

01.
Zadanie

Urbanisticko - architektonická súťaž

**POLYFUNKČNÝ DOM ŠTÚROVA
ULICA NITRA**



Obsah	2
1. Cieľ súťaže a zámer investora	3
2. Charakteristika lokality	4
3. Regulatívy v území	5
4. Lokálny program	7
5. Špecifické požiadavky na návrh	8

1. CIEĽ SÚŤAŽE A ZÁMER INVESTORA

Zámerom investora Belevis, s.r.o., ktorý vyhlasuje jednokolovú architektonickú súťaž pod záštitou Útvaru hlavného architekta mesta Nitra v zastúpení Ing. arch. Viktorom Šabíkom, AA je vytvorenie reprezentatívnej stavby v centre mesta Nitra, ktorá sa stane vlajkovou loďou investora, jeho sídlom a dotvorí jeho celkovú identitu. Investor kladie vysoké požiadavky na kvalitu architektonického riešenia, napriek neobvyklej a komplikovanej zastavovacej schéme. Toto je hlavný dôvod prečo spoločnosť Belevis, s.r.o. spoločne s Útvaram hlavného architekta mesta Nitra zvolili formu architektonickej súťaže.

Okrem požiadavky na súčasný zjav, je dôležité aj kritérium energetickej efektívnosti. V tomto zmysle by návrh mal zohľadniť najmä nastávajúce klimatické zmeny a výhľadové prognózy ohľadom zmeny podnebia v našom klimatickom pásme, ktoré by sa mali premietnuť okrem iného aj do získania súčasných medzinárodne platných energetických certifikátov deklarujúcich spomenuté kritériá.

Z architektonicko-urbanistického hľadiska je kruciálna požiadavka na vzťah s jestvujúcim obchodným domom Tesco, predtým známym ako Prior, na ktorého návrhu sa podieľal aj architekt Ivan Matušik a taktiež fakt že, sa parcela nachádza na prieniku dvoch hlavných kompozičných osí mesta ulíc Štefánikova a Štúrova.

Nemenej dôležitá je požiadavka aby sa riešený objekt svojim parterom zapojil do verejného mestského života a stal sa mestotvorným prvkom. Preto sa predpokladá a požaduje vznik aktívneho mestského parteru pre vybavenosť a služby. Vzhľadom na jestvujúcu topografiu a prítomnosť terás susedného objektu OD Tesco je nutné riešiť parter viacúrovňovo. Investor požaduje riešenie priestorov pre vybavenosť minimálne na dvoch podlažiach so vzťahom na okolitý jestvujúci terén tak aby boli tieto prístupné bezbariérov.

Zo strany mesta je kľúčová požiadavka aby objekt rešpektoval plánovanú trasu pre cyklistov ktorá bude prechádzať pozemkom investora, a taktiež zachovanie jestvujúcej dopravnej infraštruktúry – zástavka MHD a chodník pre chodcov.

Zastavovacia schéma predpokladá aj napojenie na susedný objekt ktorý bude na riešený dom napojený svojou štítovou stenou (polyfunkčný dom na parcele č.1187 /5,9,10,12 vid' súťažné podklady **č. 2.01_SITUÁCIA A VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA** a **č. 2.06_PREDLOHA SÚŤAŽNÝCH PANELOV**).

Nemenej dôležitá je aj vízia mesta ktorá ráta s predĺžením pešej mestskej zóny ktorá momentálne končí na križovatke ulíc Štefánikova – Farská a Palárikova. Táto by sa mala v budúcnosti predĺžiť až po križovatku ulíc Štefánikova / Štúrova teda do tesnej blízkosti riešenej parcely. Tento fakt situuje v budúcnosti riešený blok ktorého je dom súčasťou do čela významného mestského bulváru.

2. CHARAKTERISTIKA LOKALITY

Riešený pozemok sa nachádza na križovatke hlavných kompozičných mestských osí Štúrova a Štefánikova. Na prieniku týchto osí sa nachádza blok bývalých kasární (dnes mestská tržnica), OD Tesco (bývalí Prior) a OC Mlyny

Štefánikova trieda je jedna z najdlhších mestských tried spájajúca železničnú stanicu so Svätoplukovým námestím.

Zástavba na severnej strane Štefánikovej ulice od križovatky osí je obostavaná rastlou zástavbou ktorá je tvorená prevažne historizujúcimi domami z prelomov 19. a 20. storočia. Do tejto štruktúry sú občas vsadené domy z obdobia moderny či neskorkej moderny. Kompaktná zástavba sa na západnej strane tejto časti končí pri križovatke s ulicou Farská, až po zmieňovanú hlavnú križovatku je obsadená solitérmi – objektom VÚB Banky a OD Tescom (bývalí Prior). Jej južná časť je tvorená rôznorodou mestskou zástavbou, skôr solitérneho typu počnúc objektom OC Mlyny, pokračujúc solitérmi mestských a regionálnych inštitúcií okresného úradu a krajského úradu.

