

Súťažné zadanie

„Spartakovská Trnava - obytný súbor s výškovou dominantou“

Obsah súťažného zadania

1. Predmet súťaže	3
2. Investor.....	4
3. Lokalita a širšie vzťahy.....	5
3.1 Opis lokality.....	5
3.2 História lokality	6
3.3 Charakter územia	7
3.4 Typológia existujúcej zástavby.....	7
3.5 Dostupnosť a napojenie.....	8
3.6 Občianska vybavenosť	8
3.7 Pripravované projekty v lokalite	9
4. Riešené územie	9
4.1 Riešené územie	9
4.2 Terén	12
5. Limity, možnosti zástavby, výzvy.....	12
5.1 Územný plán	12
5.2 Podmienky lokality.....	15
5.3 Výzvy	20
6. Lokálny program	20

1. Predmet súťaže

Predmetom súťaže je urbanisticko - architektonický návrh rezidenčného mestského bloku v lokalite, ktorá ako jediná v zmysle územného plánu mesta Trnava umožňuje realizáciu výškovej budovy s maximálnou výškou 80 metrov - dominanty.

Projekt má ambíciu predstaviť v kontexte mesta Trnava nový štandard mestského bývania, so súčasným, zapamätateľným a sebavedomým výrazom avšak vychádzajúci z pochopenia špecifickej lokality na rozhraní viacerých urbánnych charakterov v uzlovej vstupnej polohe v blízkosti historického jadra.

Urbanisticko-architektonická dvoj etapová súťaž predstavuje jedinečnú príležitosť, a zároveň zaujímavú výzvu – vytvoriť urbanistický koncept, ktorý sa vysporiada s náročnými podmienkami lokality, charakterom existujúcej zástavby a špecifikami mestského prostredia. Návrh musí reagovať na obmedzenia a potenciál územia, jeho dopravné, technické a priestorové súvislosti, a zároveň bude hľadať architektonické riešenie, ktoré bude rentabilné, funkčné, estetické a udržateľné.

Návrh má byť:

- Urbanisticky vhodne uchopený, rešpektujúci okolitú zástavbu, charakter mesta, jeho historické súvislosti a dlhodobý rozvoj,
- Nadčasový a koncepcne premyslený, s dôrazom na architektonickú kvalitu, identitu a dlhodobú hodnotu,
- Funkčný, poskytujúci vysoký štandard bývania s kvalitným riešením vnútorných a vonkajších priestorov,
- Udržateľný, energeticky efektívny, bude zohľadňovať klimatické a environmentálne aspekty,
- Finančne rentabilný pre investora,
- Zapamätateľný, s ambíciou stať sa novým orientačným bodom a symbolom modernej Trnavy.

Súťažný návrh by mal komplexne reagovať na stanovené požiadavky a identifikované problémy, priniesť optimálne riešenie, ktoré spojí estetiku, funkčnosť, ekonomickú efektívnosť a environmentálnu zodpovednosť.

Súťaž je výzvou pre architektov, aby premenili potenciál lokality na projekt, ktorý bude nielen kvalitným bývaním, ale aj mestským landmarkom, symbolom novej éry rozvoja Trnavy a príkladom zodpovedného, inovatívneho a esteticky hodnotného prístupu.

2. Investor

Investorom je UNITED Real Estate, spoločnosť patriaca do investičnej skupiny UNITED INDUSTRIES a.s.

UNITED Real Estate stojí za projektom Cukrovar Trnava (<https://cukrovar.sk/>), ktorý patrí medzi najvýznamnejšie rezidenčné developmenty na Slovensku. Na takmer 25-hektárovom území bývalého cukrovaru vzniká nová mestská štvrť, ktorá spája historický odkaz s moderným bývaním. Projekt je príkladom citlivého prístupu k revitalizácii brownfieldu – rešpektuje pôvodné hodnoty miesta, zachováva národné kultúrne pamiatky a dáva im nový kontext v súčasnom mestskom prostredí. Zachované budovy vrátane národných kultúrnych pamiatok, ikonický komín a industriálne prvky sa stávajú súčasťou novej identity lokality.

Spoločnosť pristupuje k projektu s rešpektom k histórii, mestu a jeho obyvateľom, pričom kladie dôraz na kvalitnú architektúru a urbanizmus, udržateľnosť a taktiež o komunitný rozmer, ktorý podporuje kultúru a umenie vo verejnom priestore.

Cukrovar je dôkazom, že UNITED Real Estate nevníma development len ako výstavbu bytov, ale ako tvorbu živého mestského prostredia, ktoré bude slúžiť súčasným aj budúcim generáciám. Ambíciou je vytvárať projekty, ktoré sú nadčasové, funkčné a ekonomicky zodpovedné, pričom rešpektujú charakter miesta a jeho hodnoty.

3. Lokalita a širšie vzťahy

3.1 Opis lokality

Lokalita sa nachádza v širšom centre mesta Trnava, v bezprostrednom dotyku s centrálnou mestskou zónou (CMZ), na križovatke ulíc Spartakovská – Sladovnícka. Ide o výrazne urbanizované územie, ktoré je súčasťou významného mestského dopravného uzla so strategickou polohou z hľadiska dostupnosti a napojenia na hlavné mestské osi. Územie tvorí dôležitú dopravnú a urbanistickú os a je súčasťou širšieho urbanizovaného pásu mesta s rôznorodou funkčnou a priestorovou zástavbou. Spartakovská ulica je vnímaná ako hlavná mestská trieda v rámci obytnej a polyfunkčnej štruktúry s výrazným potenciálom pre rozvoj kvalitného mestského bývania, služieb a verejných priestorov, pričom v okolí sa nachádzajú rozsiahlejšie mestské bloky s bývaním, občianskou vybavenosťou a verejnou infraštruktúrou.



3.2 História lokality

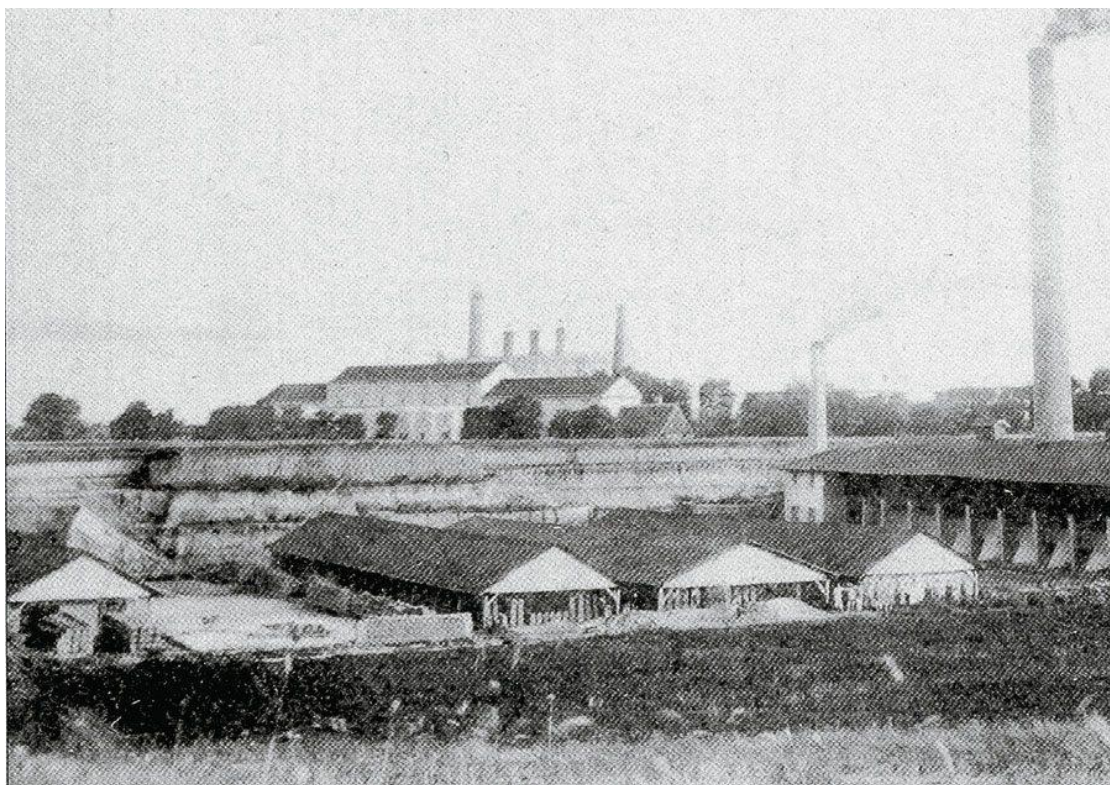
Riešená lokalita je historicky spätá s tradičnou stavebnou výrobou mesta. **Na tomto území sa nachádzala významná tehelná Tehelná Schenk a Roth**, založená v roku 1906 Simonom Schenkom a Izidorom Rothom. Tehelná vyrábala ručné, strojové a duté tehly, ako aj dlaždice, pričom jej výrobky boli známe vysokou kvalitou a boli široko využívané aj mimo regiónu, napríklad tzv. lícovky (obkladové tehly) boli využívané vo Vysokých Tatrách v chatách a hoteloch. Vzhľadom k židovskému pôvodu vlastníkov bola na tehelnu v období Slovenského štátu uvalená národná správa a majetok následne arizovaný.

Výrobky mali dvojriadkový nápis SCHENK ÉS ROTH NAGY SZOMBATH, značku S.R. a neskôr po arizácii značku Dr.I.K.

Prevádzka tehelne a s ňou spojená priemyselná činnosť výrazne ovplyvnili formovanie a charakter lokality.

