



# IDEA PRE MAGNU

Ideová urbanisticko-architektonická súťaž na nový areál spoločnosti Magna Energia a. s.

---

**PRÍLOHA Č.1 - SÚŤAŽNÉ ZADANIE**

## 1. IDEOVÝ ZÁMER

Predmetom súťaže je návrh nového administratívneho objektu piešťanskej spoločnosti **Magna Energia a.s., rodinnej slovenskej firmy, ktorá sa od roku 2007 zaoberá dodávkou elektriny a od roku 2011 aj plynu**, energetických služieb a prevádzkou miestnych distribučných sústav. V súčasnosti je Magna Energia a.s. dodávateľom energií pre takmer 3 % slovenského trhu. Firma si zakladá na transparentnosti a odbornosti, zamestnáva mladý tím ľudí prevažne z Piešťan. **Aktívne sa zapája do spoločenského života v meste**, finančne podporuje rôzne iniciatívy. **Stojí napríklad aj za projektom zdieľaných bicyklov "Piešťanské užitočné koleso"**, ktoré sú dostupné zdarma a bez registrácie. V okolí svojho súčasného sídla firma **zriadila elektronabíjacie stanice pre automobily**. Popri svojej činnosti podporuje výtvarné umenie a **prevádzkuje umeleckú galériu Magna Gallery**. Súčasný priestor firmy sú plné umeleckých diel od súčasných slovenských umelcov. Už osem rokov si spoločnosť prenajíma priestory v administratívnej časti nákupného centra Aupark (Nitrianska 18) v Piešťanoch. Pri svojich aktivitách využíva aj blízku prevádzku reštaurácie La Musica, ktorá je s majiteľmi spoločnosti vlastnícky prepojená.

Spoločnosť si za miesto svojho nového sídla vybrala **dnes opustený areál bývalej výroby elektrických svetiel Heliand (neskôr Zlatokov) na Bratislavskej ulici v Piešťanoch**. Výzvou pre súťažiacich bude budovy modernizovať a transformovať s ohľadom na hodnoty firmy a zapojiť tento technický areál do existujúcej mestskej štruktúry. Cieľom návrhu je vytvorenie čo najpríjemnejšieho interiérového i exteriérového prostredia pre takmer 40 stálych zamestnancov firmy na prácu prevažne administratívneho charakteru. **Očakávaním investora je získanie návrhu na dôstojné a funkčné priestory, so zmyslom pre racionálnosť, bez nadmernej okázalosti. Ťažiskom návrhu je: A) vyriešenie priestorovej organizácie areálu a prepojenia budov do jedného funkčného celku, B) vytvorenie príjemného pracovného prostredia pre zamestnancov firmy, C) celková ekonomická a ekologická udržateľnosť návrhu.**