Štúrova ulica je zasa kompozičná os na ktorej začiatku je kupola univerzity SPU od Vladimíra Dedečka a na jej konci socha klasov od Alexandra Viku. Súsošie sa nachádza v strede mohutného kruhového objazdu ktorý tvorí jeden z hlavných dopravných nástupov do mesta. Táto mestská trieda má potenciál stať sa v budúcnosti aktívnym mestským bulvárom.

Os Štúrova ulica je modernistická os a okrem monumentoch na jej koncoch sú pozdĺž nej komponované sídlisko Párovce, objekt ŠD mladosť, a výšková budova od M.M. Sheera.

Samotné riešené územie je podlhovastého charakteru z východo-západnou orientáciou, zužujúce sa a stúpajúce smerom na západ. Parcely možno zastavať v šírke 6,75 m na západnej strane a 14,96 m a na východnej strane. V parteru je tento priestor ešte limitovaný faktom že hmota domu musí reflektovať plánovanú cyklotrasu (viď. **súťažné podklady č. „2.01 SITUÁCIA A VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA”** a **„2.06_PREDLOHA SÚŤAŽNÝCH PANELOV”**.)

Na pozemku je výškové prevýšenie cca 2 m. Tento fakt je žiadúce zohľadniť najmä v plánovaní parteru, investor požaduje viacpodlažný parter s napojením na terasy susediaceho OD. Riešený pozemok je situovaný v blízkosti križovatky ulíc Štefánikova a Štúrova, v susedstve modernistického komplexu obchodného domu PRIOR (dnes Tesco) ktorého autorom je Ivan Matušik.

Výmera parciel pozemku je nasledovná:

1187 /3	193 m ² / je vo vlastníctve investora
1187/6	389 m ² / je vo vlastníctve investora
1883/5	210 m ² / je vo vlastníctve investora
1883/12	11 m ² / je vo vlastníctve investora
1883/7	124 m ² / je vo vlastníctve investora

Plán centrálnej mestskej zóny umožňuje na 1 NP zastavať 693,5 m² (bude to však menej vzhľadom na nutnosť chodníkov a cyklotrasy či zastávky MHD), na ostatných podlažiach a na podzemnom podlaží 693,5 m², na poslednom ustúpenom podlaží 364,75 m², viď **súťažné podklady č. „2.01 SITUÁCIA A VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA”** a **„2.06_PREDLOHA SÚŤAŽNÝCH PANELOV”**.

Susedné Mestské parcely na ktorých sa plánuje výstavba časti bloku s pôdorysnou výmerou 179 m²:

1187/5	66 m ²
1887/9	15 m ²
1187/10	15 m ²
1187/11	137 m ²
1187/12	82 m ²

(Zamýšľaný susedný objekt na parcele č.1187 /5,9,10,12 nie je predmetom tohto zadania !!!)

3. REGULATÍVY V ÚZEMÍ

Výňatok z UPI

Podľa UPI sú predmetné parcely 1187/3, 1187/6, 1883/5, 1883/7 a 1883/12 súčasťou plôch, vymedzených pre *dostavbu objektov vybavenosti* ako podmiennečne zastaviteľné plochy. To znamená, že stavebná činnosť je podmienená preukázaním vhodnosti funkčného a stavebného využitia pozemkov.

Regulatív výšky na daných pozemkoch je smerný a určený počtom 4 nadzemných podlaží. *Regulatívy stavebnej a uličnej čiary sú záväzné.* Koeficient zastavanosti $kz \leq 1,0$ s riešením *strešnej zelene v podiele 10% plochej strechy*. Do úvahy treba brať *navrhovanú cyklotrasu*, ktorou sú dotknuté parcely 1883/5, 1883/7 a 1883/12. Pre potreby navrhovaného objektu je potrebné *zabezpečiť normovú potrebu parkovacích miest.**

*

poznámka: toto nie je možné splniť v suteréne objektu, investor zabezpečí parkovanie v dotknutom území aj iným spôsobom. Avšak suterén 1 PP využiť na parkovacie státiá čo možno najviac efektívne.

Výňatok zo Stanoviska KPÚ Nitra

KPÚ Nitra rozhodol, že zámer *novostavby polyfunkčného domu* na daných parcelách, nachádzajúcich sa v pamiatkovej zóne (PZ) je prípustný za splnenia stanovených podmienok.

