIA JEDNOTLIVÝCH ČASTÍ DOKUMENTÁCIE

Architektonicko – stavebné riešenie: ATELIER 3M, s.r.o.
Ing. arch. Marián Pokrivčák
Ing. arch. Monika Štekláčová

Hlavný inžinier projektu ATELIER 3M, s.r.o.
Ing. arch. Monika Štekláčová

Statika	GV-CON plus s. r. o.	Ing. M. Valach
IGP	EKOGEOS-SK, s.r.o.	Ing. J. Škvarka
Zdravotechnika	qp s.r.o.	Ing. L. Gajdoš
Vzduchotechnika a chladenie	PEVA Projekt, s.r.o.	Ing. P. Varga
Ústredné vykurovanie		Ing. J. Januš, Ing. Z. Janušová
EI – silnoprád	DOŠKRTA s.r.o.	Ing. K. Kažimír, R. Škrabák
ES – slaboprád	NETmont, s.r.o.	Ing. K. Kažimír
Protipožiarne zabezpečenie objektu	PTZ-Projekt s.r.o.	Ing. G. Hovany
Dopravné značenie	DS-projekt, s.r.o.	Ing. S. Ridillová, Ing. A. Ridilla
Likvidácia odpadov počas užívania stavby	ATELIER 3M, s.r.o.	

1.1. PREHĽAD VÝCHODISKOVÝCH PODKLADOV

- Geodetické zameranie TRIGON ALFA spol. s.r.o., 11/2008
- Geodetické zameranie Geoš - GK spol. s.r.o., 01/2014
- Geodetické zameranie Geoš - GK spol. s.r.o., 06/2016
- Podrobný inžinierskogeologický prieskum Bratislava - Bergamon, I. Fáza, EKOGEOS Zakladanie s.r.o., 4/2013
- Podrobný inžinierskogeologický prieskum Bratislava, EKOGEOS-SK s.r.o., 06/2016
- Dokumentácia pre územné rozhodnutie a právoplatné rozhodnutie o umiestnení stavby č. 651 „Bergamon – Polyfunkčný areál, Mlynské Nivy – Hraničná ul. Bratislava“ č.SÚ/CS 141/2012/18/KAR z 03.12.2012
- Dokumentácia pre stavebné povolenie a právoplatné stavebné povolenia – uvádzané v texte nižšie a v časti AB / Sprievodnej a Súhrnnej technickej správe
- Pripomienky orgánov štátnej správy, majiteľov a prevádzkovateľov IS k DÚR, PSP a ZSPD
- Dokumentácia ZSPD z 06/2022 a právoplatné rozhodnutie o Zmene stavby pred dokončením č.SÚ/CS 6572/2023/7/KIL/VDE-94 z 03.08.2023
- Zadávacie podmienky a štandardy stavby prijaté od investora stavby

2. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O STAVBE

Podlažnosť stavby:

1PP až 8NP

Počet parkovacích miest v objektoch (SO213, SO214)

149 PM

Na prízemí

38 PM

V suteréne

111 PM

Priestorové kapacity v objektoch (SO213, SO214)

Počet bytov:

140

Počet nebytových priestorov:

27

z toho:

OV – prevádzky obchodu a služieb

13

(prístupné z exteriéru a z interiéru – podľa konkrétneho účelu využitia)

OV – prevádzka určená pre gastro

1

(prístupná z exteriéru)

Nebytové priestory/ Apartmány

13

(z hľadiska nevyhovujúcich svetlo technických pomerov – z pohľadu Územného plánu sú tieto priestory zarátavajú do bytovej HPP)

Výťah (osobný výťah s nosnosťou 630 kg / 8 osôb) **4ks**

Výťah (osobný výťah s nosnosťou 900 kg / 12 osôb) **1ks**

Pz: Bilancie sú uvádzané pre objekty SO213 a SO214 vzhľadom na porovnanie a vyhodnotenie s dokumentáciou BERGAMON - POLYFUNKČNÝ AREÁL, Mlynské nivy – Hraničná ul., Bratislava – II. ETAPA: SO214 - Zmena stavby pred jej dokončením č.2/2024

PREVAŽUJÚCA FUNKCIA OBJEKTU.

Navrhované objekty sú koncipované ako polyfunkčné bytové domy s kombináciou funkcie bývania a nebytových priestorov skladajúcich sa najmä z občianskej vybavenosti určenej pre prevádzky obchodu a služieb nachádzajúce sa v parteri objektu na 1NP a na „obchodnej terase“ na 2NP. Objekt SO 213 je bytový dom s OV na prízemí a 2 NP: Objekt SO 214 sa skladá z 2 schodísk.

„BERGAMON - Polyfunkčný areál“ je situovaný na križovatke ulíc Mlynské Nivy a Hraničná, na území bývalého areálu dopravného závodu NAD - nákladná doprava. Územie sa nachádza v južnom sektore širšieho územia vymedzeného Gagarinovou ul., Bajkalskou ul. a telesom diaľnice D1. V prvej etape boli spracované projekty pre stavebné povolenie a zároveň podaná žiadosť o stavebné povolenie pre objekty SO 207 a SO 208 spolu s inžinierskymi sieťami a dopravným napojením potrebným k obsluhu týchto prvých dvoch objektov. V druhej etape boli podané projekty pre zvyšok areálu. Momentálne je pre celý areál vydaných niekoľko stavebných povolení. Celý areál aj s inžinierskymi stavbami má povolenia, podľa ktorých sa postupne celý areál realizuje a kolauduje.

Na Polyfunkčný areál BERGAMON (Nuppu) – boli vydané nasledovné stavebné povolenia:

Stavebné povolenia pre II.ETAPU týkajúce sa objektov SO 213-214 spolu so všetkými inžinierskymi sieťami, komunikáciami a spevnenými plochami:

- | | |
|---|---|
| - OU-BA-OSZP3_2017/8714/PIA/aut./II-5724 zo dňa 29.3.2017 | SP SO 301 – verejný vodovod
SO 302 – vodovodné prípojky,
SO 304,305,306 kanalizácia |
| - SU/CS 37/2017/19/AJA-60 z 27.04.2017 | SP SO 700 - Areálová komunikácia, parkoviská,
spevnené plochy |
| - SU/CS 2722/2017/19/MBL-73 z 12.06.2017 | SP pre SO 213-214 stavebné objekty spolu so
všetkými prípojkami pre obsluhu spomínaných
objektov. Členenie stavebných objektov nižšie
v texte. |
| - SU/CS 2164/2018/5/MBL-19 z 09.02.2018 | Zmena stavby pred dokončením
SO 800 – sadové úpravy |
| - SU/CS 1181/2022/6/KIL-159 z 24.10.2022 | ZSPD (03/2022) - SO502b – NN prípojky pre
SO213, SO214 |
| - SU/CS 6572/2023/7/KIL/VDE-94 z 03.08.2023 | ZSPD (06/2022) – SO213, SO214, SO-verejné
osvetlenie, sadové úpravy k SO213, SO214,
PS13-OST7 |
| - SU/CS 6570/2023/8/KIL/VDE-54 z 15.05.2023 | SO702a - Parkovisko a spevnené plochy pri
SO213, SO214 |

Objekty SO 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212 a 215 sú už skolaudované s príslušnými vonkajšími spevnenými a parkovými plochami. Všetky skolaudované objekty sa už užívajú.

Podmienené investície v území.

Investor zároveň v rámci podmieňujúcich investícií pre areál Bergamon už zrealizoval nasledovné prestavby a úpravy v značnom finančnom objeme :
Investície do infraštruktúry:

- *Hraničná/Gagarinová – 250 000 Eur+160 000 Eur pozemok/ spolu 410 000 Eur*
- *Mierová/Gagarinová – 950 000 Eur*
- *Oprava ul. Hraničná – 125 000 Eur*
- *Zastávka MHD a obratisko – 100 000 Eur*

Zastávka a obratisko MHD je iniciatívou investora. Ide o nepodmienенú investíciu pre areál projektu Nuppu a tento zámer investor žiadal iniciatívne so snahou, aby do areálu Prievoz/Hraničná/Mlynské Nivy zabezpečil MHD a zároveň aby zlepšil dopravnú situáciu v okolí (v súlade s ideou mesta Bratislavy aby väčšina obyvateľov využívala a prešla na MHD). Tento zámer vznikol aj napriek tomu, že výsledky dopravno-kapacitného posúdenia vychádzajú pozitívne.

3. ZDÔVODNENIE PROJEKTU ZMENY STAVBY PRED DOKONČENÍM č.3/2024

Investor pred samotnou realizáciou objektov SO 210-214 uskutočnil prieskum trhu v snahe nájsť klientov pre tieto objekty. Na základe prieskumu trhu bola pre investora spracovaná štúdia.

Na základe vyššie uvedeného sa investor rozhodol prehodnotiť a zmeniť riešenie priestorov administratívy v objektoch SO213+SO214 a v roku 2022 nám zadal vypracovanie prvého projektu zmeny stavby pred dokončením objektov SO213-214 (ZSPD 06/2022).

Na základe veľkého záujmu klientov o kúpu bytov v už takmer dobudovanom areáli NUPPU, ktorý okrem bývania v kvalitných bytoch poskytuje bývajúcim veľkú pridanú hodnotu v podobe multifunkčného parku, investor sa rozhodol overiť možnosť dobudovania ďalších bytov. Oslovil nás preto so zadáním, aby sme z hľadiska územného plánu prepočítali pomer percentuálneho zastúpenia funkčných plôch bývania a občianskej vybavenosti v tejto lokalite a overili tak možnosť dobudovania ďalších bytových kapacít.

Po prepočítaní zastúpenia percentuálnych podielov jednotlivých funkčných plôch bytov voči občianskej vybavenosti v tomto území (existujúcich aj plánovaných s vydaným právoplatným stavebným povolením) sme zistili, že v zmysle platného územného plánu funkcia bytov nedosahuje maximálny povolený podiel 70% voči 30% plôch občianskej vybavenosti, čo dokladuje aj Tabuľka plôch v časti 4 na str.4 tejto správy. **Z Tabuľky plôch je zrejmé, že v území je možné zmenou funkčného využitia ešte nezrealizovaných objektov SO213-214 doplniť kapacitu bývania v tomto území a tým naplniť povolený 70% podiel funkcie bývania bez zmeny platného ÚPN BA. Zároveň dohodnutou odchýlkou z Územného plánu je možné navýšiť kapacity bývania.**

Na základe vyššie uvedeného sa investor rozhodol pre objekty SO 213-214 nechať spracovať projekt Zmeny stavby pred dokončením č.3/2025, ktorého hlavným cieľom je zmena funkčného využitia objektu 214 z Administratívnych priestorov na Polyfunkčný bytový dom.

4. VZŤAH DOKUMENTÁCIE K VYHLÁŠKAM, NORMÁM, ÚPN BA

Vzťah ZSPD č.3/2025 objektu SO 214 z hľadiska funkcie k ÚPN Bratislava:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú riešené pozemky funkčné využitie územia - **Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501**. Podiel funkcie bývania podľa platnej regulácie v území je do 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Aby bol naplnený 70% podiel funkcie bývania v území, je tu možné bez zmeny ÚPN BA vybudovať ešte 8232,10m² plôch bývania. Vzhľadom na dodržanie IPP je toto možné dosiahnuť iba zmenou funkčného využitia právoplatne povolených, ale doposiaľ nezrealizovaných objektov SO213-214 a ich preklasifikovaním z administratívnych objektov občianskej vybavenosti na polyfunkčné bytové domy.

Popis zmeny v ZSPD3/2024

Zmenou funkčného využitia objektov SO213-214 z administratívnych objektov občianskej vybavenosti na polyfunkčné bytové domy nebudú nijako dotknuté všetky ostatné urbanistické ukazovatele z dokumentácie pre územné rozhodnutie, ktoré ostávajú aj naďalej v platnosti. Nijako sa nemení celková výmera HPP a tým ani IPP, mení sa len podiel funkčných plôch bývania voči plochám OV:

Doplňujúcim údajom porovnania je vyjadrenie pomeru medzi podlažnými plochami OV a podlažnými plochami bývania, pričom zaregulované maximum pre podlažné plochy bývania je 70% z celkovej výmery podlažnej nadzemnej časti zástavby. Pomer funkcie bývanie a OV. je vyhodnocovaný v súlade s dohodnutou odchýlkou z územného plánu. Percento bývania bolo stanovené na 85% v zmysle priloženej zmluvy o odchýlke.

	ZSPD2/2024	ZSPD3/2025	
Výmera záujmového územia	47 199 m ²	47 199 m ²	bez zmeny
Celková zastavaná plocha	13 678 m ²	13 678 m ²	bez zmeny
Celková podlažná plocha	90 712 m ²	90 712 m ²	bez zmeny

Súčasný podiel funkcií v riešenom území ZSPD2

Bývanie	63 052 m ²	69,50%
Občianska vybavenosť	27 666 m ²	30,50%

Navrhovaný podiel funkcií v riešenom území ZSPD2

Bývanie	67 002 m ²	73,86%
---------	-----------------------	--------

Občianska vybavenosť 23 710 m² 26,14%

Celkové zaregulované maximum pre podlažnú plochu bývania bolo vyhodnotené v súlade s dohodnutou odchýlkou z územného plánu.

Popis zmeny v ZSPD 3/2025 na základe dohody o odchylke z územného plánu

CELKOVÉ ZAREGULOVANÉ MAXIMUM PRE PODLAŽNÚ PLOCHU BÝVANIA JE V PROJEKTOVEJ DOKUMENTÁCII VYHODNOTENÉ V SÚLADE S DOHODNUTOU ODCHÝLKOU Z ÚZEMNÉHO PLÁNU.

5. POROVNANIE DOKUMENTÁCIE ZSPD č.2/2024 a predchádzajúcich PD

Vzťah ZSPD č.2/2024 objektov SO213+214 k vydaným povoleniam:

Osadenie stavby a zadefinovanie odstupových vzdialeností bolo stanovené v Dokumentácii pre územné rozhodnutie. Stavebné povolenie (projekt, r.2016) prebralo osadenie objektov aj odstupové vzdialenosti z DUR. V predkladanej tabuľke a grafických prílohách na konci správy ukazujeme, že osadenie objektov je totožné s osadením v DUR, SP aj ZSPD 06/2022.