## 2. HISTÓRIA OBJEKTU

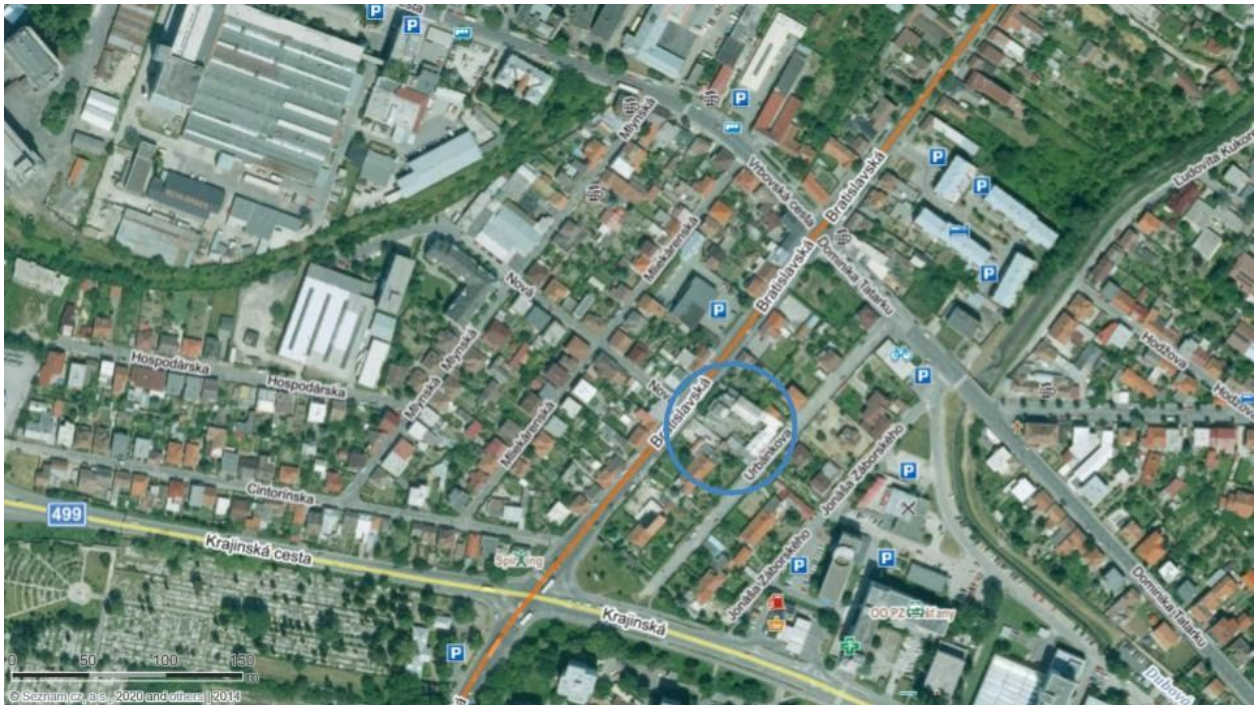
Areál bývalého Heliandu bol **prvou výrobňou vianočného osvetlenia v Československu**. Fungovala tu od obdobia po druhej svetovej vojne. V období socializmu bola firma zoštátnená a od roku 1957 zmenila názov na Zlatokov - okresný podnik miestneho priemyslu. Povesť vianočného osvetlenia (Muchotrávka, Snehuliaci či Svetlušky), ktoré sa vyrábalo v dielni na Bratislavskej ulici, sa dodnes nájde v slovenských domácnostiach.



Obr. 1.: Pôvodné zariadenie výroby

**Objekt vilového typu** orientovaný do hlavnej ulice pravdepodobne slúžil ako obytný dom a bol postavený na konci 20tych rokov 20. storočia. V rámci prevádzky výroby značne zmenil svoje priestorové rozloženie a jeho pôvodný ráz je dnes už skoro nečitateľný. Pre potreby priemyselnej prevádzky bola v areáli pristavaná **výrobná hala (dielňa)** a v rôznych ďalších etapách **obslužné objekty, sklady a garáže**.

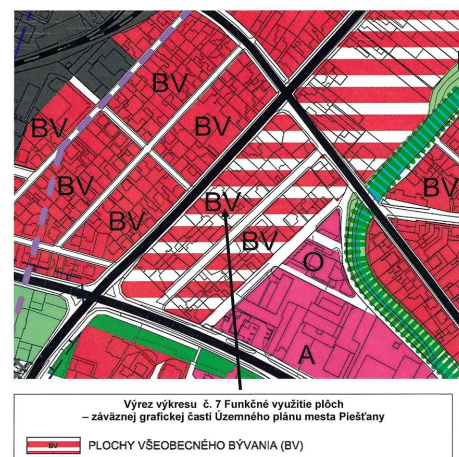
### 3. RIEŠENÉ ÚZEMIE



Obr. 2.: Riešené územie (v krúžku)

Areál sa nachádza na parcele č. 7057 registra C v zastavanej časti k. Ú. Piešťany. Rovinatý pozemok má rozlohu 1509 m<sup>2</sup> a leží medzi ulicami Bratislavská (cesta I. triedy) a Urbánkova (miestna komunikácia). Riešené územie sa nachádza blízko vjazdu do mesta z diaľnice D1 na Bratislavskej ulici - hlavnej dopravnej komunikácii, ktorá prechádza naprieč celým mestom. V susedstve areálu sa nachádzajú najmä rodinné domy a menšie obchodné prevádzky. Smerom na severozápad sa nachádza priemyselná štvrť mesta s areálmi Ružového mlyna či Chirany. Areál je napojený na kompletnú technickú infraštruktúru: verejný vodovod, kanalizáciu, plynovod a elektrickú sieť.

