

Spišská katolícka Charita – Slovenská 30, 052 01 Spišská Nová Ves



Charitný dom, Dolný Smokovec

SÚŤAŽNÉ ZADANIE



Súťaž vyhlásená dňa 24.03.2022

3linea spol. s r. o.

Obsah

Obsah

1. Východiská

2. Širšie vzťahy

- 2.1. Mapa širších vzťahov
- 2.2. Dopravné napojenie
- 2.3. Vybavenosť v okolí

3. Riešené územie

- 3.1. Súčasný stav
- 3.2. Situácia - ortofoto
- 3.3. Situácia - plošné bilancie
- 3.2. Majetkovo-právna informácia
- 3.3. História

4. Územný plán

- 4.1. Výrez z územného plánu
- 4.2. Regulačív

5. Urbanistické požiadavky

6. Architektonické požiadavky

7. Lokálny program

Jestvujúce objekty

- a./ areál Charitného domu
- b./ objekt Charitný dom
- c./ objekt Kotolňa

Nové objekty

- d./ Dom pokojnej staroby (p.č. 2)
- e./ Ďalšie ubytovacie objekty
- f./ parkovanie

8. Požiadavky na dopravné riešenie

9. Všeobecné požiadavky

1. Východiská

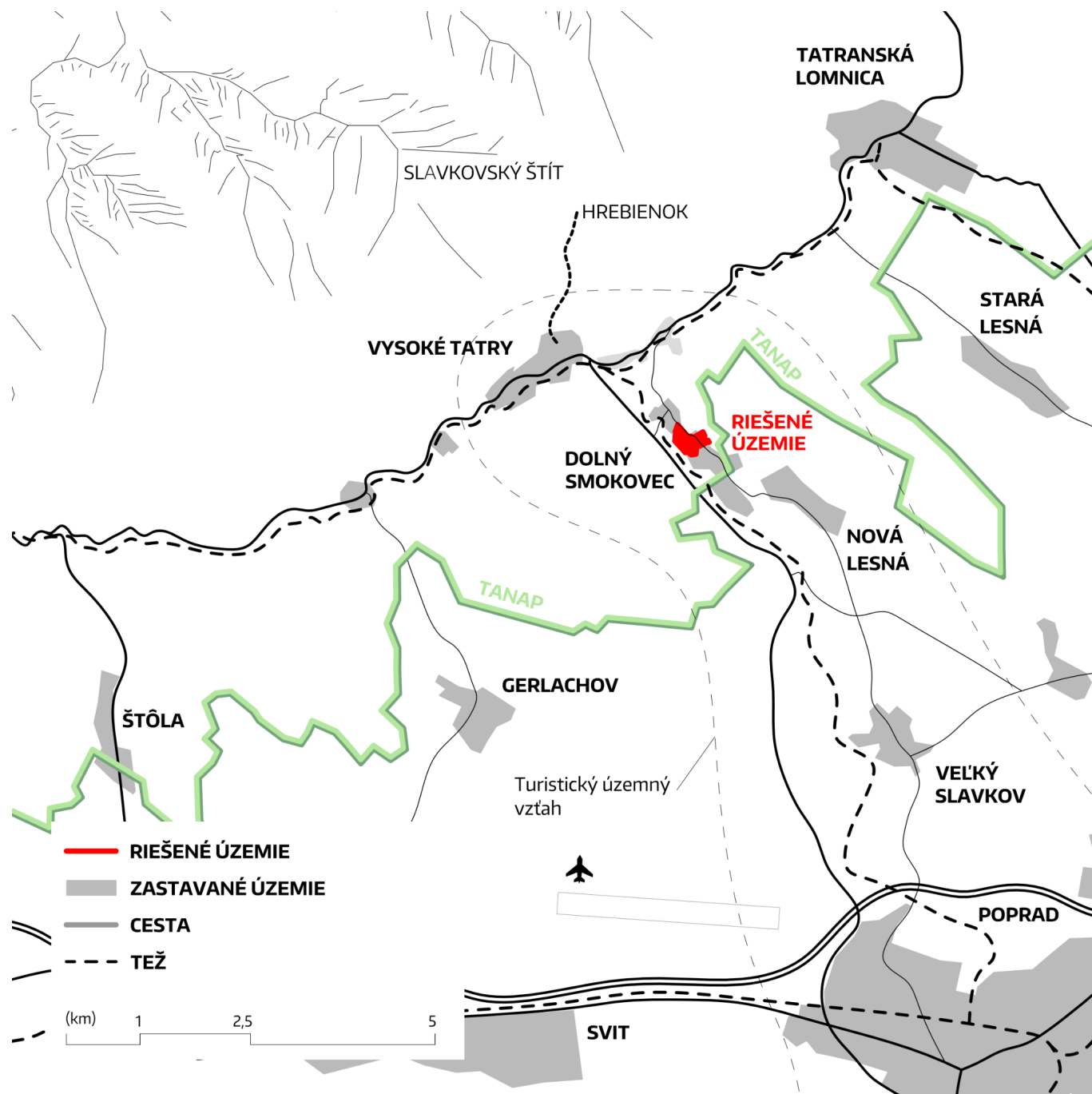
Spišská katolícka charita (SpKCh) citlivo vníma vyše 90 ročnú históriu charitatívnych aktivít v prospech chudobných, resp. sociálne odkázaných detí, zamestnancov charity i duchovenstva. Zariadenie Charitný domov v Dolnom Smokovci v rôznych variantoch, formách, historicky plnilo funkcie ozdravného charakteru.

