

SAN-HUMA`90 s.r.o., Župné námestie č. 9, 949 01 N i t r a

Tel.: 037/6524 077, e-mail: san-huma90@stonline.sk

**Rekonštrukcia budov v kasárňach pod Zoborom na Martinskom
vrchu v Nitre pre Centrum kreatívneho priemyslu
*alternatíva 2 – aktualizácia a dopracovanie***

architektonická štúdia
sprievodná správa

Obstarávateľ:
Mesto Nitra

Spracovateľ:
SAN-HUMA`90, s.r.o. Nitra
autori návrhu:
Ing. Ľubomír Holejšovský
Ing. arch. Vladimír Jarabica

Nitra
marec 2019

1. Identifikačné údaje o zámere, obstarávateľovi a spracovateľovi

Údaje o zámere:

Názov zámeru:	Rekonštrukcia budov v kasárňach pod Zoborom na Martinskom vrchu v Nitre pre Centrum Kreatívneho priemyslu
Miesto:	Nitra – Martinský vrch – kasárne pod Zoborom
Obstarávateľ:	Mesto Nitra, Štefánikova trieda č. 60
Spracovateľ:	SAN-HUMA'90, s.r.o., Župné námestie č. 9, Nitra
Autori návrhu:	Ing. Ľubomír Holejšovský Ing. arch. Vladimír Jarabica
Spracovatelia úlohy:	Ing. Ľubomír Holejšovský Ing. arch. Vladimír Jarabica Ing. Peter Bučkuliak

Ostatné údaje:

Odborné konzultácie:	za KPÚ v Nitre – Ing. arch. Rudolf Viršík statika – Ing. Milan Vaňuš požiarna ochrana – Eva Ostertágová vodné hospodárstvo a ZTI – Ing. Patrik Deák vzduchotechnika – Ladislav Oravec vykurovanie – Peter Valent elektrické inštalácie – Zoltán Janík telekomunikácie – Oldřich Matiaska doprava a komunikácie – Jozef Kyselica
-----------------------------	---

2. Použité podklady

- Požiadavky obstarávateľa na rozsah a obsah architektonickej štúdie formulované na pracovných stretnutiach a v zmluve o dielo.
- Urbanistická štúdia „Areál kasární pod Zoborom v Nitre“ spracovaná v r. 2012, SAN-HUMA'90, s.r.o. v Nitre.
- Dokumenty KPÚ v Nitre o vyhlásení územia kasární za Národnú kultúrnu pamiatku a rozhodnutie PÚ SR o vyhlásení areálu kasární za Národnú kultúrnu pamiatku.
- Rozhodnutie KPÚ v Nitre k navrhovanému zámeru obnovy časti NKP kasáreň a dostavby (zo dňa 29.12.2015).
- Polohopisné a výškopisné zameranie areálu kasární pod Zoborom (aktuálne k r. 2012).
- Projektová dokumentácia rekonštrukcie a prestavby objektov AÚ SAV (spracovateľ SAN-HUMA'90, s.r.o v r. 2004-2010).
- Fotodokumentácia stavu objektov F2.1.1, F2.1.2, F2.2.1, F2.2.2 vyhotovená spracovateľom.
- Katastrálna mapa vymedzeného územia v M 1:1000 (podklad od mesta Nitra a katasterportal.sk).
- Geometrický plán pozemkov objektov F1, F2, (podklad od mesta Nitra).
- Návrh stratégie rozvoja kreatívneho priemyslu v SR (MK SR, 2014).
- Konečná správa k štúdii o prínose kultúry k miestnemu a regionálnemu rozvoju – dôkazy, ktoré poskytujú štrukturálne fondy (2010).
- Požiadavky na úpravy – zadanie zo dňa 5.3.2019 od MSÚ Nitra zaslané emailom.

3. Vymedzenie územia a objektov na riešenie

Zaujímavé územie sa nachádza na Martinskom vrchu v areáli bývalých kasární pod Zoborom. Územie pre riešenie architektonickej štúdie bolo vymedzené obstarávateľom hranicou na katastrálnej mape vyznačenom na obrázku č. 1 a č. 2. Objekty jestvujúcej zástavby, ktoré sú predmetom riešenia sú vyznačené v situácii na obrázkoch č. 1 a č. 2.



Obr. č. 1: Vymedzenie riešeného územia a objektov v bývalom areáli kasární na leteckej snímke



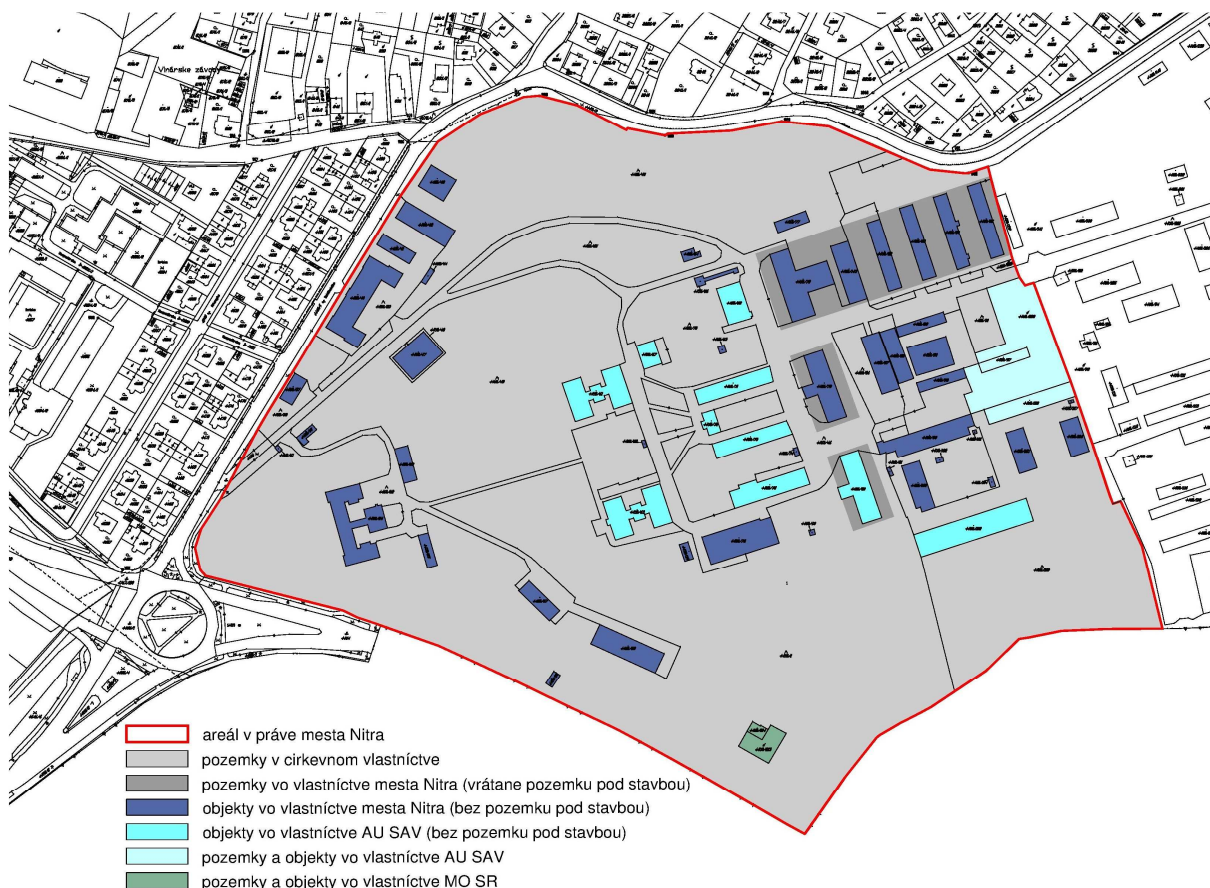
Obr. č. 2: Vymedzenie riešeného územia a objektov v bývalom areáli kasární na katastrálnej mape

Podľa označenia v urbanistickej štúdii „Areál kasární pod Zoborom v Nitre“ sú to objekty označené ako F2.1, F2.2. V objektoch F2.1.1, F2.1.2, F2.2.1, F2.2.2 sa požaduje riešiť prevádzky Centra kreatívneho priemyslu.

4. Majetkový a právny stav vlastníctva k pozemkom a objektom

Územie bývalých kasární bolo dané do správy Mesta Nitra rozhodnutím o delimitácii nadbytočného majetku MO SR darovacou zmluvou č. 08/0803/171/2008–Dz zo dňa 23.10.2008. Majetkové pomery k nehnuteľnostiam t.j. k pozemkom a stavbám vo vymedzenom území nie sú usporiadané v celom rozsahu v prospech Mesta Nitra. Vlastnícke vzťahy k pozemkom sú evidované v operáte katastra nehnuteľností registra „C“ ako majetkovoprávne neusporiadané. Vlastníctvo je evidované v registri „E“ KN na LV č. 3479 - Rímskokatolícka cirkev Sídlná kapitula, Hradné nám 7, Nitra. Malá časť pozemkov je evidovaná vo vlastníctve Archeologického ústavu SAV v Nitre zapísaná na LV č. 4788. Objekty nachádzajúce sa vo vymedzenom území bývalých kasární sú vo vlastníctve Mesta Nitra (34 budov so súpisným číslom zapísané na LV č. 3079 v k.ú. Zobor a 109 stavebných objektov a investícií ako komunikácie, kryty, spevnené plochy, inžinierske siete, oplotenia, studne, žumpy, ihriská a iné) a Archeologického ústavu SAV v Nitre (12 objektov). Mesto Nitra si usporiadalo časť pozemkov na ktorých sa nachádzajú objekty označené ako F1, F2, F3 a F4 prevodom do svojho vlastníctva.

Súčasný stav nehnuteľného majetku a vlastnícke pomery k pozemkom a objektom sú zdokumentované v zjednodušenom vyjadrení na obr.č.3.



Obr. č. 3: Stav vlastníckych pomerov v území bývalých kasární

5. Východiskové a zadávacie údaje zámeru a informácie pre spracovanie štúdie

Zámer vybudovania kreatívneho centra v Nitre sa pripravuje v kontexte možností čerpania európskych zdrojov v rámci nového programového obdobia 2014 – 2020, v zmysle podmienok zadefinovaných Integrovaným regionálnym operačným programom v prioritnej osi č. 3 Mobilizácia kreatívneho potenciálu v regiónoch a v súlade so Stratégiou rozvoja kultúry Slovenskej republiky na roky 2014 – 2020.