Porovnanie stavebno - technických parametrov objektov SO213+214 v ZSPD č.2/2024 vo vzťahu k predchádzajúcim povoleniam.

	UR	SP 2016	ZSPD 06/2022	ZSPD č.2/2024
+0,0 = 1NP	135,2 mm Bpv	bez zmeny	bez zmeny	bez zmeny
Podzemné podlažia	2	1	bez zmeny	bez zmeny
Nadzemné podlažia	7	7	8	bez zmeny
Výška stavby	+ 26,000 m	bez zmeny	bez zmeny	bez zmeny
Tvar strechy	plochá s atikou	bez zmeny	bez zmeny	bez zmeny
Celková zastavaná plocha objektov v úrovni 1NP		2 602,11 m ²	2 155,06 m ²	2 154,88 m²
Celková hrubá podlažná plocha (v ZSPD 06/2022 s loggiami, v ZSPD č.2 z 02/2024 sa loggie nenachádzajú)		17 975,88 m ²	17 081,44 m ²	17 042,80 m²
Celková hrubá podlažná plocha (bez 1PP, balkónov, terás, loggií)		14 569,74 m ²	13 785,82 m ²	13 724,90 m²

	č.3/2025
+0,0 = 1NP	bez zmeny
Podzemné podlažia	bez zmeny
Nadzemné podlažia	bez zmeny
Výška stavby	bez zmeny
Tvar strechy	bez zmeny
Celková zastavaná plocha objektov v úrovni 1NP	2 154,88 m²
Celková hrubá podlažná plocha (v ZSPD 06/2022 s loggiami, v ZSPD č.2 z 02/2024 sa loggie nenachádzajú)	17 042,80 m²
Celková hrubá podlažná plocha (bez 1PP, balkónov, terás, loggií)	13 724,90 m²

Počet podlaží sa vo vzťahu k právoplatnému rozhodnutiu o Zmene stavby pred dokončením (ZSPD 06/2022) nezmenil a ostal na 8NP a 1PP. Z hľadiska pôdorysného riešenia objektu nedošlo k prekročeniu maximálnych rozmerov povolených v ZSPD 06/2022. Obvodové steny objektu boli upravené z šikmých na pravouhlé riešenie. Zmena sa prejavuje najmä vo vnútornom riešení dispozície. Z dôvodu optimálneho dispozičného riešenia jednotlivých bytov bolo do pôdorysu pridané ďalšie komunikačné schodiskové jadro, čím sa upravil celkový počet schodísk v každom z objektov na dve schodiská. Objekty sú z hľadiska funkcie koncipované ako polyfunkčné bytové domy s kombináciou funkcie bývania nachádzajúceho sa hlavne na 3NP až 8NP a nebytových priestorov skladajúcich sa najmä z občianskej vybavenosti určenej pre prevádzky obchodu a služieb umiestnené v parteri objektu na 1NP a na „obchodnej terase“ na 2NP. Jednému schodisku v objekte SO214 v 1PP ostala funkcia parkovacej garáže a technického zázemia, ktorých plochy boli s ohľadom na doplnenie ďalšieho schodiska mierne preorganizované, je určené pre obyvateľov bytového domu

Hmotové riešenie objektov nadväzuje na riešenie susedných objektov SO212 až SO210, dodržiava ich uličnú čiaru a tak pokračuje v nastavenom riešení celej ulice.

Celková výška stavby stanovená v UR, SP, ZSPD 03/2022 je ponechaná bez zmeny.

Porovnanie umiestnenia stavby SO213+214 v ZSPD č.2/2024 voči susedným nehnuteľnostiam.

	UR, SP ZSPD 06/2022	ZSPD č.2/2024	ZSPD č.3/2025
SO214 – hranica záhradiek (parc.č. 15464/5)	1,77 m bez zmeny	bez zmeny	bez zmeny
SO214 - susedná parc.č. 15458/1	15,80 m bez zmeny	bez zmeny	bez zmeny

Uvádzané odstupové vzdialenosti sú uvádzané ako najmenšie vzdialenosť od parciel.

Osadenie objektu voči susedným nehnuteľnostiam je bez zmeny / vid' grafické prílohy

Porovnanie dopravnej obsluhy a technickej infraštruktúry objektov SO213+214 v ZSPD č.3/2025 voči ZSPD 02/2024

- Voči dokumentácii v ZSPD č.2/2024 nedochádza z pohľadu technickej k infraštruktúry k žiadnym zmenám.

Porovnanie počtu parkovacích státí v objektoch SO213+214 v ZSPD č.3/2025 voči ZSPD č.3/2024
Pomer parkovacích miest sa nemení .

Porovnanie zastavanej plochy, zelene a spevnených plôch objektov SO213+214 v ZSPD č.2/2024 voči ZSPD 06/2022 a SP 2016.

	SP 2016	ZSPD 06/2022	ZSPD č.2/2024	ZSPD č.3/2024
Zastavaná plocha (priemet najväčšieho obrysu NP)	2 828 m ²	2 285 m ²	2 251 m²	2 251 m²
Zeleň	492 m ²	785 m ²	785 m²	785 m²
Spevnené plochy	885 m ²	1 135 m ²	1 162 m²	1 162 m²
	4 205 m ²	4 205 m ²	4 205 m²	4 205 m²

6. ZDÔVODNENIE PROJEKTU ZMENY STAVBY Z HĽADISKA EIA

Z hľadiska zmeny funkčného využitia objektov pri dodržaní celkového počtu parkovacích miest v celom areáli /čo je 1725/ a pri zachovaní celkových výmer stavby areálu nie je potrebná zmena EIA pri tejto zmene projektu .

7. ČLENENIE STAVBY NA STAVEBNÉ OBJEKTY A PREVÁDZKOVÉ SÚBORY – SO213, SO214 a k nim vydané právoplatné stanoviská

Objektová skladba k objektom SO213, SO214 a k nim príslušné povolenia k

-	SP-II.ETAPA	Areál	06/2016
-	ZSPD	SO210, SO211, SO212	03/2022
-	ZSPD	SO213, SO214	06/2022
-	ZSPD	SO213, SO214	2024
-	ZSPD	SO214	2025

Stavebné objekty (SO):

SO 100	Príprava územia	- SP (06/2016) - povolené SU/CS 2722/2017/19/MBL-73 z 12.06.2017
SO101c	Asanácia 2.časti objektu SO26 - Oplotenie areálu (označenie SO26 podľa projektu "Areál NAD príprava územia - Búracie práce", AUKETT SLOVENSKO s.r.o, 11/2011)	
SO101d	Revitalizácia časti objektu SO26 – Revitalizácia oplotenia	

(označenie SO podľa projektu "Areál NAD príprava územia - Búracie práce", AUKETT SLOVENSKO s.r.o, 11/2011) - spracované fy Ardeline

SO 200	Stavebné objekty	
	- SP (06/2016)	- povolené SU/CS 2722/2017/19/MBL-73 z 12.06.2017
SO213	Administratívny objekt	
SO214	Administratívny objekt	
	- ZSPD (06/2022)	- povolené SU/CS 6572/2023/7/KIL/VDE-94 z 03.08.2023
SO213	Polyfunkčný objekt	
SO214	Polyfunkčný objekt	
SO 300	Zdravotechnické objekty	
	- SP (06/2016)	- povolené OU-BA-OSZP3 2017/8714/PIA/aut./II-5724 zo dňa 29.3.2017
SO301	Verejný vodovod	Skolaudované
SO302	Vodovodné prípojky	Skolaudované
	SO302d/SO213 Vodovodná prípojka pre objekt SO213	Skolaudované
	SO302e/SO214 Vodovodná prípojka pre objekt SO214	Skolaudované
SO303	Kanalizácia verejná jednotná	Skolaudované
SO304	Kanalizácia verejná zaošlebovaná	Skolaudované
SO306	Kanalizačné prípojky	Skolaudované
	SO306a Kanalizačné prípojky splaškové	
	SO306a/SO214 Kanalizačná prípojka splašková pre objekt SO214	Skolaudované
	SO306a/SO213 Kanalizačná prípojka splašková pre objekt SO213	Skolaudované
SO 400	Horúcovodné objekty	
	- povolené SU/CS 2722/2017/19/MBL-73 z 12.06.2017	
SO402g/SO214	Horúcovodná prípojka pre objekt SO214	Skolaudované
SO402h/SO213	Horúcovodná prípojka pre objekt SO213	Skolaudované
SO 500	Elektrotechnické silnoprúdové objekty	
	- SP (06/2016)	- povolené SU/CS 2722/2017/19/MBL-73 z 12.06.2017
	- ZSPD (03/2022)	- povolené SU/CS 1181/2022/6/KIL-159 z 24.10.2022
SO502b	Káblové prípojky NN pre administratívne časti	
	SO502b/SO214 Káblová prípojka NN pre objekt SO214	
	SO502b/SO213 Káblová prípojka NN pre objekt SO213	
	- SP (06/2016)	- povolené SU/CS 2722/2017/19/MBL-73 z 12.06.2017
	- ZSPD (06/2022)	- povolené SU/CS 6572/2023/7/KIL/VDE-94 z 03.08.2023
SO503	VO areálové	
	VO areálové pre administratívne časti	
	SO503i/SO214 VO areálové pre objekt SO214	
	SO503j/SO213 VO areálové pre objekt SO213	
SO 600	Elektrotechnické slaboprúdové objekty – nie je predmetom tejto PD	
SO 700	Komunikácie, parkoviská a chodníky	
	- SP (06/2016)	- povolené SU/CS 37/2017/19/AJA-60 z 27.04.2017
SO702	Parkovisko a spevnené plochy	
	SO702a Parkovisko a spevnené plochy pri administratívnych objektoch	
	- ZSPD (06/2022)	- povolené SU/CS 6570/2023/8/KIL/VDE-54 z 15.05.2023
	SO702a/SO213 Parkovisko a spevnené plochy pri SO213	
	SO702a/SO214 Parkovisko a spevnené plochy pri SO214	
SO 800	Sadové úpravy	
	- ZSPD (06/2022)	- povolené SU/CS 6572/2023/7/KIL/VDE-94 z 03.08.2023
	SO800m/SO213 Sadové úpravy pre objekt SO213	
	SO800n/SO214 Sadové úpravy pre objekt SO214	

Prevádzkové súbory (PS):

- **SP (06/2016)** - **povolené SU/CS 2722/2017/19/MBL-73 z 12.06.2017**
 - **ZSPD (06/2022)** - **povolené SU/CS 6572/2023/7/KIL/VDE-94 z 03.08.2023**

PS13 OST7 – technologická časť (pre objekt SO213 a SO214)

Predmetom Zmeny stavby pred dokončením č.2 sú objekty:

Stavebné objekty (SO):

SO 200 Stavebné objekty

SO213 Polyfunkčný bytový dom

SO214 Polyfunkčný bytový dom

SO 500 Elektrotechnické silnoprádové objekty

SO503j/SO213 VO areálové pre objekt SO213

SO503i/SO214 VO areálové pre objekt SO214

SO 700 Komunikácie, parkoviská a chodníky

SO702a/SO213 Parkovisko a spevnené plochy pri SO213

SO702a/SO214 Parkovisko a spevnené plochy pri SO214

SO 800 Sadové úpravy

SO800m/SO213 Sadové úpravy pre objekt SO213

SO800n/SO214 Sadové úpravy pre objekt SO214

Prevádzkové súbory (PS):

PS13 OST7 - Technologická časť (pre objekt SO213 a SO214)

8. ARCHITEKTONICKÉ A STAVEBNO – TECHNICKÉ RIEŠENIE STAVBY
--

8.1. URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE

8.1.1. Urbanistické riešenie

Osadenia objektov plne rešpektujú urbanistickú koncepciu nastavenú v dokumentácii pre územné rozhodnutie polyfunkčného areálu Bergamon. Objekty rešpektujú výškové, hmotové a tvarové riešenie, funkčné využitie ako aj odstupové vzdialenosti od okolitých parciel. Rešpektujú koncepciu areálu, kde dominuje dôraz na vytváranie priehľadov do zelene, tvorbu zeleného vnútrobloku a od ruchu dopravných ciest izolovanej kludovej zóny zelene. Táto sa bude s ohľadom na etapy výstavby formovať postupne a podľa pribúdajúcich objemov dopĺňať o potrebné funkcie ihrísk a plôch pre rekreáciu a oddych.

8.1.2. Architektonické riešenie

Navrhovaný objekt je koncipovaný ako polyfunkčný bytový domy s kombináciou funkcie bývania, a nebytových priestorov skladajúcich sa najmä z občianskej vybavenosti určenej pre prevádzky obchodu a služieb nachádzajúce sa v parteri objektu na 1NP a na „obchodnej terase“ na 2NP.

Filozofia architektonického návrhu

Základnou filozofiou architektonického riešenia objektov SO 213+214 bolo optické rozčlenenie jednej veľkej súvislej hmoty na viacero menších celkov, ktoré navzájom súvisia, ale malými detailami sa odlišujú a vytvárajú dojem štruktúry viacerých domov poukladaných vedľa seba a vytvárajúcich pestrú ulicu. V 2NP-8NP návrh pracuje s jedným typovým domom, ktorý je 2x osadený vedľa seba. Rozmiestnenie okien, balkónov aj hmotové riešenie oboch objektov je totožné. Na dosiahnutie účinku vnemu viacerých, nie rovnakých domov umiestnených vedľa seba – čo bolo základom pre architektonické riešenie fasád - sa pohrávame s odsakovaním a farebným riešením jednotlivých fasád. Tým dochádza k zaujímavej hre dvoch plánov fasád, okien, dverí, balkónov, farieb a grafiky na fasádach – čo vytvára dojem hravej ulice zloženej z viacerých domov.

8.1.3. Dispozično – prevádzkové riešenie

Pôdorysné riešenie objektov je navrhnuté s dvoma schodiskami a jedným výťahom v každom z nich. Tieto obsluhujú všetky podlažia a svojím počtom eliminujú dĺžky chodieb na typických NP. Schodisko je vnútorné so zrkadlom, ktoré slúži na prirodzené prevetrávanie schodiska. Prirodzené presvetlenie schodiska je zabezpečené cez okná umiestnené na medzipodestách. Na typických NP sú situované byty prístupné z chodieb napojených na

jednotlivé schodiská. V návrhu sme sa snažili maximálne unifikovať a typizovať riešenie kúpeľní, kuchýň a ostatných priestorov. Schodiská v objektoch sú rovnaké.