Podľa územného plánu mesta Piešťany je riešená parcela súčasťou funkčných plôch urbanizovaného územia - plôch všeobecného bývania (BV). **Funkcia bývania v tomto prípade nie je nutná a ani sa neodporúča riešiť v rámci návrhu.** Na plochách je možno umiestniť vybavenosť a podnikateľské aktivity, vrátane administratívnych a správnych budov, odstavných miest a garáží slúžiacich potrebe funkčného využitia, príslušné komunikácie či zeleň. **Výškový regulatív je odporúčaný v rozsahu max. 3 nadzemných podlaží, s prípadným štvrtým ustúpeným podlažím s podmienkou rešpektovania okolitej zástavby.** V rámci priestorovej regulácie územného plánu Piešťan nie sú stanovené koeficienty zastavanosti a zelene. Odporúča sa rešpektovať súčasnú stavebnú čiaru existujúcich objektov respektíve uličnú čiaru vo vzdialenosti 12 m od osi komunikácie. Podrobnejšie sú regulatívy územia stanovené v územno-plánovacej informácii (ÚPI).



## 4. DOPRAVA

Súčasný vjazd do areálu je z Bratislavskej ulice. Prejazd áut ani prechod peších a cyklistov cez areál na Urbánkovu ulicu nie je možný. **Nový návrh môže počítať s otvorením areálu pre dopravu, peších a cyklistov aj na Urbánkovu ulicu.** Ak by návrh ráatal s výjazdom na Bratislavskú ulicu, bude podmienený prikázaným smerom odbočenia vpravo, v súčasnej pozícií a s šírkou max. 1 pruhu (vzhľadom na obmedzenú šírku medzi objektom administratívy a oplotením). Rovnako vjazd z ulice Bratislavská by mal byť len s odbočením doprava, aby sa zamedzilo nadmernému križovaniu dopravy na ceste I. triedy. Dopravná obsluha z ulice Urbánkova nie je regulovaná prikázanými smermi či maximálnou šírkou. **Odporúčame, aby návrh počítal iba s jedným vjazdom na pozemok, no nie je prijateľné mať vjazd iba z Bratislavskej ulice; vzhľadom k blízkosti svetelných križovatiek ide o kritické dopravné miesto s hustou premávkou počas dňa.** V prípade iného dopravného riešenia, je potrebná konzultácia s dopravnými inžinierom.



Preferovaný spôsob dopravy zamestnancov do práce je peši a na bicykli, preto by súčasťou riešenia malo byť **dostatočné množstvo cyklostanov.** V areáli je nutné riešiť parkovanie na povrchu pre zamestnancov firmy a klientov. Parkovisko bude doplnené o elektronabíjacie stanice. Výpočet počtu parkovacích miest musí rešpektovať normu STN 73 6110/Z2. Areál by mal obsahovať **najmenej 10 parkovacích miest pre zamestnancov a 6 miest pre klientov.** Z celkového počtu parkovacích miest musí byť **1 miesto pre ŤZP.** Špeciálnou požiadavkou je možnosť **krytého parkovania karavanu** (s rozmermi  $d=7\text{ m} \times \text{š}=2,4\text{ m} \times v=3,4\text{ m}$ ). Vítané sú návrhy, ktoré eliminujú environmentálne a vizuálne nedostatky spevnených plôch parkovísk (veľké dláždené plochy, prehrievanie, rýchly odtok vody, málo tieňa) a vytvoria príjemné exteriérové prostredie. **Dvor areálu by sa mal zapojiť do komplexu existujúcich okolitých verejných priestorov** a mohol by umožniť vstup či skrátenie cesty aj verejnosti. Nie je nutné uvažovať s pešími rampami či oplotením areálu, pri rešpektovaní vyhradenosti parkovania pre užívateľov objektu. Vstup do samotných budov by však mal byť kontrolovaný, fungovať napríklad na kartu, prípadne vstup cez recepciu. Návrh by mal myslieť aj na priestory na uloženie odpadu. Celý areál a vstupy do budov by mali byť bezbariérové.