Zámer je súčasťou Regionálnej integrovanej územnej stratégie Nitrianskeho samosprávneho kraja, ktorá v tretej prioritě deklaruje zámer prispievať k riešeniu aktuálnych potrieb a nedostatkov v kultúrnom a kreatívnom sektore a bude mať pozitívny dopad na vytvorenie priaznivého prostredia pre rozvoj kreatívneho talentu a netechnologických inovácií, k stimulovaniu podpory zamestnanosti a tvorby pracovných miest v kultúrnom a kreatívnom sektore.

Kreatívny priemysel označuje časti ekonomiky, ktoré vytvárajú ekonomickú hodnotu na základe individuálneho tvorivého vkladu či umeleckého nadania. Ide o sektor postavený na zhodnocovaní duševného vlastníctva, do ktorého možno zaradiť oblasti tvorivej činnosti ako architektúra, dizajn, film, hudba, ale aj tvorba počítačových hier či reklama, pričom sa celá oblasť delí na kultúrny sektor a kreatívny sektor. Do kultúrneho sektora patria oblasť tradičného umenia (výtvarné a divadelné umenie, kultúrne dedičstvo) a oblasť kultúrneho priemyslu (film, audiovizia, televízne a rozhlasové vysielanie, počítačové hry, hudba, vydavateľská činnosť). Do kreatívneho sektora patria kreatívny priemysel (dizajn, architektúra a reklama) a príbuzné oblasti (napr. vývoj softvéru). Pojem kreatívny priemysel v sebe významovo zahŕňa viacero oblastí, a zároveň postihuje spoločenskú požiadavku na zmenu vnímania pojmu priemysel, ktorý je dnes chápaný len z pohľadu čistej charakteristiky výroby. V tomto kontexte treba priemysel vnímať ako exploatačný reťazec, ktorý vzniká už vytváraním podmienok pre tvorivú činnosť, následne zahŕňa tvorivú činnosť, výrobu, reprodukciu, prezentáciu, reprezentáciu vrátane exportu, uchovávanie, archiváciu a obnovu.

Integrovaný regionálny operačný program definuje kreatívne centrum ako inštitúciu, ktorá bude vytvárať organizačnú a podnikateľskú kultúru a bude zahŕňať: služby otvoreného ateliéru, kreatívneho inkubátora, kreatívneho akcelerátora pre fyzické i právnické osoby podnikateľov, networkingové služby /sieťovanie/, služby zvýhodneného dlhodobého prenájmu pracovného priestoru a technológií, vybudovanie špecifickej rozvojovej infraštruktúry /experimentálna umelecká a kreatívna zóna, štúdiá, dielne, ateliéry, seminárne a konferenčné priestory, laser-cut scénické vybavenie, digitallab – multimedialné vybavenie, soundlab – zvukové vybavenie, vybavenie pre prácu s textilom /komerčné prenájmy – s cieľom udržateľnosti. V rámci podpory dopytu po kreatívnej tvorbe bude realizovať špecifický druh propagačných aktivít – výstavno-prezentačná činnosť nekomerčného charakteru, vzdelávacie aktivity, osvetová činnosť, služby zákazníkom, zvyšovanie povedomia o KKP – konferencie, workshopy, kampane, prehliadky, propagácia výsledkov činnosti so zameraním na slovenský aj medzinárodný kontext, vybudovanie výstavných, prezentačných a distribučných priestorov.

Kreatívne centrum v Nitre bude jedným z ôsmich kreatívnych centier, ktoré majú vzniknúť v každom krajskom meste. Plán jeho vytvorenia na Martinskom vrchu s prepojením na centrum mesta nadväzuje nielen na projekt kandidatury Nitry na Európske mesto kultúry, ale zároveň je naplnením zámeru realizovať integrované územné projekty a využiť tak synergický efekt využitia prostriedkov z ostatných prioritných osí pri rozvoji tohto územia. Je príležitosťou vybudovať kreatívne centrum v dosiaľ nedostatočne využitom areáli bývalých kasární v Nitre pod Zoborom, kde okrem pamiatkovo chránených kasárenských budov z 1. polovice 20. storočia sa nachádzajú aj pozostatky rozsiahleho hradiska z druhej polovice 8. storočia predrománskeho kostola sv. Martina a pripravuje sa tu experimentálny archeopark. Toto územie bývalých kasární s rozlohou cca. 22 ha predstavuje možnosť vytvorenia novej mestskej štvrte so špecifickým zameraním na oblasť kultúry a kreatívnych odvetví so zreteľom na zachovanie historických hodnôt a inovatívne formy prezentácie tohto areálu.

Prostredníctvom kreatívneho centra na Martinskom vrchu (bývalé kasárne) s prepojením na centrum mesta (kino Palace) sa vytvorí priestor pre rozvoj kreatívneho talentu. Projekt bude integrovať opatrenia k riešeniu fyzickej infraštruktúry kreatívneho centra s mäkkými opatreniami. Integrovaný prístup sa uplatní aj väzbou na vybudovanie novej materskej školy pre talentované deti v priestoroch na Martinskom vrchu. V rámci prípravy kvalifikovanej pracovnej sily v relevantných stredných školách sa predpokladá integrácia a kooperácia s kreatívnymi inkubátormi pre fyzické i právnické osoby nepodnikateľov – na podporu mladých talentov v oblasti kultúrneho a kreatívneho priemyslu, pre ktoré sú určené investície v rámci podpory odborného vzdelávania. Zároveň bude projektant podporovať vznik a existenciu kreatívnych akceleratorov vo vzťahu k existujúcim kreatívnym podnikateľom.

Na základe zhodnotenia všetkých relevantných oblastí sa navrhuje špecializovať ďalší rozvoj kultúrneho a kreatívneho priemyslu v Nitrianskom samosprávnom kraji hlavne na vizuálne umenie (odôvodnené najmä tradíciou v oblasti vizuálneho umenia v tomto regióne a rozvinutou sieťou základných umeleckých škôl a existenciou umeleckých škôl s hudobným zameraním, existenciou osobitnej katedry vysokej školy, vyhodnotením výsledkov dotazníka Ministerstva kultúry u relevantných subjektov a najmä dlhodobou tradíciou najmä scénického umenia), dizajn (odôvodnené najmä vzdelávaním v tejto oblasti a rozvíjajúcou sa spolupracou v oblasti priemyslu, existencia podnikateľských subjektov a rastúci záujem o podnikanie v tejto oblasti), reklamu a marketing (odôvodnené najmä v súvislosti s tradíciou výstavníctva a existenciou študijných/ učebných odborov s nízkou mierou absolventskej nezamestnanosti v regióne) a so zreteľom na európske kultúrne dedičstvo.

V rámci prieskumu plánovaných investícií boli Ministerstvu kultúry SR predložené návrhy na umiestnenie Kreatívneho centra v štyroch budovách na Martinskom vrchu (označených v grafickej časti ako F2.1.1, F2.1.2, F2.2.1, F2.2.2). Využitie budov na Martinskom vrchu v kontexte na účelové využitie budov Archeologického ústavu SAV predpokladá realizáciu podnikateľských zámerov v oblasti scénického umenia, hudby, dizajnu a kultúrneho dedičstva. Z doterajších diskusií vyplynuli námety na prevádzky v priestoroch Kreatívneho centra s týmto zameraním:

- kreatívny design, ateliér pre výtvarníkov, hudobné skúšobne, reštaurátorské a remeselnícke dielne pre návrhy divadelných kulís a výrobu kostýmov, workshopové učebne, 3D tlač.

V objekte pod označením F1 je spracovaný projekt pre zariadenie materskej školy v súčasnosti v realizácii.

V priestoroch budov v majetku Archeologického ústavu SAV sa pripravuje ich využitie pre prezentáciu vedy a vedeckých činností – prevádzkový komplex Centra vedy. Pre perspektívny rozvoj činností v oblasti kreatívneho priemyslu je možné uvažovať v rámci komplexu areálu bývalých kasární s prevádzkami archeoparku, archeologických múzeí a ostatných činností pre ktoré vytvára podmienky spracovaná urbanistická štúdia využitia areálu bývalých kasární na Martinskom Vrchu.

Definovanie podnikania v kultúrnom a kreatívnom priemysle

Prepojenie kreativity, kultúry, ekonómie a technológie, ktoré sa prejavuje v schopnosti tvoriť a šíriť duševný kapitál, má potenciál vytvárať zisk, pracovné miesta a príjmy z vývozu a zároveň podporovať sociálne začlenenie, kultúrnu rozmanitosť a ľudský rozvoj. To je to, čo vznikajúca kreatívna ekonomika ako vedúci prvok hospodárskeho rastu, zamestnanosti, obchodu, inovácie a sociálnej súdržnosti už začala robiť vo väčšine vyspelých ekonomík.

Podnikanie v kultúrnom a kreatívnom priemysle znamená mať kreatívne nápady a komerčne ich realizovať s cieľom dosiahnuť zisk. Len samostatný zisk však nie je hybnou silou. Tou je kreativita a možnosť niečo vybudovať, sebarealizácia alebo schopnosť uskutočňovať svoje kreatívne záujmy. Ide o mix podnikateľskej a kreatívnej stránky.

Kreatívny priemysel predstavuje tie časti ekonomiky, ktoré vytvárajú ekonomickú hodnotu na základe individuálneho tvorivého vkladu či umeleckého nadania. Ide o sektor postavený na zhodnocovaní duševného vlastníctva, do ktorého možno zaradiť oblasti tvorivej činnosti ako architektúra, dizajn, film, hudba, tvorba počítačových hier či reklama, ale aj prezentačné

aktivity pamäťových a fondových inštitúcií či výskumné aktivity podľa zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov a reštaurátorské práce.

Z hľadiska lepšieho poznania kultúrneho a kreatívneho priemyslu možno jeho oblasti rozdeliť podľa povahy jeho predmetu (prípadne tovarov a služieb) a to na:

- oblasť umenia a kultúry vr. kultúrneho dedičstva,
- oblasť primárne súvisiacu s využívaním kreatívnej činnosti (napr. reklama, dizajn, zábavný priemysel)
- oblasť predaja alebo vytvárania prístupu k tovarom alebo službám z predchádzajúcich oblastí pre spotrebiteľov (napr. výroba hardvéru, elektronické komunikácie, archívnictvo).