SpKCh v predošliých rokoch dozrela v ambíciu vytvoriť nadčasový projekt, ktorý bude rešpektovať nielen históriu a existenciu v rámci TANAPu, ale i ambíciu poskytnúť kvalitné služby 21.storočia. A to v oblasti rekreácie, fyzického a duchovného oddychu, vzdelania, stravovania i wellness, sociálnych služieb vrátane pobytových, servisu pre pútnikov a aktivít pre mládež a rodiny.

Súčasný územný plán však v tejto lokalite nepovoľuje žiadne intervencie. SpKCh preto považuje za potrebné nájsť ucelenú koncepciu maximálneho využitia areálu a výsledok súťaže použiť ako východiskový podklad pre rokovania o zmenách a doplnkoch Územného plánu mesta Vysoké Tatry.

2. Širšie vzťahy

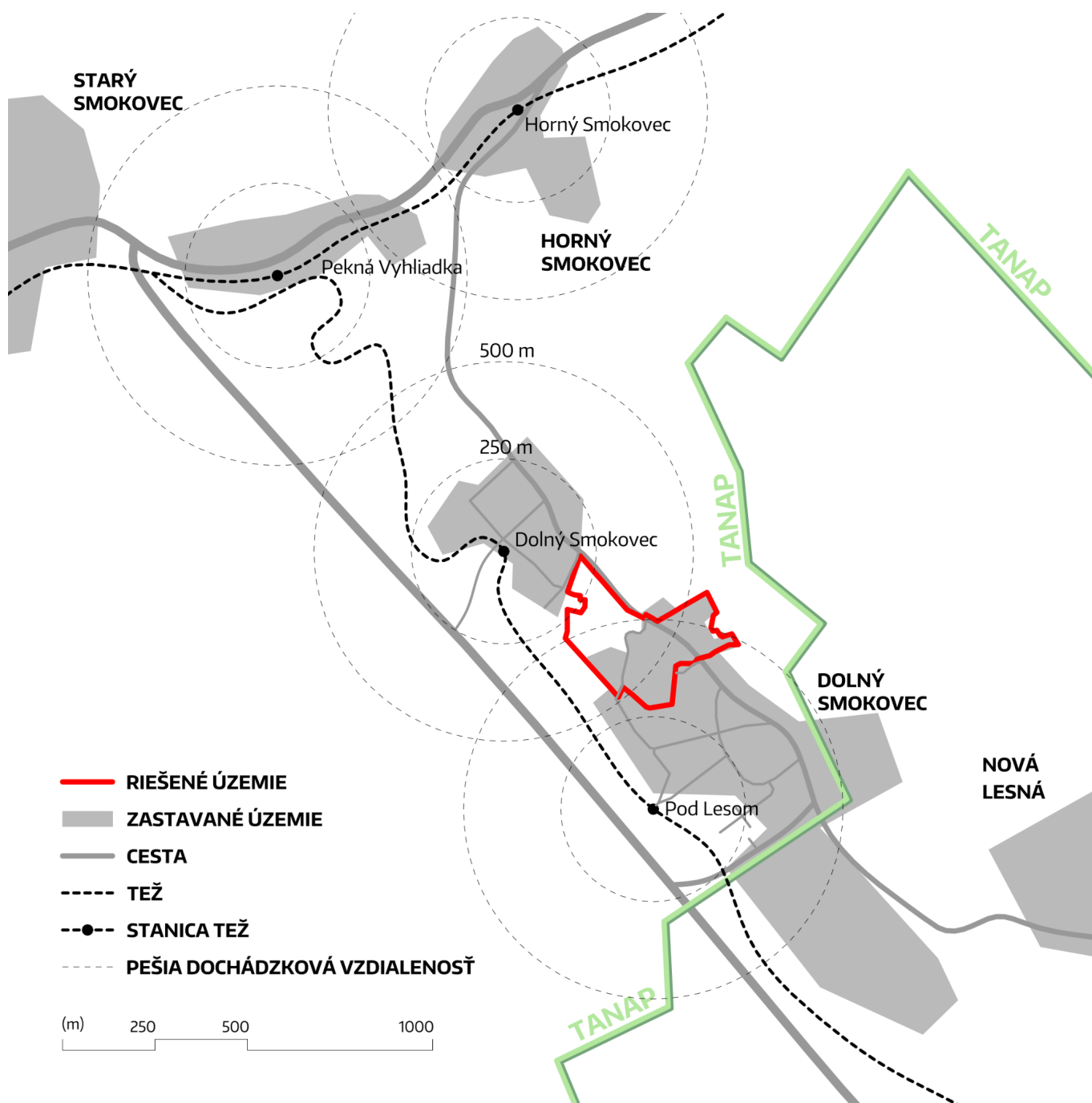
2.1. Mapa širších vzťahov



Riešená lokalita sa nachádza v meste Vysoké Tatry, osada Starý Smokovec, časť Dolný Smokovec. Leží v tesnej blízkosti štátnej cesty z východu. Zo západu je v relatívnej blízkosti tatranská železnica i štátna cesta II. triedy spájajúca Poprad a Starý Smokovec.