## 5. AREÁL A BUDOVY

Areál pozostáva z viacerých budov rôzneho veku a typológie. Žiadna z existujúcich budov nie je národnou kultúrnou pamiatkou, no odporúčaním pre súťažiacich je práca minimálne

s hodnotnými časťami budov, a to z hľadiska zachovania identity miesta i racionalizácie nákladov na búranie (odporúča sa zachovanie budovy administratívy a budovy dielne). **Požadovaný lokálny program by mal byť v čo najväčšej miere obsiahnutý v existujúcom objeme budov.** Možná je práca s prístavbami, nadstavbami či dodatočnými prepojeniami, rešpektujúc územné regulatívy. **Preferovaným riešením je doplnenie tretieho nadzemného podlažia a uvoľnenie parteru na doplnkové komerčné i nekomerčné priestory mimo administratívneho účelu objektu** (napríklad oddychová zóna pre šport a rekreáciu zamestnancov, fitness umelecká galéria alebo kaviareň). Dôležitou súčasťou zadania je **riešenie funkčného prepojenia jednotlivých budov a bezbariérovosť všetkých priestorov.** Na bezbariérové prepojenie podlaží je možné využiť výťah s možnosťou prepravy osôb ŤZP.

### **Budova administratívy**

Členitý objekt s výrazným nadatikovým zábradlím má tri nadzemné podlažia a pochôdzne terasy. Je čiastočne podpivničený. Začal sa užívať v roku 1927. Bol využívaný na administratívne a výrobné účely s veľkými stavebnými zásahmi v interiéri. Na 3. NP je vybudovaný dvojizbový byt. Objekt je založený na betónových základových pásoch. Steny sú tehlové. Stropné konštrukcie sú zo železobetónu, v suteréne sú viditeľné prievlaky, v ostatných priestoroch je podhľad rovný. Objekt má plochú strechu s krytinou z asfaltových pásov. Okná sú drevené zdvojené, v suteréne ocelové jednoduché. Podlahy sú rôzne - betónový poter, linoleum a keramická dlažba. Schodisko je železobetónové.

*Statické posúdenie:* Navrhovaný nosný systém dispozičných zmien by mal rešpektovať pôvodné umiestnenie nosných prvkov v module nosných stien alebo v module nosných stien. V prípade nových otvorov do nosných konštrukcií by mal nový systém v maximálnej miere rešpektovať existujúce základy. V prípade nadstavby je odporúčané symetrické pritaženie.



Obr. 3. - 7.: Budova administratívy, exteriér, interiér, pohľad na terasu.

### **Budova dielne**

Objekt s dvoma nadzemnými a jedným podzemným podlažím bol využívaný na výrobné-skladovacie účely. Prevádzkovo je prepojený s budovou administratívy a skladu provizórnym dreveným krčkom. V suteréne sa nachádzal sklad. Objekt je založený na betónových pásoch. Steny v suteréne sú z monolitického betónu a na nadzemných podlažiach tehlové. Stropné konštrukcie sú zo železobetónu. Objekt je zastrešený sedlovou strechou z ocelových nosníkov s plechovou krytinou. Podlahu tvorí betónový poter a keramická dlažba. Otvory sú vyplnené drevenými zdvojenými oknami a sklobetónovými tvárniciami.

*Statické posúdenie:* Na 1. NP a 2. NP sú možné dispozičné zmeny okrem zásahov do skeletu. Ocelový priehradový väzník tvoriacich strešnú konštrukciu má minimálne statické rezervy. Vzhľadom na to, že objekt bol bez pravidelnej údržby (hrozí korózia), tak v prípade pritaženia súčasnej konštrukcie (zateplenia, fotovoltika atď.) bude nutná rekonštrukcia, zosilnenie či výmena ocelevej konštrukcie.