Prehľadná tabuľka - vymedzenie kultúrneho a kreatívneho sektora

OKRUHY	SEKTORY	VEDĽAJŠIE SEKTORY	VLASTNOSTI
HLAVNÉ UMELECKÉ OBLASTI	Výtvarné umenie	Remeslá Maľba - sochárstvo - fotografia	Nepriemyselné činnosti Výstup sú prototypy a potenciálne diela, na ktoré sa vzťahuje autorský zákon (napr. tieto diela majú vysokú intenzitu tvorby, ktorá prípadne spadá pod autorský zákon, ale nie sú systematicky zaradené ako diela chránené autorským zákonom, ako je tomu vo väčšine prípadov umeleckých remeselných diel, niektorých divadelných umeleckých produkcií a vizuálnych diel atď.)
	Divadelné umenie	Divadlo - tanec - cirkus - festivaly	
	Dedičstvo	Múzeá - knižnice - archeologické pamiatky - archívy	
KULTÚRNY PRIEMYSEL	Film a divadlo		Priemyselné činnosti zamerané na hromadnú reprodukciu Výstupy sú založené na autorskom práve
	Televízia a rádio		
	Video hry		
	Hudba	Trh s hudobnými záznamami – živé hudobné vystúpenia – príjmy spoločnosti vyberajúce poplatky v hudobnom sektore	
	Knihy a tlač	vydávanie kníh – vydávanie časopisov a novín	
KREATÍVNY PRIEMYSEL A KREATÍVNE ČINNOSTI	Dizajn	Módne návrhárstvo, grafický dizajn, interiérový dizajn, produktový dizajn	Činnosť nie je nevyhnutne priemyselná a môžu byť prototypmi. Aj keď výstupy sú založené na autorskom práve, môžu zahŕňať vstupy duševného vlastníctva (napríklad obchodné značky) Využívanie kreativity (kreatívne zručnosti a kreatívni ľudia pôvodne z umeleckej oblasti a z oblasti kultúrneho priemyslu) je podstatné pre výkony týchto sektorov, ktoré nepatria medzi kultúrne.
	Architektúra		
	Reklama		
PRÍBUZNÝ PRIEMYSEL	Výrobcovia PC Výrobcovia MP3 Priemysel mobilných telefónov atď.		Táto kategória je voľná a nie je ju možné popísať na základe jasných kritérií. Zahrňuje mnohé ekonomické sektory, ktoré sú závislé od predchádzajúcich „okruhov“, ako napr. sektor informačnej kreatívnej techniky.

Kreatívny priemysel teda možno vnímať ako súhrn odvetví, ktoré sú postavené na využívaní výsledkov duševnej tvorivej činnosti z oblasti umenia, kultúry a ďalších odvetví. Jeho podstatou sú podnikateľské aktivity, založené na individuálnej kreativite, zručnosti a talente. Tieto činnosti majú potenciál k tvorbe kapitálu a pracovných miest prostredníctvom využívania duševného vlastníctva. Je teda potrebné vnímať celý exploatačný reťazec, siahajúci od vytvárania podmienok pre tvorivú činnosť, cez výrobu až po reštauráciu (re-dizajn) jej výsledkov. Možno teda zhrnúť, že podstata kreatívnych (a kultúrnych) odvetví zahŕňa tvorbu, výrobu a distribúciu produktov a služieb, ktoré využívajú tvorivosť, kreativitu a intelektuálny kapitál ako primárne vstupy, ďalej súbor činností založených na znalostiach, zameraných, ale nie limitovaných umením, potenciálne vytvárajúcich príjmy z obchodu a duševného vlastníctva, a napokon hmotné a nehmotné intelektuálne alebo umelecké služby s kreatívnym obsahom, ekonomickou hodnotou a trhovými cieľmi.

Podpora kreatívneho a kultúrneho priemyslu

V období rokov 2016 – 2020 je finančná podpora rozvoja kreatívneho a kultúrneho priemyslu možná aj čerpaním prostriedkov z európskych štrukturálnych a investičných fondov, v rámci Integrovaného regionálneho operačného programu 2014 – 2020 a Operačného programu Výskum a vývoj. Priority rozvoja sú zamerané hlavne na tieto oblasti:

Rozvoj fyzickej infraštruktúry - fyzická infraštruktúra je základom pre fungovanie tvorby, kultúrnych činností, ale aj kreatívneho priemyslu. Osobitne významnou je iniciačná infraštruktúra pre podporu podnikania, vznik nových a inovačných nápadov a sieťovanie (inkubátory, technologické huby, dielne, laboratóriá).

Vzdelávanie v oblasti kreativity a tvorivosti – z hľadiska generovania dopytu po produktoch kreatívneho priemyslu je nevyhnutné vzdelávanie populácie v oblasti zvyšovania kreativity na všetkých stupňoch vzdelávania (predškolské zariadenia, základná, stredná a vysoká škola) a tiež mediálna a digitálna výchova. Takisto je nevyhnutné posilňovať účasť dospelých na vzdelávacích programoch zameraných na rozvoj kreatívnych zručností v informačnej kreatívnej technike. Chýbajúce zručnosti v oblasti manažmentu, podnikateľských činností, marketingu, získavania kapitálu a celkového konceptu kapitalizácie na vlastnej kreativite a talente sú identifikované ako základný problém pri uplatňovaní sa kreatívnych profesií na trhu. Preto budú organizované špecializované tréningové a poradenské programy, ktoré umožnia pracujúcim profesionálom zvyšovať ich konkurencieschopnosť.

Podpora rastu kvality ľudského kapitálu prostredníctvom mobility a prenosu vedomostí – podpora je zameraná na podnikateľov, pracovníkov, študentov s výnimočným kreatívnym potenciálom, ktorí by boli podporovaní prostredníctvom štipendií, vzdelávacích poukazov podporujúcich vzdelávanie a pobyty v zahraničí za účelom získavania skúseností a nových poznatkov, či nových inovačných metód realizovaných v podnikateľskej i verejnej sfére.

6. Účel a využitie architektonickej štúdie

Účelom architektonickej štúdie je overiť možnosti riešenia a posúdiť podmienky realizácie prevádzkových zariadení Centra kreatívneho priemyslu v priestore areálu bývalých kasární v polohe objektov v majetku Mesta Nitra označených v urbanistickej štúdii ako F2 v kontexte formovania prostredia a priestorov pre nové využitie pri zachovaní hodnotových a vecných daností pamiatkovej ochrany. Architektonické riešenie overuje možnosti a podmienky začlenenie štyroch objektov označených F2 (F2.1.1, F2.1.2, F2.2.1 a F2.2.2) do novej prevádzkovej štruktúry a naznačuje možnosti prestavby a dostavby objektov pri zachovaní základnej hmotovej štruktúry a tvarového výrazu objektov ktoré nie sú v pamiatkovej ochrane (F2). Architektonická štúdia vymedzuje prevádzkové plochy a objemy zástavby nutné pre konkrétne prevádzkové zariadenia a definuje ich prevádzkové využitie, tvarové a výrazové riešenie pri zohľadňovaní súladu s požiadavkami a podmienkami pamiatkovej ochrany. Navrhované architektonické štúdie jednotlivých stavieb budú podkladom pre rozhodovanie investora (Mesta Nitra) a pamiatkového úradu o uvažovanom zámere využitia priestorov pre prevádzky centra kreatívneho priemyslu ako aj pre ďalšie posudzovanie využitia pôvodných objektov pre nové funkčné účely.

Architektonická štúdia rieši využitie vymedzených priestorov. V aktualizovanej a dopracovanej druhej alternatíve rieši využitie štyroch objektov ktoré spája do dvoch blokov s označením F2.1.1, F2.1.2, F2.2.1, F2.2.2. V tomto návrhu definuje možné širšie priestorové využitie pre požadovaný rozsah funkčných a prevádzkových zariadení. Vytvorí sa tak ucelený komplex objektov s využitím aj medziblokových priestorov so širším prevádzkovým využitím pre účel Centra kreatívneho priemyslu. Urbanistická koncepcia celého komplexu je riešená vo výkrese 1a.

7. Hodnotenie územných podmienok, súčasného stavu vymedzeného územia a jestvujúcich objektov

Vymedzené územie na riešenie v historickom kontexte bolo súčasťou vojenského tábora „Šiator tábora“ na Martinskom vrchu, ktorý vznikol v 80. Rokoch 19 stor. pre vojenskú posádku. Kasárne boli zrealizované v barokovom štýle a slúžili ako vojenský sústreďovací tábor pre Uhorsko, kde sa pred veľkými armádnymi pohybmi zhromažďovali a formovali útvary z okolitých posádok. Areál bývalých kasární a riešené územie sú vymedzené na obrázku č.4.



Obr. č. 4: Označenie objektov zástavby v areáli bývalých kasární

Tri objekty nachádzajúce sa vo vymedzenom území sú súčasťou prvých stavieb bývalých kasární, ktoré tvorilo 10 murovaných budov a 24 drevených barakov. Skladbu týchto objektov tvorila budova veliteľská (E2), dve pozdĺžne obytné budovy (E1, E3) po stranách veliteľskej budovy (dôstojnícke pavilóny), budova strážnice (C), budova hostinca (D), objekt kolkárne (K) pri budove hostinca, budova lazaretu (E4), ktorá sa nezachovala a na jej mieste bola neskôr postavená obytná budova a tri obytné objekty (F1, F3, F4). Tieto objekty boli

postavené podľa projektu Jána Lyku a dokončené v r. 1882-84. V zadnej východnej polohe vymedzeného územia na riešenie sa pôvodne nachádzali provizórne baraky (24 drevených barakov), ktoré sa v priebehu 20. storočia úplne prestavali – pôvodná zástavba sa tu nezachovala.

Vo vymedzenom území areálu bývalých kasární vplývajú na organizáciu územia a stavebný rozvoj faktory pamiatkovej ochrany, prírodných prvkov, jestvujúcich funkčných prevádzkových celkov a dopravných vplyvov.

