

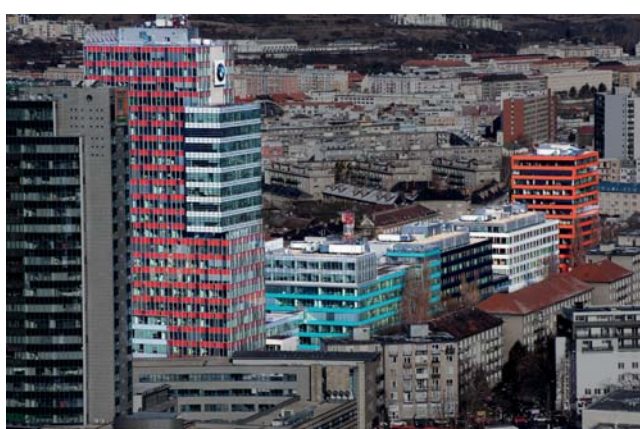


CITY BUSINESS CENTER III, IV a V

Pred štyrmi rokmi bola zrealizovaná prvá etapa City Business Center I a II (CBC) na Karadžičovej ulici v Bratislave v podobe dvoch budov. Koncom minulého roka bolo dokončené jej doplnenie – druhá fáza CBC III, IV a V, ktorú predstavujú ďalšie tri budovy tohto zaujímavého komplexu administratívnych budov. Druhá fáza pozostáva z dvoch 7-poschodových a jednej 12-poschodovej budovy a ponúka modernú architektúru s kancelárskymi priestormi najvyššieho štandardu v blízkosti historického centra Bratislavy, doplnenými o obchodné prevádzky zlepšujúce občiansku vybavenosť v tejto lokalite.

História CBC

Pri opise nových realizácií CBC III, IV a V je potrebné ich vidieť v súvislosti s celým projektom CBC od tzv. jednotky, cez dvojku až po päťku. Prvým zárodok budúcej päťke objektov na Karadžičovej ulici bolo zadanie urbanistickej štúdie „Zóny Karadžičova Bratislava“ z apríla 2003, pokračovaním bolo spracovanie tejto štúdie a výsledkom boli veľmi jasné regulatívy pre päť budov. Ďalší projektový vývoj už prispel k tejto päťke rozdeleniu na dve etapy, prvá v podobe CBC I a II bola zrealizovaná v rokoch 2006 a 2007. Druhá etapa v podobe CBC III, IV a V prešla zložitejším vývojom, nielen developerským (zmeny a úpravy lokálneho programu), legislatívnym, ale aj projekčno-personálnym. Tieto zmeny vyplývajúce či už z objektívnej situácie na trhu, ako aj



Z pohľadu Územného plánu hlavného mesta Bratislava bolo územie zaregulované pre občiansku vybavenosť, pričom časť riešeného územia medzi budovami a Karadžičovou ulicou bola rezervovaná pre zelenú a cyklotrasu. Toto všetko je pretavené do jasnej uličnej čiary, do jasnej kompozície piatich hmôt, ktoré sa začleňujú do okolitého organizmu s akcentovanou výškovou budovou v prvej etape a signálnym 12-podlažným „vežiakom“ CBC V na opačnej strane na severnej hranici pozemku. Oproti urbanistickej štúdii prišlo v hmotovo-priestorovom riešení k jedinej zmene, a to dostavbou medzi objektmi CBC III a IV, projekčne riešenou ako pasáž smerom do 500 bytov.

Architektonické riešenie

Založené je na 7-podlažných hranolových hmotách CBC III a IV takmer identického pôdorysu a 12-podlažnom hranole CBC V, ktorého pôdorysná plocha je cca polovičná oproti prvým dvom.