A. objemové členenie a výškové usporiadanie:

- rešpektovať stavebnú čiaru
- najvyšší bod novostavby musí byť situovaný v nižšej polohe ako horná výšková úroveň atiky hlavnej hmoty OD Tesco
- horné ukončenie novostavby formou šikmej strechy alebo ustúpeného podlažia, kedy max. konštrukčná výška nesmie presiahnuť 3,6m, pôdorysný odstup zo strany Štúrovej ulice musí byť min. o 2/3 konštrukčnej výšky ustúpeného podlažia a nesmú ho prekrývať žiadne konštrukcie (prístrešok, markíza, slnolam, pergola,...). V prípade šikmej strechy zo strany Štúrovej ulice použiť sklon ako na tržnici.

B. architektonické riešenie exteriéru:

- architektonické riešenie exteriéru novostavby navrhnuť tak aby rešpektovalo a harmonicky dotvorilo okolitú zástavbu pamiatkovej zóny
- historickú parceláciu premietnuť do fasády zo strany Štúrovej a Dolnotabánskej ulice (Dolnotabánska je už neexistujúca ulica, dnes terasa OD Tesco) tak, že bude obsahovať 5 vertikálnych častí rozmerovo odvodených od historických parciel (historická parcelácia je v súťažných podkladoch v časti **„2.01_SITUÁCIA A VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA”** v „**hladine Historická parcelácia**”)
- pravouhlé tvaroslovie fasád
- dominantne nenavrhovať výrazné kontrastné tvary, povrchové úpravy, farby a materiálovosť voči zástavbe PZ
- pre spevnené plochy – chodníky uplatňovať dlažby z prírodného resp. umelého kameňa, nepoužívať dlažby s leštenou povrchovou úpravou
- v prípade sedlovej strechy, rovnaký sklon ako na NKP kasáreň (tržnica)
- v prípade ustúpeného podlažia, na strechu neumiestňovať zeleň presahujúcu výšku atiky a ani na terasu ustúpeného podlažia zeleň presahujúcu výšku zábradlia
- technické zariadenie optimálne neumiestňovať na strechu, ale integrovať do hmoty novostavby
- zachovať chránený pohľad z Cyrilo - Metodského námestia na kalváriu (námestie je označené v súťažných podkladoch č. **„2.05_3D MODEL”**.

Riešené parcely sú situované v polohe niekdajšieho úzkeho bloku zástavby 5 objektov, ktorý bol odstránený na prelome 60.-70. Rokov 20. storočia v súvislosti s pripravovanou výstavbou obchodného domu Prior.

Poznámka spracovateľa:

Stavebné čiary a vyššie uvedené majetkovoprávne vzťahy sú grafiky premietnuté do súťažných podkladov a to najmä ako maximálny obrys konkrétneho podlažia v časti: **„2.01_SITUÁCIA A VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA”** (hladina **„HRANICA ZASTAVANOSTI ”**) a najmä v časti **„2.06 PREDLOHA SÚŤAŽNÝCH PANELOV”**.

V parteri je nutné sa vysporiadať s potrebou chodníka (odporúčaná šírka 2700 mm), cyklotrasy (odporúčanej šírky 2500 mm) a zastávky MHD (odporúčanej šírky 3000 mm), ktoré tu zrejme zasiahnu do predpokladaného maximálneho možného obrysu domu, pričom treba rešpektovať jestvujúcu polohu okraja cestnej komunikácie.

V uvedených podkladoch je kvôli ilustrácii nakreslená jedna z možností riešenia. Je na uvážení súťažiacich ako budú danú požiadavku reflektovať v návrhu.

4. LOKALITNÝ PROGRAM

1. PP (max. plocha 693,5 m²) :

- technické zázemie, a parkovanie (nie však v plnom požadovanom rozsahu podľa normy). Parkovanie bude zabezpečené aj na príľahlých pozemkoch
- uvažovať s auto výťahom, s napojením z Piaristickej ulice cez susedné parcely č. 1188 a 1187/2 vid' súťažné podklady časť „**2.01_SITUÁCIA A VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA**”
- parkovanie koncipovať tak aby bolo možné ho prepojiť zo zamýšľaným susedným objektom na parcele č.1187 /5,9,10,12

V parteri : 1. NP a 2. NP (max. plocha pre každé podlažie 693,5 m² odhadovaná plocha pre 1 NP 450,6 m²), kvôli charakteru územia a susednej rampy domu Prior sa uvažujú dve podlažia) vid' bod 1: *Cieľ súťaže a zámer investora, pričom sa ráta z jedným čiastočne zapusteným podlažím.*

- Priestory pre prenajímateľné prevádzky a ich zázemia (požaduje sa čo najväčšia efektivita využitia parteru)
- Recepčia s napojením na komunikačné jadro
- Inštaláčne jadrá pre zázemie a toalety