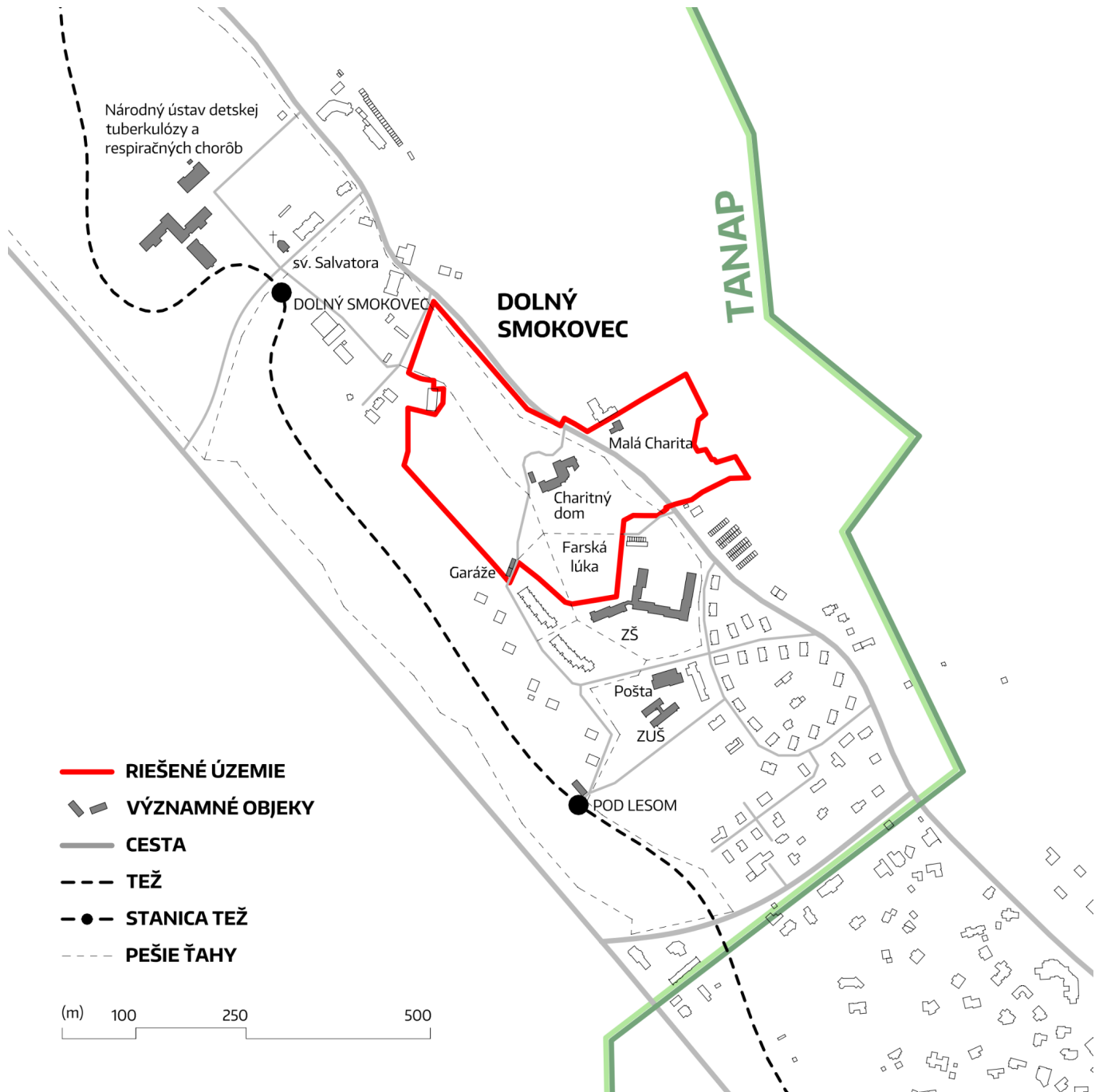
Areál sa nachádza v osi hlavného turistického ťahu Poprad - Smokovec.

2.2. Dopravné napojenie



- Riešené územie pretína cesta III. triedy, z ktorej je prístupné.
- V pešej dostupnosti areálu sa nachádzajú dve zastávky Tatranskej elektrickej železnice (TEŽ).
- V blízkosti areálu sa nenachádzajú žiadne autobusové zastávky.
- Riešené parcely ležia na území TANAP-u. Areál sa nachádza na pomedzí zastavaného územia Dolného Smokovca.