Obr. 8. - 11.: Budova dielne, exteriér a interiér

### **Budova skladu**

Objekt má jedno nadzemné a jedno podzemné podlažie. Bol využívaný na výrobo-skladovacie účely. Objekt je založený na betónových pásoch. Steny v suteréne sú z monolitického betónu a na nadzemných podlažiach tehlové. Stropné konštrukcie sú zo železobetónu. Objekt je zastrešený sedlovou strechou so plechovou krytinou. Podlahu tvorí betónový poter a keramická dlažba. Otvory sú vyplnené drevenými zdvojenými oknami.

*Statické posúdenie:* Nadstavba by si žiadala kompletne nový nosný systém (základy, steny, stĺpy). Stavby nespĺňajú ani parametre stavebnej fyziky.



Obr. 12. - 15.: Budova skladu, exteriér a interiér.

### **Budova garáže**

Zrejme najneskôr pristavený prízemný objekt s tehlovými konštrukciami s železobetónovým stropom. Strešná konštrukcia je tvorená z drevených nosníkov s asfaltovou krytinou. Podlahy sú betónové. V blízkosti garáže sú umiestnené ochranné steny pre niekdajší sklad technických plynov.

*Statické posúdenie:* Nadstavba by si žiadala kompletne nový nosný systém (základy, steny, stĺpy). Stavby nespĺňajú ani parametre stavebnej fyziky.



Obr. 16. - 19.: Budova garáže - exteriér, pohľad na areál zhora, vstup z ulice Bratislavská a areál

## 6. PRIESTOROVÉ POŽIADAVKY

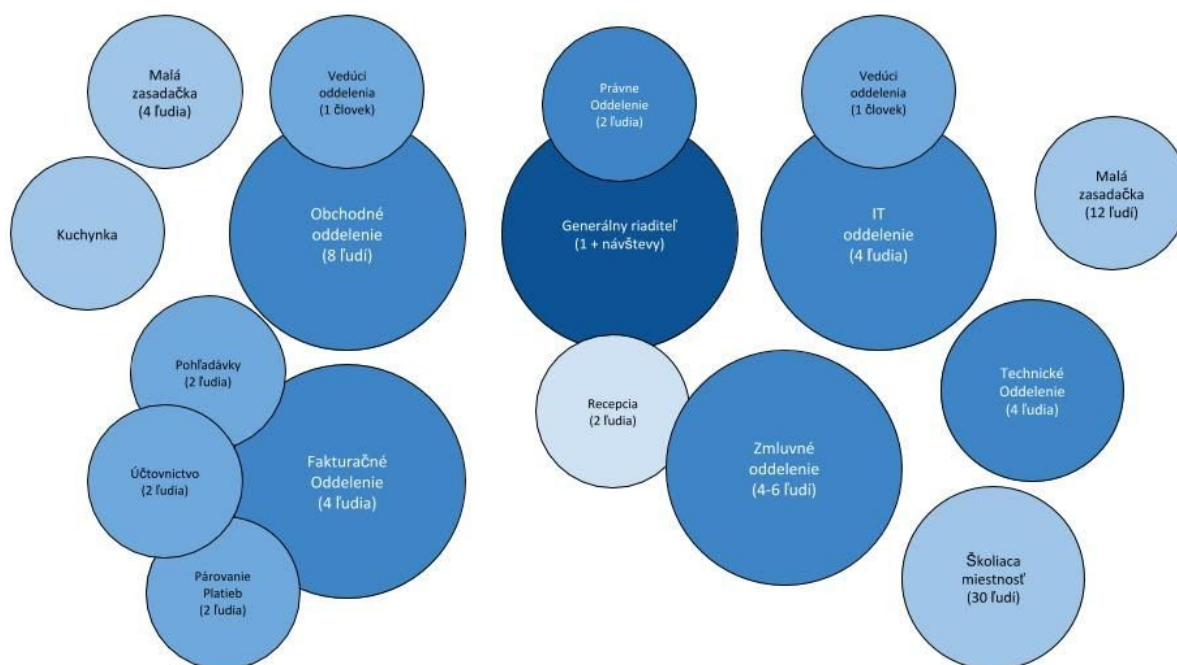
**Charakter práce zamestnancov firmy Magna Energia je najmä administratívny**, spočíva v telefonickom a online kontakte so zákazníkmi a spracovávaním údajov robustným informačným systémom. **Priestorové nároky pre jedného zamestnanca by mali byť v rozmedzí 15-20 m<sup>2</sup> na pracovníka z celkovej úžitkovej plochy** (vrátane obslužných priestorov). Zákazníci bežne do budovy nevstupujú, iba v prípade osobnej platby na pokladni za poskytnuté služby. Budovu však navštevujú obchodní partneri a klienti na dohodnuté schôdzky.