Zdroj: Wikipédia – Tehelne v Trnave

Pohľad na tehelnu:



Vľavo letecká snímka z 50. rokov 20. storočia, vpravo aktuálna letecká snímka:



Zdroj: GIS portál - geoinformatika na TU Zvolen

3.3 Charakter územia

Územie Spartakovskej a Sladovníckej ulice je mestská zóna medzi historickým centrom a obytnými štvrtami. Dominantná je dopravná os (Spartakovská) s funkčným mixom - bývanie, služby a obchod. Územie pôsobí ako transformačná plocha s potenciálom pre zvýšenú urbanizáciu a intenzívnejšie využitie parteru.

Územie je definované mestskou blokovou štruktúrou, s kombináciou rezidenčných, komerčných a občianskych funkcií. V lokalite sa nachádza obchodné centrum celomestského významu (City arena) a taktiež zimný štadión.

Lokalita je exponovaná – križovatka Spartakovskej a Sladovníckej patrí medzi významné mestské dopravné uzly, s vysokou intenzitou.

Územie je vhodné pre ďalší mestský rozvoj so zameraním na aktiváciu parteru a zlepšenie peších/cyklistických prepojení.

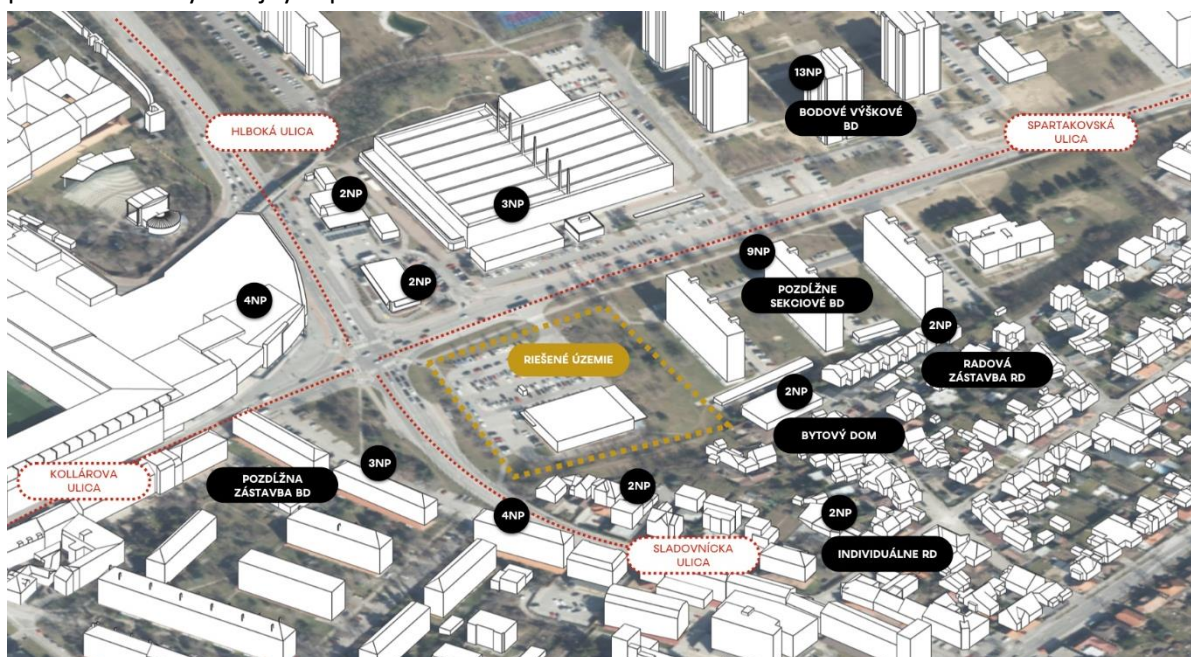
3.4 Typológia existujúcej zástavby

Typológia existujúcej zástavby v lokalite je výrazne rôznorodá a mierkovo kontrastná. V okolí Sladovníckej ulice a Podjavorinskej ulice, sa nachádza nízkopodlažná obytná zástavba rodinných domov a menších bytových domov, ktorá vytvára pokojnejší rezidenčný charakter územia. Smerom k Spartakovskej ulici sa zástavba postupne zahusťuje a mení na strednopodlažné bytové a polyfunkčné objekty.

V širšom okolí sa zároveň nachádzajú aj výškové bodové obytné domy panelovej typológie s výškou 13 nadzemných podlaží, ktoré výrazne ovplyvňujú mierku územia a jeho panorámu. Kontrast tejto obytnej zástavby dopĺňajú rozsiahle hmoty mestského významu, predovšetkým

komplex City Aréna a zimný štadión, ktoré predstavujú výrazné objemové a prevádzkové dominanty územia.

Územie tak vykazuje plynulý prechod mierky od drobnej rezidenčnej zástavby cez stredne intenzívne mestské bloky až po veľkorozmerné solitéry a výškové objekty, čo vytvára silný potenciál pre ďalší mestský rozvoj založený na citlivom prepájaní rôznych typológií a na posilnení kvality verejných priestorov.



3.5 Dostupnosť a napojenie

Pešia dostupnosť do historického jadra mesta je veľmi dobrá.

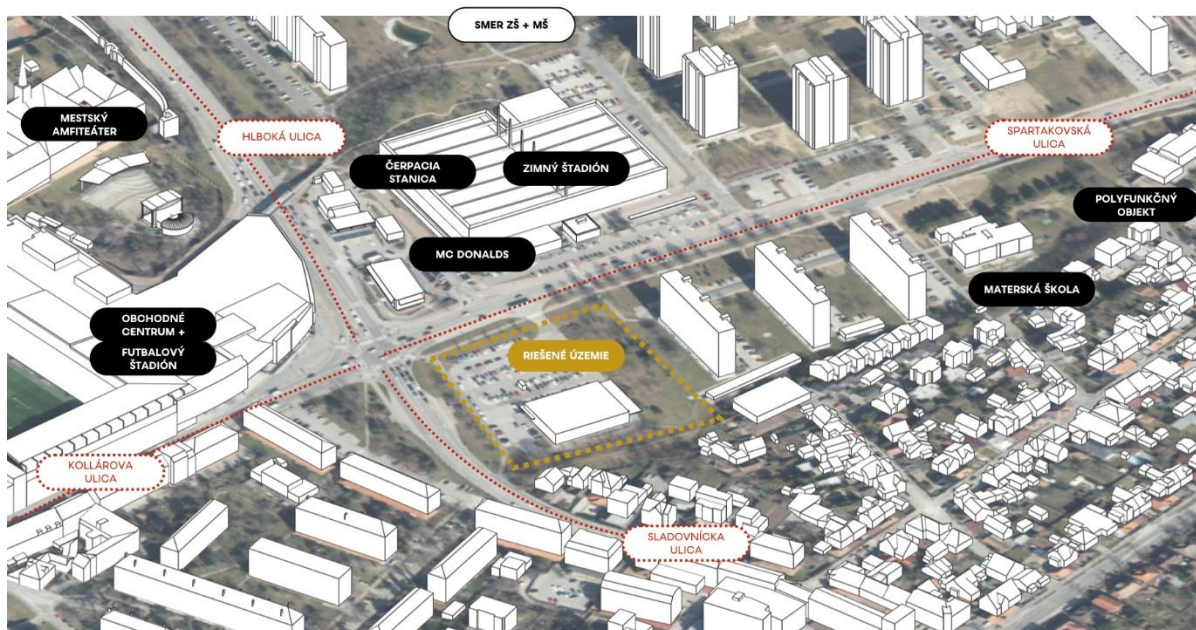
Dopravné napojenie je optimálne – Spartakovská ulica je jednou z hlavných mestských komunikácií, napojená na mestský okruh a hlavné radiály.

MHD: v blízkosti sa nachádzajú zastávky viacerých liniek, čo zabezpečuje kvalitné spojenie s ostatnými časťami mesta.

Cyklodoprava: územie je súčasťou mestského cyklistického koridoru, s možnosťou napojenia na existujúce cyklotrasy.

3.6 Občianska vybavenosť

V lokalite sa nachádza kompletná občianska vybavenosť, zahŕňajúca obchody, služby, školské a zdravotnícke zariadenia, ako aj športovo-rekreačné vybavenie. Nosnú zložku občianskej vybavenosti územia tvorí predovšetkým komplex City Aréna a zimný štadión, ktoré predstavujú významné mestské športové a spoločenské centrá. V pešej dostupnosti sa zároveň nachádza materská škola a základná škola, čo zvyšuje rezidenčnú atraktivitu lokality.



3.7 Pripravované projekty v lokalite

Mesto Trnava v lokalite Spartakovská, v dotyku s ulicou V. Clementisa pripravuje polyfunkčný projekt. Prevládajúcou funkciou je bývanie, pridruženou občianska vybavenosť (obchodné priestory) a objekt materskej školy.

Štúdia na mestský blok Spartakovská je priložená vo forme súťažnej pomôcky č. 4.

Štúdiu prikladáme do príloh zadania z toho dôvodu, aby mal súťažiaci predstavu o pripravovaných zámeroch v lokalite. Upozorňujeme, že zámer mesta sa môže a nemusí v danej podobe realizovať.

4. Riešené územie

4.1 Riešené územie

Riešeným územím je pozemok investora a nadväzujúce plochy priľahlého riešeného územia (viď. schému nižšie).

Je potrebné, aby návrh priniesol vhodné a kvalitné riešenie pozemku investora ako aj priľahlého riešeného územia. Priľahlé riešené územie predstavuje plochy územia, ktoré sú vo vlastníctve mesta Trnava.