2.3. Vybavenosť v okolí



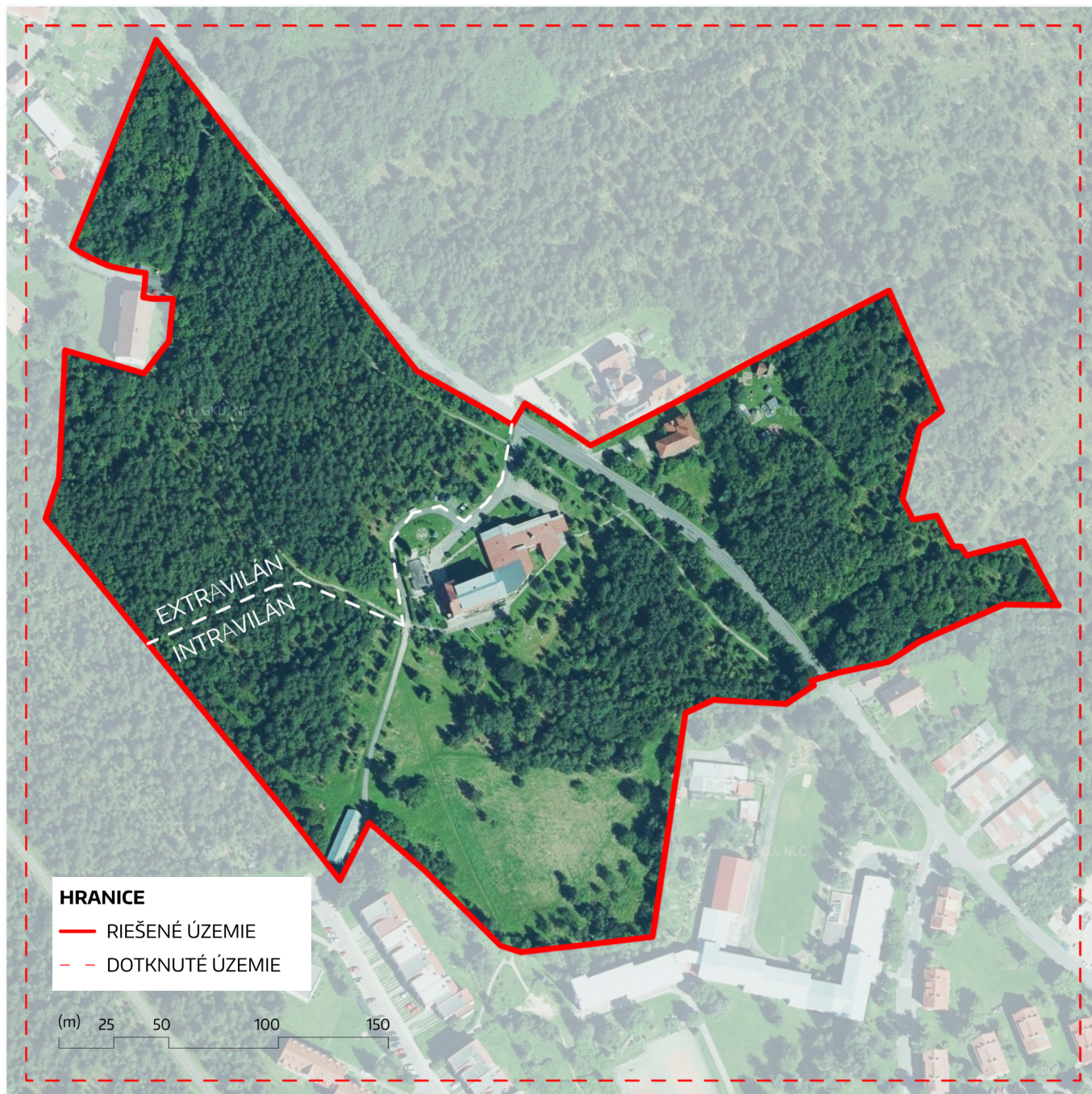
Územie vymedzujú na Severe lesné porasty a na juhu tzv. Farská lúka s bývalým rybníkom a na najjužnejšom okraji s bytovou zástavbou a základnou školou. Širšie prostredie tvoria v prevažnej miere novšie, ale i historické rodinné domy, vily, a penzióny.

