



# VILLA RUSTICA

Bývanie v lone prírody

PROJEKT: OBYTNÁ ZÓNA BRIŽITE – SEVER, BRATISLAVA DÚBRAVKA  
NÁZOV STAVBY: OBYTNÝ SÚBOR A  
VILLA RUSTICA

MIESTO STAVBY: BRATISLAVA - DÚBRAVKA, PRI KRÍŽI  
STUPEŇ PD: PROJEKT PRE STAVEBNÉ POVOLENIE

ČASŤ: **A. SPRIEVODNÁ SPRÁVA**

STAVEBNÍK: GLOBAL REAL s.r.o., Lazaretská 7, Bratislava

GENERÁLNY PROJEKTANT: VAVRICA ARCHITEKTI s.r.o., Zámocká 36, Bratislava

HIP: Ing. MIROSLAV LACKOVIČ

ZODP. PROJEKTANT: Ing.arch. PETER VAVRICA

VYPRACOVAL: KOLEKTÍV AUTOROV

DÁTUM: I. / 2008



## 1. Identifikačné údaje

### 1.1. Údaje o stavbe

**Názov stavby:** OBYTNÁ ZÓNA BRIŽITE – SEVER:  
OBYTNÝ SÚBOR A – VILLA RUSTICA

**Miesto stavby:** BRATISLAVA – DÚBRAVKA

**Katastrál. územie:** BA-IV Dúbravka

**Stupeň:** PROJEKT PRE STAVEBNÉ KONANIE

**Charakter stavby:** Novostavba

**Dátum:** I. 2008

### 1.2. Údaje o stavebníkovi a spracovateľovi projektu

**Stavebník:** GLOBAL REAL, spol. s r. o.  
81108 Bratislava, Lazaretská 7  
IČO: 35777265

**Generálny projektant:** VAVRICA ARCHITEKTI, spol. s r.o.  
811 01 Bratislava, Zámocká 36  
IČO: 35771798

**Autori arch. návrhu:** Ing.arch. Peter VAVRICA  
Ing.arch. Martin VODRÁŽKA  
Ing.arch. Martin LAHO  
Ing.arch. Jozef ČIŽMÁR  
Mgr. Arch. Peter KOTVAN

**HIP:** Ing. Miroslav LACKOVIČ

**Zodpovedný projektanti:**

**Architektonicko-staveb. riešenie:** Ing.arch. Peter VAVRICA

**Statika:** Ing. Martin IHRING

**Zdravotechnika a plynofikácia:** Ing. Stanislav JOKEL

**Vykurovanie:** Ing. Vladimír PRIVREL

**Vetranie:** Ing. Milan ČURIK

**Silnopráúd, slabopráúd a bleskozvod:** Ing. Peter HOLKO

**Spevnené plochy a dopravné riešenie:** Dr. Ing. Milan SKÝVA

<b>Sadové úpravy:</b>	Ing. Katarína SERBÍNOVÁ
<b>Požiarna ochrana:</b>	Ing. Stanislav JOKEL
<b>Svetlotechnika:</b>	Ing. Agnesa IRINGOVÁ, PhD.
<b>Organizácia výstavby:</b>	Doc. Ing. Peter MAKÝŠ, PhD.

## 2. Základné údaje charakterizujúce stavbu

### 2.1 Základné funkcie

V zmysle „Aktualizácie ÚPN hl.m. SR Bratislavy pre rok 1993“ v znení neskorších predpisov a doplnkov je predmetné územie určené pre funkciu: plochy pre rozvoj mestských a miestnych funkcií. V súlade s platným ÚPN a právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby „Obytná zóna Brižite–sever, Bratislava-Dúbravka, Obytný súbor A“ zo 17. 8. 2007 je územie riešené ako obytná zóna so zastúpením malopodlažných bytových domov. Územie bezprostredne nadväzuje na urbanizačné osi existujúcej zástavby KBV, ktoré dopĺňa a rozvíja.

**Obytný súbor A** sa skladá z 5 mestských vil - samostatných malopodlažných bytových domov, rozmiestnených vo voľnom rastrí pozdĺž obslužnej komunikácie so súvisiacou technickou infraštruktúrou (obslužná komunikácia a technická infraštruktúra – súčasť samostatného projektu SP: Obytná zóna Brižite–sever: Technická infraštruktúra, Vavrica Architekti, X/2007).