Firma má **niekoľko oddelení**, ktoré dnes fungujú ako **open-space kancelárie s oddelenými priestormi pre vedenie oddelení**. **Generálny riaditeľ má samostatnú kanceláriu** s priestorom na menšie stretnutia. Zamestnanci okrem toho využívajú **školiacu miestnosť pre 30 ľudí, menšiu zasadačku pre približne 12 ľudí a miestnosť na telefonovanie pre 4 ľudí**.

Pre zamestnancov je v areáli nutné počítať **s jedálňou s výdajňou stravy a bufetom**. Nepočíta sa s kuchyňou pre hromadnú prípravu jedál. V rámci priestorov sa počíta s príručnou kuchynkou ako obslužného vybavenie pre zamestnancov. Niekoľkokrát v roku usporiada firma stretnutie všetkých zamestnancov v externých priestoroch. V novom areáli by sa preto mal nachádzať aj jeden **väčší priestor na firemné stretnutia do 40 ľudí**. Multifunkčné využitie veľkokapacitných miestností je preferované (napríklad priestor na firemné stretnutia je možné kombinovať s jedálňou, resp. školiacou miestnosťou).

**Všetky priestory by mali slúžiť aj pre handikepovaných zamestnancov** a mali by byť bezbariérové. V areáli je nutné premýšľať aj nad oddychovými zónami pre zamestnancov a miestami na neformálne stretnutia s návštevami, ako v interiéri, tak aj v exteriéri. Vítaná je aj zóna pre deti zamestnancov na krátkodobé čakanie (napríklad ak ich musia vyzdvihnúť skôr zo školy). Využitie pobytových terás objektov je žiadúce. Parter budov je možné využiť na umiestnenie **priestorov určených na prenájom alebo doplnkových priestorov pre zamestnancov a okoloidúcich** (napríklad oddychová zóna pre šport a rekreáciu, fitness, umelecká galéria alebo kaviareň). Vyžaduje sa aj umiestnenie skladových priestorov pre technické oddelenie (elektromery) archív, sociálne zázemie, miestnosti pre server a technické zázemie.

## Prevádzkový diagram



Obr. 20.: Prevádzkový diagram so znázornením priestorových väzieb.



## Lokalitný program

Všetky navrhované priestory musia spĺňať základné hygienické a priestorové požiadavky na administratívne priestory. Pre úplnosť pridávame prehľad požadovaných priestorov.