3. Riešené územie

3.1. Súčasný stav

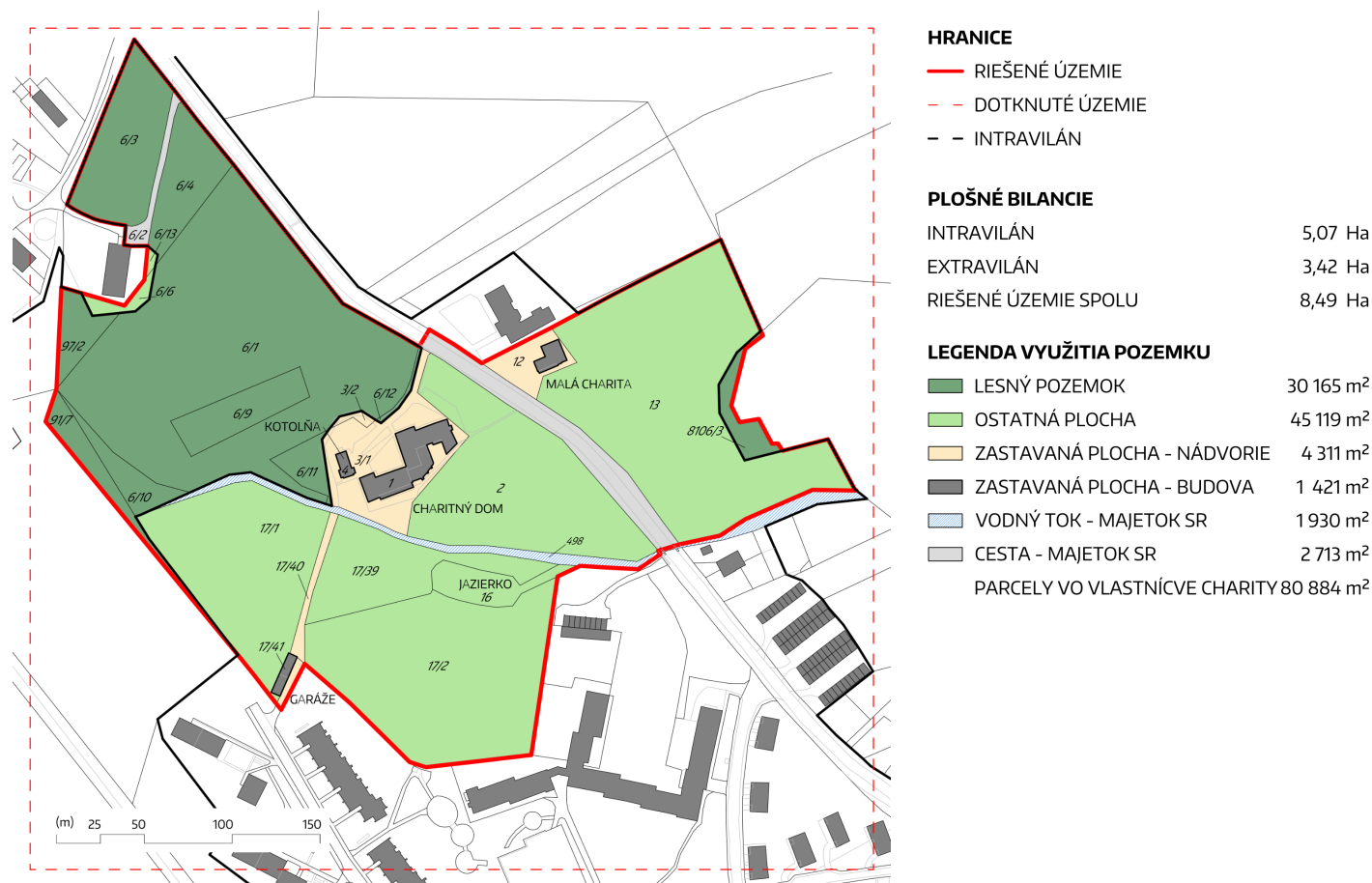
Rozloha riešeného územia je 8,5 ha. Tvoria ho predovšetkým pozemky na LV č. 753 LV č. 583 v katastrálnom území Starý Smokovec, obec Vysoké Tatry, kde prevládajú lesné pozemky a ostatné plochy.

3.2. Situácia - ortofoto



Autor ortofotomozaiky: GKÚ Bratislava, NLC

3.3. Situácia - plošné bilancie



3.2. Majetkovo-právna informácia

Pozemky v riešenom území sú prevažne vo vlastníctve Rímskokatolíckej cirkvi (farnosť Vysoké Tatry), Slovenskej katolíckej Charity s čiastkovým vlastníctvom pani Karolíny Karatsonyiovej, rod. Ondrassyovej (grófkya). Koryto vodného toku a cestná komunikácia sú vo vlastníctve SR. Pozemky vo vlastníctve Rímskokatolíckej cirkvi (farnosť Vysoké Tatry) a Slovenskej katolíckej Charity sú v správe Spišskej katolíckej charity na základe vzájomných zmlúv. Správcovstvo pozemkov v spoluvlastníctve pani Karolíny Karatsonyiovej, rod. Ondrassyovej (grófkya) bude právne ošetrené.

Prehľad vlastníckych práv k jednotlivým pozemkom (k.ú. Starý Smokovec, obec Vysoké Tatry):

- Slovenská katolícka Charita
p.č. 1, 2, 3/1, 6/9, 6/10, 6/11, 6/12, 17/1, 17/40, 17/41, 20, 97/7
- Slovenská katolícka Charita a pani Karolína Karácsonyová, rod. Ondrassyová (grófkya)
p.č. 3/2, 6/1, 6/3, 6/4, 6/6, 6/13, 91/2
- Rímskokatolícka cirkev (farnosť Vysoké Tatry)
p.č. 12, 13, 16, 17/2, 17/39, 8106/3
- Slovenská republika
p.č. 6/2 (cestná komunikácia), 498 (koryto vodného toku)

3.3. História

Už v roku 1891 vlastnil gróf Viliam Migazzi (1830-1896) pozemky, rybník aj vilu v riešenej lokalite, ktoré tvorili jeho letovisko. Gróf V. Migazzi, majiteľ prvej vily na pozemkoch, ktoré v súčasnosti patria Charite, pochádzal zo Zlatých Moraviec a bol tekovským županom i poslancom Uhorského snemu. V rokoch 1892-1896 bol taktiež predsedom Uhorského karpatského spolku.