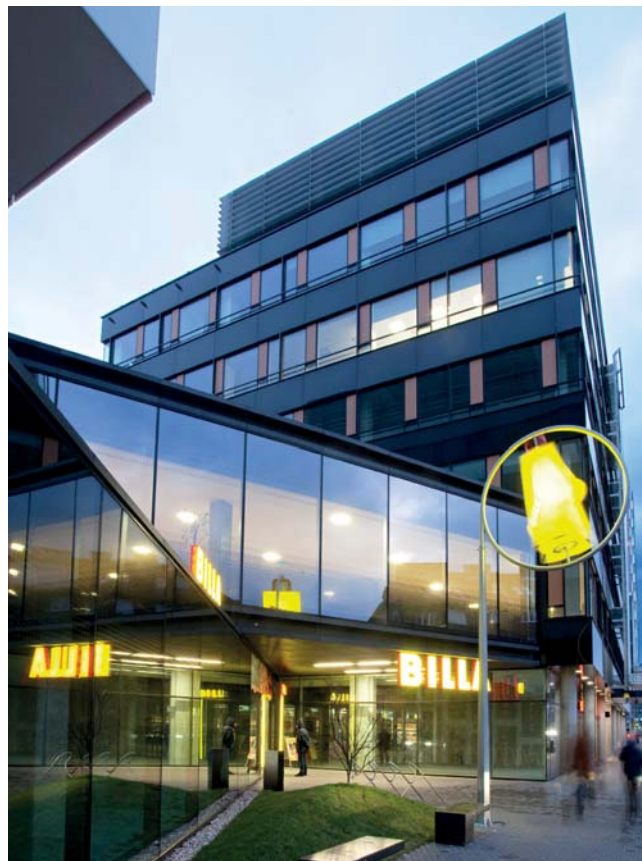
Vonkajšie plochy v bezprostrednej blízkosti sú určené peším trasám, statickej doprave so zelenými ostrovmi, cyklotrasa a zelenému pásu pozdĺž Karadžičovej ulice. Osvetlenie areálu sa podarilo navrhnúť s využitím jestvujúcich stožiarov verejného osvetlenia, ku ktorým sa pridali svietidlá v podhlade nad 1. NP a exteriérové solitérne svietidlá medzi jednotlivými objektmi. Týmto sa podarilo zminimalizovať počet „stĺpových prvkov“. Vjazd do areálu a do podzemnej garáže je riešený v priestore medzi CBC II a III cez svetelné riadenú križovatku. Vjazd do priestoru povrchového parkovania je situovaný na rozmedzí CBC IV a V.



zo zhodnotenia nadobudnutých skúseností na poli realitného biznisu zo strany developera, znamenali úpravu časového harmonogramu, ktorý bol dovŕšený vydaním kolaudačných rozhodnutí v septembri 2011.

Urbanistické riešenie

V tomto prípade ide o šťastnú lokalitu vo viacerých smeroch. Pešia dostupnosť do centra mesta a poloha medzi vyzretými urbanistickými štruktúrami na oboch stranách Karadžičovej ulice, poloha priamo na vnútornom mestskom okruhu, susedstvo s autobusovou stanicou a snáď sa dočkáme aj susedstva s podzemnou stanicou TEN-T na Šagátovej.



Fasády objektov CBC III a IV sú členené horizontálne na parter, hlavnú hmotu a ustúpené 7. NP s terasami hlavne do pokojnej Budovateľskej ulice. Toto 7. NP má navyše fasádu obohatenú o horizontálne fixné hliníkové lamely, ako odkaz na použitie týchto lamiel na CBC II. Týmto sa vytvoril zjednotený celý areál CBC. Štátné zjednotenie hlavných častí sú akcentované hlavnou výstupnou predsaďenou fasádou a vystupujúcej markízy. Raster fasády je založený na striedaní otvárajúcich a fixných častí v rytme umožňujúcom okrem samotného „rozohrania“ celej plochy aj veľmi flexibilné členenie kancelárskych priestorov. Otvárajúce časti fasády sa priklápujú smerom do exteriéru, čo zabezpečuje rýchlejšie prúdenie vzduchu do kancelárie pri otvorení okna a zároveň poskytuje lepšiu tesnosť fasády proti vplyvu vetra

