

Mesto Trnava
a 2021 architekti

RÁMCOVÉ ZADANIE
v rozsahu pre vyhlásenie

Bytový dom s polyfunkciou
Trnava — Halenárska,
Dolnopotočná, Paulínska
Mesto Trnava

Závazné požiadavky na súťažné riešenie/ konečnú ponuku

Verejný obstarávateľ požaduje návrh polyfunkčného objektu — bytového domu s priestormi pre obchodné prevádzky a služby s podzemným parkoviskom v území, ktoré ohraničujú ulice Paulínska, Dolnopotočná a Halenárska v Trnave.



červenou farbou je vyznačené riešené územie

Odporúčané požiadavky na súťažné riešenie/ konečnú ponuku

Celá nasledujúca časť tohto dokumentu predstavuje základný výber aktuálnych očakávaní verejného obstarávateľa na predmet zákazky. V ďalších fázach súťažného dialógu budú trom postupujúcim záujemcom poskytnuté súťažné dokumenty (rámcové zadanie a následne súťažné zadanie) s podrobnejšie definovanými očakávaniami.

V rámci súťažného dialógu sa uskutoční úvodná konferencia, za účasti všetkých troch postupujúcich záujemcov, počas ktorej vybraní záujemcovia budú môcť o očakávaníach, resp. požiadavkách verejného obstarávateľa na predmet zákazky diskutovať s odbornou komisiou a navrhovať ich úpravu. Verejný obstarávateľ následne po internej dohode s organizátorom, komisiou, či iných expertov pripomienky a návrhy záujemcov zväží a vyhodnotí a tieto (ne)zpracuje do súťažného zadania, ktoré bude podkladom pre záujemcov pre vypracovanie súťažného riešenia a následne konečnej ponuky.

V rámci pracovného stretnutia 1 budú môcť záujemcovia osobne prediskutovať svoje rozpracované súťažné riešenia s komisiou a prípadnými ďalšími expertmi.

Lokalitný program budov

- V suteréne sa očakáva umiestnenie 160 verejne prístupných stojísk pre automobily, ako náhrada za dnešné parkovisko na teréne, pričom tieto stojiská budú zahŕňať aj stojiská potrebné pre nové prevádzky občianskej vybavenosti. Stojiská pre novonavrhované byty budú navrhnuté nad rámec 160 verejných stojísk.
- V parteri budú navrhnuté priestory pre malé prevádzky obchodu a služieb. Je vítané, aby boli riešené tak, že ich bude v prípade potreby možné spojiť do väčších jednotiek.
- V objekte budú umiestnené priestory vybavenia k bytom — skladové priestory, priestory pre uskladnenie bicyklov a kočíkov, údržbu, komunitné miestnosti pre stretávanie obyvateľov, prípadne ďalšie, podľa návrhu účastníkov.
- Na podlažiach nad prízemím budú navrhnuté nájomné byty približne (môže byť navrhnuté iné riešenie) v skladbe:
 - 4-izbové byty s plochou do 110 m² — 5% z celkového počtu bytov
 - 3-izbové byty s plochou do 80 m² — 20% z celkového počtu bytov
 - 2-izbové byty s plochou do 60 m² — 45% z celkového počtu bytov
 - 1-izbové byty s plochou do 40 m² — 20% z celkového počtu bytov
 - garsónky s plochou do 35 m² — 10% z celkového počtu bytovOdchýlenie návrhu od požadovanej skladby sa odporúča do 10%.
- V rámci objektu budú min. 4% z bytov navrhnuté ako bezbariérové, so zastúpením všetkých veľkostných kategórií.
- Verejný obstarávateľ nedefinuje konkrétnu cieľovú skupinu obyvateľov domu.
- Verejný obstarávateľ má záujem, aby navrhované byty poskytovali vyššiu kvalitu bývania oproti bežnému komerčnému štandardu bytov v novostavbách dostupných na trhu s nehnuteľnosťami.

Dvor

- Verejný obstarávateľ predpokladá, že dvorová časť objektu bude voľne prístupná pre verejnosť, bude sa v nej nachádzať zeleň a detské ihrisko.
- V prípade, ak by priamo na dvor nadväzovali byty, je vhodné, aby boli ich predpriestory priradené k nim a odčlenené od verejne prístupných plôch.