1PP objektu je navrhnuté pre parkovanie a umiestnenie priestorov technickej infraštruktúry a je v tom istom pôdorysnom tvare ako v schválených dokumentáciách pre SP 2016 aj ZSPD 06/2022. **Parkovanie slúži pre bytovú časť.**

1NP objektu je na stĺpoch, aby bol v jednej časti objektu zabezpečený priehľad pre chodca cez dom do zelene, umiestnenej medzi územím Nuppu a diaľničným obchvatom. Pod týmito stĺpmi je voľné parkovanie s prirodzeným vetraním. Parkovanie na prízemí slúži pre pre obyvateľov bytového domu. V druhej časti domu zo strany areálu sú navrhnuté „podnože“, v ktorých sú priestory občianskej vybavenosti a vstupu do objektu. Tieto podnože zároveň slúžia v architektúre na vytvorenie dojmu, že horná hmota typických podlaží je akoby položená na tieto kvádre, ktoré neboli navrhnuté po celej dĺžke fasády kvôli tomu, aby prišlo k uvoľneniu zástavby a rozšíreniu chodníka. V uvoľnenom priestore je možné umiestniť prvky uličnej architektúry, poprípade terasu k prenajímateľnému priestoru. Zároveň sme na tieto architektonické prvky umiestnili vonkajšie schodiská, ktorými sme sprístupnili obchodnú terasu na 2NP. Jednotlivé prevádzky občianskej vybavenosti sú prístupné práve z tejto terasy.

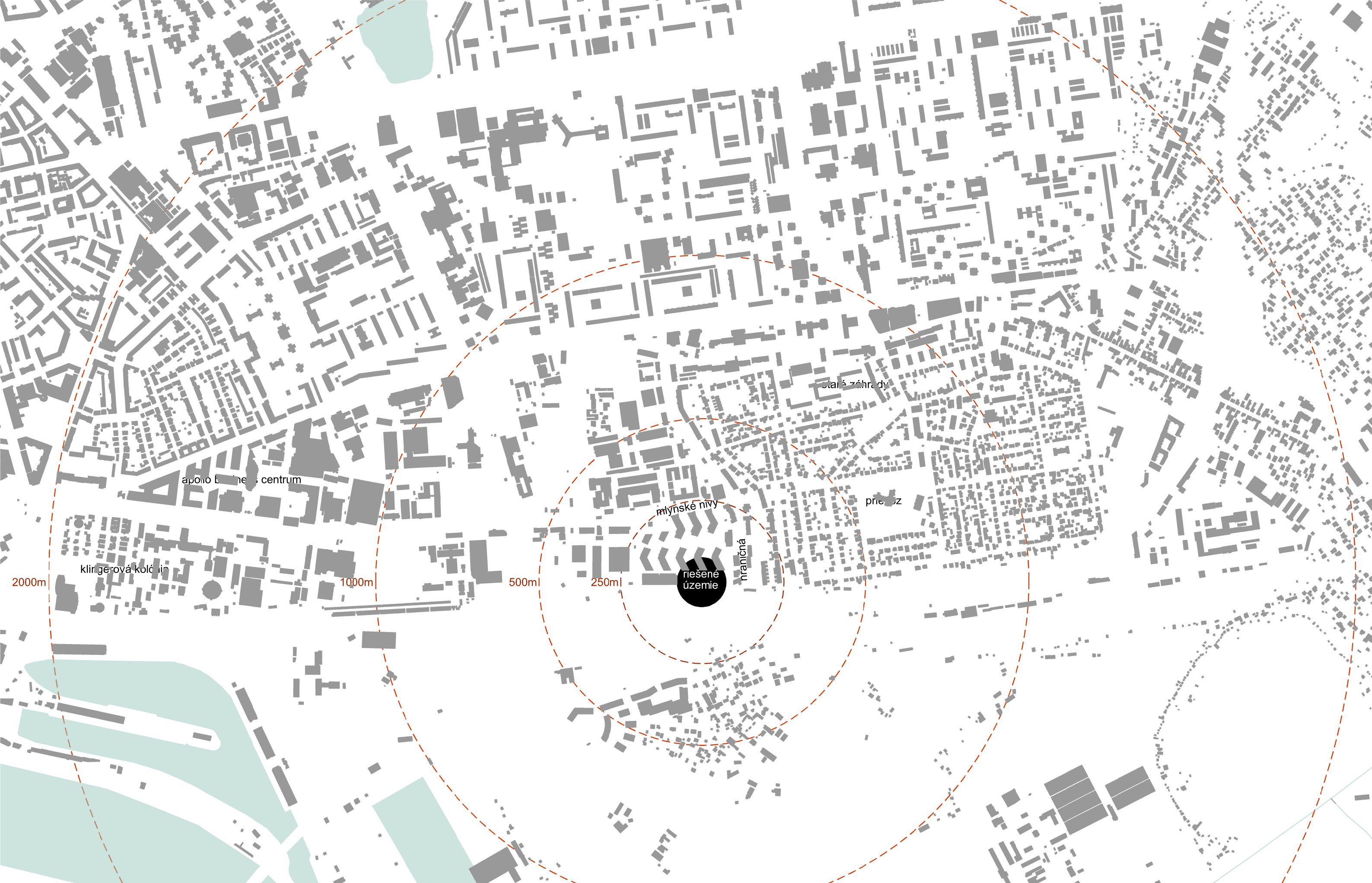
V priestoroch občianskej vybavenosti je možné umiestniť rôzne prevádzky, nakoľko konštrukčná výška prízemí to umožňuje.

Pri navrhovaní vonkajšej architektúry sme použili maximum rovnakých prvkov. Celá hra okien typických podlaží bola vytvorená z malého počtu rovnakých okien a balkónových dverí.

Predkladaný projekt je snahou o maximálne efektívne navrhnutý objekt s ohľadom na maximálnu možnú typizáciu vnútorných aj vonkajších častí stavby.

9. ZÁVER

Stavba je riadne povolená so všetkými kladnými stanoviskami. Účelom tejto dokumentácie je získanie stanovisko magistrátu k odchýlke k Územnému plánu mesta Bratislava v časti pomeru plôch medzi Bývaním a Občianskou vybavenosťou.





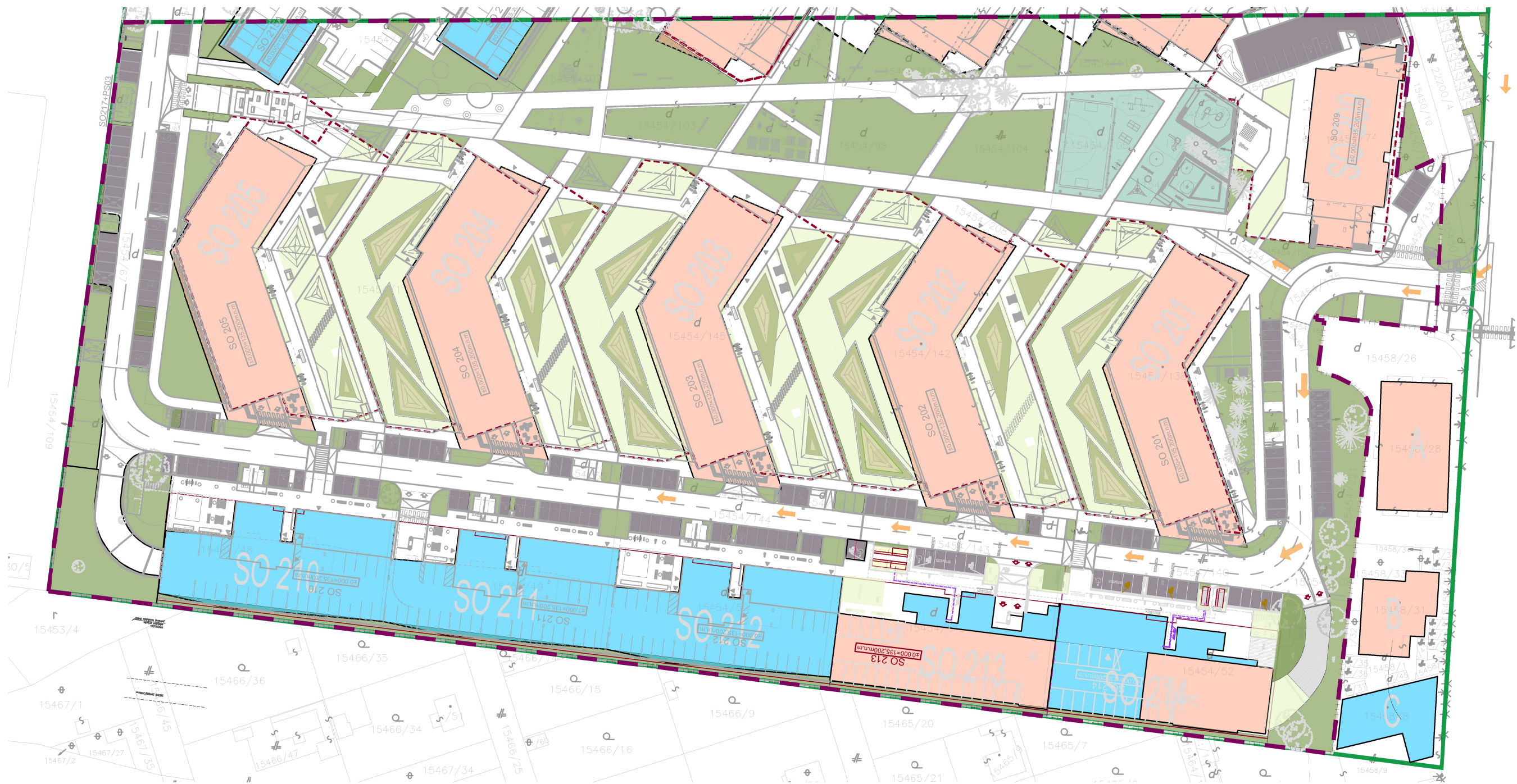
- | | | | |
|---|---|---|--------------------------------|
|  | Existujúce stavby |  | Zastávky MHD |
|  | BERGAMON-POLYFUNKČNÝ AREÁL -SO213, SO214 |  | Parkovacie plochy (existujúce) |
|  | Hranica riešeného územia
(hranica pozemkov vo vlastníctve investora) |  | Vjazdy do územia |
|  | hranica funkčného bloku |  | Hlavné dopravné ťahy |
| | |  | Vedľajšie dopravné ťahy |

BERGAMON - POLYFUNKČNÝ AREÁL - SO214
Mlynské nivy - Hraničná ul., Bratislava

C02 - ANALÝZA ÚZEMIA
M 1:2000

04/2025 ATELIER 3M, s.r.o.



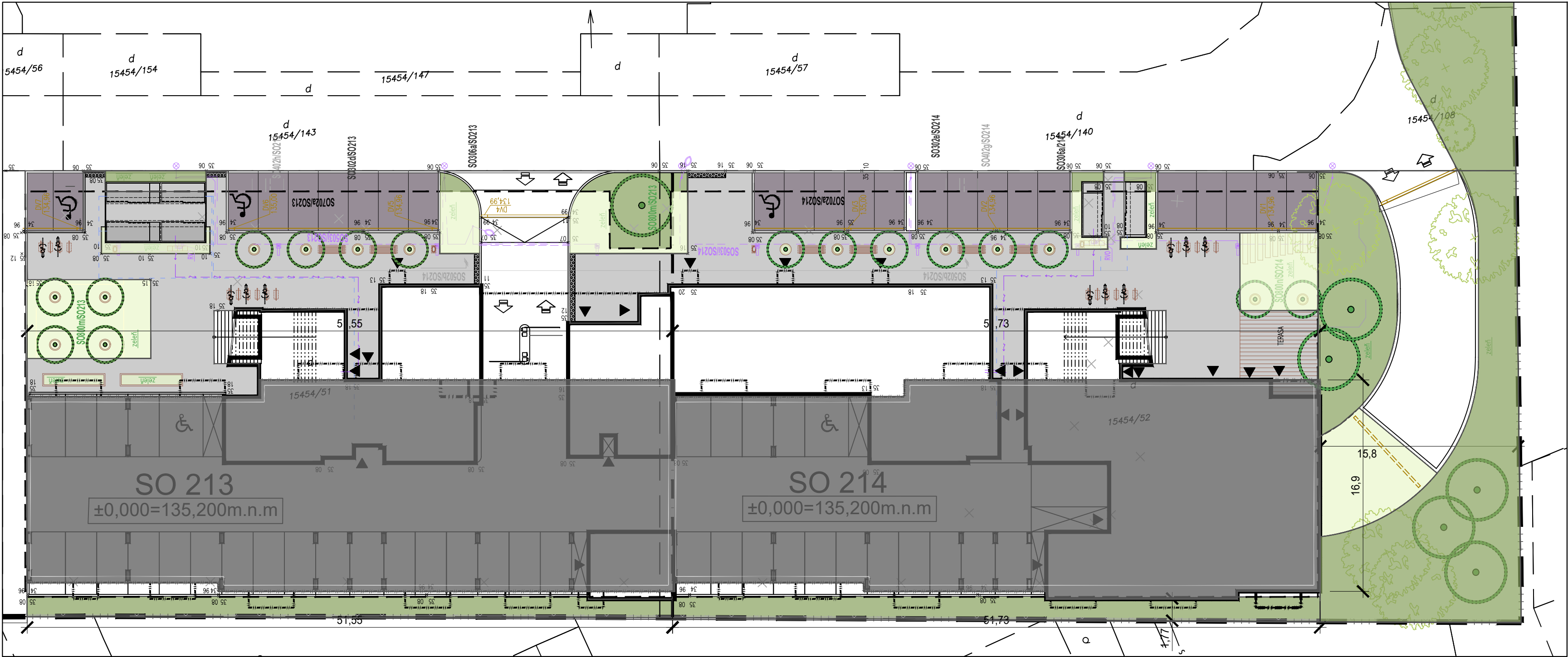


- zeleň na rastlom teréne
- zeleň nad podzemnými konštrukciami nad 0,5m
- zeleň nad podzemnými konštrukciami nad 1,0m
- zeleň nad podzemnými konštrukciami nad 2,0m
- parkovacie miesta na teréne
- detské ihrisko
- prestresenie rampy
- Bytové a polyfunkčné objekty
- Nebytové objekty
- hranica riešeného územia
- hranica funkčného bloku

kategórie zelen	požadovaná hr. substrátu	koeficient zápočtu	plocha (m²)	započítateľná plocha (m²)
zeleň na rasilom teréne	bez obm.	1	9288	9288
zeleň na úrovni terénu nad podz. konš.	nad 2,0 m	0,9	858	772,2
zeleň na úrovni terénu nad podz. konš.	nad 1,0 m	0,5	2892	1446
zeleň na úrovni terénu nad podz. konš.	nad 0,5 m	0,3	3990	1197
				12 703,2