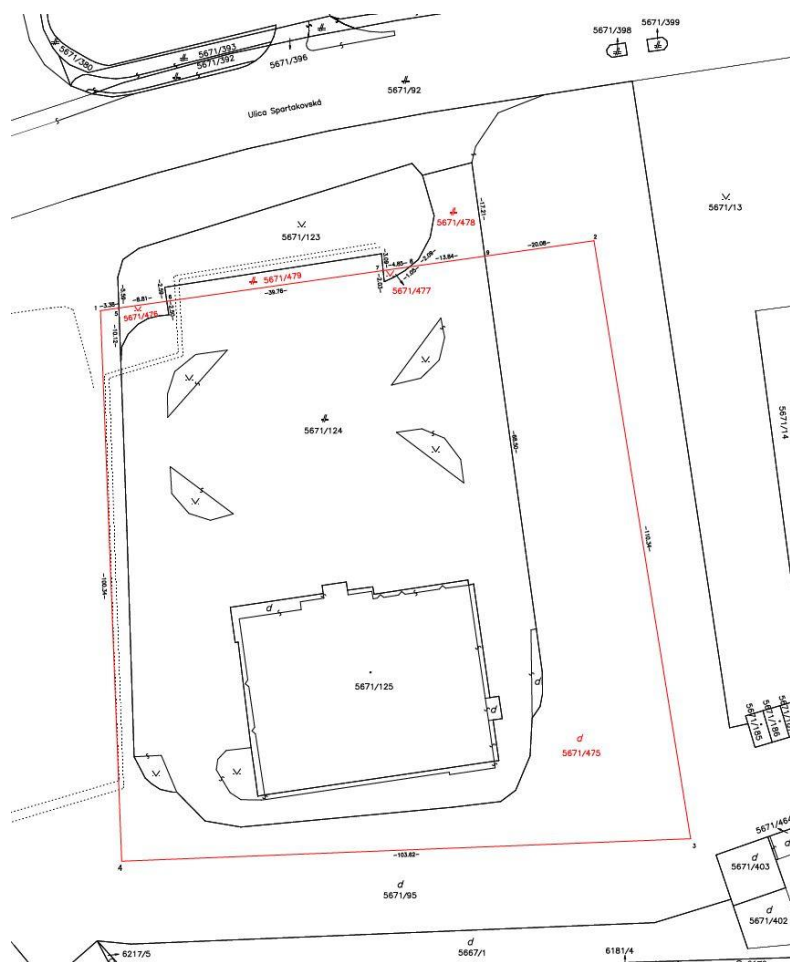
Pre vašu informáciu, pozemok investora je v zmysle geometrického plánu určený ako plocha riešeného územia, avšak v súčasnosti je podľa údajov katastra nehnuteľností ešte evidovaný ako majetok mesta. Z tohto dôvodu sa súťažiaci pri spracovaní návrhu nesmú riadiť aktuálnym stavom evidencie v katastri nehnuteľností, ale výlučne podkladmi a súťažnými pomôckami poskytnutými vyhlasovateľom. Prevod pozemku do vlastníctva vyhlasovateľa doposiaľ nebol v katastri zrealizovaný.

V súčasnosti sa na riešenom území (pozemku) nachádza predajňa potravín (BILLA), pričom v rámci súťaže treba uvažovať so zbúraním objektu predajne potravín a príslušných plôch infraštruktúry (parkovisko, spevnené plochy) – teda s kompletným vyčistením pozemku.

Pozemok investora má celkovú plochu 10 195 m² a tvoria ho parcely registra „C“ č.: 5671/475, 5671/476, 5671/477, 5671/124, 5671/125 v zmysle priloženého podkladu – katastrálnej mapy s vyznačením pozemku investora - viď. Mapové podklady - súťažná pomôcka č. 1.

Je logicky potrebné, aby stavebné objekty, ktoré majú byť v súkromnom majetku investora boli navrhnuté na pozemku investora.

Pozemok investora - výrez z geometrického plánu:



Riešené územie (schéma):



4.2 Terén

Pozemok investora sa nachádza v mierne nižšej výškovej úrovni v porovnaní s okolitou cestnou infraštruktúrou. V južnej a východnej časti riešeného územia sa pozemok pozvoľna zvažuje, čím vzniká výškový rozdiel v rámci územia (svah).

Výškové členenie pozemku je jasné zo súťažných pomôcok (geodetické zameranie, 3D model terénu) a schém nižšie.



5. Limity, možnosti zástavby, výzvy

5.1 Územný plán

Územie je regulované v zmysle Územného plánu mesta Trnava. Pre územie nebol spracovaný územný plán zóny.

Z hľadiska územno-plánovacej dokumentácie treba vychádzať z „Čistopisu zmeny ÚPN 15/2025“, ktorý tvorí súťažnú pomôcku č. 2 a zároveň z ktorého vychádzajú základné informácie ohľadom regulácie uvedené nižšie.

Rešerš z hľadiska územno-plánovacej dokumentácie:

Pozemky investora, ktoré sú predmetom riešenia patria v zmysle územného plánu mesta Trnava do regulačných blokov: A 06x (B 01x) a Z02.

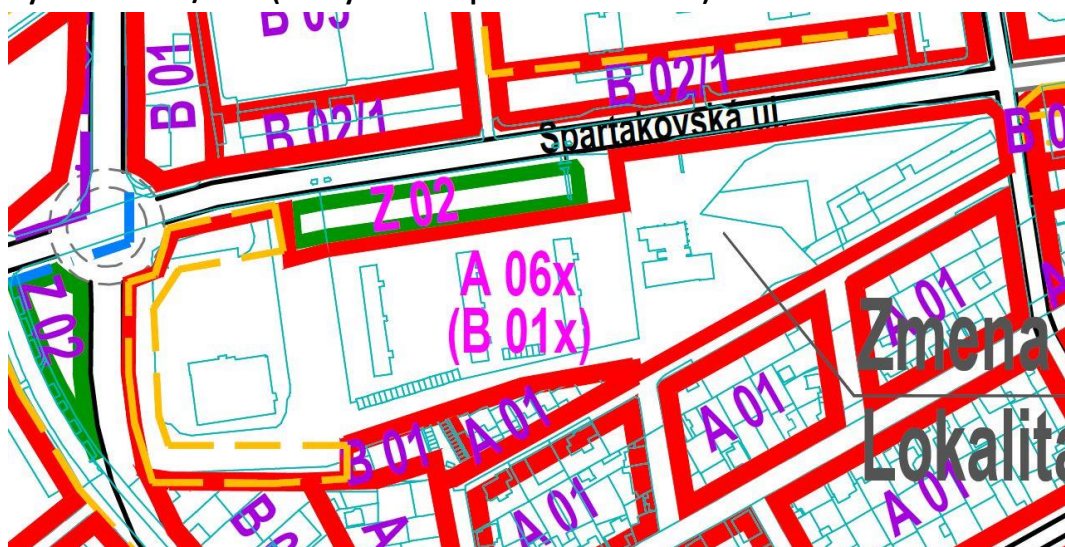
Pri vyhodnocovaní návrhu z hľadiska ÚPN treba posudzovať návrh vo vzťahu na celý regulačný blok (regulačnú jednotku).

V rámci výpočtu vyťaženia územia v zmysle ÚPN treba brať do úvahy pripravovaný zámer mesta Trnava – projekt Mestský blok Spartakovská a bilancie počítať so zohľadnením tohto

zámeru (akoby po zrealizovaní tohto zámeru). *v rámci zámeru mesta je uvažované s búraním objektov na parcelách č. 5670/3, 5669/14, 5669/16, 5669/52 a 5669/53.

Pri výpočte bilancií z hľadiska územného plánu je potrebné vychádzať z „Vyhodnotenia regulačného bloku z hľadiska intenzity využitia územia“, ktoré tvorí súťažnú pomôcku č. 2, v ktorej sú pre účastníkov uvedené bilancie regulačného bloku (vrátane existujúcej zástavby) a zámeru mesta. Tento podklad slúži ako záväzný a jednotný referenčný rámec, vďaka ktorému je pre účastníkov zjednodušené a zjednotené vyhodnocovanie bilancií z hľadiska územno-plánovacej regulácie a zároveň je zabezpečená porovnateľnosť súťažných návrhov.

Výrez z ÚPN 15/2025 (bez vyznačenia pozemku investora):



Výrez z ÚPN 15/2025 (s vyznačením pozemku investora v zmysle geometrického plánu):



Pozemok investora

Regulatívy v zmysle záväznej časti ÚPN:

A 06x - viacpodlažná zástavba bytové domy (modifikované znenie s upraveným regulatívom výšky zástavby stanoveným iba pre územie vymedzeného funkčného bloku Spartakovská – Sladovnícka ul. – Komerčno-športové centrum Štadión Antona Malatinského).

B 01x - mestotvorná polyfunkcia (modifikované znenie s upraveným regulatívom výšky zástavby stanoveným iba pre územie vymedzeného funkčného bloku Spartakovská – Sladovnícka ul. – Komerčno-športové centrum Štadión Antona Malatinského).

Z 02 - plochy parkov.