Výškovo je každý objekt členený do 2 podzemných a 4 nadzemných podlaží pričom posledné podlažie je pôdorysne ustúpené.

Funkčne je 2pp vyhradené domovému vybaveniu a kotolni, 1pp (zvýšený suterén) tvorí hromadná garáž a nadzemné podlažia 1np - 4np plnia funkciu bývania, sú v nich situované bytové jednotky rôznych veľkostných kategórií. V objekte SO 05 sú navyše spomínané funkcie doplnené o funkciu komerčnú – v 2pp a 1pp sú priestory zatiaľ bližšie nešpecifikovaného komerčného využitia, ktoré bude plniť doplnkovú funkciu k bývaniu.

Konštrukčne sa jedná o objekty s monolitickým železobetónovým stenovo-stĺpovým nosným systémom ukončené plochou strechou.

### 2.2 Základné bilančné údaje

<b>celková plocha pozemkov</b> vo vlastníctve alebo nájme stavebníka:	<b>14 026 m<sup>2</sup></b>
z toho záber:	
pre <b>obslužnú komunikáciu</b> (súčasť projektu tech. infraštruktúry):	1 865 m <sup>2</sup>
pre <b>objekty mestských vil SO 01-SO 05</b>	2 845 m <sup>2</sup>
pre <b>spevnené plochy SO12</b> (chodníky, parking medzi vilami)	1 895 m <sup>2</sup>
pre <b>sadové úpravy SO 13</b> (plochy zelene)	7 421 m <sup>2</sup>
<b>počet mestských vil - bytových domov</b>	<b>5</b>
<b>podlažnosť</b> (podzemné + nadzemné + ustúpené)	<b>2+3+1</b>

<b>počet bytových jednotiek v bytových domoch</b>	<b>70</b>
z toho:	
2 – izbových	9
3 – izbových	34
4 – izbových	17
5 – izbových	5
6 – izbových	5
predpokladaný počet obyvateľov	232
<b>počet parkovacích a odstavných miest bytových domov</b>	<b>119</b>

## 2.3 Rekapitulácia nárokov na energie

### Zásobovanie vodou

- priemerná denná potreba:  $Q_p = 6\,815$  l/deň - SO 01, SO 03  
 $Q_p = 6\,960$  l/deň - SO 02, SO 04  
 $Q_p = 7\,030$  l/deň - SO 05
- maximálna denná potreba:  $Q_m = 13\,630$  l/deň - SO 01, SO 03  
 $Q_m = 13\,920$  l/deň - SO 02, SO 04  
 $Q_m = 14\,060$  l/deň - SO 05
- maximálna hodinová potreba:  $Q_h = 1\,192,60$  l/h - SO 01, SO 03  
 $Q_h = 1\,218,00$  l/h - SO 02, SO 04  
 $Q_h = 1\,230,25$  l/h - SO 05

### Zásobovanie plynom

- maximálna hodinová spotreba:  $Q_{max} = 8,95$  m<sup>3</sup>/h  

```
(pre každý z objektov SO 01-SO 05)
```
- redukovaná hodinová spotreba:  $Q_R = 7,90$  m<sup>3</sup>/h  

```
(pre každý z objektov SO 01-SO 05)
```

### Zásobovanie elektrickou energiou

Výkonová bilancia pre každý z objektov SO 01 - SO 04:

$P_i$  (celkový) 318 kW

$P_p$  (celkový) 48 kW

Koeficient súčasnosti 0,15

Výkonová bilancia pre objekt SO 05:

$P_i$  (celkový) 332 kW

Pp (celkový) 55 kW

Koeficient súčasnosti 0,17

## 2.4 Dotknuté pozemky

	funkcia	parcela	výmera /m <sup>2</sup>	terajší vlastník
OBYTNÝ SÚBOR A	stavby	3481/50	56	Global Real s.r.o.
		3481/35	724	Global Real s.r.o.
		3481/36	568	Global Real s.r.o.
		3481/37	705	Global Real s.r.o.
		3481/38	1870	Global Real s.r.o.
		3481/41	1300	Global Real s.r.o.
		3481/42	1675	Global Real s.r.o.
		3481/7	1222	Global Real s.r.o.
		3494	774	odkúpenie od hl.m.SR Bratislava
		3495	817	Global Real s.r.o.
	3499/1	1636	Global Real s.r.o.	
	zeleň, tech. infraštrukt.	3499/21	1513	Global Real s.r.o.
		3499/2	82	nájom od hl.m.SR Bratislava
3481/61		1084	nájom od hl.m.SR Bratislava	