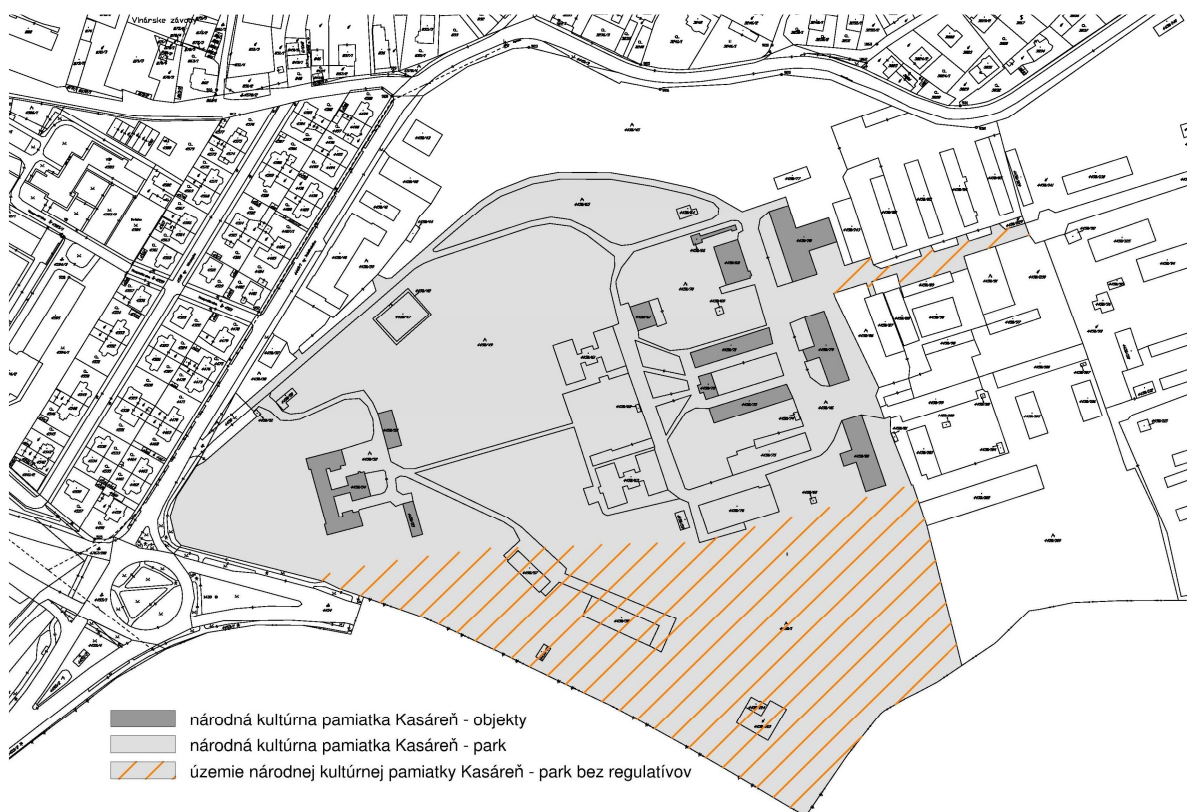
Záujmy a podmienky pamiatkovej ochrany

Priestor areálu bývalých kasární sa nachádza v území národnej kultúrnej pamiatky Archeologické nálezisko Martinský vrch zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu pod číslom 1056810. Vymedzenie územia národnej kultúrnej pamiatky Archeologické nálezisko Martinský vrch je na obr. č. 5.

Časť priestoru areálu bývalých kasární pod názvom „Kasáreň a Park“ je zapísaná v Ústrednom zozname pamiatkového fondu pod číslom 11749/1-13 ako národná kultúrna pamiatka. Pozemky a objekty národnej kultúrnej pamiatky „Kasáreň a Park“ sú zakreslené na obr. č. 6. Ochranné pásmo pre územie a objekty národnej kultúrnej pamiatky Kasáreň nie je vymedzené. Pre územie národnej kultúrnej pamiatky Park je vymedzené plošne územie s regulatívom stavebných zásahov a pre časť vymedzeného územia nie sú definované regulatívy stavebných zásahov (viď. obr. č. 6). Pre územie a objekty národnej kultúrnej pamiatky určí Krajský pamiatkový úrad v Nitre svojím rozhodnutím podmienky, pri ktorých je možné vykonávať zámer stavebnej obnovy, prestavby a inej výstavby. Vo vymedzenom území kasární je predpoklad možnosti výskytu archeologických nálezísk zachytávajúcich pozostatky pôvodných osídlení. Podmienky pri ktorých je možné vykonávať zámer stavebnej obnovy, prestavby prípadne inej výstavby svojím rozhodnutím vydá Pamiatkový úrad na podklade stanoviska Archeologického ústavu.



Obr. č. 5: Vymedzenie územia Národnej kultúrnej pamiatky Archeologického náleziska a Kasáreň – park



Obr. č. 6: Vymedzenie územia Národnej kultúrnej pamiatky Kasáreň - park

Územné a stavebné podmienky vymedzeného územia

Vo vymedzenom území na riešenie sa nenachádza objekt pamiatkového záujmu.

Objekty vo vymedzenom riešenom území nemajú pamiatkovú hodnotu, sú to objekty skladov, bývalých učební a prístrešky. Tieto objekty sú v zlom stavebnom a technickom stave a sú vhodné na zachovanie respektíve prestavbu pre zmenu funkčného účelu iba v obmedzenom rozsahu. Predpokladá sa ich možná rekonštrukčná.

Vo vymedzenom území sú spevnené plochy a areálové komunikácie ktoré sú v zlom stavebnom a technickom stave. Dopravný prístup do vymedzeného územia je iba cez areálové komunikácie s pripojením z Dobšinského ulice. Prístupová komunikácia je v úseku parku rozdelená do dvoch jednosmerných ciest. Povrchová úprava komunikácií a spevnených plôch je nevyhovujúca – je po dobe svojej životnosti, prevažne narušená prerastaním vegetácie cez podložie spevnenej plochy. Všetky spevnené plochy sú odvodnené do okolitého terénu.

Vo vymedzenom území sa nenachádzajú verejné technické siete, sú tu uložené iba rozvody areálových technických sietí. Verejné rozvody inžinierskych sietí sú uložené v priestoroch ulíc Jelenecká a Dobšinského. Polohové uloženie jednotlivých technických areálových sietí je zakreslené v situačnom výkrese navrhovaného pripojenia riešených objektov na rozvody technickej infraštruktúry.

Areálové siete sú majetkom Mesta Nitra, časť areálových rozvodov je využívaná a v majetku vojenského útvaru respektíve Ministerstva obrany SR (hlavný areálový kanalizačný zberač k jestvujúcej ČOV vrátane objektu ČOV, prípojný vodovod, VN a NN elektrické vedenie a telekomunikačné vedenie) cez ktoré je napojený jestvujúci areál kasární.

Popis stavu jestvujúcich objektov navrhovaných na riešenie pre zmenu účelu

Pre riešenie na zmenu účelu boli zo strany obstarávateľa určené jestvujúce objekty označené v situácii ako F2 (F2.1.1, F2.1.2, F2.2.1, F2.2.2). Vzhľadom na skutočnosť, že z jestvujúcej zástavby nie je dostupná žiadna pôvodná projektová resp. výkresová dokumentácia objekty boli jednotlivo fyzicky zamerané a skreslené v súčasnom stave (viď

dokumentácia zamerania a skreslenia skutkového stavu). Pôvodné využitie objektov bolo nasledovné:

F2 – pôvodné hospodárske budovy neskôr prestavaná pre prevádzky učební, skladov a nabíjacej stanice,

Objekty sú v konštrukcii nosných obvodných a vnútorných stien z tehlových murív, v jednom objekte v bloku F2 sú v osi objektu podporné murované piliere s komínovými telesami s dreveným nosným trámom. Výplňové murivá sú tehlové. Základové konštrukcie sú murované z keramických tehál a v časti sú z kamenného muriva do betónovej malty. Podlahy sú betónové mazaniny s povrchovou úpravou z hladeného betónu, PVC, keramickej dlažby, palubkovou alebo vlyskami. Stropné konštrukcie sú drevené trámové stropy zo záklopom a podbíjaním povrchovo upravené omietkou v interiéri, podhl'adom a záklopom v objektoch v bloku F2. Sedlové strechy majú samonosnú konštrukciu dreveného krovu v systéme stojatej stolice. Krytina je z časti keramická (na štítoch obvodových murív) a v prevažnom rozsahu je krytina strešných plôch plechová. Okenné výplne otvorov v bloku F2 sú drevené a ocelové. Dverné vonkajšie výplne sú ocelové a drevené so sklenou výplňou a vnútorné dverné výplne sú plné drevené do ocelevej zárubne. Vnútorné a vonkajšie omietky sú vápenné a vápennocementové výrazne narušené a zvetrané. Vnútorné obklady stien sú keramické - belninové, v prevažnom rozsahu zvetrané a fyzicky poškodené. Inštalačné rozvody električky vrátane prípojného vedenia sú nefunkčné – poškodené a nevyhovujúce technickým normám a platným predpisom. Zdravotná technická inštalácia (vodovod a kanalizácia) je poškodená a v prevažnom rozsahu nefunkčná vrátane prípojných rozvodov. Plynová inštalácia v objektoch nie je. V objektoch v bloku F2 bolo vykurovanie riešené lokálne, neskôr boli dostavané lokálne kotolne na tuhé palivo s rozvodom pre radiátorové telesá.

Z hľadiska statickej stability stavby sa dajú objekty hodnotiť na základe povrchovej obhliadky ako stabilné, v časti objektov v bloku F2 sú nerovné podlahy (podkladové betónové podlažie je deformované), konštrukcia krovu je v dobrom technickom stave s malým poškodením .

Popis stavu areálových a verejných technických sietí

Poloha jestvujúcich areálových rozvodov technických sietí s vyznačením funkčných rozvodov je zakreslená v obr. č. 7 a vo výkrese č. 1 b.

Elektrifikácia

V priestore areálu je umiestnená transformačná stanica vyhradená iba pre účel bývalých a jestvujúcich kasární. Transformačná stanica je zapojená do systému VN 22kV verejného rozvodu zemným káblovým vedením uloženým pri vstupnej ceste do areálu s prepojením v smere na Dolnozoborskú ulicu. Z transformačnej stanice je urobený vývod 1kV zemným káblom pre zapojenie rozvodov verejného osvetlenia na Jeleneckej a Dobšinského ulici. Areálový NN 1kV vzdušný a zemný káblový rozvod je funkčný pre zapojené prevádzkované objekty, neprevádzkované objekty sú odpojené v rozvodných skriniach. Funkčné sú vedenia cez ktoré je napojený areál nových kasární, objekty pôvodného areálu sú odpojené. V priestore areálu je káblový a vzdušný 1kV rozvod areálového osvetlenia ktorý je z časti nefunkčný (porušený) a v súčasnosti nie je zapojený do odberu.