Ukazovatele intenzity využitia územia pre príslušné funkčné kódy:

Koef. funkčného využitia vymedz. blokov	Max. podlažnosť (počet nadzem. podlaží)	Index zastavaných plôch (max.)	Index podlažných plôch (max.)	Koeficient zelene (min.)	Pozn.
A.06x	7+1 ustúpené podl. alt. podkrovia ^(x)	0,27	-	0,35	^(x) – s možnosťou jednej výškovej dominanty do 80 m nad terénom Na strechách a terasách objektov bloku aplikovať strešnú zeleň v rozsahu min. 50%.
B.01x	7+1 ustúpené podl. alt. podkrovia ^(x)	0,27	-	0,35	^(x) – s možnosťou jednej výškovej dominanty do 80 m nad terénom Na strechách a terasách objektov bloku aplikovať strešnú zeleň v rozsahu min. 50%.
Z.02	1 ^(x)				^(x) – drobné objekty oddychovorelaxačnej vybavenosti a doplnkových služieb

Poznámka: max. IPP nie je definované.

V zmysle horeuvedených ukazovateľov intenzity využitia územia je možné navrhnúť jednu výškovú dominantu s maximálnou výškou 80 metrov nad terénom.

V rámci pozemku investora a riešeného územia sú v ÚPN hrubou žltou čiarkovanou čiarou vyznačené **nezastavateľné** plochy – toto treba rešpektovať a nezastávať túto plochu budovou. Vpravo vyznačené vo výreze z ÚPN.



Územnoplánovacia dokumentáciu vid'. v súťažných pomôckach č.2 (informačne), všetky dôležité informácie z hľadiska územno-plánovacej regulácie sú uvedené v tomto zadani a pri vyhodnotení koeficientov treba vychádzať z pripraveného podkladu pre účastníkov: „Vyhodnotenie regulačného bloku z hľadiska intenzity využitia územia“.

5.2 Podmienky lokality

Terén

Riešené územie má mierne členitý terén s výškovým rozdielom v rámci parcely, ktorý je potrebné v návrhu aktívne zohľadniť. Výškové členenie vytvára potenciál pre modelovanie hmoty zástavby, riešenie parteru a umiestnenie podzemných alebo polopodzemných funkcií/garáží. Odporúča sa využiť potenciál terénu.

Existujúca zeleň a dreviny

V riešenom území sa nachádza existujúca vzrastlá zeleň vrátane stromov a krovín. V rámci tejto fázy projektu vyhlasovateľ nedisponuje dendrologickým prieskumom. Súťažiaci môžu s existujúcou zeleňou pracovať voľne a koncepčne, bez záväzku jej zachovania. V návrhoch je možné uvažovať s jej odstránením (výrubom), nahradením, ako aj s jej zachovaním a integráciou do architektonického a urbanistického riešenia, ak to autor považuje za prínosné. Existujúca zeleň nie je považovaná za limitujúci prvok návrhu.

Inžinierskogeologické pomery územia

Riešené územie sa nachádza v lokalite, ktorej inžinierskogeologické pomery sú v širšom okolí relatívne dobre známe na základe viacerých realizovaných inžinierskogeologických prieskumov vykonaných v súvislosti s výstavbou stavieb v bezprostrednej blízkosti (napr. City Arena, zimný štadión, okolité panelové bytové domy).

Pre účely tejto fázy projektu vyhlasovateľ nedisponuje samostatným inžinierskogeologickým prieskumom (IGP) pre priamo riešené územie. Kompletný inžinierskogeologický prieskum nie je súčasťou súťažných pomôcok.

Pre orientačné oboznámenie sa s inžinierskogeologickými pomermi územia uvádzame vybrané údaje z inžinierskogeologického prieskumu „Trnava – CITY ARENA“, spracovaného

Mgr. Petrom Kováčom v roku 2013, číslo úlohy: 1113001, zdroj: *archív Štátneho geologického ústavu Dionýza Štúra*.

Nižšie v zadaní sú uvedené základné vybrané údaje z uvedeného prieskumu, ktoré slúžia výlučne na orientačné oboznámenie sa s predpokladanými inžinierskogeologickými pomermi územia, najmä z hľadiska:

- všeobecnej geologickej skladby zemín,
- orientačnej úrovne hladiny podzemnej vody,
- základného rámca pre uvažovanie o riešeníach modro-zelenej infraštruktúry a hospodárenia so zrážkovými vodami.

Vyhlasovateľ zároveň vyhlasuje, že tieto informácie nenahrádzajú podrobný inžinierskogeologický prieskum riešeného územia, ktorý bude predmetom ďalšej fázy projektov prípravy.

Údaje nižšie sú z vrtu s označením SP-26, ktorý bol realizovaný v blízkosti Hlbokej ulice a svetelnej križovatky, kde ešte v roku 2013 bolo veľké záchytné parkovisko (pred výstavbou City areny), v súčasnosti je na danom mieste už postavený objekt City Areny – konkrétne časť nákupná pasáž.

Uvedené údaje hĺbok sa **vzťahujú ku kóte 145,20 m n.m.** (v tom čase existujúca spevnená plocha parkoviska), **pričom upozorňujeme, že spevnená plocha parkoviska (BILLA) na riešenom území v tejto súťaži je priemerne na kóte 144,00 až 144,50 m n.m.**

Litologický sled vrstiev zemín vo vrte inžinierskogeologického prieskumu bol nasledovný:

0,0 = 145,20 m n.m.

0,0 - 0,9 m navážka - asfalt, silt tuhej konzistencie, s makadamom Y

0,9 - 5,1 m íl so strednou plasticitou, tuhej konzistencie, žltohnedý- spraš CI F6

5,1 - 5,7 m íl so strednou plasticitou, tuhej konzistencie, hnedý CI F6

5,7 - 6,0 m íl so strednou plasticitou, pevnej konzistencie, tmavý hnedý CI F6

6,0 - 8,0 m íl so strednou plasticitou, pevnej konzistencie, zelenosivý, s hrdzavými Fe šmuhami, vápnitý, s CaCO₃ konkréciami CI F6

8,0 - 9,5 m íl so strednou plasticitou, pevnej konzistencie, svetlý sivý s hrdzavými Fe šmuhami, vápnitý, s množstvom drobných konkrécií CaCO₃ Ø 0,1-0,5 cm, ojed. 2-3 cm CH F8

9,5 - 11,0 m štrk dobre zrnený, ulahnutý, svetlý sivý, valúny do Ø 4-6 cm, zvodnený GW G1

11,0 - 20,0 m štrk zle zrnený, veľmi ulahnutý, sivohnedý až hnedý, valúny do Ø 4-6 cm, ojed. 8 cm, zvodnený GP G2

20,0 - 23,0 m štrk dobre zrnený, veľmi ulahnutý, hnedý až hrdzavohnedý, valúny do Ø 4-6 cm, ojed. 8 cm, zvodnený GW G1

23,0 - 25,0 m íl s vysokou plasticitou, pevnej konzistencie, zelenosivý až tmavý sivomodrý CH F8

25,0 - 26,0 m piesok zle zrnený, veľmi ulahnutý, strednozrnný, tmavý sivomodrý, zvodnený SP S2.

Podzemná voda:

Hladina podzemnej vody - narazená 135,70 m n.m., ustálená 137,90 m n.m.

Maximálna predpokladaná hladina podzemnej vody na kóte 140,00 m n.m.

Križovatka

Lokalita sa nachádza v bezprostrednej blízkosti významnej mestskej križovatky, ktorá predstavuje silný dopravný uzol s vysokou intenzitou automobilovej aj verejnej dopravy. Návrh musí rešpektovať dopravné vzťahy v území, bezpečnosť peších a cyklistov a zároveň zohľadniť vplyv dopravy na kvalitu pobytových priestorov.

Zaťaženie hlukom

Vzhľadom na polohu pri frekventovanej komunikácii je územie vystavené zvýšenému hlukovému zaťaženiu. Súťažiaci musia túto skutočnosť v návrhu zohľadniť. Očakáva sa práca s vhodným umiestnením hmôt, orientáciou bytov, fasády, riešením parteru a tvorbou poloverejných a vnútorných pobytových priestorov.

Zatienenie a preslnenie

Pri návrhu je potrebné venovať pozornosť vzájomnému zatieneniu navrhovanej a existujúcej zástavby, ako aj zabezpečeniu dostatočného preslnenia obytných priestorov. Návrh má rešpektovať mierku okolitej zástavby a minimalizovať negatívne vplyvy nadmerného zatienenia, najmä vo vzťahu k nižšej obytnej zástavbe v okolí.

Odstupy od existujúcej zástavby

Navrhovaná zástavba musí rešpektovať odstupové vzdialenosti od existujúcich objektov v okolí územia, a to najmä z hľadiska legislatívnych, protipožiarnych a svetlotechnických požiadaviek.

Inžinierske siete, body napojenia

Inžinierske siete v lokalite vid'. súťažnú pomôcku č. 1 - Situáciu inžinierskych sietí.

Aktuálne sa na pozemku nachádzajú areálové rozvody a prípojky pre existujúci objekt predajne potravín BILLA, v návrhu uvažovať zrušenie a asanovanie týchto sietí - **okrem horúcovodného potrubia**.

Horúcovod

V lokalite sa nachádza kostrový rozvod horúcovodu mestského významu (DN 350/500), ktorý v severnom rohu zasahuje do pozemku vyhlasovateľa.

Trasovanie a polohu rozvodov horúcovodu v severnej časti pozemku je potrebné v súťažnom návrhu rešpektovať. Preferovaným riešením je prispôsobenie návrhu zástavby polohe týchto rozvodov, pričom sa neuvažuje s prekládkou horúcovodu. Ochranné pásmo je vyznačené v súťažnej pomôcke č. 1 – v súbore „mapa.pdf“ a „mapa.dwg“.

Horúcovod bude zásobovať teplom navrhované objekty (na vykurovanie a prípravu TÚV).