Bilancie územia celá funkčná plocha	
Zastavaná plocha spolu	15 116m²
HPP spolu	97 277m²
Plochy zelene spolu	12 703,2m²
výmera funkčnej plochy	50 812m²

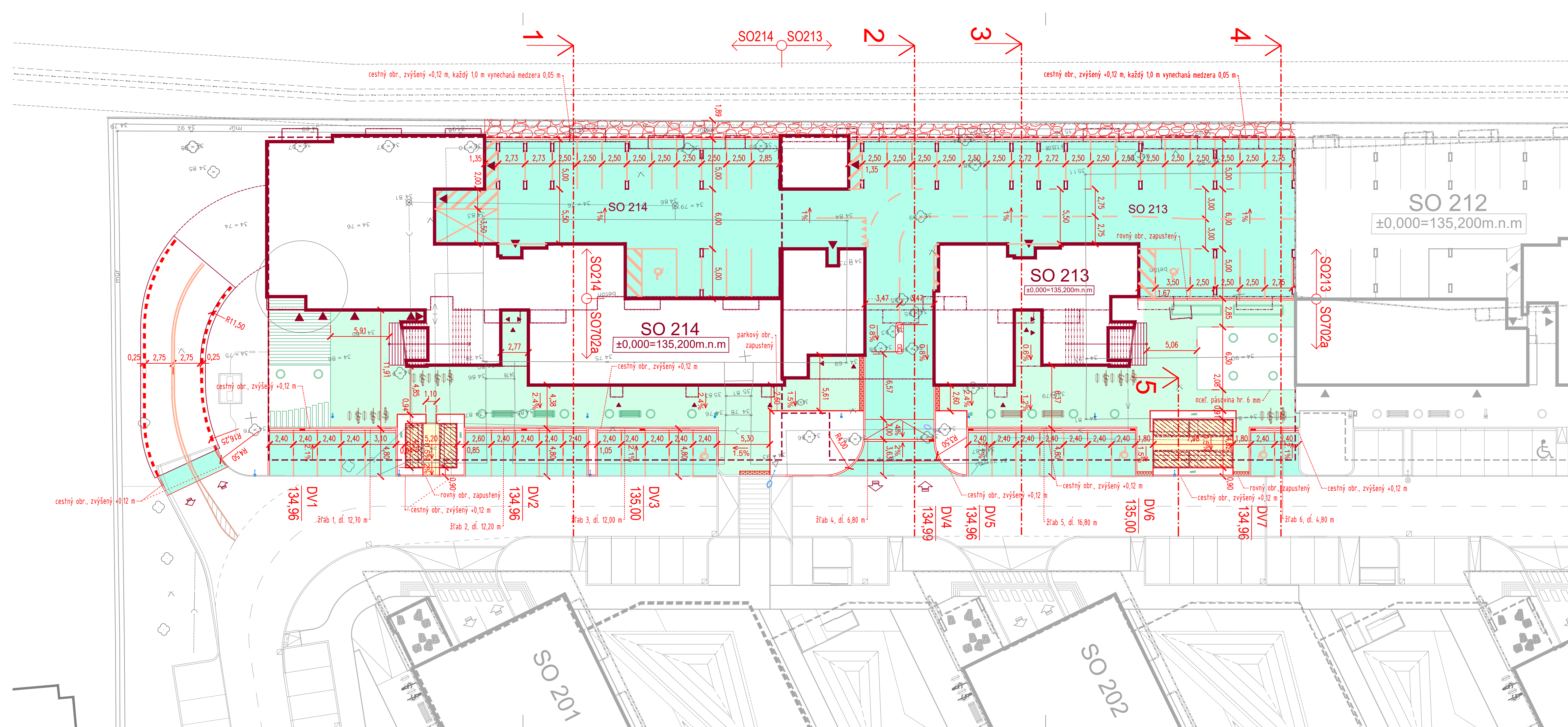
Bilancie územia na ploche riešeného územia	
Zastavaná plocha spolu	13 678m²
HPP spolu	90 712 m²
Plochy zelene spolu	12 703,2m²
výmera funkčnej plochy	47 199 m²



- zeleň na rastlom teréne
- zeleň nad podzemnými konštrukciami nad 0,5m
- zeleň nad podzemnými konštrukciami nad 1,0m
- zeleň nad podzemnými konštrukciami nad 2,0m

parkovacie miestaspevnené plochyvýmera spolu 1162 m²

kategórie zelen	požadovaná hr. substrátu	koefficient zápočtu	plocha (m ²)	započítateľná plocha (m ²)
zeleň na rastlom teréne	bez obm.	1	9288	715,7
zeleň na úrovni terénu nad podz. konš.	nad 2,0 m	0,9	0	0
zeleň na úrovni terénu nad podz. konš.	nad 1,0 m	0,5	0	0
zeleň na úrovni terénu nad podz. konš.	nad 0,5 m	0,3	231	69,3
plocha riešeného územia ZSPD 06/2022 (785 m ² /4 278 m ²) kz=0,18			785	



LEGENDA JESTVUJÚCEHO STAVU:

- podrobný výškový bod
- trigonometrický, polygonový bod
- bod JNS
- ihličnatý strom
- listnatý strom
- výdajný stojan čerpacej stanice
- dopravné značka
- stĺp, stožiar
- betónový stĺp
- hydrant podzemný
- uzáver
- uzáver plynovodu
- vpust
- svietidlo na stožiar
- rozdeľovacia skriňa
- šachta bez rozlíšenia
- vodomerňá šachta
- kanalizačná šachta
- výška vodorovnej hrany
- orná pôda
- záhrada
- park
- dvor + ost. stav. plocha
- cesta + komunikácia
- chodník
- ostatná plocha
- budova murovaná
- budova drevená
- budova podchodná

LEGENDA JESTVUJÚCICH INŽINIERSKÝCH SIETÍ:

- stav registra CKN
- vjazd na pozemok
- hranica katastrálneho územia
- drôtený, kovový plot
- vodovodné potrubie (bez rozlíšenia druhu) podz. neover.
- vodovodné potrubie pitnej vody podz. over.
- kanalizácia stoka, potrubie (bez rozlíšenia druhu) podz. neover.
- jednotná kanalizácia podz. over.
- dažďová kanalizácia podz. over.
- plynovodné potrubie nízkotlaké podz. neover.
- plynovodné potrubie stredotlaké podz. neover.
- primárny horúcovodný rozvod podz. neover.
- vonkajšie silové vedenie nízkeho napätia – NN nadz.
- vonkajšie silové vedenie nízkeho napätia – NN podz. neover.
- vonkajšie silové vedenie vysokého napätia – VN podz. neover.
- oznamovacie vedenie nadz.
- oznamovacie vedenie podz. neover.
- oznamovacie vedenie pre káblovú televíziu podz. over.
- murovaný plot
- oporný múr
- zábradlie

LEGENDA NAVRHOVANÉHO STAVU:

- BERGAMON - POLYFUNKČNÝ AREÁL - PREDCHÁDZAJÚCE ETAPY VÝSTAVBY
- BERGAMON - POLYFUNKČNÝ AREÁL - NAVRHOVANÝ BYTOVÝ DOM SO 213-214
- OBRYS 1. PODZEMNÉHO PODLAŽIA
- OBRYS NAVRHOVANÝCH OBRUBNÍKOV
- NAVRHOVANÉ VODOROVNÉ DOPRAVNÉ ZNAČENIE
- NAVRHOVANÝ LÍNOVÝ ODVODŇOVACÍ ŽLAB ACO, VÝŠKA VPUSTU 134,96 m n.m., OBETONOVANÝ
- VJAZD/ VÝJAZD DO GARÁŽE/ POD OBJEKT

S0702a/S0211

- NOVÁ KONŠTRUKCIA PARKOVACÍCH STOJÍSK A KOMUNIKÁCIE - KRYT CEMENTOVÝ BETÓN CBIII HR. 160 mm
- NOVÁ KONŠTRUKCIA CHODNÍKA - KRYT BETÓNOVÁ DLAŽBA TOP ZÓNA 300x300 A 100x100 mm, HR. 60 mm, KLDENIE VZOR 3
- NOVÁ KONŠTRUKCIA CHODNÍKA - BEZBARIÉROVÉ ÚPRAVY - KRYT BET. DLAŽBA HR. 60 mm S VÝSTUPKAMI (VAROVNÝ PÁS)
- NOVÁ KONŠTRUKCIA KONTAJNEROVÉHO STOJISKA - CEMENTOVÝ BETÓN C25/30 HR. 180 mm
- NOVÁ KONŠTRUKCIA KONTAJNEROVÉHO STOJISKA - CEMENTOVÝ BETÓN C 25/30 HR. 200 mm
- NOVÁ KONŠTRUKCIA - VYMÝVANÝ RIEČNY ŠTRK (VALÚNY) PRIEMERU 90-120 mm, HR. 300 mm
- MOBILIÁR (LAVIČKY, STROMY V NÁDOBÁCH, NÁDOBY NA ODPAD A POD.), RIEŠI OBJEKT SADOVÝCH ÚPRAV

POZNÁMKA:

MOBILIÁR V SPEVNENEJ PLOCHE BUDE OSADENÝ DO BET. ZÁKLADU PODLA TECH. LISTU VÝROBCU - RIEŠI OBJEKT SADOVÝCH ÚPRAV!
DETAIL KONTAJNEROVÉHO STOJISKA JE VO VÝTYČOVACOM VÝKRESE.

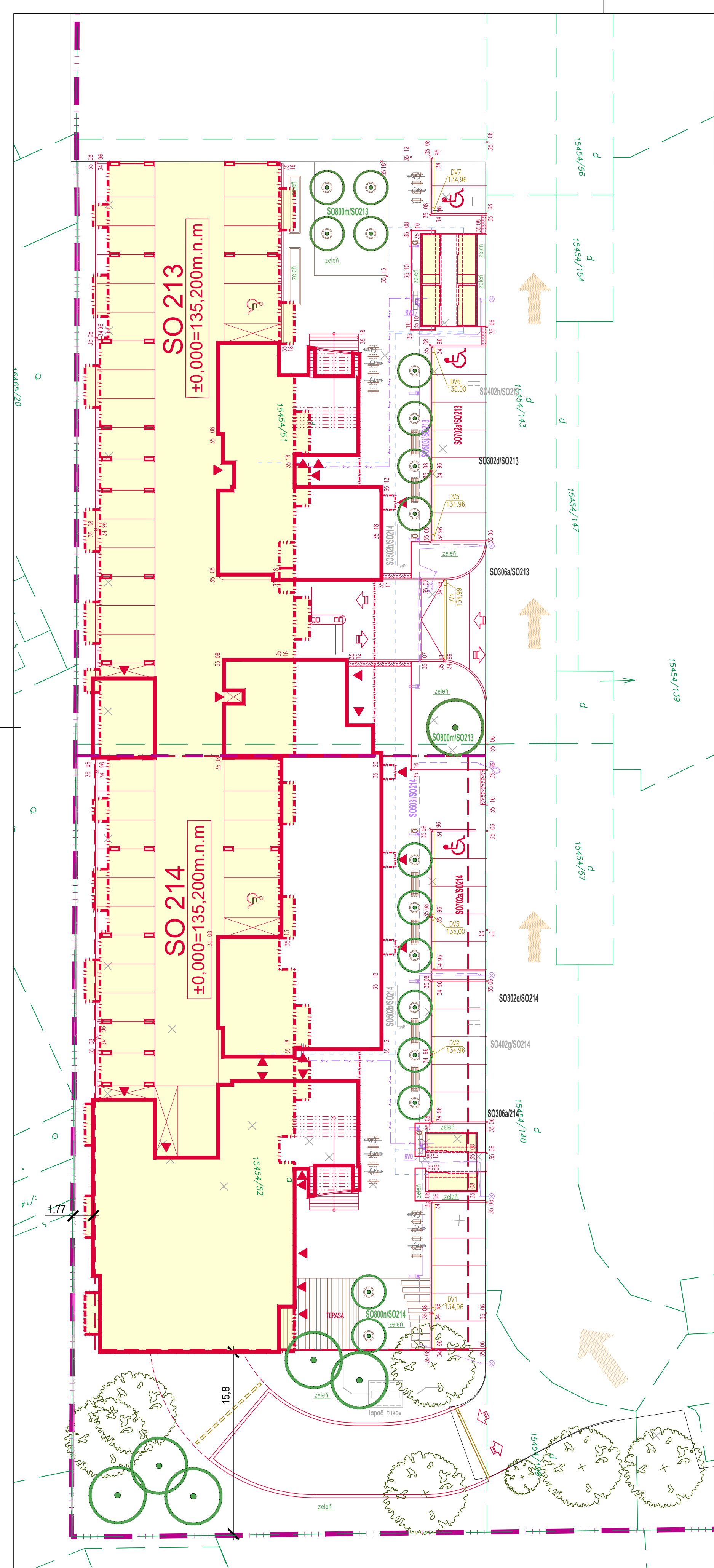
REVIZIA Č.	ZMENA Č.	POPIS ZMENY:	DÁTUM:
R00			02 / 2024

S0702a/SO213 PARKOVISKO A SPEVNENÉ PLOCHY PRI SO213
S0702a/SO214 PARKOVISKO A SPEVNENÉ PLOCHY PRI SO214

± 0,000 = 135,200 m.n.m. B.p.v.