V priestore ulíc Chrenovská , Dobšinského a Jelenecká sú uložené verejné rozvody 22kV a 1kV káblových vedení a 1kV káblové rozvody verejného osvetlenia.

Telekomunikačný rozvod

Cez riešené územie je vedený funkčný diaľkový telekomunikačný kábel TCKQYPY 50xN0,8 v správe Ministerstva obrany SR. Kábel je vedený cez priestor parku s prepojením do areálu jestvujúcich kasární. V priestore areálu v polohe pri západnom, južnom a východnom oplotení je uložený diaľkový telekomunikačný kábel Orange.

V priestore areálu sú vedené areálové rozvodné telekomunikačné vedenia ktoré sú nefunkčné – nie sú zapojené do odberu.

V priestore ulíc Chrenovská , Dobšinského a Jelenecká sú uložené verejné telekomunikačné rozvody rôznych prevádzkovateľov (Satro, Orange, Telecom a pod.) .

Plynofikácia

Územím areálu v severnej polohe pozdĺž Jeleneckej ulice prechádza verejné plynofikačné STL potrubie v profile DN200. V areáli sú umiestnené areálové prípojky k jednotlivým objektom. Areálové STL plynové prípojné rozvody sú v súčasnosti nefunkčné – odpojené. V polohe Chrenovskej, Dobšinského a Jeleneckej ulice sú uložené STL plynové verejné vedenia.

Teplofikácia

Prevádzkové objekty označené ako F1, F3, F4 boli zásobované teplom a teplou úžitkovou vodou z centrálnej plynovej kotolne cez tepelný kanálový rozvod. Kotolňa a teplovodné rozvody sú v súčasnosti nefunkčné. Ostatné objekty vo vymedzenom území na riešenie boli vykurované z vlastných lokálnych domových kotolní na zemný plyn alebo na tuhé palivo. Skladové a garážové prevádzkové objekty neboli vykurované.

Vodovod

Do areálu bývalých kasární sú vyvedené dve vodovodné prípojky ukončené vodomernou zostavou v šachtách za oplotením areálu. Vodovodná prípojka na Dobšinského ulici zabezpečovala napojenie na vodovod pre objekty v spodnej polohe bývalého areálu kasární. V súčasnosti je odstavená mimo prevádzky, vodovodný areálový rozvod je poškodený, jeho využitie si vyžaduje rekonštrukciu respektíve výmenu. Vodovodná prípojka na Jeleneckej ulici zabezpečuje pripojenie objektov v hornej polohe areálu kasární (vrátane riešeného územia) a súčasne je prepojovacím rozvodom do areálu jestvujúcich kasární. V súčasnosti sú jestvujúce pripojenia k objektom v areály bývalých kasární odpojené a funkčný je len vodovodný rozvod prepojujúci areál jestvujúcich kasární. Odpojené areálové rozvody sú v nevyhovujúcom technickom stave a vyžadujú si rekonštrukciu alebo výmenu. Vymedzené územie sa nachádza v I. tlakovom pásme miestneho verejného vodovodu. Rozvody verejnej vodovodnej siete sú uložené v priestore ulíc Dobšinského a Jelenecká.

Kanalizácia

V priestore areálu bývalých kasární je uložená jednotná areálová kanalizácia vyvedená do vlastnej čistiarnie odpadovej vody (ďalej len ČOV) umiestnenej v južnej okrajovej polohe areálu bývalých kasární. Pred zaústením do objektu ČOV sú splaškové vody filtrované, splašky sú konzistenčne upravené v kalových čerpadlách pre technológiu biologického čistenia. Kapacita ČOV je 300m³ splaškovej vody denne. Prečistené vody sú vyvedené do kanalizácie DN 500 vyvedenej do rieky Nitra. Súčasný výkon ČOV je vyťažený pre 150 – 180 m³ odpadovej splaškovej vody/deň. Na jestvujúcu ČOV je napojený areál bývalých a jestvujúcich prevádzkovaných kasární a bytovej zástavby (bývalé vojenské bytové domy) umiestnenej pri kasárňach na Jeleneckej ulici. Hygienické ochranné pásmo je vymedzené vo vzdialenosti 200 m po obvode objektu ČOV. Minimálne prevádzkové a ochranné pásmo je stanovené na 50 m po obvode objektu ČOV. Jestvujúca kanalizácia vo vymedzenom území areálu bývalých kasární nie je v súčasnosti využívaná – ČOV zabezpečuje iba potrebu jestvujúcich kasární a bytovej zástavby na Jeleneckej ulici. Funkčný je hlavný zberač areálovej kanalizácie vyvedený do separačnej nádrže, separačná nádrž, ČOV a kanalizačné prepojenie odvádzajúce prečistenú vodu do rieky.

V severnej polohe v území areálu bývalých kasární (aj v riešenom území) je uložený nový kanalizačný zberač DN 500 ktorý nebol doteraz uvedený do prevádzky. Uložený je v areáli jestvujúcich prevádzkovaných kasární a prechádza cez vymedzené územie bývalých kasární s napojením do verejného kanalizačného zberača HA.

Kanalizačný zberač HA v profile DN 1000 prechádza územím areálu v severnej polohe pozdĺž Jeleneckej ulice. V priestore Jeleneckej ulice je uložený verejný kanalizačný zberač H v profile DN 600. V Dobšinského ulici je uložená časť verejného kanalizačného zberača HA v profile DN 1000. V priestore Dobšinského ulice je uložená aj verejná uličná kanalizácia v profile DN 300. V priestore Chrenovskej ulice je uložená verejná uličná kanalizácia v profile

Územné javy

- katastrálny stav
- meraný stav - polohopis objektov a stavieb
- ochranné pásmo technických objektov (COV a TS)
- vrstvenice - terénny reliéf
- hranica riešeného územia

Technická infraštruktúra

- vodovod - verejný rozvod
- kanalizácia - verejný rozvod
- kanalizácia - areálový rozvod
- plynofikácia - verejný STL rozvod
- plynofikácia - areálový STL rozvod
- VN 22 kV káblové verejné vedenie
- NN káblové vedenie - verejný rozvod
- NN káblové vedenie - areálový rozvod
- NN vzdušné vedenie - areálový rozvod
- NN 1kV káblové vedenie - rozvod pre verejné osvetlenie
- NN káblové vedenie - rozvod pre areálové osvetlenie
- telekomunikačné káblové vedenie Satro
- telekomunikačné káblové vedenie
- areálový teplovod - tepelný kanál

Nová areálová kanalizácia

- nová areálová kanalizácia DN500 neskojujovand
- areálová kanalizácia funkčná pre MOSR
- areálový vodovod funkčný pre MOSR
- VN rozvod prevádzkovaný ZSE
- NN areálový rozvod funkčný pre MOSR
- NN rozvod pre VO prevádzkovaný mestom Nitra
- funkčný telekomunikačný kábel Orange
- špeciálny telekomunikačný kábel MOSR

8. Požiadavky vyplývajúce z pamiatkovej ochrany stavebných objektov

- zabezpečiť vykonanie predstihového archeologického výskumu v súvislosti s obnovou objektov, ktorá si bude vyžadovať uskutočnenie výkopov, zemných prác, resp. stavebných činností pod úrovňou súčasného terénu,
- vo výkopoch rýh pre uloženie nových inžinierskych sietí, súvisiacich s obnovou a dostavbou objektov vykonať záchranný archeologický výskum formou sledovania výkopových prác, vyhľadávania, zberu, identifikácie, dokumentácie a vyhodnotenia archeologických nálezov a ich nálezových situácií,

- na vykonanie predstihovaného a záchranného archeologického výskumu zabezpečiť Pamiatkový úrad SR resp. Archeologický ústav SAV alebo inú právnickú osobu oprávnenú MK SR vykonávať archeologický výskum,
- právnická osoba oprávnená vykonávať pamiatkový a archeologický výskum pred začatím a počas výskumu musí splniť povinnosť v súlade s pamiatkovým zákonom,
- právnická osoba oprávnená vykonávať pamiatkový a archeologický výskum spracuje výskumom získané odborné poznatky vo výskumnej dokumentácii.

Obstarávateľ zámeru predloží každý stupeň prípravnej a projektovej dokumentácie na vyjadrenie KPÚ v Nitre. Podmienky rozhodnutia KPÚ v Nitre, obstarávateľ a spracovateľ dokumentácie zohľadní v prípravnej dokumentácii a v projektovej dokumentácii, ako aj pri realizačných prácach na obnove a dostavbe objektov.

Projektovú dokumentáciu v priebehu spracovania prerokovať s KPÚ.

KPÚ Nitra vydá osobitné záväzné stanovisko o každej prípravnej dokumentácii a o každej projektovej dokumentácii obnovy NKP.

Realizačné práce nemôžu byť začaté pred vydaním súhlasného záväzného stanoviska KPÚ Nitra k projektovej dokumentácii (pre stavebné povolenie bloku F2.). Investor musí oznámiť KPÚ Nitra vopred začiatok obnovy a predpokladaný koniec obnovy a dostavby bloku F2.