V roku 1899 po smrti grófa V. Migazziho sa stal vlastníkom vily a príslušných pozemkov Eugen Karatsonyi so svojou manželkou rodenou Andrassyovou.

V roku 1929 ako predseda Ústrednej Karity Slovenska (ÚKS) kúpil spišský biskup Ján Vojtašák karatsonyiovský letohrádok s príslušnými pozemkami pre potreby ÚKS a budúceho farského úradu. Budova slúžila ako ozdravná pre kňazov a zamestnancov ÚKS.

V rokoch 1935-38 bola vystavaná nová budova - Charitný dom, ktorá je centrom plánovanej rekonštrukcie. Slúžil pre deti z chudobných rodín, kňazov, Bohoslovcov a zamestnancov ÚKS. V tom čase bola zriadená osobitná ozdravná pre deti z chudobných rodín v objekte Malá charita.

10.3.1943 Karatsonyioho letohrádok, tzv. vila Caritas vyhorela.

1.7.1943 bola zriadená farnosť Vysoké Tatry a nehnuteľnosti na danom území prešli 6.5.1946 do vlastníctva spišského biskupstva.



Od roku 1929 kontinuálne spravovali a zabezpečovali prevádzku v objektoch ÚKS rehoľné sestry. Postupne to boli sestry Vincentky, Krížové sestry, sestry Vykupiteľky, misijné sestry Ducha svätého i sestry Satmárky.

Charitný dom počas svojej existencie prešiel viacerými rekonštrukciami, prístavbami, či nadstavbami.

V roku 1959 v bezprostredne susediacej časti-Pod lesom sa rozrastá sídlisko s obchodmi, materskou i základnou školou.

V roku 1970 sa objekt začal plynofikovať.

V období 1949-1989 bola činnosť ÚKS riadená štátnym dozorom a to predovšetkým z ideologických dôvodov.

V roku 1990 preberá objekty aj s príslušnými pozemkami ÚKS, resp. pod novým názvom Slovenská katolícka charita a v rámci možností rozvíja charitatívnu a ozdravnú činnosť.

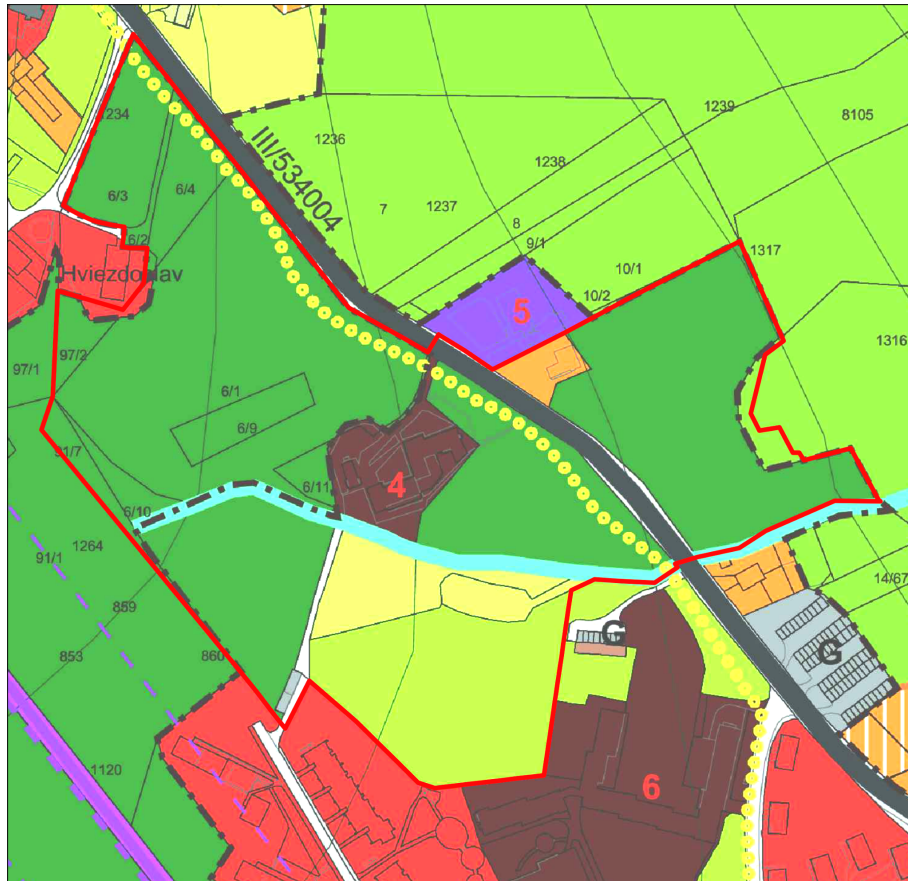


1937 - Vila Caritas a Charitný dom spolu

4. Územný plán

4.1. Výrez z územného plánu

Územný plán lokalitu považuje za stabilizovanú a nedovoľuje zväčšenie zastavanosti. Preto je potrebné v danej lokalite na základe ucelenej koncepcie areálu navrhnuť zmeny a doplnky, umožňujúce rozvoj komplexu charity.