## 3. Prehľad východiskových podkladov

Projekt vychádza a nadväzuje na predchádzajúci stupeň projektu:

projekt : **OBYTNÁ ZÓNA BRIŽITE – SEVER**  
stavba : **OBYTNÝ SÚBOR A**  
stupeň : projekt pre územné rozhodnutie  
stavebník: GLOBAL REAL, spol. s r. o.  
generálny projektant: VAVRICA ARCHITEKTI s.r.o.  
dátum: XI / 2006  
územné rozhodnutie: **D-2007-06/10103-1297/U/20/Ro**  
vydané MČ Bratislava Dúbravka: 17. 8 2007  
ktoré nadobudlo právoplatnosť 21. 9. 2007

Priestorovo bol projekt v stupni PSP rozdelený na tri samostatné súbežné projekty stavieb:

projekt : OBYTNÁ ZÓNA BRIŽITE – SEVER  
stavby : I. TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA  
II. REKONŠTRUKCIA PRÍSTUPOVEJ KOMUNIKÁCIE  
III. **OBYTNÝ SÚBOR A – VILLA RUSTICA**

Projekt pre stavebné povolenie je v súlade s aktuálnym územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, v súlade s rozhodnutím o umiestnení stavby a všetkými stanoviskami dotknutých orgánov uplatnenými počas územného konania.

Vstupnými podkladmi, ktoré boli ďalej vypracované na objednávku stavebníka sú:

dokumentácia: spracovateľ:	<b>Predbežný inžiniersko-geologický prieskum</b> DOBROVODA s.r.o. - hydrogeologický prieskum Česká 7/A, 831 03 Bratislava
dátum:	20.9.2007
dokumentácia: spracovateľ:	<b>Podrobný inžiniersko-geologický prieskum</b> DOBROVODA s.r.o. - hydrogeologický prieskum Česká 7/A, 831 03 Bratislava
dátum:	10.1.2008
dokumentácia: spracovateľ:	<b>Hodnotenie základ. Pôd z hľadiska rizika vnikania Rn-222 do budov</b> TRANSIAL, s.r.o Podunajská 25, 821 06 Bratislava
dátum:	08.1.2008
dokumentácia: spracovateľ:	<b>Dendrologický prieskum</b> Ing. Katarína Serbinová, DENDREA Borodáčova 15, 821 03 Bratislava
dátum:	11/2007
dokumentácia: spracovateľ:	<b>Polohopisný a výškopisný plán</b> Ing. Peter Bajza - ELVÉ Prešovská 46, 821 02 Bratislava
dátum:	4.1.2008

#### 4. Členenie stavby na stavebné objekty

Delenie stavby obytného súboru na stavebné objekty:

SO: STAVEBNÝ OBJEKT

---

- SO. 01 Mestská vila 01
- SO. 02 Mestská vila 02
- SO. 03 Mestská vila 03
- SO. 04 Mestská vila 04
- SO. 05 Mestská vila 05
- SO. 07 Areálová splašková kanalizácia
- SO. 08 Areálová dažďová kanalizácia
- SO. 09 Areálový rozvod vody
- SO. 10 Areálový rozvod STL plynu
- SO. 12 Spevnené plochy a dopravné riešenie
- SO. 13 Sadové úpravy

## 5. Vecné a časové väzby na okolitú zástavbu

### 5.1 Vymedzenie riešeného územia

Územie BRIŽITE – SEVER ohraničuje zo západu hranica lesa, zo severu rozhranie súkromných pozemkov súčasných záhrad, z východu prirodzený terénny útvar muldy a z juhu pozemky určené na výstavbu súbežne projektovaného obytného súboru B.