Horúcovodnú prípojku/prípojky je možné navrhnuť kolmo na kostrový rozvod, buď z rozvodu na Spartakovskej alebo aj Sladovníckej ulice.

Elektrická energia

V rámci návrhu uvažovať s umiestnením trafostanice (TS), buď samostatne stojaca TS na teréne (kiosková TS), alebo TS umiestnená v objekte (zohľadniť etapizáciu výstavby – TS uvažovať v prvej etape výstavby). V severnej časti územia je vedený VN rozvod.

V rámci 1.NP navrhovaných objektov uvažovať miestnosti pre elektromerne (samostatný prístup z exteriéru a samostatný prístup zo spoločných priestorov).

Podrobnejšie bude elektrické napojenie riešené v ďalších stupňoch projektu.

Voda, splašková kanalizácia, dažďová voda

Verejné rozvody vody a splaškovej kanalizácie sú vedené v uličnom verejnom priestore Spartakovskej a Sladovníckej ulice. Napojenie na siete riešiť len konceptuálne, podrobnejšie bude napojenie riešené v ďalších stupňoch projektu.

Odvodnenie riešeného územia má byť navrhnuté s dôrazom na udržateľné nakladanie s dažďovou vodou priamo v území. Uprednostňuje sa uplatnenie vsakovacích a prípadne retenčných prvkov, teda takých riešení, ktoré prispievajú k zníženiu odtoku a prispievajú k lepšiemu zadržiavaniu zrážkovej vody v lokalite. Podrobne bude riešené v ďalších stupňoch projektu.

Ostatné

Slaboprúdové rozvody budú riešené v ďalších stupňoch projektu.

Plyn v objekte neuvažovať.

Doprava - koncept napojenia, limity statickej dopravy

Koncept dopravného napojenia vychádza z konzultácií s mestom Trnava a zo spracovaného dopravno-kapacitného posúdenia navrhovaného investičného zámeru. **Dopravnú obsluhu treba v návrhu uvažovať v zmysle popisu nižšie a nenavrhopovať vlastné alternatívy.**

Z hľadiska automobilovej dopravy sa uvažuje s využitím existujúceho vjazdu do územia zo Spartakovskej ulice a zároveň s vytvorením nového dop. napojenia zo Sladovnickej ulice.

Napojenie zo Spartakovskej ulice

Ide o plnohodnotné dopravné napojenie umožňujúce pravé aj ľavé odbočenie z a na Spartakovskú ulicu, čo zabezpečuje dobrú dostupnosť územia z oboch smerov.

Napojenie zo Sladovnickej ulice

Uvažovať nové pravo-pravé napojenie zo Sladovnickej ulice, situované v južnej časti riešeného územia. Zo Sladovnickej ulice (v smere do centra mesta) bude možné odbočiť vpravo do územia. Z územia bude zároveň možné odbočiť vpravo smerom do centra. Ľavé odbočenia neuvažovať.

Poznámka: stavebný objekt tohto dopravného napojenia môže byť situovaný aj na pozemkoch mesta Trnava.

Limit nožnej statickej dopravy z hľadiska DKP

Dopravno-kapacitné posúdenie posudzovalo 570 parkovacích miest pre byty a 60 parkovacích miest pre retail – tieto parametre boli vyhodnotené ako vyhovujúce (vplyv na existujúcu dopravnú infraštruktúru). Neodporúčame navrhovať viac parkovacích miest pre jednotlivé funkcie ako je uvedené v predchádzajúcej vete (pričom počet parkovacích miest je potrebné navrhnuť v zmysle požiadaviek uvedených v časti „Parkovanie automobilov“ v tomto zadani).

Limit statickej dopravy z hľadiska technického riešenia

Pri návrhu riešenia statickej dopravy vyhlasovateľ stanovuje **technický limit maximálne dvoch plnohodnotných podzemných podlaží realizovaných výkopom** (t. j. dve podzemné podlažia pod úrovňou existujúceho terénu – spevnenej plochy existujúceho parkoviska).

V návrhoch neuvažovať s realizáciou tretieho podzemného podlažia formou ďalšieho prehĺbovania výkopu pod úroveň najnižšieho bodu existujúceho terénu (súčasnej spevnenej plochy parkoviska).

Z hľadiska územnoplánovacích regulatívov bude v poriadku, ak by návrh obsahoval napr. **tri podzemné podlažia**, pokiaľ je ich dosiahnutie výsledkom **práce s prirodzeným priebehom terénu, jeho modelácie** a pod., a nie dodatočného hĺbenia tretieho podzemného podlažia pod existujúci terén – plochu existujúceho parkoviska.

Cieľom tohto obmedzenia je **zabezpečiť technickú realizovateľnosť návrhu**, primeranosť výkopových prác a hospodárnosť riešenia, nie obmedzovať architektonickú invenciu účastníkov.

Verejná doprava

Existujúca zastávka mestskej hromadnej dopravy na Sladovnickej ulici v bezprostrednej blízkosti riešeného územia bude zachovaná v súčasnej polohe.

Schéma dopravného napojenia:



5.3 Výzvy

Rezidenčná veža v Trnave vysoká 80 m.

Navrhovaná výšková budova je v územnom pláne mesta Trnava uvažovaná ako objekt s výškou max. 80 metrov a nachádza sa v priamom dotyku s mestským prostredím na exponovanej križovatke (*poznámka: výšková dominanta max. výšky 80 m je takto definovaná územným plánom od roku 2010).

Jej charakter je potrebné vnímať v kontexte ambície vytvoriť novú mestskú dominantu – landmark, ktorá bude čitateľná v rámci rušnej mestskej osi. Zároveň je nevyhnutné zohľadniť historický a priestorový kontext Trnavy ako mesta kostolov a veží, kde existujúce vertikálne akcenty dosahujú rôzne výškové úrovne (napr. mestská veža, cukrovársky komín, Bellušov vodojem, Bellušove silá či dvojveža areálu VÚJE). Nová veža by mala na túto tradíciu nadviazať primeraným, súčasným architektonickým výrazom.

Vo vzťahu k navrhovanej nízko - a strednopodlažnej zástavbe (7+1) je potrebné citlivo zvažovať polohu veže a jej urbanistickú úlohu.

Charakter bývania vo „veži“ je potrebné vnímať v kontexte jej výškovej úrovne, 2. až 6.NP, 7. až 25.NP a zohľadniť špecifika polohy, výhľady a mieru exponovanosti. Očakáva sa premyslený mix bytových typov, ktorý bude balansovať medzi exkluzívnejším bývaním vo vyšších podlažiach a primeranou finančnou dostupnosťou. Osobitnú pozornosť si vyžaduje aj riešenie fasády, ktorá môže byť chápaná nielen ako obal objektu, ale aj ako aktívny pobytový priestor.

Vzhľadom na vysokú mieru exponovanosti križovatky návrh musí citlivo riešiť dopravné vzťahy, pešie ťahy a vstupy do územia. Výškový objekt ako nová vertikálna dominanta si zároveň vyžaduje dôsledné posúdenie jeho vzťahu k okolitej zástavbe, panoráme mesta a diaľkovým pohľadom. Integrácia veže a súvisiacej zástavby do štruktúry mesta musí rešpektovať existujúce urbanistické väzby a charakter prostredia, s ambíciou vytvoriť kvalitný verejný priestor a prirodzene nadviazať na hlavné mestské osi.

6. Lokálny program

Očakáva sa spracovanie kvalitného, vyváženého a realizovateľného súťažného návrhu z hľadiska týchto atribútov:

- Komplexná urbanistická kvalita v kontexte s existujúcim prostredím
- Komplexná architektonická kvalita a celkový dojem
- Funkčno-prevádzkové riešenie
- Technická a ekonomická realizovateľnosť
- Riešenie verejných a neverejných priestorov
- Efektivita vyťaženia pozemku (HPP na plochu pozemku) a efektivita návrhu zástavby (pomer hrubých podlažných plôch k čistým - predajným plochám)
- Vhodná etapizácia výstavby. Projekt musí byť realizovateľný na minimálne 2, optimálne 3 samostatne kolaudovateľné etapy.

Očakávaná hrubá nadzemná podlažná plocha

Vyhlasovateľ predpokladá, že súťažný návrh dosiahne celkovú hrubú nadzemnú podlažnú plochu objektov v rozsahu cca **38 000 - 40 000 m²**. Uvedený rozsah slúži ako orientačný rámec, nie ako pevne stanovený alebo záväzný limit.

Súťažiaci môžu v odôvodnených prípadoch navrhnúť riešenie s mierne nižšou alebo vyššou hodnotou HPP, pokiaľ bude takýto návrh urbanisticky, architektonicky a prevádzkovo presvedčivý a bude rešpektovať širšie súvislosti riešeného územia.

Uvedený rozsah hrubej nadzemnej podlažnej plochy neuvažuje s plochou lodží.

Súťažný návrh môže obsahovať lodžie vo väčšej miere (to nie je obmedzené) - v tom prípade, že budú objekty navrhnuté prevažne s lodžiami, je možné uvažovať s primeraným navýšením celkovej HPP, keďže lodžie zaberajú časť plochy, ktorá by inak mohla tvoriť interiérovú podlahovú plochu bytov.

Očakávané investičné (stavebné) náklady

Investičné (stavebné) náklady sú očakávané na úrovni okolo **55 - 58 mil. Eur bez DPH**.

Etapizácia výstavby

Podmienka realizácie projektu na **minimálne 2, optimálne 3 samostatne kolaudovateľné etapy**. *táto požiadavka je pre navrhovateľa veľmi dôležitá.