Podstatné požiadavky z územného plánu mesta

- V zmysle aktuálne platného Územného plánu zóny Centrálnej mestskej zóny Trnava je riešené územie vedené vo funkčnej ploche B 01 — mestotvorná polyfunkcia. Požadovaný lokálny program je v zhode s touto požiadavkou.

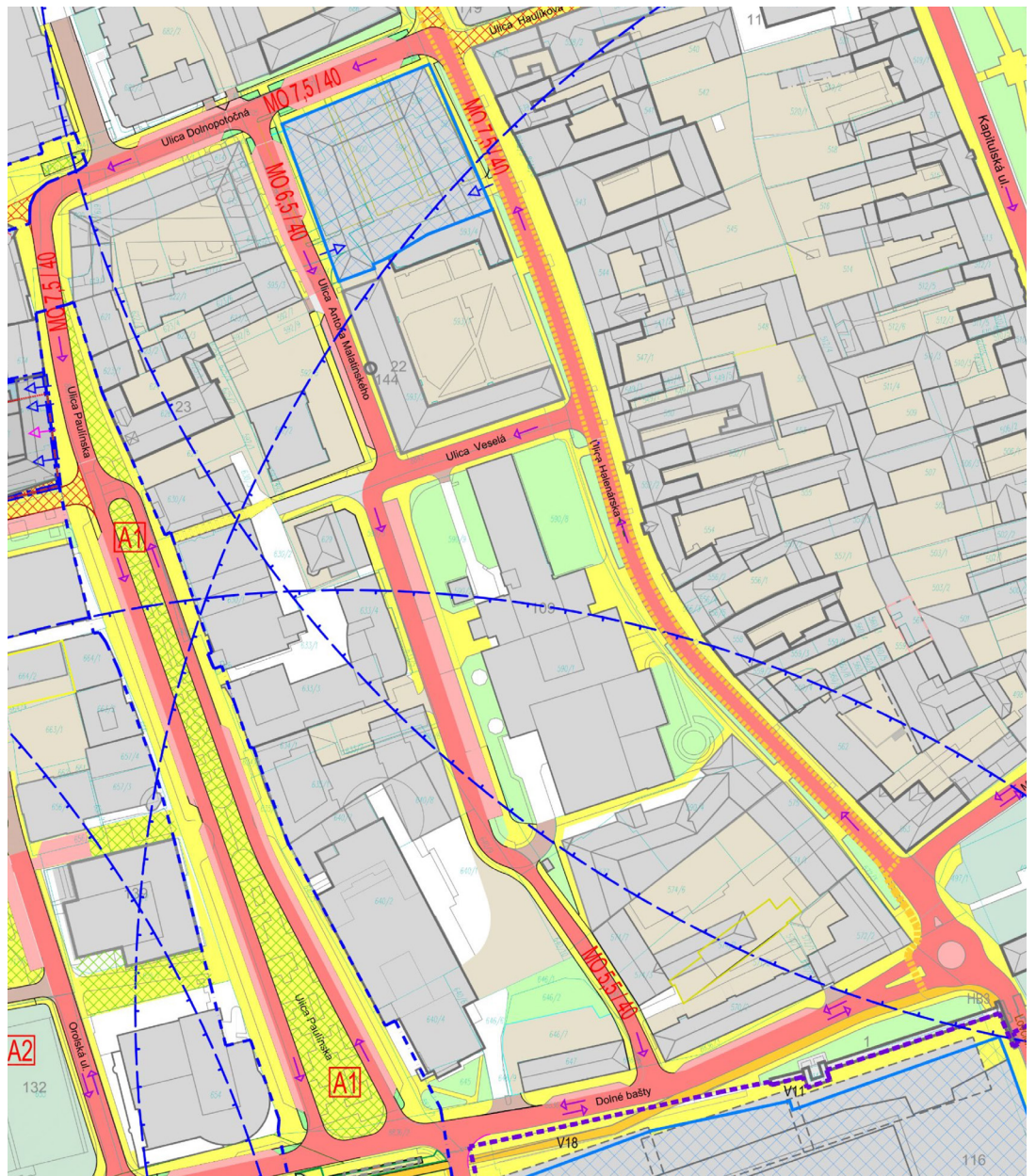


Hmotovo-priestorové regulatívy a limity zástavby Územného plánu Centrálnej mestskej zóny Trnava