Predmetom tohto projektu je riešenie **obytného súboru A** – 5 malopodlažných bytových domov vilového charakteru. Bytové domy budú rozmiestnené vo voľnom rastru okolo novovybudovanej obslužnej komunikácie a súvisiacej infraštruktúry.

### 5.2 Širšie vzťahy

Riešené územie sa nachádza severozápadne od dnešného zastavaného územia mestskej časti Dúbravka, v bezprostrednom kontakte so sídliskom KBV.

V súčasnosti je prístupné z južnej strany zo sídliska predĺžením existujúcich obslužných komunikácií Homolova ulica a ulica Pri kríži. Územie novej výstavby bolo v minulosti bývalou záhradkárskou kolóniou. Momentálne je očistené od zvyškov záhradných chat, náletovej zelene a čiernej skládky odpadu, pripravené na výstavbu.

Technická infraštruktúra vyšších rádov je vedená popri Saratovskej ceste. V sídlisku KBV Dúbravka v susedstve sa nachádzajú body napojenia inž. sietí.

Stavba OBYTNÉHO SÚBORU A – VILLA RUSTICA naväzuje na súvisiace stavby technickej infraštruktúry a rekonštrukcie prístupovej komunikácie, ktoré budú započaté ešte pred samotnou stavbou obytného súboru.

### 5.3 Urbanistické riešenie

V súlade s platným UPN je územie riešené ako obytná zóna so zastúpením malopodlažných mestských víl. Územie bezprostredne nadväzuje na urbanizačné osi existujúcej zástavby KBV ktoré dopĺňa a rozvíja. Z hľadiska intenzity zástavby je územie prirodzene členené na bloky, pričom intenzita zástavby je zvolená tak, aby dostatočné vzdialenosti medzi objektami mestských víl umožňovali v čo najväčšej miere priehľady do prírodného prostredia.

Riešenie navrhovanej zástavby sa prispôsobuje zložitému reliéfu terénu územia a využíva ho na zapojenie prírodných prvkov vo forme voľne koncipovaného parku s využitím existujúcich stromov a drevín. Zároveň efektne zužitkuje moment zapojenia vodného prvku v podobe malej vodnej plochy (retenčnej nádrže dažďových vôd) do urbanizovaného prostredia a následné odvedenie dažďových vôd z územia prírodným útvarom muldy z územia do Dúbravského potoka.

Hlavný dopravný vstup do lokality je z juho–východného rohu z ulice „Pri kríži“. Toto napojenie je predmetom súbežného projektu rekonštrukcie prístupovej komunikácie.

## 6. Prehľad užívateľov a prevádzkovateľov

Užívateľmi mestských víl nového obytného súboru budú budúci vlastníci bytov.

## 7. Termín začatia a dokončenia stavby

Celková lehota výstavby	20 mesiacov
Predpokladaný termín začatia výstavby	máj 2008
Termín ukončenia výstavby	december 2009

## 8. Údaje o postupnom uvádzaní stavby do prevádzky

Predpokladá sa, že prvé dve etapy výstavby, teda rekonštrukcia prístupovej cesty a technická infraštruktúra budú do začiatku výstavby Obytného súboru A – Villa Rustica dokončené, nebude vyhotovená len finálna povrchová vrstva vozovky obslužnej komunikácie, tá sa dokončí po hrubej stavbe bytových domov.

Stavba Obytného súboru A – Villa Rustica bude realizovaná dodávateľským spôsobom, predpoladaný postup prác je nasledovný:

- vytýčenie hraníc staveniska, vybudovanie oplotenia, zariadenia staveniska a prívod staveniskových energií
- skrývka ornice a zabezpečenie ochrany drevín v okolí
- zemné práce, výkopy, rozkopávky pre areálové inžinierske siete
- výstavba bytových domov, uloženie areálových inžinierskych sietí
- vybudovanie spevnených plôch
- teréne a sadové úpravy

Uvedenie celého obytného súboru a súvisiacej areálovej infraštruktúry, spevnených plôch a sadových úprav do prevádzky sa uvažuje v jednom termíne.

## 9. Predpokladané celkové náklady stavby

Predpokladané investičné náklady stavby 400 000 000 Sk

V Bratislave 25. 1. 2008

Vypracoval: Ing. Vodrážka, Ing. Lackovič