Funkčná náplň

Primárnou funkčnou náplňou projektu je **bývanie v bytoch určených na trvalé bývanie**, ktoré je v malej miere doplnené o retail (služby). Splnené majú byť požiadavky na preslnenie a denné osvetlenie bytov. Očakávanú výmeru retailu vid' nižšie v časti „Retail“.

Verejný priestor, exteriér

Projekt má ambíciu vytvoriť kvalitný vonkajší priestor. Verejný priestor, ktorý bude slúžiť nielen obyvateľom územia, ale aj návštevníkom a ľuďom, ktorí ním len prechádzajú bez konkrétneho cieľa a poloverejný a súkromný pre obyvateľov. Súťažný návrh má preto jasne definovať charakter a hierarchiu vznikajúcich priestorov.

Zároveň je nevyhnutné vnímať projekt predovšetkým ako rezidenčný, s dôrazom na vytvorenie dostatočného komfortu a kvality bývania pre budúcich obyvateľov. Návrh musí citlivo vyvážiť otvorenosť územia smerom k mestu s potrebou súkromia, bezpečia a pokojného pobytového prostredia.

Pri riešení vonkajších priestorov je potrebné rešpektovať aj požiadavky Územného plánu mesta, najmä nezastavateľné plochy a reguláciu územia v rámci regulačného bloku s kódom Z 02, ktoré majú byť chápané ako súčasť celkového urbanistického konceptu.

Zeleň, modrozelená infraštruktúra

Dôležitou súčasťou návrhu je riešenie návrhu sadových úprav a modrozelennej infraštruktúry. Požiadavkou je vytvorenie funkčných plôch zelene s vysokou pobytovou kvalitou, schopných poskytovať prirodzený tieň a zlepšovať mikroklimatické podmienky územia.

Návrh má reagovať na aktuálne klimatické výzvy, najmä na prehrievanie mestských priestorov, hospodárenie s dažďovou vodou a stratu biodiverzity. Súčasťou riešenia má byť návrh zeleno-modrej infraštruktúry s prihliadnutím na geologické pomery a limity územia.

Návrh zelene má vychádzať z jasne definovaného konceptu, ktorý je úzko previazaný s hierarchiou exteriérových priestorov (verejné, poloverejné a súkromné priestory). Rôzna intenzita, charakter a typ vegetácie majú podporovať čitateľnosť a funkčné využívanie týchto priestorov, ako aj ich vzájomné prepojenie. Pri návrhu vegetácie je potrebné rešpektovať aj svetlotechnické podmienky interiérových priestorov.

Zároveň sa predpokladá **diferencovaný prístup k štandardu zelene**:

- Zeleň situovaná na pozemkoch vyhlasovateľa (investora) môže byť navrhnutá v mierne vyššom štandarde a s vyššou pobytovou kvalitou, avšak aj v tomto prípade musí ísť o dlhodobu udržateľné riešenia, založené na použití odolných, klimaticky vhodných druhov vegetácie s primeranými nárokmi na údržbu.
- Zeleň mimo pozemkov vyhlasovateľa (investora), ktorá bude po realizácii odovzdaná do správy mesta, má byť navrhnutá s dôrazom na jednoduchú, ekonomicky udržateľnú údržbu.

Cieľom je zabezpečiť kvalitné, funkčné a dlhodobu životaschopné zelené plochy, ktoré budú prínosom pre obyvateľov územia aj pre mesto a to aj z hľadiska prevádzky a udržateľnosti.

Pešie trasy, cyklotrasy

Riešené územie si vyžaduje premyslené riešenie peších trás, ktoré zabezpečia prepojenie medzi jednotlivými funkčnými časťami projektu, ako aj napojenie na okolitú mestskú štruktúru. **Súčasťou tohto systému je aj schodisko od ulice Konštantína Čulena/Žitná, ktoré umožňuje prepojenie územia s vyššie položenou okolitou zástavbou rodinných domov.**

Súťažiaci majú v návrhu zohľadniť možnosti prepojenia cyklistických trás, **vrátane priestorovej rezervy pre jednosmerný cyklochodník na strane územia investora** (na pozemkoch mesta/v rámci nezastavateľnej časti územia, určenej pre plošnú parkovú zeleň).

Návrh má byť koncipovaný tak, aby pešie a cyklistické prepojenia organicky nadväzovali na okolité mestské koridory, zvyšovali bezpečnosť pohybu a zároveň prispievali k tvorbe kvalitného pobytového prostredia.

Práca s terénom

Očakáva sa, že účastník súťaže využije potenciál práce s terénom.

V návrhu je okrem iného možné uvažovať aj napr. s polozapustenými/zapustenými podlažiami – napríklad pre garáže/technické zázemie, alebo iné typy priestorov. Týmto spôsobom môžu napr. aj vzniknúť príjemné súkromné alebo poloverejné priestory.

Charakter bývania

Vyhlasovateľ očakáva, že súťažný návrh sa bude zaoberať otázkou charakteru navrhovaného bývania a spôsobom jeho fungovania v rámci celého riešeného územia. Osobitná pozornosť by mala byť venovaná vzťahu medzi výškovou časťou zástavby a ostatnou zástavbou, ako aj možnostiam miešania rôznych typov bývania a užívateľov.

Vyhlasovateľ vníma potenciál nižších objektov pre komunitnejší, resp. rodinnejšie orientovaný spôsob bývania a zároveň pripúšťa, aby objekt veže uvažoval s rôznymi formami bývania, vrátane ich kombinácie alebo diferencovania v rámci objektu (napr. podľa podlaží). Úlohou účastníka súťaže je navrhnúť a primerane odôvodniť riešenie charakteru bývania tak, aby podporovalo kvalitu života rezidentov a zároveň zodpovedalo mestskému kontextu a celkovému konceptu návrhu.

Efektivita návrhu zástavby

Návrh zástavby a jednotlivých objektov má byť spracovaný s dôrazom na priestorovú, konštrukčnú a ekonomickú efektivitu, s cieľom racionálneho využitia hrubej podlažnej plochy a maximalizácie čistej (predajnej) plochy bytov. Pavlačové domy neuvažovať.

Pomer hrubej a čistej podlažnej plochy

Dispozičné riešenie má minimalizovať plochy vnútorných komunikácií, technických a pomocných priestorov v prospech čistej obytnej plochy bytov.

Pomer hrubej podlažnej plochy k čistej podlažnej ploche má byť efektívny a ekonomicky opodstatnený.

Konštrukčný systém a modulový raster

Nosný konštrukčný systém má byť navrhnutý ako ideálne pravidelný, logický, založený na modulovom rasteri.

Modulový raster má umožňovať aj efektívne dispozičné riešenie bytov, spoločných priestorov a podzemnej garáže.

Zvislé nosné konštrukcie (steny/stĺpy) majú byť vedené ideálne nad sebou v celom výškovom rozsahu objektu, bez zbytočných prenesených alebo vyložených prvkov.

Vstupné priestory

Vstupné priestory výškovej budovy koncipovať ako hodnotné, veľkorysejšie a vo väčšej výmere (reprezentatívne priestory). Recepciu neuvažovať, skôr sa pristúpi k inteligentným smart riešeniam z hľadiska prístupu do objektu.

Vstupy do blokov nižšej zástavby sa navrhujú účelne, bez potreby veľkorysého alebo reprezentatívneho riešenia.

Komunikačné jadrá a spoločné priestory

Komunikačné jadrá majú byť navrhnuté efektívne a účelne, obsluhujúce optimálny počet bytov na podlaží. Poloha a veľkosť jadier majú zabezpečiť efektívnu prevádzku objektu pri dodržaní požiadaviek na protipožiarnu bezpečnosť, bezbariérovosť a komfort bývania. Vnútorné komunikačné priestory (chodby, schodiská, výťahy) majú byť dimenzované racionálne, bez nadmerných plôch a neefektívnych slepých alebo nadmerne dlhých úsekov.

Spoločné priestory majú byť koncipované tak, aby podporovali komfort a kvalitu bývania.

Ďalšie požiadavky:

- Bezbariérový prístup,
- Minimalizovať schodiskové zrkadlá, svetlíky a prevádzkovo neopodstatnené plochy spoločných komunikácií.

- V rámci spoločného priestoru na 1.NP, alebo 1.PP v rámci každého vchodu uvažovať jednu miestnosť pre upratovacie potreby s výlevkou.
- V rámci 1.NP navrhovaných objektov uvažovať miestnosti pre elektromerne (samostatný prístup z exteriéru a samostatný prístup zo spoločných priestorov).
- Spoločné priestory majú zahŕňať priestory aj pre komunitné využitie, ako napr. party room, a taktiež aj funkčné priestory pre bicykle, vrátane umývárne bicyklov a nabíjania pre elektro bicykle.

Pomer interiérových a exteriérových plôch bytov

Byty majú byť navrhnuté s vyváženým pomerom medzi interiérovou obytňou plochou a exteriérovými plochami (balkóny/loggie/terasy/predzáhradky).

Exteriérové plochy majú zvyšovať kvalitu bývania, avšak nemajú neúmerne zvyšovať hrubú podlažnú plochu ani konštrukčnú a realizačnú náročnosť objektu.

Riešenie garáže

Garáž má byť navrhnutá s dôrazom na efektívny pomer medzi celkovou plochou garáže a počtom parkovacích miest. Modulový raster má byť zosúladený s rozmermi parkovacích státí, jazdných pruhov a obslužných komunikácií, tak aby sa minimalizovali nevyužiteľné plochy. Dispozičné riešenie garáže má umožňovať prehľadnú orientáciu, plynulý pohyb vozidiel a racionálne vedenie technických inštalácií.