TÁTO DOKUMENTÁCIA JE DUŠEVNÝM MAJETKOM AUTOROV A JEJ POUŽITIE PODLIEHA AUTORSKÉMU ZÁKONU.

STUPEŇ PD: ZMENA STAVBY PRED DOKONČENÍM č.2 / 2024				INVESTOR:					
ZAK. ČÍSLO: A3M/044-02		NÁZOV A MIEŠTO STAVBY: BERGAMON - POLYFUNKČNÝ AREÁL - SO213, SO214 Mlynské nivy - Hraničná ul., Bratislava				YIT Slovakia, a.s. Svätoplukova II. 18892/2A 821 08 Bratislava			
AUTORI: M. Pokrivčák M. Štekláčová									
HIP: ATELIER 3M, s.r.o.		NÁZOV VÝKRESU: Situácia							
SPRACOVATEL ČASTI:  BOSÁKOVA 7, 851 04 BRATISLAVA Tel.: +421 905 438 711 e-mail: dsprojekt@dsprojekt.sk		HLAVNÝ PROJEKTANT:		ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT:		VYPRACOVAL:		STAVEBNÝ OBJEKT:	
		Ing.arch. M.Pokrivčák		Ing. Soňa Ridiľová		Ing. Andrej Ridiľa		SO702a-SO213 SO702a-SO214	
						PREVÁZOVÝ SUBOR:			
		PROFESIA:		04402		DS		000200	
		ČASŤ: E2.2		ZAKAZKA		STUPEŇ		PROFESIA	
								ČÍSLO VÝKRESU	
								REVIZIA	
NPU13		SO702a-SO213 SO702a-SO214		ZSPD-2		DS		0002	
						SIT		SIT	
PROJEKT		STAVEBNÝ OBJEKT		STUPEŇ PD		PROFESIA		Č.VÝKRESU	
								TYP VÝKRESU	
								NÁZOV VÝKRESU	



LEGENDA :

- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
- HRANICE JEDNOTLIVÝCH POZEMKOV
- HRANICE PARCEL KAT. NEHNUTEĽNOSTI
- PARCELNÉ ČÍSLO
- POLOHOPIS
- OBrys ZASTAVANEJ PLOCHY 1np
- OBrys HORNÝCH PODLAŽÍ
- NAVRHOVANÉHO STAVEBNÉHO OBJEKTU
- OBrys PODZEMNÉHO PODLAŽIA
- NAVRHOVANÉHO STAVEBNÉHO OBJEKTU
- OBJEKTY SO201~SO212, SO215AB
- OPLOTENIE –povolené– č.SU/CS2722/2017/19/MBL–73

LEGENDA EXISTUJÚCICH INŽINIERSKYCH SIETÍ:

- VODA PODZ. NEOVERENÁ
- VEREJNÝ VODOVOD DN 1200
- KANALIZÁCIA PODZ. NEOVERENÁ
- PLYN NÍZKOTLAKÝ PODZ. NEOVERENÝ
- PLYN STREDOKLAKÝ PODZ. NEOVERENÝ
- PRIMÁRNÝ HORÚCOVOD PODZ. NEOVERENÝ
- SILNOPRÚD NN NADZEMNÉ
- SILNOPRÚD NN PODZ. NEOVERENÉ
- SILNOPRÚD VN PODZ. NEOVERENÉ
- TELEFÓN NADZEMNÉ
- TELEFÓN PODZ. NEOVERENÉ
- ROZVOD KÁBELOVEJ TELEVÍZIE PODZ. NEOVERENÉ
- SIETE – ZRUŠENÉ V I.ETAPE resp. ASANÁCIÁCH
- SIETE – ZRUŠENÉ V I.ETAPE resp. ASANÁCIÁCH

LEGENDA INŽINIERSKYCH SIETÍ – I.ETAPA

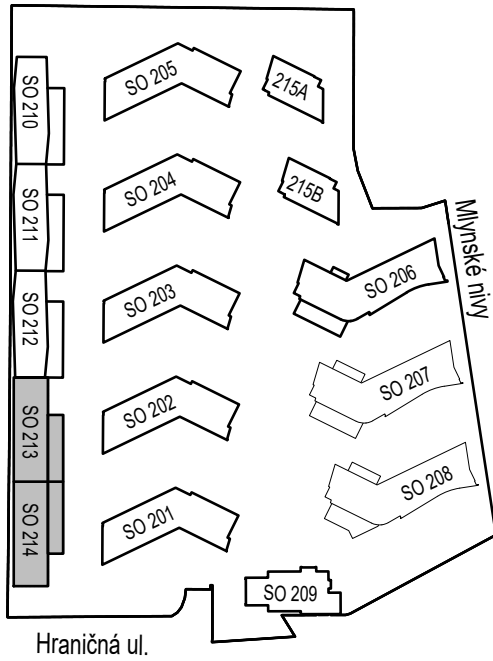
- JEDNOTNÁ KANALIZÁCIA
- DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA Z PARKOVISK A KOMUNIKÁCIÍ CEZ ORL
- VODOVOD, PRÍPOJKA VODY
- PREKLÁDKA ČASTI VEDENIA SLOVAK TELEKOM
- HORÚCOVOD

LEGENDA INŽINIERSKYCH SIETÍ

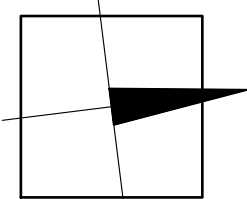
- VEREJNÝ VODOVOD PRI SO201~SO205, SO215AB – ZREALIZOVANÉ, OVERENÉ BVS a.s.
- VODOVODNÉ PRÍPOJKY PRE OBJEKTY SO213, SO214 – ZREALIZOVANÉ, OVERENÉ BVS a.s.
- KANALIZÁCIA VEREJNÁ JEDNOTNÁ PRI SO201~SO205 – ZREALIZOVANÉ PRI SO201, OVERENÉ BVS a.s.
- KANALIZÁCIA VEREJNÁ ZAOLIEJOVANÁ PRI SO201~SO205 – ZREALIZOVANÉ PRI SO201, OVERENÉ BVS a.s.
- KANALIZAČNÉ ŠACHTY – ZREALIZOVANÉ PRI SO201, OVERENÉ BVS a.s.
- KANALIZAČNÉ PRÍPOJKY PRE OBJEKT SO213, SO214 – ZREALIZOVANÉ, OVERENÉ BVS a.s.
- HORÚCOVODNÁ PRÍPOJKA PRE OBJEKT SO213, BUDE SPOLOČNÁ AJ PRE OBJEKT SO214 – POVOLENÉ (POZRI ČASŤ PD–AB SPRIEVONÁ A SÓHRNNÁ TECHNICKÁ SPRÁVA), ČASŤ JE ZREALIZOVANÁ
- HORÚCOVODNÁ PRÍPOJKA PRE OBJEKT SO214 – ZREALIZOVANÁ – NEPOUŽÍJE SA
- KÁBELOVÁ PRÍPOJKA NN PRE OBJEKT SO213 –súčasť PD "ZSPD 03–2022, Bergamon–SO210,SO211,SO212"
- KÁBELOVÁ PRÍPOJKA NN PRE OBJEKT SO214 –súčasť PD "ZSPD 03–2022, Bergamon–SO210,SO211,SO212"
- VONKAJŠIE NN ROZVODY PRE OBJEKT SO213, SO214
- VO AREÁLOVÉ PRE SO213
- VO AREÁLOVÉ PRE SO214
- LAPAČ TUKOV – POVOLENÉ – OU–BA–OSZP3–2017/8714/PIA/aut./II–5724 z 29.03.2017
- ÚZEMNÁ REZERVA PRE TRASY BUDÚCICH PROVIDEROV–SLABOPRÚD.ROZVODY
- SLABOPRÚD – OTVÁRANIE DVERÍ KONTAJNEROVÉHO STOJISKA
- KONTAJNERY PRE SO213, SO214
- KOMUNIKÁCIE, PARKOVISKÁ, CHODNÍKY – SO213, SO214
- KOMUNIKÁCIE, PARKOVISKÁ, CHODNÍKY – SO201~SO215AB – ZREALIZOVANÉ
- MOBILÁR – LAVIČKY, KOŠE, KVETINÁČE PRE OBJEKT SO213, SO214
- SADOVÉ ÚPRAVY PRE OBJEKT SO213, SO214
- STROMY EXISTUJÚCE–LISTNATÉ V RIEŠENOM ÚZEMÍ
- STROMY EXISTUJÚCE–IHUČNATÉ V RIEŠENOM ÚZEMÍ
- PRÍVAZD POŽIARNYCH VOZIDIEL

STAVEBNÉ OBJEKTY (SO) A PREVÁDZKOVÉ SÚBORY (PS):

- SO 200 STAVEBNÉ OBJEKTY
- SO213 POLYFUNKČNÝ BYTOVÝ DOM
- SO214 POLYFUNKČNÝ BYTOVÝ DOM
- SO 500 ELEKTROTECHNICKÉ SILNOPRÚDOVÉ OBJEKTY
- SO503j/SO213 VO AREÁLOVÉ PRE OBJEKT SO213
- SO503i/SO214 VO AREÁLOVÉ PRE OBJEKT SO214
- SO 700 KOMUNIKÁCIE, PARKOVISKÁ A CHODNÍKY
- SO702a/SO213 PARKOVISKO A SPEVNENÉ PLOCHY PRI SO213
- SO702a/SO214 PARKOVISKO A SPEVNENÉ PLOCHY PRI SO214
- SO 800 SADOVÉ ÚPRAVY
- SO800m/SO213 SADOVÉ ÚPRAVY PRE OBJEKT SO213
- SO800n/SO214 SADOVÉ ÚPRAVY PRE OBJEKT SO214
- PREVÁDZKOVÉ SÚBORY(PS):
- PS13 OST7 – TECHNOLOGICKÁ ČASŤ (PRE OBJEKT SO213 A SO214)



REVÍZIA Č.	ZMENA Č.	POPIS ZMENY:	DÁTUM:
R00			02 / 2024

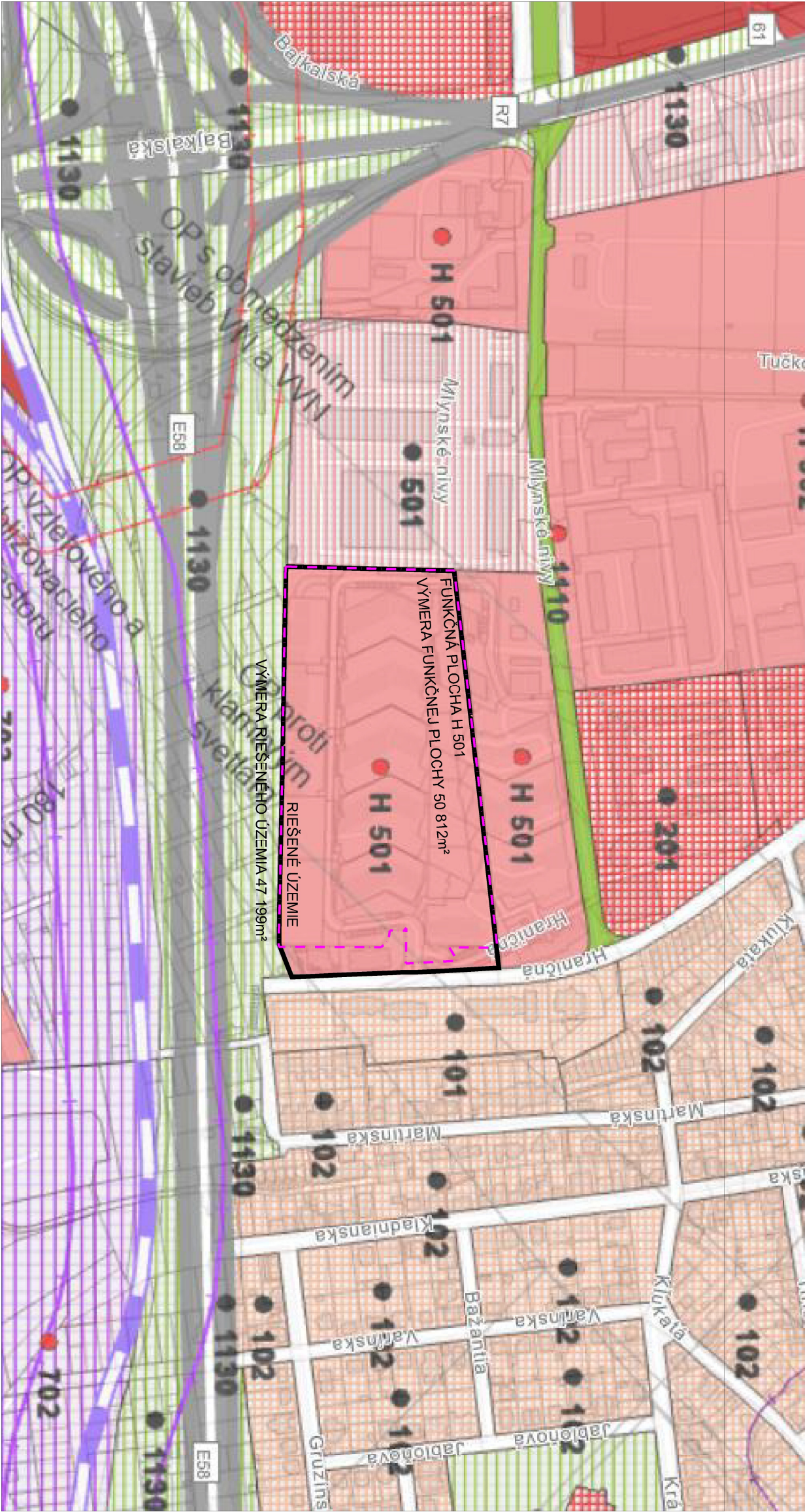


± 0,000 = 135,200 m.n.m. B.p.v.				TÁTO DOKUMENTÁCIA JE DUŠEVNÝM MAJETKOM AUTOROV A JEJ POUŽITIE PODLIEHA AUTORSKÉMU ZÁKONU.			
STUPEŇ PD: ZMENA STAVBY PRED DOKONČENÍM č.2 / 2024				INVESTOR:			
ZÁK. ČÍSLO: A3M/044–02		NÁZOV A MIEŠTO STAVBY: BERGAMON - POLYFUNKČNÝ AREÁL - SO213, SO214 Mlynské nivy - Hraničná ul., Bratislava		YIT Slovakia, a.s. Svätoplukova II. 18892/2A 821 08 Bratislava			
AUTORI: M. Pokrivčák M. Štekláčová		GENERALNÝ ZHOTOVITEL PD: BERGAMON - POLYFUNKČNÝ AREÁL - SO213, SO214 Mlynské nivy - Hraničná ul., Bratislava		NÁZOV VÝKRESU: Celková a koordinačná situácia		FORMÁT:	6x44
HIP: ATELIER 3M, s.r.o.		ATELIER 3M, s.r.o.		Celková a koordinačná situácia		MIERKA:	m 1:250
SPRACOVATEĽ ČASTI:		HLAVNÝ PROJEKTANT: Ing.arch. M.Pokrivčák		ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT: Ing.arch. M.Štekláčová		DÁTUM: 02/2024	
PROFESIA: Celková a koordinačná situácia		ČASŤ: C, D		ZÁKAZKA		STUPEŇ	PROFESIA
NPU13 _ SO213-SO214 _ ZSPD-2 _ CD _ 0001 _ SIT _ SIT		PROJEKT		STAVEBNÝ OBJEKT		TYP VÝKRESU	
NPU13 _ SO213-SO214 _ ZSPD-2 _ CD _ 0001 _ SIT _ SIT		PROJEKT		STAVEBNÝ OBJEKT		TYP VÝKRESU	