- Zástavba na Halenárskej a časti Dolnopotočnej ulice — 2 nadzemné podlažia a podkrovie v sedlovej streche s rímsou vo výške 7,5m.
- Zástavba na zvyšnej časti Dolnopotočnej ulice, ulice A. Malatinského, Paulínskej ulice — 3 nadzemné podlažia a podkrovie v sedlovej streche.
- Sklony striech musia reagovať na tradičnú zástavbu v Centrálnej mestskej zóne s predpísaným uhlom od cca 38 do maximálne 45 stupňov.
- Na konci ulice A. Malatinského, pozdĺž ulice Dolnopotočnej je možné prepojenie hmoty budov na úrovni nad prízemným podlažím. Táto možnosť nie je v súčasnosti uvedená v územnom pláne, ale bola predjednaná verejným obstarávateľom a v prípade využitia, bude v budúcnosti zavedená do územného plánu. Navrhované súťažné riešenie/ konečná ponuka tak môžu ísť nad rámec aktuálne platného územného plánu.
- Podrobnejšie informácie viď územný plán.

Mobilita

Návrh dopravného riešenia Územného plánu Centrálnej mestskej zóny Trnava



- Halenárska ulica je jednosmerná v smere od objektu CITY Aréna
- Dolnopotočná ulica je jednosmerná smerom k obchodnému domu Jednota z Halenárskej ulice
- Ulica Antona Malatinského je jednosmerná smerom k ulici Dolné Bašty
- Paulínska ulica je ponechaná v aktuálnom režime — časť pri Dolnopotočnej ulici je jednosmerná smerom k ulici Dolné Bašty, od styku s Trhovou ulicou je obojsmerná, so zeleným pásom v strede
- Vjazd a výjazd do podzemnej garáže na ulice Halenárska a Dolnopotočná. Na ulici Antona Malatinského je možné navrhnuť iba výjazd.
- Cyklistická doprava môže byť vedená v jazdných pruhoch v rámci komunikácií obojsmerne, aj pri uliciach s jednosmerným vedením automobilovej dopravy.

Etapizácia

- Verejný obstarávateľ požaduje, aby návrh umožňoval rozdelenie navrhovaného súboru na viacero celkov, ktoré bude možné stavebne realizovať v samostatných etapách. Účelom tejto požiadavky je vytvorenie možnosti pre to, aby v budúcnosti mohol do zámeru vstúpiť ďalší obchodný partner alebo partneri, v závislosti od budúcich možností a vôle verejného obstarávateľa
- Pripúšťa sa, aby bolo rozdelenie súboru navrhnuté iba v jeho nadzemnej časti.
- Počet etáp, ani finančný limit pre stavebné náklady jednotlivých etáp nie sú definované.



Zohľadnenie súkromných objektov v území

- Konkrétny návrh rozdelenia sa ponecháva na návrh účastníkov, vzhľadom na charakter ich návrhu.
- Objekt A v riešenom území je v súkromnom vlastníctve. Verejný obstarávateľ požaduje, aby účastníci v návrhu uvažovali s asanáciou objektu. Asanáciu však nie je možné v súčasnej dobe zaručiť, preto sa požaduje aj návrh variantného riešenie, ktoré bude použité v prípade, ak sa verejný obstarávateľ a vlastníak objektu nedohodnú na asanácii objektu.
- Objekt B v nadväznosti na riešené územie je v súkromnom vlastníctve. V súčasnosti sa v ňom nachádza stravovacia prevádzka. Verejný obstarávateľ uvažuje s jej zachovaním a požiadavkou na návrh, aby ostala prístupná.

Všeobecné požiadavky

- Je vítané, aby bolo efektívne hospodárené s dažďovou vodou priamo v riešenom území.
- Vykurovanie objektu musí byť riešené v súlade s platnou Energetickou koncepciou mesta Trnava, primárne využitím dostupného centrálného zdroja tepla.