V súvislosti s návrhom garáže a podzemných podlaží upozorňujeme na informácie uvedené v časti zadania: „Limit statickej dopravy z hľadiska technického riešenia“ na strane 18.

Flexibilita (variabilita)

V rámci typického podlažia vežového objektu a objektov 7+1NP graficky preukázať možnosti variantného riešenia skladby bytov na podlaží (možná reakcia na zmeny trhovej situácie).

Svetlá výška

Typické podlažia vežový objekt - nie je požiadavka na riešenie nadštandardných svetlých výšok v rámci typických bytových podlaží. Skôr uprednostňujeme efektívne využitie maximálnej možnej výšky zástavby v zmysle územného plánu. Upozorňujeme však, že svetlá výška vo výškovej časti zástavby musí umožňovať realizáciu podhládov v takej miere, aby bolo možné zohľadniť požiadavky protipožiarnej ochrany stavby (realizácia stabilného hasiaceho zariadenia).

Je možné navrhnuť vyššiu svetlú výšku najvyšších podlaží (v prípade riešenia viacizbových veľkometrážnych bytov)

Typické podlažia objekty 7+1NP - nie je požiadavka na riešenie nadštandardných svetlých výšok v rámci typických bytových podlaží. Neuvažovať s realizáciou podhládov v obytných miestnostiach. Svetlá výšku navrhnuť v zmysle normových požiadaviek.

Parter – je očakávané riešenie nadštandardnej svetlej výšky, ktorá umožní vznik atraktívnych vstupných priestorov a umiestnenie priestorov služieb/retailu.

Kobky

Navrhnuť kobky pre byty, umiestnenie kobiek uvažovať ideálne v podzemných podlažiach (prípadne 1.NP), kobky neuvažovať na typických bytových podlažiach. Kobky budú predávané ako samostatné nebytové priestory. Počet kobiek na 1 byt je 0,70 (teda na 1 byt uvažovať 0,70 kobiek). Plochu kobky uvažovať okolo 2,4 m², pričom je preferované združovanie kobiek do skupín (jeden požiarny úsek). Neodporúča sa navrhovať kobky samostatne v nadväznosti na parkovacie miesta.

Retail

Retailové priestory sa odporúča uvažovať v orientačnom rozsahu približne 800 – 1 000 m² interiérovej plochy (v štandarde *shell & core*). Predpokladá sa ich umiestnenie prednostne v parteri objektov, s cieľom zabezpečiť prirodzené prepojenie s verejným priestorom a zároveň eliminovať potrebu navrhovania samostatných vertikálnych komunikačných jadier výlučne pre túto funkciu.

Uvedený rozsah výmery **nie je fixne stanovený** a môže byť v súťažnom návrhu primerane upravený – smerom nahor aj nadol – v závislosti od celkového konceptu návrhu, urbanistického a architektonického riešenia, ako aj zvoleného funkčno-prevádzkového usporiadania. Rozhodujúca je racionálnosť a presvedčivosť navrhovaného riešenia z pohľadu fungovania územia a jeho dlhodobej udržateľnosti.

Zároveň platí, že **prioritnou funkciou projektu sú byty**. V prípade, že to bude z hľadiska konceptu, urbanistického riešenia a kvality parteru dávať zmysel, je možné **uprednostniť obytnú funkciu pred retailom**, napríklad formou bytov v parteri s predzáhradkami alebo iným kvalitným prechodom medzi súkromným a verejným priestorom. V takom prípade je prípustné **znižovať rozsah retailových plôch v prospech bývania**, za predpokladu, že navrhované riešenie bude logické, funkčne odôvodnené a prínosné pre celkové fungovanie projektu.

V návrhu sa snažiť zohľadniť možnosť umiestnenia prevádzky menších potravín lokálneho charakteru, pričom sa predpokladá celková plocha tejto prevádzky v rozsahu približne 300 - 350 m². Požiadavky na hĺbku prevádzky ani pomer jej strán nie sú stanovené a sú ponechané na architektonický návrh autora, pričom hĺbka prevádzky môže byť totožná s hĺbkou typických podlaží bytového domu. Návrh má umožniť funkčné a racionálne zásobovanie tejto prevádzky vozidlom kategórie N1 (veľká dodávka).

Zvyšnú retailovú plochu v parteri je potrebné uvažovať flexibilne, umožniť jej budúce prispôsobenie konkrétnym nájomcom. Typologicky sa predpokladá využitie najmä pre služby lokálneho charakteru, ako sú napríklad lekáreň, kaviareň, pekáreň, kaderníctvo, kancelárske priestory alebo ambulancie.

V rámci súťažného návrhu sa nevyžaduje dispozičné členenie ani definitívne delenie jednotlivých prevádzok. Návrh má predovšetkým vytvoriť priestorové, prevádzkové a technické predpoklady pre ich budúce umiestnenie a flexibilné využitie.

Nároky na statickú dopravu v súvislosti s retailom viď. nižšie v časti „Parkovanie automobilov“.

Parkovanie automobilov

Vyhlasovateľ má z obchodného hľadiska požiadavky na návrh počtu parkovacích miest, ktoré súťažiaci zohľadnia pri spracovaní návrhu.

Parkovacie miesta pre byty

Počet parkovacích miest pre byty je potrebné uvažovať v zmysle nasledujúcej tabuľky:

Izbovosť bytov	Počet parkovacích miest na 1 byt
1-1,5 izbové byty	0,5
2 izbové byty	1,0
3 izbové byty	1,5
4 a viac izbové byty	2,0

Poznámky:

Počty parkovacích miest uvedené v tabuľke vyššie nezahŕňajú parkovacie miesta pre návštevy ani parkovanie pre služby (retail).

Počet parkovacích miest vypočítaný podľa vyššie uvedenej tabuľky ďalej nenásobíť koeficientami mestskej polohy a delby prepravnej práce.

Parkovacie miesta pre návštevy

Počet parkovacích miest pre návštevy je potrebné uvažovať ako navýšenie o 4 % z celkového počtu parkovacích miest vypočítaných podľa tabuľky vyššie pre byty.

Parkovacie miesta pre retail / služby

Pre retailové prevádzky je potrebné uvažovať parkovanie v pomere 1 parkovacie miesto na 30 m² celkovej interiérovej plochy retailu.

Presná potreba parkovacích miest musí byť súťažiacim preukázaná výpočtom.

Vzťah k normovým požiadavkám (STN)

Zároveň platí, že návrh musí spĺňať minimálne požiadavky na počet parkovacích miest v zmysle platných technických noriem (STN). Súťažiaci je povinný preukázať splnenie normových požiadaviek samostatným výpočtom, vrátane použitia normových koeficientov, ktoré sú uvedené nižšie.

Poznámka: v prípade, že výpočet podľa STN určí nižší minimálny počet parkovacích miest než je požiadavka vyhlasovateľa, je potrebné navrhnuť počet parkovacích miest v zmysle požiadavky vyhlasovateľa. Normové požiadavky definujú minimálnu potrebu parkovania, nie maximálny prípustný počet, preto je v takomto prípade rozhodujúci vyšší počet parkovacích miest.

Koeficienty do výpočtu podľa STN:

súčiniteľ mestskej polohy:

kmp = 0,8 (širšie centrum)

súčiniteľ delby prepravnej práce:

kd = 0,8 (35:65)

Rozmery parkovacích miest pre automobily – uvažovať štandardné rozmery v zmysle platnej legislatívy.

Parkovanie bicyklov

V návrhu uvažovať zázemie pre parkovanie a uskladnenie bicyklov v interiéri objektov ako aj v exteriérových priestoroch v dostatočnom množstve.

Interiér

Uvažovať v podzemných podlažiach a/alebo na 1.NP v spoločných priestoroch domu (bicykliarne), uskladniť (uparkovať) 0,5 bicykla na 1 byt. Pričom uvažovať použitie systémových dvojúrovňových (poschodových) stojanov.

Exteriér

Vo vonkajších priestoroch uvažovať uparkovať 0,5 bicykla na 1 byt. Môže sa jednať o nekryté (prípadne kryté) stojany. Je možné uvažovať, že tieto miesta (stojany) budú slúžiť aj pre potreby retailových prevádzok.

Poznámka: spoločné priestory majú zahŕňať aj funkčné priestory pre bicykle, vrátane umývárne bicyklov a nabíjania pre elektro bicykle.

Typológia bytov, požiadavky na riešenie bytov

Vyhlasovateľ v projekte neuvažuje s mezonetovými bytmi. Výnimočne je však prípustné navrhnuť mezonetové byty vo veľmi obmedzenom rozsahu, a to výlučne vo vyšších podlažiach, pokiaľ to bude architektonicky a dispozične odôvodniteľné a bude to predstavovať zmysluplný prínos pre celkový koncept návrhu. V takom prípade sa očakáva primerané zdôvodnenie tohto riešenia zo strany účastníka.

V bytoch minimalizovať priechodnosť miestností.

Bytový mix a veľkosti bytov

Navrhnuť priestory bytov, ich skladbu a veľkosť v súlade s parametrami uvedenými v tabuľkách nižšie.

Dispozičné riešenie a modulový konštrukčný systém majú byť navrhnuté tak, aby umožňovali variabilitu bytového mixu, prípadné spájanie alebo delenie bytových jednotiek a tým aj schopnosť návrhu reagovať na meniace sa požiadavky trhu v rôznych fázach prípravy a realizácie projektu.