pri zatvorení krídla. Fasádu CBC V tvorí obľúbený motív zalamovaného parapetu, ktorý sa tiahne od prizemia až po atiku. Zaujímavosťou je lodžia na 12. NP, ktorá poskytuje pre budúceho užívateľa príjemné výhľady na okolie. Novovzniknutá dostavba medzi objektmi CBC III a IV má do Karadžičovej ulice tvar dvoch vzájomne otočených trojuholníkov, pričom v rámci 1. NP z toho vzniká prirodzený peší fah ku vstupu do pasáže a zároveň priestor pre menšiu plochu zelene a umiestnenie mestského mobiliáru (lavičky, osvetlenie, stojany na bicykle...).

Funkčné využitie objektov sa v priebehu projektového procesu zmenilo pri CBC V, z pôvodného bytového domu vznikol administratívny objekt s občianskou vybavenosťou v parteri, obdobne ako pri CBC III a IV. Vstupy pre nájom-

níkov alebo návštevníkov sú buď priamo z podzemných garáží, alebo z 1. NP – zo vstupných lobby s recepciou, odkiaľ je prístupné aj hygienické zariadenie pre verejnosť. V 1. NP sa okrem toho nachádzajú nájomné jednotky, z ktorých momentálne najväčšiu tvorí prevádzka potravín v objekte dostavby medzi CBC III a IV. Zvyšné časti prízemí všetkých troch objektov sú tvorené technickým zázemím a miestnosťami pre správu budovy. Zo vstupnej lobby sú sprístupnené ostatné podlažia, v každom objekte s trojicou výťahov a nožnicových schodiskom. Na každom podlaží sa nachádza spoločná tzv. výťahová lobby, v ktorej sú situované vstupy do nájomných administratívnych priestorov a tiež miestnosť pre silnoprádové a slaboprádové rozvádzače. Obohatením nájomných priestorov CBC III a IV na 7. NP sú terasy, orientované na východnú stranu do Budovateľskej ulice.

V objekte CBC V na 12. NP je lodžia – orientovaná na juh a západ.

Najdôležitejšou úlohou kreovania dispozície administratívnej budovy je umiestnenie, veľkosť a funkčnosť komunikačného a technologického jadra. Vo všetkých troch objektoch je jadro umiestnené asymetricky tak, aby umožnilo vytvorenie čo najflexibilnejšej administratívnej plochy, ktorej dispozíčné riešenie už prebieha pod patronátom architekta, vybraného nájomcom, ktorý musí rešpektovať všetky podmienky dané technickou a dizajnovou príručkou pre nájomné priestory.

Materiálové a konštrukčné riešenie

Objekty CBC III, IV a V pozostávajú z troch podzemných podlaží, ktoré sú spoločne pre všetky objekty a sú prístupné jednou vjazdovou a výjazdovou rampou v objekte CBC III. V podzemných podlažiach je sústredená funkcia hromadnej garáže a častí technologického vybavenia jednotlivých objektov. Zároveň sú podzemné podlažia na každej úrovni spojené obojsmerným vjazdom s podzemnými podlažiami objektu CBC II, čím sa celý blok objektov CBC I až V vzájomne spojil.

Nadzemná časť objektov CBC III a IV má 7 podlaží. CBC V má 12 podlaží, nad posledným nadzemným podlažím každého objektu je umiestnená zvyšná časť technologického vybavenia objektov na úrovni strechy a strešných nadstavieb. Dostavba medzi objektmi CBC III a IV má dve nadzemné podlažia, nosný systém nadväzuje na nosný systém podzemných podlaží a vyne-



chaním jedného stĺporadia a uložením stropných dosiek na systeviaci objekt CBC III, čo umožňuje vedenie pasáže na 1. NP.