stav	návrh	Hranice
[Symbol]	[Symbol]	Hranica kraja
[Symbol]	[Symbol]	Hranica kúpeľného miesta
[Symbol]	[Symbol]	Hranica katastrálneho územia
[Symbol]	[Symbol]	Hranica zastavaného územia
[Symbol]	[Symbol]	Hranica kúpeľného územia
[Symbol]	[Symbol]	Hranica TANAP-u
[Symbol]	[Symbol]	Hranica prírodných rezervácií a národných prírodných rezervácií
[Symbol]	[Symbol]	Ochranné pásmo prírodného minerálneho zdroja 1. stupňa
[Symbol]	[Symbol]	Ochranné pásmo prírodného minerálneho zdroja 2. stupňa
[Symbol]	[Symbol]	Ložisko nevyhradeného nerastu
[Symbol]	[Symbol]	Pamiatková zóna
		Funkčné plochy
[Symbol]	[Symbol]	Cestovný ruch (CR)
[Symbol]	[Symbol]	Polyfunkčné plochy (OV a CR)
[Symbol]	[Symbol]	Polyfunkčné plochy (OV a Bb)
[Symbol]	[Symbol]	Polyfunkčné plochy (Br a SR)
[Symbol]	[Symbol]	Polyfunkčné plochy (S a CR)
[Symbol]	[Symbol]	Polyfunkčné plochy (CR a KCR)
[Symbol]	[Symbol]	Občianske vybavenie (OV)
[Symbol]	[Symbol]	Kúpeľná liečba
[Symbol]	[Symbol]	Športovo-rekreačné aktivity (SR)
[Symbol]	[Symbol]	Športové vybavenie (S)
[Symbol]	[Symbol]	Bytové domy (Bb)
[Symbol]	[Symbol]	Rodinné domy (Br)
[Symbol]	[Symbol]	Kempingy (KCR)
[Symbol]	[Symbol]	Areály technickej vybavenosti
[Symbol]	[Symbol]	Areály hospodárskych dvorov
[Symbol]	[Symbol]	Areály zariadení les. hospodárstva
[Symbol]	[Symbol]	Garáže a verejně parkoviská
[Symbol]	[Symbol]	Osobné horské dopravné zariadenia
[Symbol]	[Symbol]	Botanická záhrada
[Symbol]	[Symbol]	Cintoríny
[Symbol]	[Symbol]	Lesy
[Symbol]	[Symbol]	Rekreačné lesy
[Symbol]	[Symbol]	Trvalé trávne porasty
[Symbol]	[Symbol]	Otvorené lúčne plochy

DOLNÝ SMOKOVEC

1. ODBORNÝ LIEČEBNÝ ÚSTAV
DETSKEJ TBC A RESPIRAČNÝCH CHORÔB
2. SLÁDKOVIČ
3. KOLLÁR

4. CHARITNÝ DOM
5. CHATA VALAŠKA
6. ZÁKLADNÁ ŠKOLA
7. MOTOREST RAIMUND

4.2. Regulatívy

Regulačné bloky kopírujú prirodzené členenie pozemku a jeho parcely. K riešenému územiu sa vzťahujú zmeny a doplnky 2011/02 výkres 8A.

Regulačné bloky:

- S 160, 162, 183 - stabilizované, intervencie sú povolené len s podmienkou zachovania súčasnej zastavanosti
- S 209 - rozvojová plocha na bývanie v rodinných domoch s indexom zastavanosti 0,15
- S 159, 161, 163, 184 - nezastaviteľné územie, významná sídelná zeleň



K.Ú. STARÝ SMOKOVEC					
Číslo regulačného bloku	Kód funkčného využitia	Index zastavaných plôch	Maximálna podlažnosť-počet nadzemných podlaží + podkrovia	Urbanistické intervencie	Doplnujúce informácie
S 159	LPR	0,00	0	X	
S 160	OV	0,27	3 + 1P	SX	
S 161	LPR	0,00	0	X	
S 162	DVC	1,00	1	SX	
S 163	PZ, OLP	0,00	0	X	
S 164	DVC, TH	0,44	1	SX	
S 165	PZ	0,00	0	X	
S 166	PZ	0,00	0	X	
S 167	OV	0,18	2 + 1P	NS	
S 168	Bb	0,17	5	SX	
S 169	Bb	0,13	4 + 1P	SX	
S 170	TV	0,45	1	SX	
S 171	Bb	0,15	4 + 1P	SX	
S 172	DVZ	0,20	1 + 1P	SX	
S 173	DVC	0,00	0	N	
S 174	OV	0,40	2 + 1P	P	
S 175	OV	0,25	2 + 1P	P	
S 176	Bb	0,15	3 + 1P	N	
S 177	Bb	0,15	3 + 1P	SX	
S 178	Br	0,15	2 + 1P	N	
S 179	Br, CR	0,12	2 + 1P	P, DS	
S 180	Bb	0,14	3 + 1P	SX	
S 181	Bb	0,17	3 + 1P	SX	
S 182	CR	0,18	2 + 1P	SX	
S 183	Br	0,18	2 + 1P	SX	
S 184	LPR	0,00	0	X	
S 209	Br	0,15	1 + 1P	N	