V súlade s priloženou tabuľkou bilancii, ktorá tvorí súťažnú pomôcku č. 8, je potrebné v súťažnom návrhu prehľadne vykázať hrubé podlažné plochy (GBA), čisté predajné / využiteľné plochy (NSA) bytov a retailu, ako aj ďalšie údaje a parametre.

Metodika výpočtu a vykazovania jednotlivých plôch (GBA, NSA,...) je jednoznačne definovaná v súťažnej pomôcke č. 10 a je potrebné sa ňou pri spracovaní bilancií riadiť. Tento postup zabezpečuje jednotný spôsob vyhodnocovania a porovnateľnosť súťažných návrhov.

Poznámka: plochy sa deklarujú v m² s presnosťou na dve desatinné miesta.

Tabuľky bytového mixu:

Vežový objekt:

Izbovosť bytov	Podiel bytov v %	Čistá predajná plocha bytu (NSA) v m2 (min. - max.)
1 - 1,5 izbové	20 - 25%	26 - 33
2 izbové	45 - 55%	42 - 52
3 izbové	20 - 25%	65 - 74
4 a viac izbové	5%	90 a viac

Objekty 7+1NP:

Izbovosť bytov	Podiel bytov v %	Čistá predajná plocha bytu (NSA) v m2 (min. - max.)
1 - 1,5 izbové	15 - 20%	26 - 33
2 izbové	50 - 60%	42 - 52
3 izbové	20 - 25%	65 - 74
4 a viac izbové	5%	90 a viac

Kuchyňa

- Kuchyňa bude priamo prepojená s obývacou izbou,
- Pokiaľ to dispozícia dovoľí, tak je vhodné umiestniť do kuchynského kúta okno, hlavne v prípade väčších bytov.
- V kuchynských linkách uvažovať dostatočne veľký pracovný priestor (pracovnú dosku).

Kúpeľňa

- 1-1,5-izbový byt navrhovať so sprchou, kúpeľňa vrátane WC,
- 2-izbový byt navrhovať so sprchou alebo vaňou, pri malých bytoch kúpeľňa vrátane WC, pri bytoch výmery od 48 - 49 m2 a viac ideálne navrhovať samostatné WC (ak je to možné),
- 3-izbový byt navrhovať s vaňou, WC bude samostatné,
- 4 a viac izbové byty budú navrhované s dvomi kúpeľňami (v jednej vaňa a v druhej sprcha vrátane WC) + samostatné WC. Kúpeľňu so sprchou uvažovať v nadväznosti na hlavnú spálňu (master bedroom),
- V bytoch počítať s umiestnením automatickej práčky a sušičky nad práčku 600/600 mm v rámci kúpeľne.

Úložné priestory

- Dbáť na dostatok úložných priestorov v rámci bytu (izby, vstupné priestory bytu). Ak je to možné, tak navrhnuť v každom byte pri vstupe úložný priestor (šatníková skriňa, skrinka na topánky),
- V prípade 4 a viac izbových bytov uvažovať samostatný šatník, alebo riešiť priestor hlavnej spálne bytu tak, že umožní vytvorenie „zóny“ šatníka,
- Neuvažovať komory (úložné priestory) v nadväznosti na kuchyne.

Dvere

- Vstupné dvere do bytov svetlej šírky 900 mm,
- Svetlú šírku dverí obytných miestností uvažovať 800 mm,
- Svetlú šírku dverí do kúpeľní a WC uvažovať 700 mm,
- Dvere sa zvyčajne otvárajú do miestnosti, do ktorej vstupujeme,
- Neuvažovať interiérové posuvné ani skladacie posuvné dvere,
- Vstupy na balkón, loggiu a predzáhradku budú riešené jednokrídlovými otváracími dverami,
- Vstupy na terasu budú riešené HS portálmi.

Exteriérové priestory bytov

Pre každý byt uvažovať exteriérový priestor (loggia/balkón/terasa/predzáhradka).

Vo výškovej časti zástavby vyhlasovateľ odporúča uvažovať o riešeníach exteriérových pobytových priestorov s dôrazom na vyšší užívateľský komfort, predovšetkým vo forme typológie lodžií alebo polozapustených lodžií, prípadne iných im typologicky príbuzných riešení. Bežné otvorené balkóny môžu vo vyšších podlažiach prinášať nižší komfort bývania, preto sa odporúča zvoliť také riešenie, ktoré bude zmysluplné a racionálne v kontexte celkového architektonického konceptu návrhu.

V prípade nižšej zástavby vyhlasovateľ ponecháva riešenie exteriérových pobytových priestorov plne na uvážení súťažiacich. Je možné uvažovať s balkónmi, lodžiami, ich kombináciou, ako aj s inými primeranými typologickými riešeniami v závislosti od charakteru návrhu.

Pri návrhu exteriérových priestorov je potrebné zohľadniť orientáciu, svetlotechnické podmienky a vizuálne kontakty, aby tieto priestory prispievali k celkovej kvalite bývania.

Energetický koncept, technológie, fasáda a strecha**Zdroj tepla**

Odovzdávacia stanica tepla - objekt bude napojený na horúcovod. **Odovzdávaciu stanicu tepla (OST) situovať v suteréne, výmeru miestnosti OST uvažovať cca 35 m².** Pre každú etapu projektu navrhnuť samostatnú miestnosť pre OST.

Príprava teplej úžitkovej vody

Prípravu TÚV bude zabezpečovať technológia OST.

Vykurovanie

Uvažovať podlahové teplovodné vykurovanie.

Chladenie

Vo výškovej budove uvažovať centrálny zdroj chladu (situovaný buď v suteréne, alebo na technickom podlaží), bytové jednotky napojené na centrálny zdroj chladu.

V blokoch zástavby 7+1NP uvažovať splitové jednotky (multisplit na jeden byt), umiestnenie vonkajších jednotiek na balkóne/loggii/predzáhradke/terase/streche.

Tienenie

Uvažovať vonkajšie (exteriérové) tienenie, typ riešenia na základe návrhu architekta (nie je preferencia), súčasť návrhu fasády.

Výmena vzduchu

V prípade návrhu komunikačných jadier a spoločných priestorov je potrebné počítať s priestorom (plochami), ktoré zaberú VZT rozvody pre splnenie normových požiadaviek (výmena vzduchu, protipožiarna ochrana).

V prípade hygienických priestorov (kúpeľne a WC) uvažovať s núteným odvodom vzduchu.

V kuchyniach uvažovať recirkulačné digestory – teda bez prípravy na odvod vzduchu.

Poznámka: nie je požiadavka zo strany vyhlasovateľa na riešenie nadštandardného centrálného núteného vetrania obytných priestorov. Podrobnejšie bude riešenie VZT spresnené v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.

Fasáda

Riešenie fasád je považované za integrálnu súčasť architektonického konceptu návrhu a má primerane reflektovať charakter objektu, jeho mierku a urbanistický kontext. Vyhlasovateľ kladie dôraz na čitateľný a nadčasový architektonický výraz, ktorý logicky vychádza z vnútorného usporiadania stavby a jej typológie.

Vyhlasovateľ nepredpisuje konkrétnu materiálovú ani konštrukčnú skladbu fasád. Výber riešenia je ponechaný na uvážení účastníkov, pričom zvolený princíp má byť architektonicky presvedčivý, technicky realizovateľný a primeraný charakteru navrhovanej zástavby.

Strechy

Minimálne 50% striech riešiť ako vegetačné extenzívne. Na najvyššiu strechu zabezpečiť prístup zo spoločného jadra domu. Je predpoklad, že strechy budú slúžiť aj na umiestnenie technologických zariadení (chladenie, VZT,...).

Ostatné**Požiarna ochrana**

V rámci výškovej budovy uvažovať stabilné hasiace zariadenia (SHZ), je potrebné pre objekty navrhnuť požiarnu nádrž. Bloky zástavby 7+1NP nemusia byť vybavené SHZ.

Odstupy stavieb – preferovať také riešenie z hľadiska odstupov, ktoré umožňuje použitie bežných (nepožiarnych) výplní otvorov.

Odpadové hospodárstvo

Riešenie odpadového hospodárstva má byť súčasťou celkovej koncepcie návrhu. Uvažovať s použitím polozapustených kontajnerov.

Umiestnenie stojiska pre kontajnery má byť navrhnuté racionálne, s ohľadom na dostupnosť pre užívateľov a zároveň na efektívnu a bezpečnú dopravnú obsluhu – vývoz odpadu smetiarskym vozidlom s použitím hydraulikkej ruky. Riešenie má rešpektovať prevádzkové nároky zberu odpadu a minimalizovať negatívne vplyvy na kvalitu verejných a pobytových priestorov vrátane minimalizácie vizuálneho smogu.

Mobiliár a umelecké prvky

V rámci návrhu sa odporúča uvažovať s primeraným doplnením verejných a poloverejných priestorov o mestský mobiliár, najmä lavičky a prvky umožňujúce pobyt a stretávanie sa. Zároveň je možné uvažovať s integráciou umeleckého diela (umeleckého objektu), ktoré môže prispieť k identite miesta a posilniť jeho charakter.

Umiestnenie, forma a mierka týchto prvkov má vychádzať z celkovej architektonickej a urbanistickej koncepcie návrhu a nemá pôsobiť samoučelne. Ich riešenie má podporovať kvalitu priestoru, orientáciu v území a celkový užívateľský komfort.

Súťažné zadanie vypracovali:

Ing. arch. Matúš Kopáč

doc. Mgr. art. Vít Halada, ArtD.

Ing. arch. Monika Kuhn