Nosnú konštrukciu objektov tvorí železobetónový monolitický skelet so základným modulom stĺpov 7,5 x 7,5 m a stúžujúcim jadrom. V jadrách sú situované zvislé komunikačné trasy, v každom objekte tvorené trojicou výťahov a dvojicou únikových schodísk vzájomne usporiadaných nožnicovo. Pri jadrách sa nachádzajú vybavenia pre objektívne technologické šachty objektov.

Konštrukčná výška typického podlažia je 3,6 m, podlahy sú zhotovené ako dutinové pre vedenie kabeláže s prípravou pre položenie nášlapnej vrstvy podľa výberu nájomcu, podlahy umožňujú inštaláciu osvetlenia a koncových

elementov jednotlivého technologického vybavenia nájomných priestorov.

Fasády objektov sú rozdelené na fasádu parteru, fasádu typických podlaží a fasády strešných nadstavieb. Parter je tvorený hliníkovým fasádnym stĺpovo-priečnikovým systémom s izolácnym dvojsklom na celú výšku podlažia a je zapustený do objektov zo strany Karadžičovej ulice, objektové železobetónové stĺpy sú v tejto časti riešené ako pohľadový železobetón kruhového prierezu. Nepriehľadné časti fasády parteru sú tvorené obkladom z emailového skla ako prevetrávaný fasádný obklad, s farebným rozlíšením pre jednotlivé objekty. Tento potom prechádza aj do nepriehľadných parapetných častí na typických podlažiach. Priehľadná časť fasády typických podlaží je z hliníkového fasádneho systému

stĺpovo-priečnikového s izolácnym dvojsklom s pravidelne striedanými pevnými časťami a von otvárajými výklopnými nepriehľadnými časťami, na južnej a západnej fasáde s tieniením vonkajšími žalúziami, 7. NP je po celom obvode vybavené predsaďenými fixnými hliníkovými nadstavbami. Strešné nadstavby sú opatrené kontaktnými zateplovacím systémom, pohľadovo prekryté predsaďenou konštrukciou z hliníkových lamiel. Fasáda typického podlažia CBC V je z hliníkového fasádneho systému stĺpovo-priečnikového s izolácnym dvojsklom s pravidelne striedanými otvárajúcimi a fixnými časťami rovnakého rozmeru. Modul fasády nad hlavným vstupom do CBC III a IV je prekrytý predsaďenou celozasklenou fasádou na ocelevej podkonštrukcii, ktorá výškovo prebieha cez typické podlažia, nad vstupom je ukončená markízou z nepriehľadného emailového obkladu vo farbe zvyšných nepriehľadných častí fasády. Markíza nad vstupom do CBC V je zasklená čírim sklom na ocelevej podkonštrukcii.

Dostavba medzi CBC III a IV je z hľadiska fasády riešená ako bezparapetná, nepriehľadné časti fasády a vonkajší podhlad v prekríženom trojuholníku sú z materiálu Fibre C. Strechy dostavby sú z dôvodu priameho kontaktu s fasádami objektov CBC III a IV riešené ako strechy s opačným poradiem vrstiev so štrkovou zafazňovou vrstvou a zelenou extenzívnou strechou, bez umiestnenia technologických zariadení.

Aj keď realizácia oboch fáz CBC prebieha v rôznych časových úsekoch, druhá fáza CBC III, IV a V plynulo nadviazala na tú prvú fázu CBC I a II. Celý komplex sa nachádza v atraktívnej lokalite, v blízkosti historického centra mesta. Svojou výstavou formuje nový mestský bulvár a vytvára prirodzenú hranicu mestskej časti Staré Mesto.

Pripravené v spolupráci s Ing. arch. Ladislavom Nagyom a Ing. Romanom Luňáčkom
Foto: Tomáš Manina, Juraj Fílik

Izolácie striech a terás tejto administratívnej budovy boli realizované firmou **Spoločné izolácie Bratislava a. s.** podľa špeciálneho technologického riešenia zameraného na izoláciu asfaltových pásov a tepelnou izoláciu z extrudovaných polystyrénov. Na nepochádzajúcich strechách a strojniciach bola použitá izolácia z mPVC fólie.