Legenda

FUNKČNÁ PLOCHA H 501

HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
(pozemky vo vlastníctve investora)



Regulácia územia v zmysle UPN hl. mesta SR Bratislavy

501 H

Kód funkčnej plochy: 501 rozvojové územie

Regulačný kód: H

Regulácia: zástavba mestského typu, maximálny IZP: 0,35, minimálny KZ: 0,25

zástavba mestského typu, maximálny IZP: 0,3, minimálny KZ: 0,3

Index podlažných plôch max. IPP 2,1

Vyhodnotenie ukazovateľov	
Zastavaná plocha max (IZP:0,35)	17 784,2 m ²
HPP max (IPP: 2,1)	106 705,2 m ²
Plochy zelene (KZ:0,25)	12 703m ²
výmera funkčnej plochy	50 812m ²
Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej ploch	
Bývanie 74 693,64 m ²	70%
Občianskavybavenosť 32 011,56m ²	30%

BERGAMON - POLYFUNKČNÝ AREÁL - SO214

Mlynské nivy - Hrančná ul., Bratislava

Vyhodnotenie ZSPD 2 - na ploche riešeného územia

Zastavaná plocha spolu	13 678m ²
HPP spolu	90 712 m ²
Plochy zelene spolu	12 703,2m ²
výmera funkčnej plochy	47 199 m ²

IZP =	0,289
IPP =	1,92
KZ =	0,27

Vyhodnotenie súladu s funkčnou reguláciou	
Bývanie 63 062 m ²	69,5%
Občianskavybavenosť 27 660m ²	30,5%

Vyhodnotenie ZSPD 3 - na ploche riešeného územia - navrhovaný stav

Vyhodnotenie ukazovateľov na základe odchýlky

Zastavaná plocha spolu	13 678m ²
HPP spolu	90 712 m ²
Plochy zelene spolu	12 703,2m ²
výmera funkčnej plochy	47 199 m ²

IZP =	0,289
IPP =	1,92
KZ =	0,27

Vyhodnotenie súladu s funkčnou reguláciou	
Bývanie 67 002 m ²	73,86%
Občianskavybavenosť 23 710 m ²	26,14%

Celkové zaregulované maximum pre podlažnú plochu bývania bolo vyhodnotené v súlade s dohodnutou odchýlkou z územného plánu.

C06 - VYHODOTENIE SÚLADU S ÚZEMNÝM PLÁNOM HL. MESTA SR BRATISLAVY



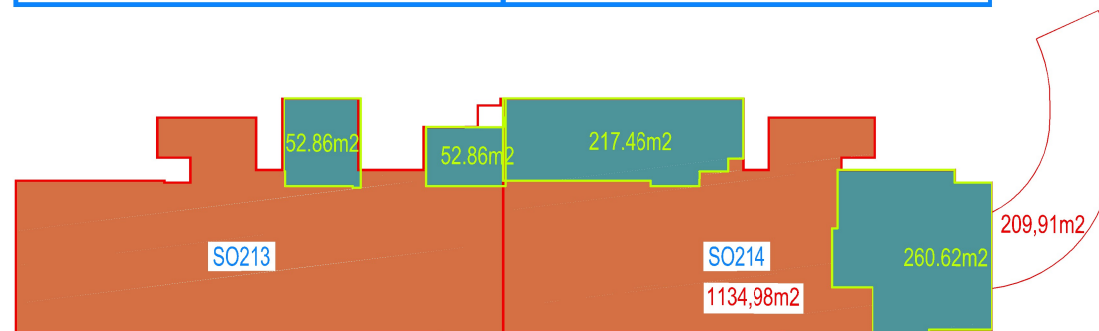
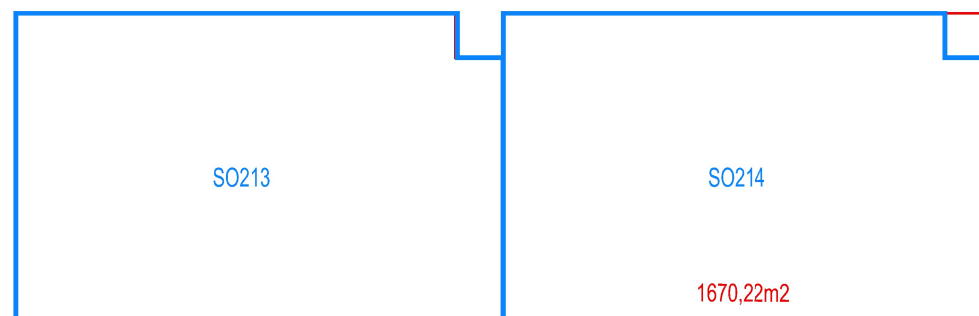


schéma 1NP

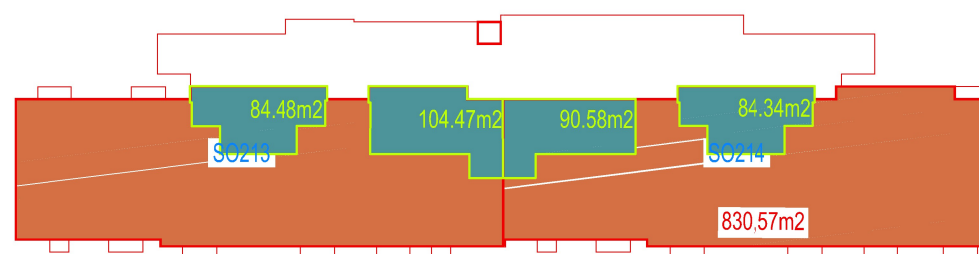


schéma 2NP

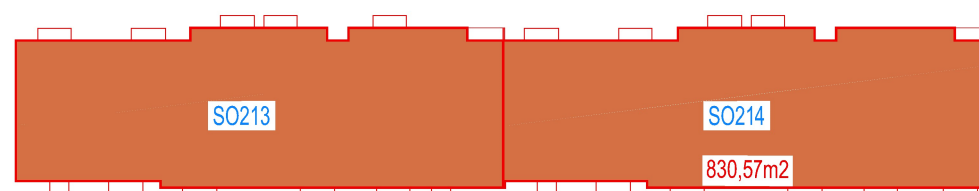


schéma 3NP

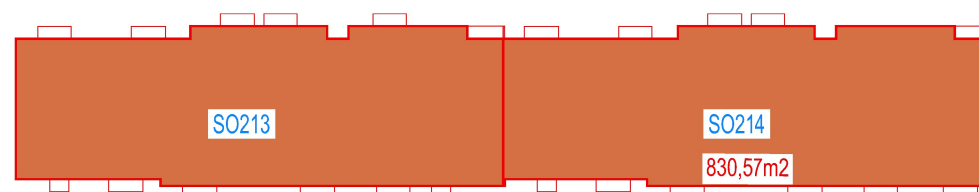


schéma 4NP

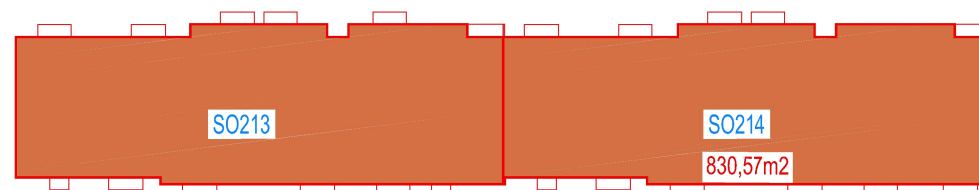


schéma 5NP

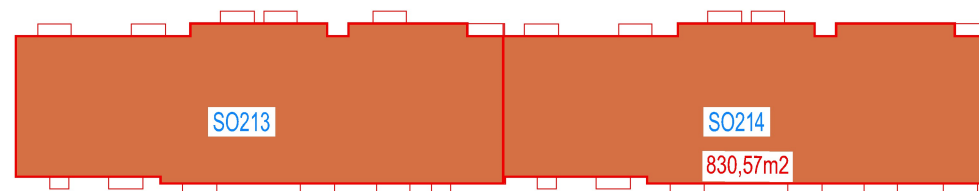


schéma 6NP

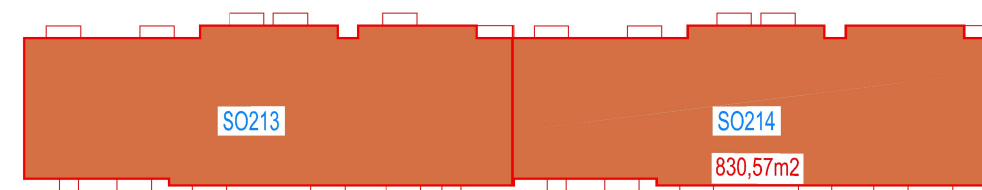


schéma 7NP

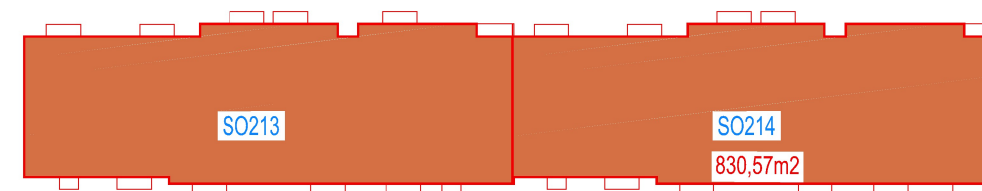


schéma 8NP

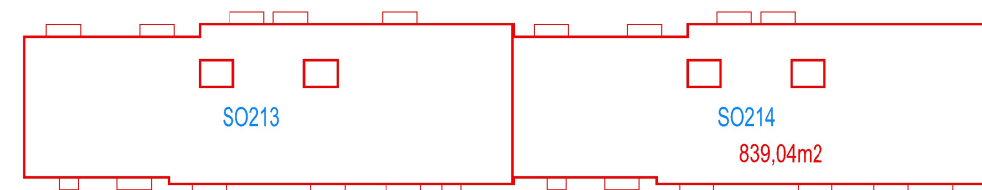


schéma strecha



BYTOVÁ HPP 11 316,33 m²



NEBYTOVÁ HPP 947,67 m²

BERGAMON - POLYFUNKČNÝ AREÁL - SO214
Mlynské nivy - Hraničná ul., Bratislava
C07 - SCHÉMA FUNKCIÍ PO PODLAŽIACH