9. Urbanistická koncepcia vymedzeného územia

Urbanistická koncepcia vymedzeného územia na riešenie vychádza v celom rozsahu z koncepcie, ktorú stanovila urbanistická štúdia „Areál kasární pod Zoborom v Nitre“ odsúhlasená v Mestskom zastupiteľstve v r. 2012. Koncepcia rešpektuje návrh dopravného a technického riešenia a upresňuje návrh funkčného využitia a priestorovú formu zástavby v polohách vymedzených blokov F2 takto:

Alternatívne rieši využitie jednotlivých objektov F2.1.1, F2.1.2, F2.2.1, F2.2.2 pri zachovaní princípu blokovej zástavby pre „Centrum kreatívneho priemyslu“ takto:

v bloku F2 – alternatíva 2 – blok F2.1

- z dvoch objektov F2.1.1 a F2.1.2 ich dostavbou sa vytvára stavebný celok - blok F2.1 s vnútorným átriom okolo ktorého sú umiestnené priestory „Centra kreatívneho priemyslu“:
- vstupnej recepcie, kaviarne a infocentra, výstavného - viacúčelového priestoru, s vestibulom a šatňou, priestory pre dizajnshop, knižnicu s čítárňou a detským kútikom, priestor pre grafický dizajn, coworkingový openspace priestor a súvisiace príslušenstvo kancelárií, skladov, hygienických priestorov a technických miestností (IT a kotolňa);
- zástavbu je formovaná do kompaktného bloku s vnútorným „dvorným“ priestorom vo forme jednopodlažných objektov so sedlovou strechou a plochou strechou dostavby;
- pôvodné objekty stavebne zachováva očistené od dodatočných úprav a rieši ich rekonštrukčnú prestavbu a novú dostavbu južného a severného krídla;
- hlavný vstup do bloku objektu rieši z ulice „Metodova“, obslužné prístupy do objektov rieši z ulice „Vojenská“;
- v architektonickom výraze a materiálovej štruktúre necháva dominovať pôvodné objekty so zvýrazneným hlavným vstupom v dostavbe;

v bloku F2 – alternatíva 2 – blok F2.2

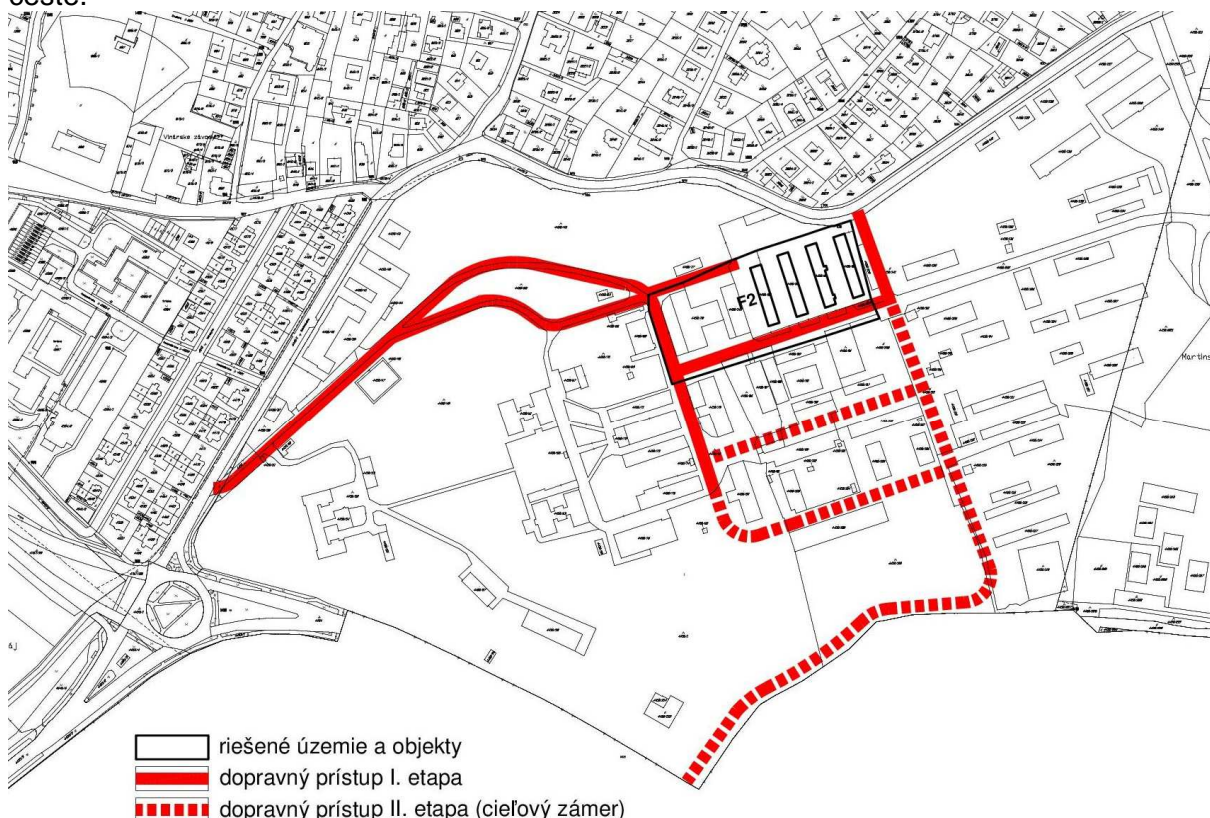
- z dvoch objektov F2.2.1 a F2.2.2 ich dostavbou vytvára stavebný celok - blok F2.2 s vnútorným átriom okolo ktorého umiestňuje ďalšie priestory „Centra kreatívneho priemyslu“:
- multifunkčného priestoru, kreatívne markerspace priestory drevo, kov, textil s príslušnými skladmi, ateliéru 3D grafiky, kancelárske priestory, šatne, workshopové

- tréningové miestnosti, hudobné skúšobne a súvisiace príslušenstvo kancelárií, skladov, hygienických priestorov a technických miestností (IT a kotolňa)
- zástavbu formuje do kompaktného bloku s vnútorným „dvorným“ priestorom vo forme jednopodlažných objektov so sedlovou strechou a plochou strechou dostavby;
- pôvodné objekty stavebne zachováva očistené od dodatočných úprav a rieši ich rekonštrukčnú prestavbu a novú dostavbu južného a severného krídla;
- hlavný vstup do bloku objektu rieši z ulice „Metodova“, obslužné prístupy do objektov rieši z ulice „Vojenská“;
- v architektonickom výraze a materiálnej štruktúre necháva dominovať pôvodné objekty so zvýrazneným hlavným vstupom v dostavbe;

V medzipriestore blokov F2.1 a F2.2 rieši plochu pre parkovisko s možným využitím pre exteriérové činnosti (spoločenské akcie, koncerty, trhy a podobne s vymedzením plochy pre osadenie montovaného prenosného pódia – stage.

10. Dopravná koncepcia obsluhy vymedzeného územia

V prvej etape sa predpokladá riešiť dopravnú obsluhu z jestvujúcich areálových komunikácií po úprave ich stavebného a technického stavu a úpravy šírkových parametrov. Dopravný prístup k objektom by bol zabezpečovaný z jestvujúceho napojenia na Dobšinského ulicu prejazdom po jestvujúcej komunikácii prechádzajúcej „parkom“. Obslužná dopravná obsluha pre prvú etapu je zakreslená v obr. č. 8. V cieľovom zámere sa predpokladá riešiť nové dopravné napojenie na Jeleneckú ulicu s riešením prepojovacej komunikácie k Chrenovskej ceste.



Obr. č. 8: Dopravný prístup k riešenému územiu

Predpokladaná potreba parkovacích miest je vypočítaná na podklade STN 736110 na základe východiskových údajov viazaných na predpokladaný počet zamestnancov v prevádzkach jednotlivých navrhovaných objektov. Je to v tomto štádiu smerný údaj pre zabezpečenie parkovacích miest.

Prevádzka Centra kreatívneho priemyslu:

- predpokladaný počet pracovníkov – zamestnancov v prevádzkach minimálne 20
- predpokladaný počet dlhodobých návštevníkov maximálne 100
- na 7 zamestnancov pripadá 1 parkovacie miesto
- na 4 návštevníkov pripadá 1 parkovacie miesto
- základná výpočtová potreba dlhodobých parkovacích miest pre zamestnancov a návštevníkov28
- celková výpočtová potreba parkovacích miest pre prevádzky Centra kreatívneho priemyslu $N = 1,1 \times 28 \times 1 \times 1$ 31

Pre komplex navrhovanej zástavby v blokoch F2 je výpočtová smerná potreba parkovacích kapacít v počte 31 parkovacích miest pre dlhodobé parkovanie zamestnancov a návštevníkov prevádzok. Parkovacie kapacity pre potrebu riešených prevádzok budú v prvej etape zabezpečené parkovacími plochami medzi blokmi F2.1 a F2.2, kde je vymedzených 36 parkovacích miest. V cieľovom zámere po zrealizovaní celého navrhovaného komplexu budú potreby pre krátkodobé a dlhodobé parkovanie zabezpečené v podlažných parkovacích objektoch v dostupnosti navrhovaných prevádzkových komplexov. Polohy podlažných parkovacích objektov boli navrhnuté v spracovanej urbanistickej štúdii „Areál kasární pod Zoborom v Nitre“ a sú polohovo zakreslené v situácii vo výkrese č.1a uvedenej štúdie.

11. Koncepcia technickej infraštruktúry pre navrhovanú zástavbu

Jestvujúce areálové prípojky sú napojené na jestvujúce areálové rozvody technických sietí, ktoré sú nefunkčné a sú v nevyhovujúcom stavebnom a technickom stave. Navrhované prípojky riešených objektov by mali byť riešené pripojením na verejný rozvod technických sietí. Napojenie navrhovaných stavebných objektov na verejnú technickú infraštruktúru je podmienené vyjadrením správcov jednotlivých technických sietí. Jednotliví správcovia sa vyjadrujú k podmienkam napojenia na základe písomnej žiadosti investora po predložení zámeru riešenia stavby alebo súboru stavieb.

Navrhované napojenie na technickú infraštruktúru vychádza z podmienok jestvujúceho stavu verejných a areálových rozvodov technických sietí. V tomto stupni dokumentácie predstavuje možné riešenie za daného stavu s predpokladom, že prevádzkovateľom (a vlastníkom) areálových sietí je Mesto Nitra a časti areálových rozvodov štát t.j. Ministerstvo obrany SR. Jednoznačné riešenie napojenia na technické siete bude riešiť stupeň projektovej prípravy pre územné konanie a stavebné povolenie.

Zásobovanie elektrickou energiou

Jestvujúci elektrifikačný areálový NN rozvod vzdušný a káblový zemný z ktorého boli napojené jestvujúce objekty v riešenom území je porušený a nefunkčný. Jestvujúca transformačná stanica je vyťažená potrebami prevádzkovateľa a vlastníka - vojsko (MO SR). V priestore areálu bývalých kasární má SE v pláne osadiť a zrealizovať novú kioskovú transformačnú stanicu pri Jeleneckej ulici za oplotením areálu vrátane jej zapojenia do distribučnej siete 22 kV rozvodov. Z tejto transformačnej stanice bude možné riešiť pripojenie navrhovaných prevádzok „Centra kreatívneho priemyslu“ a Materskej škôlky.