- **Recepcia**  
Vstupný priestor do budovy, ktorý využívajú aj klienti, môžu využívať aj zamestnanci a návštevy.
  - Počet pracovných miest: 2
- **Zmluvné oddelenie**  
Nadväzuje na recepciu, klienti platia účty v hotovosti.
  - Počet pracovných miest: 4 - 6
- **Kancelária riaditeľa**  
Miestnosť pre generálneho riaditeľa, prijíma tu aj menšie návštevy. Je dobré situovať k vchodu.
  - Počet pracovných miest: 1
- **Právne oddelenie**  
Kancelária, zabezpečiť väzbu na kanceláriu riaditeľa.
  - Počet pracovných miest: 2
- **Obchodné oddelenie**  
Open space kancelársky priestor s oddelenou kanceláriou vedúceho oddelenia.
  - Počet pracovných miest: 8 + 1
- **Fakturačné oddelenie**  
Open space kancelársky priestor s nadväznosťou na kancelárie párovania platieb, účtovníctva a pohľadávok.
  - Počet pracovných miest: 4
- **Párovania platieb**  
Kancelársky priestor.
  - Počet pracovných miest: 2
- **Účtovníctvo**  
Kancelársky priestor.
  - Počet pracovných miest: 2
- **Pohľadávky**  
Kancelársky priestor.
  - Počet pracovných miest: 2
- **IT oddelenie**  
Open space kancelársky priestor s oddelenou kanceláriou vedúceho oddelenia.
  - Počet pracovných miest: 4 + 1
- **Technické oddelenie**  
Open space.
  - Počet pracovných miest: 4
- **Školiaca miestnosť**  
Priestor na každotýždňové stretnutia pre približne 30 ľudí, nutná možnosť premietiť.
- **Zasadačka**  
Priestor na stretnutia pre približne 12 ľudí, nutná možnosť premietiť.
- **Malá zasadačka**  
Priestor na stretnutia a telefonovanie pre približne 4 ľudí.
- **Príručná kuchynka**  
Malá kuchynka pre varenie kávy, čaju s tečúcou vodou.
- **Oddychové zóny**  
Miesta na regeneráciu alebo cvičenie pre zamestnancov. Možnosť využiť exteriérové terasy so zeleňou.
- **Jedáleň**  
Priestor pre obednú prestávku väčšej časti zamestnancov (20-25 ľudí). Príležitostne môže slúžiť na neformálne stretnutia s klientmi alebo väčšie firemné stretnutia (40 ľudí).
- **Výdajňa stravy**  
Strava bude do areálu dovážaná a vydávaná zamestnancom do jedálne.
- **Bufet**  
Súčasťou jedálne by mal byť bufet s malým občerstvením, kávou a vínom.
- **Archív**  
Priestory na skladovanie dokumentov. Plocha: minimálne 30 m<sup>2</sup>
- **Sklad**  
Priestory na skladovanie elektromerov. Plocha: minimálne 30 m<sup>2</sup>
- **Serverovňa**  
Nesmie sa nachádzať na prízemí alebo v suteréne. Plocha: minimálne 6 m<sup>2</sup>
- **Technologická miestnosť**  
Technológie objektu. Plocha: minimálne 16
- **Sociálne zázemie**  
WC muži / ženy / ŽZP. Sprcha s malou šatňou. Rozsah a plocha podľa normy.
- **Doplnkové priestory komerčného alebo nekomerčného charakteru v parteri** (napríklad oddychová zóna zamestnancov pre šport a rekreáciu, umeleckú galériu alebo kaviareň)
- **Parkovanie** pre zamestnancov (10 miest), klientov (6 miest), z toho 1 miesto pre ŽZP, kryté parkovanie pre karavan (d=7 m x š=2,4 m x v=3,4 m)

## 7. ENVIRONMENTÁLNE POŽIADAVKY

Návrhy by mali obsahovať **energeticky efektívne a environmentálne udržateľné architektonické riešenia**, ktoré počítajú zo **zeleňou** v rámci vonkajších plôch aj pobytových terás, prirodzeným **tienením** a zamedzením prehrievania spevnených plôch a objektu. Vítané sú riešenia **vsakovania** a hospodárenia s dažďovou vodou. V projekte sa ráta s osadením fotovoltaických panelov na strechu objektu v rozsahu 25-30m<sup>2</sup> s orientáciou na juh. Pri návrhu je vhodné premýšľať aj nad redukciou vytvárania stavebného odpadu a nutného búrania.

## 8. TECHNICKÉ POŽIADAVKY

Z hľadiska technických požiadaviek daných investorom je nutné situovať **plynovú kotolňu** v suteréne dielne a na odvod spalín použiť existujúci komín. V suteréne je nutné vyčleniť aj priestor pre umiestnenie **chladenia**. V exteriéri resp. na objekte je vhodné myslieť na polohu suchého chladiča a polohu vonkajších split jednotiek, ktorými budú chladené serverovne. Počíta sa so systémom **vzduchotechniky**, preto treba v rámci pôdorysu uvažovať so šachtou pre vertikálne vzduchotechnické rozvody. Centrálnu VZT jednotku je nutné umiestniť do suterénu. V návrhu je vhodné myslieť na umiestnenie nasávania vonkajšieho vzduchu a výfuku odpadného vzduchu v exteriéri.