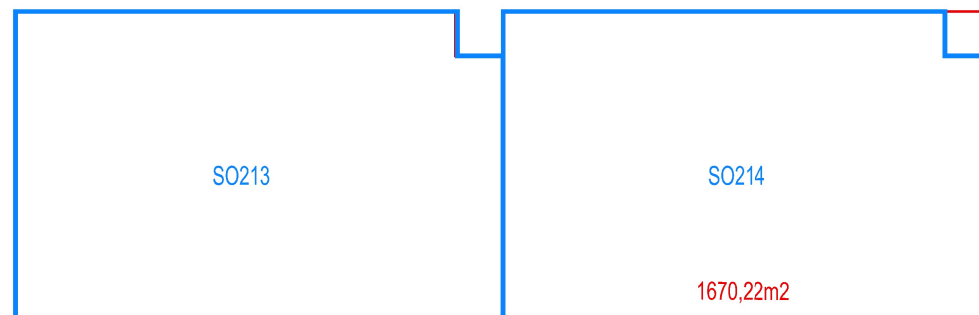


schéma 1PP

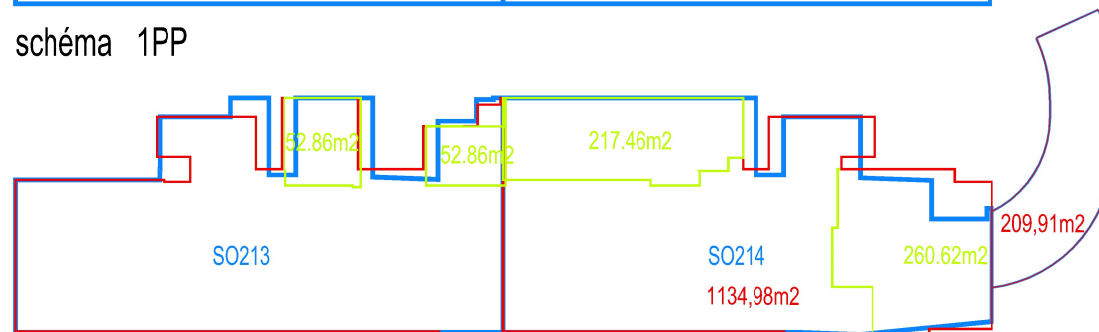


schéma 1NP

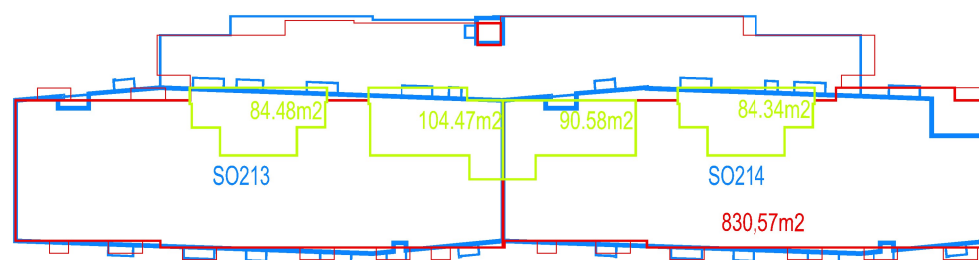


schéma 2NP

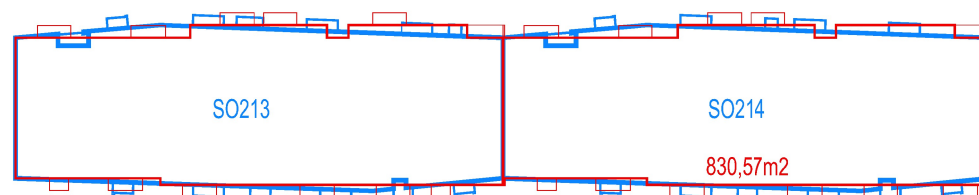


schéma 3NP

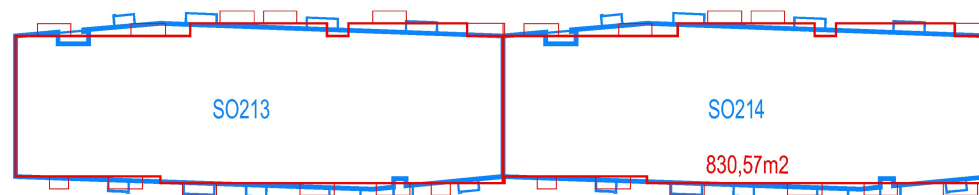


schéma 4NP

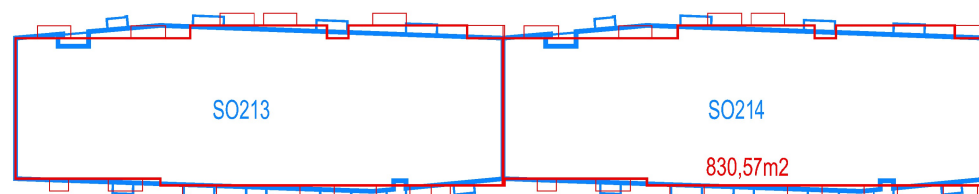


schéma 5NP

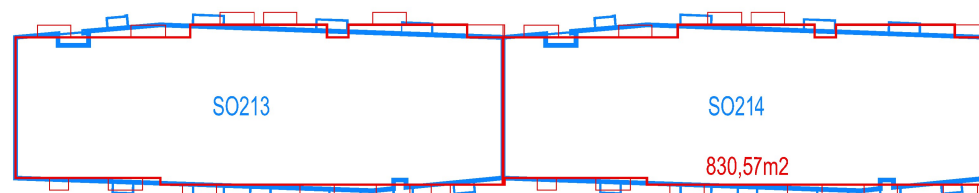


schéma 6NP

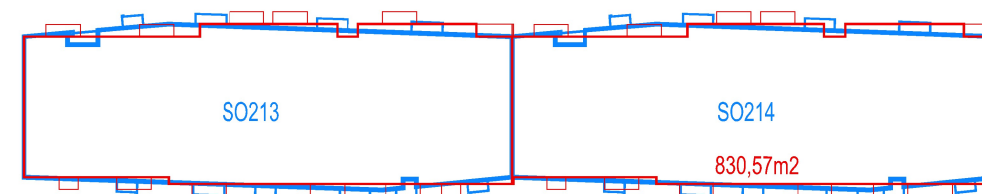


schéma 7NP

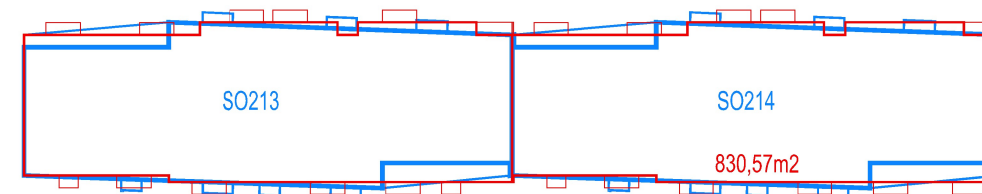


schéma 8NP

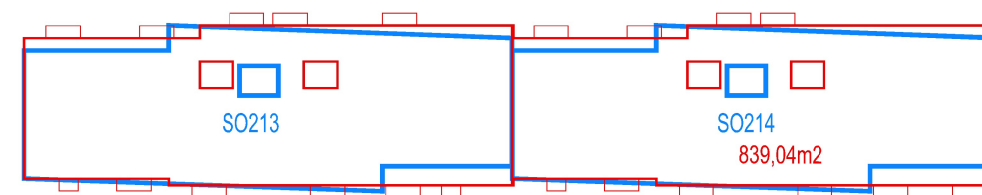
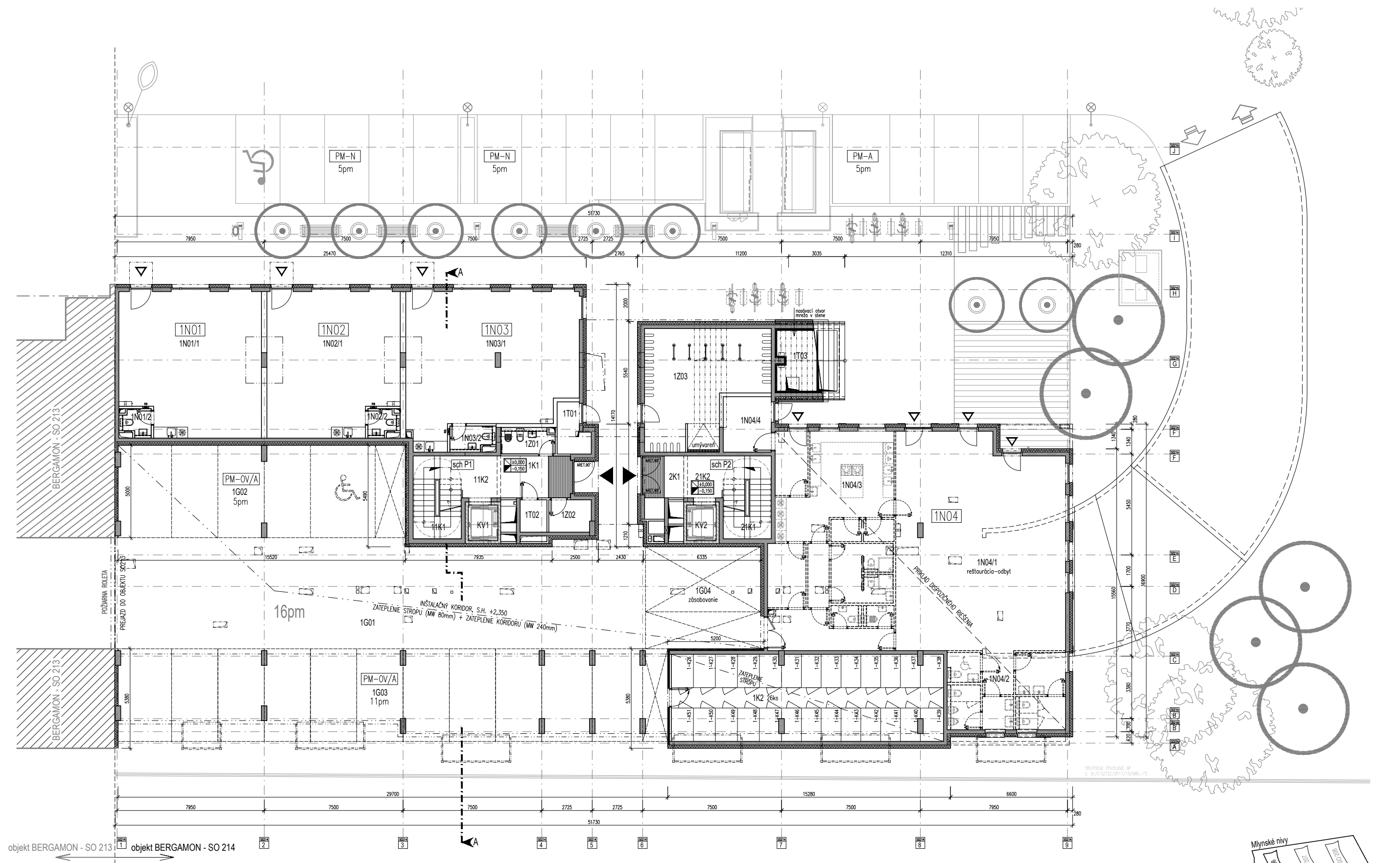


schéma strecha

— ZSPD SO213, SO214 (06/2022)
— ZSPD-2 SO213, SO214 (02/2024)

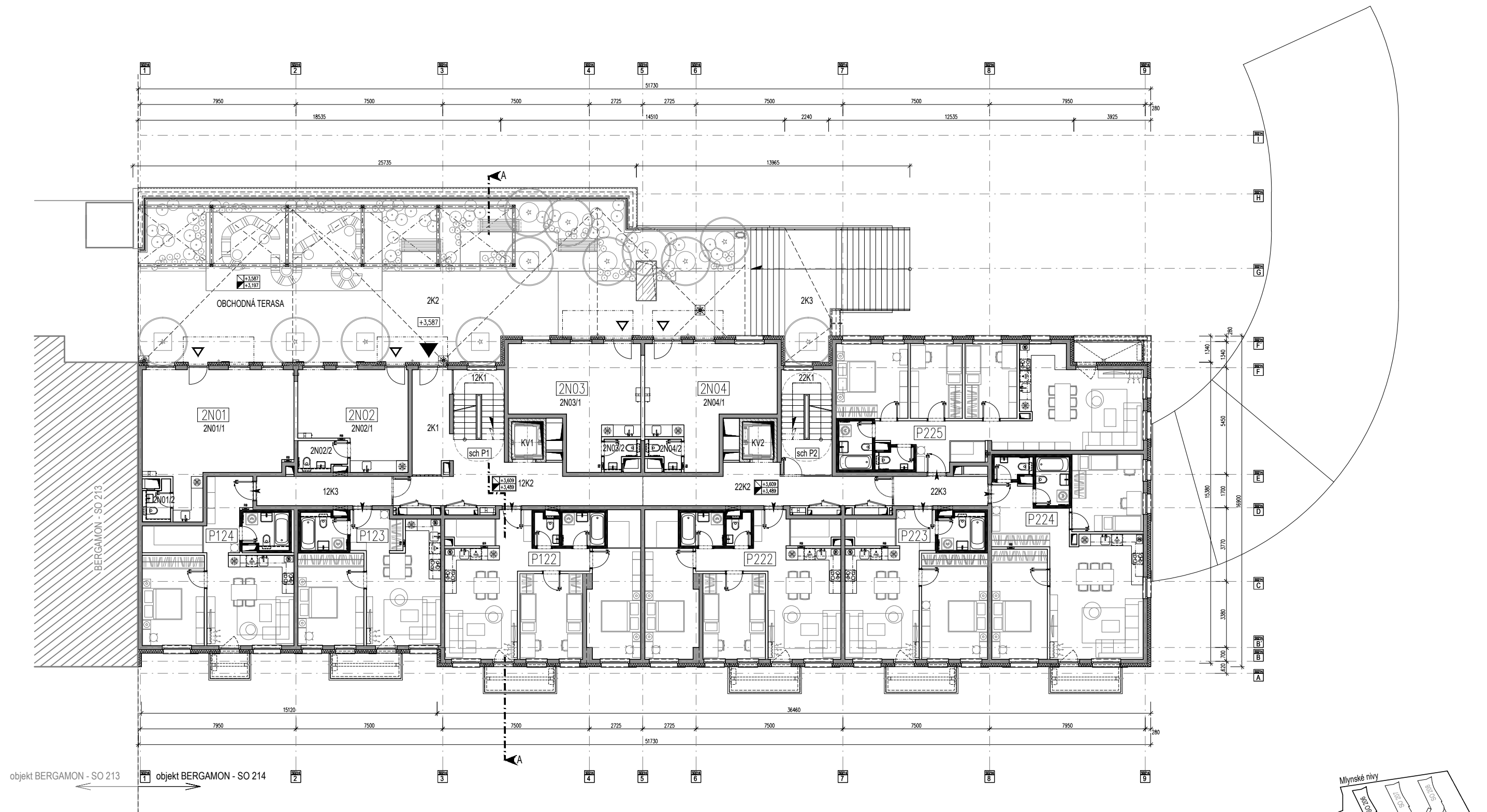
BERGAMON - POLYFUNKČNÝ AREÁL - SO214
Mlynské nivy - Hraničná ul., Bratislava
C08 - POROVNANIE S POVODNOU DOKUMENTÁCIOU



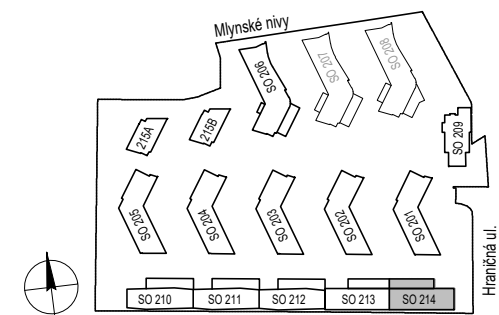


BERGAMON - POLYFUNKČNÝ AREÁL - SO214
Mlynské nivy - Hraničná ul., Bratislava

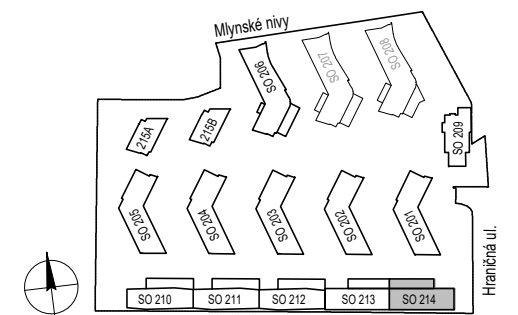
PÔDORYS 1NP
M 1:200
01/2025
ATELIER 3M, s.r.o.