Na požadované nové odbery pre navrhovanú zástavbu bude riešený nový NN 1kV zemný káblový rozvod vyvedený z novej navrhovanej transformačnej stanice. Na NN rozvode sa osadia rozvodné skrine z ktorých sa zrealizujú prípojky NN zemným káblom k navrhovaným objektom. V dokumentácii pre územné konanie sa spracuje bilančná potreba navrhovanej zástavby, urobí sa výpočet bilančnej potreby elektrickej energie pre jednotlivé prevádzkové objekty. Na základe výpočtovej bilančnej potreby elektrickej energie investor písomne požiada správcu elektrifikačnej siete o určenie pripojovacích podmienok a určenie typu zemného kábla NN primárneho rozvodu a typu rozvodných skríň. Na podklade pripojovacích podmienok bude urobený návrh NN prípojok a elektromerných skríň k navrhovaným objektom.

V predstihu je žiadúce zo strany Mesta Nitra oficiálne zažiadať správcu elektrifikačnej siete o zabezpečenie prípravy, investície a realizácie novej transformačnej stanice v roku 2019.

Verejné – areálové osvetlenie

Jestvujúci rozvod areálového osvetlenia vrátane osvetľovacích telies je nefunkčný. Na podklade merania v roku 2017 je 1kV zemný káblový rozvod funkčný a bude nutné zrealizovať výmenu osvetľovacích telies a zdrojov na jestvujúcom rozvode a podľa potreby riešiť rozšírenie alebo nový rozvod v polohách kde nie je osadené areálové osvetlenie.

Napojenie na telekomunikačné rozvody

Jestvujúci telekomunikačný areálový rozvod vzdušný a káblový zemný z ktorého boli napojené jestvujúce objekty v riešenom území je nefunkčný. Na požadované nové potreby pre navrhovanú zástavbu bude riešený nový telekomunikačný zemný káblový rozvod z ktorého budú riešené pripojenia jednotlivých objektov navrhovanej zástavby. V dokumentácii pre územné konanie sa overí potreba a typ telekomunikačnej siete pre navrhovanú zástavbu. Na základe požadovanej potreby investor požiada správcu (alebo správcov) telekomunikačnej siete o určenie pripojovacích podmienok a určenie možných bodov napojenia na verejnú informačnú a telekomunikačnú sieť. Na podklade pripojovacích podmienok bude urobený návrh pripojenia k navrhovaným objektom.

V jednotlivých objektoch budú riešené rozvody štruktúrovanej kabeláže pre LAN-DAT/TEL sieť, kamerový systém, prístupový systém, napojenie na telefón a internet s ukončením v IT miestnosti. V miestnosti IT technológie bude inštalovaný RACK. Tu sa napoja vedenia prichádzajúce z celého objektu ako aj vonkajšie prípojné a prepojavacie káble (telefón a internet). Vnútorne vedenia budú riešiť prepojenie RACKov na jednotlivé prípojné body umiestnené v priestoroch kancelárií a ostatných pracovných priestoroch. Každý prípojný bod je realizovaný dvojzásuvkou inštalovanou na stene. Do novonavrhovaných RACKov budú inštalované patch panely 48 portové, switche pre metalické vedenia, optické vedenia ako aj všetky aktívne a pasívne prvky. Tu budú ukončené vedenia z jednotlivých prípojných bodov celého objektu v každom objekte a prípojné káble (optický kábel, telekomunikačné káble).

Kamerový IP systém bude monitorovať všetky vstupy do objektov niektoré vnútorné priestory ako aj vonkajšie priestory objektu. Záznam bude riešený NVR rekordérom so zálohovaním. Monitoring bude riešený LED panelom inštalovaným na recepcii objektu. Objekty budú navzájom prepojené optickým káblom. Vyhradené priestory budú mať inštalované ozvučenie a video projekčnú techniku - data projektory a projekčné plátna. Napájanie bude možné cez LAN ako aj z externých zdrojov signálu. V objektoch budú inštalované AP prístupové body WiFi podľa požiadaviek dohodnutých s prevádzkovateľom. Prístupový systém bude inštalovaný vo vyhradených priestoroch. Na vstupoch do objektov budú inštalované bezkontaktné kartové snímače. Riadiaci systém bude inštalovaný v RACKu ako aj editor kariet. V RACKoch bude inštalovaná UPS.

Zásobovanie zemným plynom

Mimo vymedzené územie na riešenie v priestore areálu bývalých kasární v súbehu s Jeleneckou ulicou je uložený verejný rozvod STL plynovodu v profile DN200. Z tohto rozvodu je zrealizovaný areálový STL plynový rozvod k objektu označenom ako F1 (bývalá kuchyňa s jedálňou) kde bola zriadená vlastná kotolňa na zemný plyn. Zemný plyn sa tu využíval aj na varenie. Jestvujúca areálová prípojka je dlhodobo nevyužívaná – prívod plynu je odpojený. Nie sú relevantné technické informácie o stave plynovej prípojky. Objekty F2 nie sú napojené na plynové rozvody.

Návrh predpokladá rozšírenie verejnej plynofikačnej siete pre potreby navrhovanej zástavby. V štádiu projektovej prípravy na základe výpočtovej bilančnej potreby zemného plynu pre navrhovanú zástavbu bude navrhnutý požadovaný profil plynovodného pripojenia a investor písomne požiada správcu plynofikačnej siete o určenie pripojovacích podmienok a určenie typu regulačných a plynomerných zariadení. Na podklade pripojovacích podmienok bude urobený návrh rozšírenia plynofikačnej siete v riešenom území a návrh plynových prípojek k navrhovaným objektom.

Zásobovanie teplom

Objekty F2 boli vykurované lokálne pevným palivom neskôr z lokálnych kotolní na pevné palivo. V rámci prestavby jestvujúcich objektov a ich dostavby sa predpokladá riešiť zásobovanie teplom z vlastných zdrojov – domových kotolní na zemný plyn. V štádiu projektovej prípravy sa urobí výpočet tepelných strát jednotlivých objektov a návrh bilančnej potreby tepelnej energie a potreby odberov zemného plynu. Výpočtové údaje o predpokladanej potrebe zemného plynu budú podkladom pre žiadosť investora o pridelenie palivovej základne pre jednotlivé objekty správcom plynofikačnej siete.

V projektovej príprave bude možné zvážiť a posúdiť efektívnosť využívania progresívnych zdrojov tepla – solárne zdroje, tepelné čerpadlá a podobne.

Zásobovanie vodou

Jestvujúci areálový vodovod je v nevyhovujúcom technickom stave. Vodovodné prípojky k objektom boli navrhované na odbery pôvodných prevádzok. V súčasnosti sú prípojky odpojené niektoré sú poškodené a dlhodobým nevyužívaním sa stali nefunkčné. V riešenom území sú uložené funkčné areálové rozvody cez ktoré sú pripojené prevádzky jestvujúcich kasární. Hlavný areálový prípojný vodovod je pripojený na verejný rozvod vody uložený v Jeleneckej ulici. Za oplotením areálu bývalých kasární pri Jeleneckej ulici je umiestnená vodomerná šachta. Z tohto prípojného vodovodu sú vedené dve vodovodné vetvy do areálu jestvujúcich kasární s prepojením do areálu nových kasární. Rozvod vody je kapacitne vyťažený.

Návrh neuvažuje s možnosťou využitia jestvujúceho areálového vodovodu pre navrhovanú zástavbu. V riešenom území pre napojenie objektov na vodovod je nutné realizovať:

- rozšírenie verejnej vodovodnej siete do areálu a riešeného územia pripojením na verejný vodovodný rozvod v Jeleneckej ulici,
- na rozvodnej sieti vodovodu osadiť podzemné alebo nadzemné požiarne hydranty,
- z tohto vodovodného rozvodu bude riešiť vodovodné prípojky k jednotlivým navrhovaným objektom s vlastným meraním spotreby vody.

Navrhované riešenie predpokladá na základe výpočtovej bilančnej potreby posúdiť kapacitné parametre jestvujúceho vodovodu a v prípade potreby navrhnuť jeho rekonštrukciu v úsekoch nevyhovujúcich výpočtovým predpokladom. Investor v štádiu projektovej prípravy dohodne so správcom vodovodnej siete podmienky rozšírenia vodovodnej siete podľa návrhu. V prípade dohody správca vodovodnej siete určí podmienky pre pripojenie navrhovanej zástavby na verejnú vodovodnú sieť.

V súvislosti so všeobecnými požiadavkami požiarnej ochrany bude nutné riešiť podzemné alebo nadzemné požiarne hydranty na verejnej vodovodnej sieti.

Odkanalizovanie územia

Jestvujúca areálová kanalizácia je jednotná napojená cez hlavný areálový kanalizačný zberač (vlastník a prevádzkovateľ MO SR) do lokálnej biologickej čistiarny odpadovej vody (vlastník a prevádzkovateľ MO SR). Hlavný areálový zberač je funkčný a zabezpečuje odvod odpadových vôd z jestvujúceho nového areálu kasární a bytových domov na Jeleneckej ulici. Ostatný areálový rozvod v časti bývalých kasární je dlhodobo nevyužívaný a je predpoklad, že môže byť lokálne nefunkčný respektíve v nevyhovujúcom technickom stave. Prípojky k nevyužívaným objektom sú dlhodobo bez využitia a v súčasnosti by sa musel overiť ich technický stav a funkčnosť.

Cez územie vymedzené na riešenie prechádza zrealizovaný areálový kanalizačný zberač DN500 ktorý nebol skolaudovaný. Areálový zberač je vyvedený z areálu jestvujúcich prevádzkovaných kasární a je zaústený do verejnej kanalizačnej siete – zberača HA DN1000 uloženého v súbehu s Jeleneckou ulicou a prechádzajúceho cez územie areálu bývalých kasární.

Pre objekty kreatívneho centra je možné využiť zrealizovanú areálovú kanalizáciu – areálový zberač DN500 do ktorého je možné napojiť prípojku splaškovej kanalizácie z navrhovanej zástavby objektov v bloku F2.1 a F2.2. Návrh rieši prípojky splaškovej kanalizácie z blokov F2.1 a F2.2 do tejto kanalizácie.

V areáli bývalých kasární nie je žiadna dažďová kanalizácia. Dažďové vody z komunikácií spevnených plôch sú odvádzané do terénu. Vsakovacie podmienky v riešenom území nie sú vhodné pre riešenie vsakovania do terénu – zemného podložia. Z tohto dôvodu dažďové vody zo striech riešených objektov budú odvádzané na terén alebo do záchytných nádrží s prepadom do splaškovej kanalizácie.