3Np a 4Np (max. plocha pre každé podlažie 693,5 m²),

- Administratívne Priestory na prenájom
- Uvažovať s toaletami a kuchynkou a priestormi pre sklady a upratovačku

5 NP (max. plocha 364,75 m² a súčasne max. 50% plochy 4NP)

- **Administratívne Priestory investora**
- Uvažovať s toaletami a kuchynkou a priestormi pre sklady a upratovačku

Predpokladaná hrubá podlažná plocha spolu na všetkých podlažiach: cca 3577,35 m²

- treba zohľadniť možnú reflexiu fasády vzhľadom na susedný objekt tržnice
- návrh by mal obsahovať komunikačné jadro s bezbariérovým výťahom
- návrh by mal obsahovať požiarne únikové schodisko
- návrh by mal celý objekt riešiť bezbariérovo
- návrh by mal zohľadniť regulatív ktorý pripúšťa 4 NP + ustúpené podlažie alebo šikmú strechu zo strany Štúrova ulica vid' bod 3. **Platné regulatívy v území**
- na pozemku je výškové prevýšenie cca 2 m. Tento fakt je žiadúce zohľadniť najmä v plánovaní parteru, investor požaduje viacpodlažný parter s napojením na terasy susediaceho obchodného domu Tesco.

Súťažiaci by sa nemali výraznejšie odkloniť od zdanía a súťažných podmienok, v prípade že sa tak stane je nutné toto graficky, písomne alebo iným spôsobom zdôvodniť.

5. ŠPECIFICKÉ POŽIADAVKA NA NÁVRH

- Investor uvíta možnosť ak by jeho dom (fasáda jeho domu) bol schopný komunikovať a premietat' informácie okoloidúcim. Je na zvážení súťažiacich aké stanovisko zaujmú k danej problematike a aké riešenie zvolia.
- Investor odporúča aby boli vo veľkej miere použité prírodné materiály, prírodné prvky alebo živá zeleň.
- Je možnosť navrhnuť okná a presklenia v celej ploche severnej fasády k susednému objektu OD Tesco
- Navrhovaná budova by mala byť koncipovaná tak aby mohla získať certifikát BREEAM (pass, good)
- Investor uvíta ak by bola následná PD vyprojektovaná cez softvér typu BIM
- V rámci návrhu je potrebné riešiť aj bezprostredné okolie navrhovaného objektu najmä vzt'ah s OD Tesco ale a verejný priestor. Toto odporúčame v rozsahu situácie podľa predlohy na súťažných paneloch. Uvažovať s komplexným dotvorením. vid' súťažné podklady časť „**2.01_SITUÁCIA A VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA**” **hladina _DOTKNUTÉ ÚZEMIE**. Je žiadúce aby jestvujúce terasy OD Tesca tvorili pobytový priestor súvisiaci s parterom navrhovanej stavby a taktiež pobytový priestor určený pre OD Tesco. Je žiadúce aby domy spolu s terasami fungovali ako jeden celok najmä v letných mesiacoch a spolu tvorili príjemný mestský priestor.
- Zachovať jestvujúcu zastávku MHD - respektíve zvážiť jej polohu a možnosť integrácie do navrhovaného objektu. Musí byť zabezpečená plocha pre státie 3 harmonikových autobusov (typu SOLARIS URBINO 18), vid' podklady v časť „**2.01_SITUÁCIA A VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA** a taktiež časť **2.06_PREDLOHA SÚŤAŽNÝCH PANELOV**”. Denne sa na zastávke vystrieda cca 20 000 osôb, okamžitá obsadenosť zastávky v čase špičky môže byť cca 200 osôb. Zastávka je spolu zo zastávkami pri OD Mlyny a pred starou tržnicou centrálnym mestským uzlom.
- Zohľadniť / integrovať / uvažovať o plánovanej cyklotrase
- Vytvoriť parter čo najviac otvorený, aktívny a prepájajúci Budovu so Zastávkou MHD a OD Tesco
- Návrh musí byť koncipovaný tak že jeho východná štítová fasáda musí byť pripravená na tri možné scenáre:
 1. Zamýšľaný susedný objekt na parcele č.1187 /5,9,10,12 **nebude nikdy realizovaný**
 2. Zamýšľaný susedný objekt na parcele č.1187 /5,9,10,12 **bude realizovaný s istým časovým oneskorením, teda isté obdobie bude štítová fasáda pohľadová**
 3. Zamýšľaný susedný objekt na parcele č.1187 /5,9,10,12 **bude realizovaný súbežne s objektom ktorý je predmetom tejto súťaže****Zamýšľaný susedný objekt na parcele č.1187 /5,9,10,12 nie je predmetom tohto zadania !!!**
- Investor požaduje využiť možný zastavateľný objem v maximálnej možnej miere