BERGAMON - POLYFUNKČNÝ AREÁL - SO214
Mlynské nivy - Hraničná ul., Bratislava

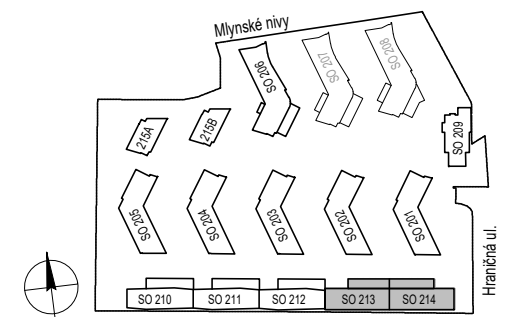
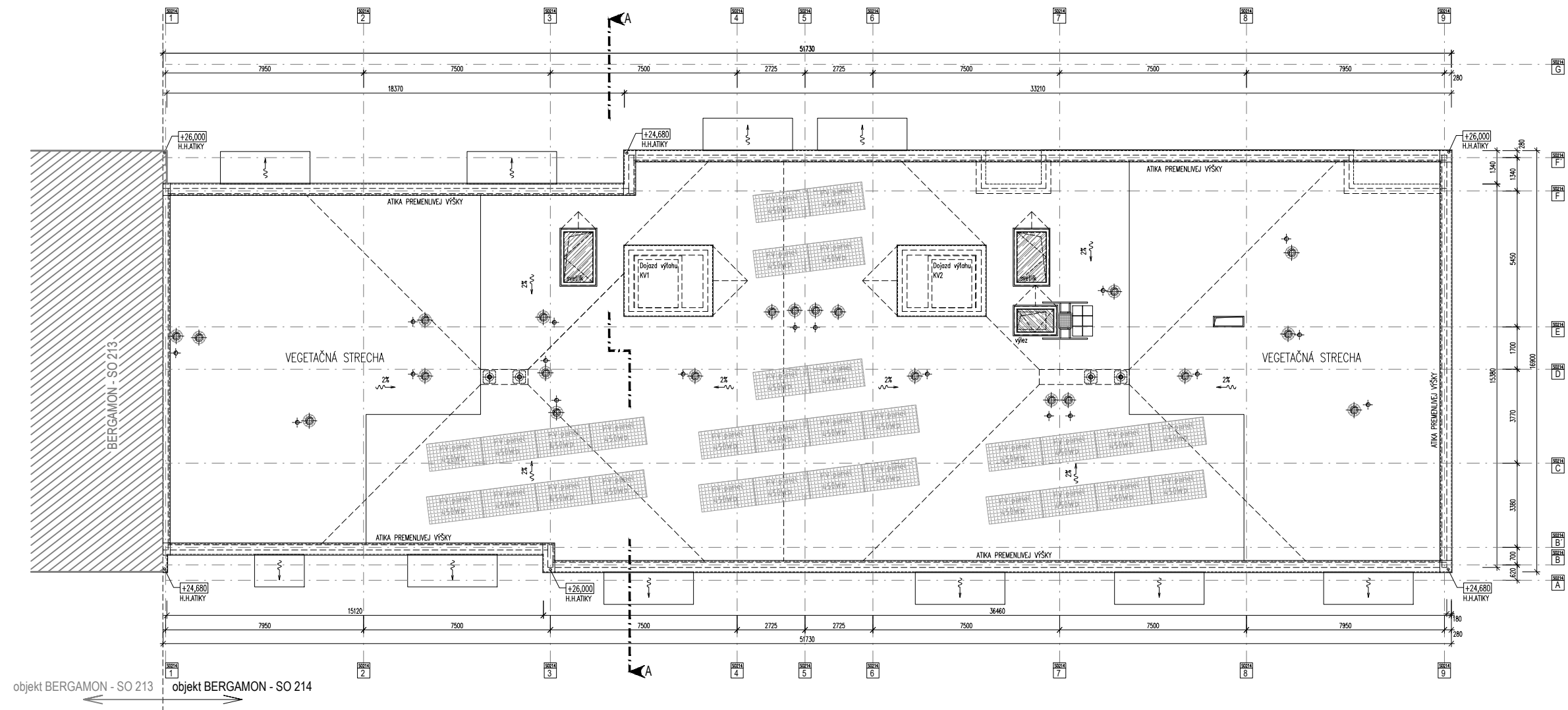


PÔDORYS 2NP
M 1:200
01/2025 ATELIER 3M, s.r.o.



BERGAMON - POLYFUNKČNÝ AREÁL - SO214
Mlynské nivy - Hraničná ul., Bratislava

PÔDORYS 3-8NP
M 1:200
01/2025 ATELIER 3M, s.r.o.



BERGAMON - POLYFUNKČNÝ AREÁL - SO214
Mlynské nivy - Hraničná ul., Bratislava

PÔDORYS 1NP
M 1:200
01/2025 ATELIER 3M, s.r.o.



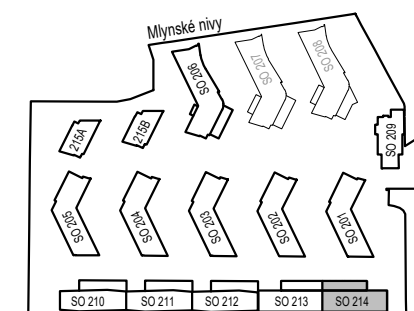
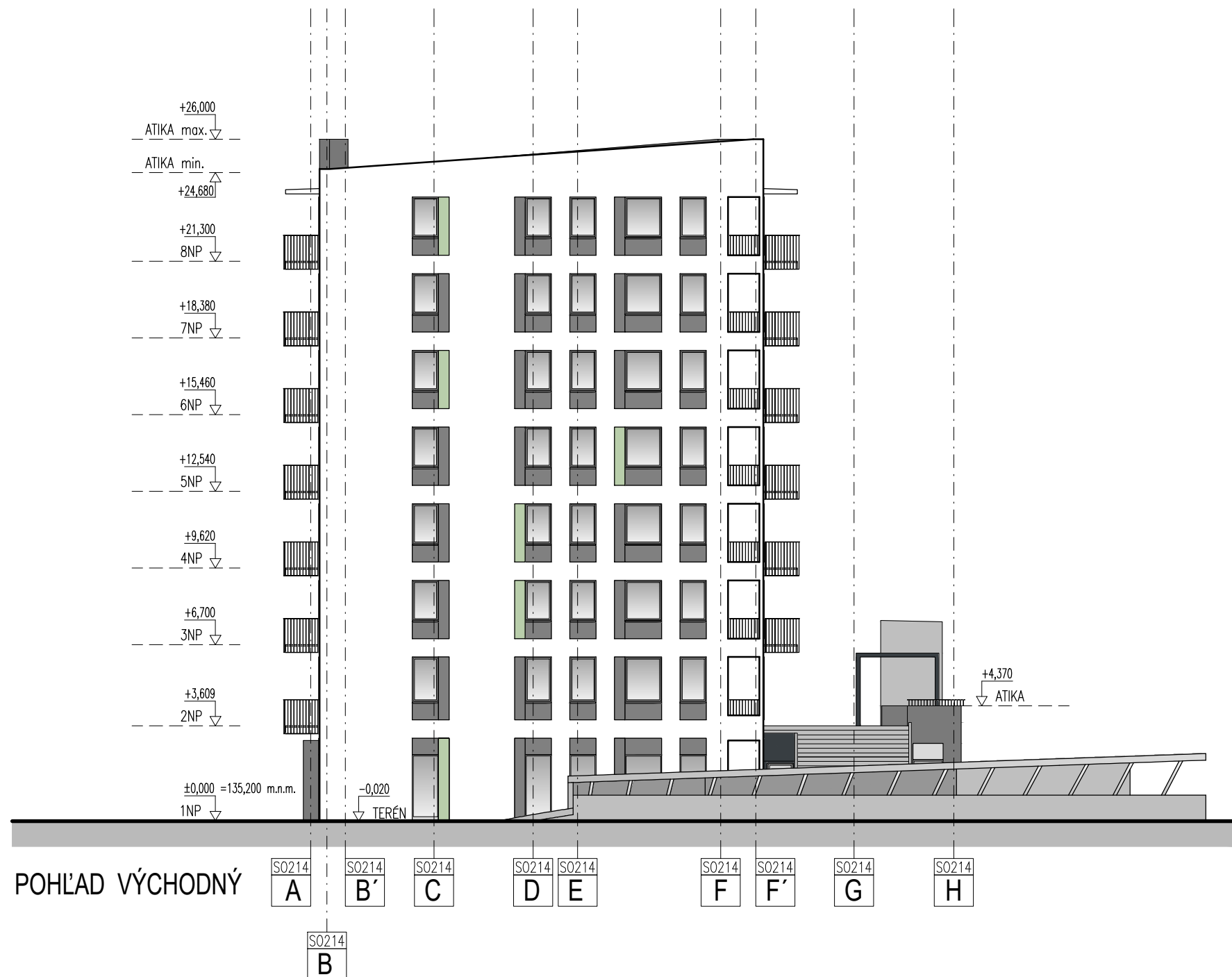
BERGAMON - POLYFUNKČNÝ AREÁL - SO214
Mlynské nivy - Hraničná ul., Bratislava

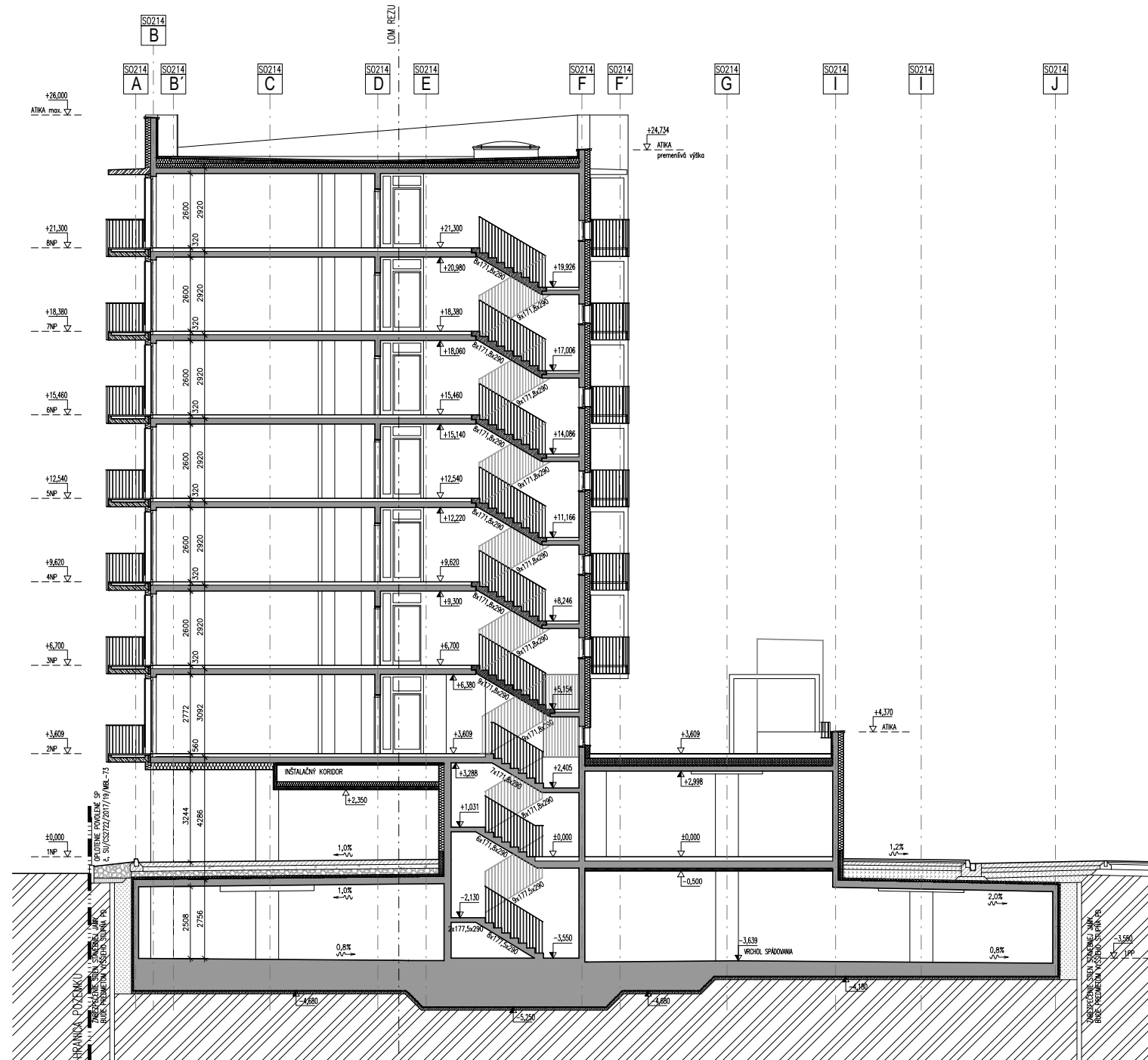
POHĽAD JUŽNÝ
M 1:200
01/2025
ATELIER 3M, s.r.o.



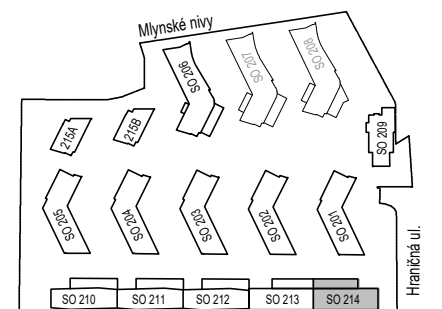
BERGAMON - POLYFUNKČNÝ AREÁL - SO214
Mlynské nivy - Hraničná ul., Bratislava

POHLAD SEVERNÝ
M 1:200
01/2025
ATELIER 3M, s.r.o.





REZ A-A



BERGAMON - POLYFUNKČNÝ AREÁL - SO214
Mlynské nivy - Hraničná ul., Bratislava

REZ A-A
M 1:200
01/2025
ATELIER 3M, s.r.o.