12. Architektonické a stavebno – technické riešenie objektov

Blok F2.1

Návrh rieši prepojenie jestvujúcich objektov formou dostavby do jedného stavebného a prevádzkového bloku s vnútroblokovým otvoreným priestorom – átriom. Stavebný blok F2.1 je riešený dispozične pre účelové prevádzky „Centra kreatívneho priemyslu“ a rieši:

- odstránenie dostavby k severnej fasáde objektu F2.1.2,
- dostavbu v medzipriestore objektov v severnej a južnej polohe pre vytvorenie stavebného bloku a prepojovacej chodby po vnútornom obvode jestvujúcich objektov,
- v jestvujúcich objektoch rieši dispozičné a stavebné úpravy pre umiestnenie funkčných priestorov „Centra kreatívneho priemyslu“,
- zachováva nosný systém a princíp vnútorného priestorového členenia,
- čiastočne zachováva povalový priestor jestvujúcich objektov bez funkčného využitia, je možné jeho využitie pre technické rozvody a zariadenia, z väčšej časti ale nechávame priestory s priznaním konštrukcie krovu v interiéri jednotlivých priestorov.
- v interiéri rieši stavebné úpravy pre zabezpečenie priestorových požiadaviek navrhnutých účelových miestností a vnútorné inštalácie podľa potreby jednotlivých funkčných priestorov,
- stavebná úprava rieši komplexnú obnovu jestvujúcich objektov modernú dostavbu prepojovacích stavieb a v základnej forme prinavracia pôvodným objektom ich pôvodný architektonický výraz.
- objekty budú zvonku zateplené kontaktným zateplovacím systémom so zachovaním všetkých architektonických prvkov na fasádach a fasády budú vo farbe tehlového muriva.

Blok F2.2

Návrh rieši prepojenie jestvujúcich objektov formou dostavby do jedného stavebného a prevádzkového bloku s vnútroblokovým otvoreným priestorom – átriom. Stavebný blok F2.2 je riešený dispozične pre účelové prevádzky „Centra kreatívneho priemyslu“ a rieši:

- odstránenie dostavieb k severnej fasáde objektov F2.2.1 a F2.2.2,
- dostavbu v medzipriestore objektov v severnej a južnej polohe pre vytvorenie stavebného bloku a prepojovacej chodby po vnútornom obvode jestvujúcich objektov,
- v jestvujúcich objektoch rieši dispozičné a stavebné úpravy pre umiestnenie funkčných priestorov „Centra kreatívneho priemyslu“,
- zachováva nosný systém a princíp vnútorného priestorového členenia,
- zachováva povalový priestor jestvujúcich objektov bez funkčného využitia, čiastočne je možné jeho využitie pre technické rozvody a zariadenia,
- v interiéri rieši stavebné úpravy pre zabezpečenie priestorových požiadaviek navrhnutých účelových miestností a vnútorné inštalácie podľa potreby jednotlivých funkčných priestorov,
- stavebná úprava rieši komplexnú obnovu jestvujúcich objektov modernú dostavbu prepojovacích stavieb a v základnej forme prinavracia pôvodným objektom ich pôvodný architektonický výraz.
- objekty budú zvonku zateplené kontaktným zateplovacím systémom so zachovaním všetkých architektonických prvkov na fasádach a fasády budú vo farbe tehlového muriva.

Objektový komplex prevádzkového celku „Centra kreatívneho priemyslu“ je riešený jednopodlažnými (prízemnými) stavbami so šikmou sedlovou strechou, prepojovacie stavebné časti - dostavby sú riešené s rovnou strechou. Dispozičné riešenie objektu je zrejme z výkresovej časti.

Na jestvujúcich objektoch sú navrhované materiálové štruktúry tehlového muriva a omietky, strešná krytina je keramická z hladkých šablón v antracitovej farbe, klampiarske výrobky sú navrhované z predzvetralého titánzinkového plechu v tmavošedej farbe. Výplne okenných a vonkajších dverných otvorov sú navrhované drevené, tvarovo a v členení navrhované v štruktúre podľa zadávacích podmienok KPÚ, farebné riešenie okenných a dverných výplní bude upresnené v projektovej príprave stavby. Dostavba objektu v bloku je navrhovaná v konštrukcii nosných rámov z oceľových profilov s výplňovými stenami murivom, s povrchovou úpravou vonkajších stien omietkou a na vstupnom bloku obkladom z plechu Corten v prirodzenej zvetralej štruktúre. Prepojovací chodbový priestor je v systéme presklených stien, atikové murivo je upravené omietkou a hmota vstupného portálu je navrhovaná úpravou obkladom z plechu Corten. V styku dostavby prepojovacej chodby s pôvodným objektom je navrhovaná úprava presklenou konštrukciou so zámerom vytvoriť optický priehľad na vnútroblokovú časť fasády pôvodného objektu. Severná dostavba je navrhovaná v konštrukcii nosných murív a betónových stropov v povrchovej omietkovej úprave v šedej farbe. Všetky klampiarske konštrukcie sú navrhované z predzvetralého titánzinkového plechu v tmavosivej farbe.

13. Základné údaje o zástavbe a objektoch

Prevádzkový blok F2.1 – alternatíva 2

- veľkosť stavebného pozemku	2 850 m ²
- zastavaná plocha celkom	1 684 m²
<i>z toho - pôvodné objekty</i>	958 m ²
- <i>dostavba</i>	481 m ²
- <i>átrium</i>	245 m ²
- podlažná plocha celkom	1 439 m²
<i>z toho - pôvodné objekty</i>	958 m ²
- <i>dostavba</i>	481 m ²
- úžitková plocha celkom	1 245 m²
<i>z toho - pôvodné objekty</i>	795 m ²
- <i>dostavba</i>	450 m ²
- obostavaný priestor celkom	7 744 m³
<i>z toho - pôvodný objekt</i>	5 556 m ³
- <i>dostavba</i>	2 188 m ³

Prevádzkový blok F2.2 – alternatíva 2

- veľkosť stavebného pozemku	2 850 m ²
- zastavaná plocha celkom	1 686 m²
<i>z toho - pôvodné objekty</i>	967 m ²
- <i>dostavba</i>	474 m ²
- <i>átrium</i>	245 m ²
- podlažná plocha celkom	1 441 m²
<i>z toho - pôvodné objekty</i>	967 m ²
- <i>dostavba</i>	474 m ²
- úžitková plocha celkom	1 255 m²
<i>z toho - pôvodné objekty</i>	809 m ²
- <i>dostavba</i>	446 m ²
- obostavaný priestor celkom	7 764 m³
<i>z toho - pôvodný objekt</i>	5 608 m ³
- <i>dostavba</i>	2 156 m ³

Počet parkovacích miest celkom	36
- z toho parkovacie miesta pri objekte F2.1 a F2.2)	36

14. Predpokladaná investičné náklady

Prepočet nákladov na realizáciu jednotlivých blokov stavebných objektov je uvedený ako smerný, pre hrubý prepočet boli použité vysledované náklady na jednotku obostavaného priestoru podľa realizovaných stavieb obdobného charakteru.

Prepočet predpokladaných investičných nákladov pre alternatívu 2

Prevádzkový blok F2 .1 - alternatíva 2

- búracie práce - odstránenie dostavby kotolne a skladu (70 m3 x 25 €/m3).....	1 750 eur
- rekonštrukcia pôvodných objektov – F2.1.1 a F2.1.2 (5556 m3 x 200 €/m3).....	111 200 eur
- dostavba k objektom (2 745 m3 x 250 €/m3).....	547 000 eur
- átrium 245 m2 x 100 €/m2.....	24 500 eur

Prevádzkov blok F2.1	celkom bez DPH	1 684 450 eur
	20 % DPH	336 890 eur
predpokladané náklady na realizáciu s DPH		2 021 340 eur

Prevádzkový blok F2 .2 – alternatíva 2

- búracie práce - odstránenie dostavieb kotolne a skladu (140 m3 x 25 €/m3).....	3 500 eur
- rekonštrukcia pôvodných objektov – F2.2.1 a F2.2.2 (5 608 m3 x 200 €/m3)....	1 121 600 eur
- dostavba k objektom (2 664 m3 x 250 €/m3).....	539 000 eur
- átrium (245 m2 x 100 €/m2).....	24 500 eur

Prevádzkový blok F2.2	celkom bez DPH	1 688 600 eur
	20 % DPH	337 600 eur
predpokladané náklady na realizáciu s DPH		2 025 600 eur

Vonkajšie siete a terénne úpravy pre bloky F2.1, F2.2 – alternatíva 2

- rozšírenie verejného vodovodu - prípojný vodovod (140 m x 150 eur/m)	21 000 eur
- vodovodné prípojky vrátane vodom. šácht (10 m x 150 eur/m +2xVŠ 1200 eur)...	2 700 eur
- kanalizačná prípojka DN 300 a DN 160 (90 m x 250 eur/m)	22 500 eur
- areálová olejová kanalizácia s ORL (45 m x 250 eur/m + ORL 1500 eur)	12 750 eur
- rozšírenie verejného STL plynovodu (130 m x 130 eur/m)	16 900 eur
- STL prípojky (15 m x 130 eur/m)	1 950 eur
- NN prípojný kábel vyvedený z TS - NN prípojka (2x85 m x 100 eur/m)	17 000 eur
- verejné (areálové) osvetlenie (330 m x 50 eur/m)	16 500 eur
- stožiare a zdroje verejného osvetlenia (10 ks x 700 eur/ks)	7 000 eur
- telekomunikačná prípojka (280 m x 45 eur/m)	12 600 eur
- vonkajšie terénne a sadové úpravy (2250m2 x 30 eur/m2).....	67 500 eur
- chodníky (620m2 x 70 eur/m2).....	43 400 eur
- spevnené parkovacie plochy a komunikácie (2557 m2 x 100 eur/m2)	255 700 eur

Vonkajšie siete a terénne úpravy	celkom bez DPH	497 500 eur
	20 % DPH	99 500 eur
predpokladané náklady na realizáciu s DPH		597 000 eur

Celkom predpokladané investičné náklady navrhovaného riešenia podľa alternatívy 2:

	spolu celkom bez DPH	3 870 550 eur
	20 % DPH	774 110 eur
predpokladané náklady na realizáciu s DPH		4 644 660 eur