5. Urbanistické požiadavky

Hlavným cieľom vyhlasovateľa je vytvoriť otvorený areál, ktorý vhodným spôsobom sklbi požiadavky na krátkodobé ubytovanie hostí s plánovaným dlhodobým ubytovaním dôchodcov. Lesopark a prvky voľnočasových aktivít sú určené nielen krátkodobu či dlhodobu ubytovaným hosťom, ale i verejnosti a obyvateľom susedných obytných zón. Objekty riešeného areálu budú slúžiť pre rekreáciu a oddych, vzdelávanie, stravovanie i wellness, pre výkon sociálnych a pobytových služieb, a ako aj servis pre pútnikov a aktivity mládeže a rodiny.

Riešený areál je rozdelený štátnou cestou III. triedy, pričom väčšina riešených objektov a plôch sa nachádza juhovýchodne od tejto komunikácie. Súčasťou riešenia môže byť aj bezpečný prechod chodcov k parkovaciemu domu v severovýchodnej časti.

Očakáva sa takisto maximálne využitie krajinárskeho potenciálu územia so zameraním na:

- Vodu - bývalé jazierko, pramene, potoky, mokrade, hrázky, doplnkové drobné stavby (mostíky, altánky, chodníky s použitím prírodných materiálov)
- Flóru - podporiť prirodzené lúčne a lesné spoločenstvá, zóny; vytvárať tzv. "ostrovy tatranskej kveteny"; pri nízkej a vysokej zeleni klásť dôraz na dendrologicky zaujímavé solitéry, či skupiny drevín, doplnené o funkčné a náučné chodníky

Od súťažných návrhov sa očakáva rešpektovanie obmedzení a požiadaviek vychádzajúcich z polohy riešeného územia v rámci TANAPu

6. Architektonické požiadavky

Hmotové a tvarové riešenie jestvujúcich i novonavrhovaných objektov má rešpektovať danosti územia, svahovitost terénu, výhľady a orientáciu na svetové strany. Zámerom je doplniť areál architektúrou s nadčasovým charakterom a jednotným jazykom, s rešpektovaním kontextu riešenej lokality Dolný Smokovec.

Objekty riešiť v čo najväčšej miere ako bezbariérové.

7. Lokálny program

Lokálny program tvorí súhrn požiadaviek na jestvujúce i novonavrhované objekty a funkcie. **Body programu sú radené podľa priority.**

Lokálny program nie je záväzný ani v rozsahu, ani v priestorovom usporiadaní. V prípade iného riešenia je potrebné v súťažnom návrhu uviesť textové, resp. grafické odôvodnenie.

Jestvujúce objekty

a./ areál Charitného domu

- revitalizácia celého riešeného územia
- priestorové a funkčné usporiadanie voľných plôch riešeného územia, vhodné doplnenie chýbajúcich funkcií (šport, rekreácia, duchovný rozmer, a iné)
- doplnenie vhodných aktivít v rámci zalesnenej plochy (napr. križová cesta, meditačné miesta, zóny pre aktivity, a iné)
- zohľadniť vhodné využitie priestorov v blízkosti vodného toku a lesného jazierka
- riešiť koncepciu zelene
- ideovo riešiť objekty a prvky drobnej architektúry (lavičky, mostíky, prístrešky, kontrolované ohnisko, work-out športovisko, detské ihrisko, jazierko / zóna biodiverzity), a iné ...
- overiť možnosť krytého prepojenia objektov b./ d./ prípadne objektov e./
- **pri návrhu je potrebné zachovať funkčnosť areálu v každej fáze etapizácie**

b./ objekt Charitný dom

- ubytovacie bunky dostať do súčasného štandardu (každá ubytovacia bunka vybavená vlastným hygienickým zázemím) na úkor kapacity
- zachovať jestvujúcu ubytovaciu kapacitu nadstavbou mimo hlavného ubytovacieho bloku, nad priestormi jedálne, kuchyne a skladov
- z jestvujúcej jedálne vytvoriť verejne prístupnú reštauráciu prístupnú priamo z exteriéru cez exteriérovú sezónnu terasu
- vytvoriť nový vstupný priestor (prístavba) s funkciou recepcie / foyeru / lobby baru
- jestvujúcu kaplnku otvoriť do exteriéru pre prístup verejnosti na pobožnosti a bohoslužby bez potreby prechádzať cez samotný objekt
- doplniť (prístavba, nadstavba) nové priestory školiacej miestnosti a konferenčnej sály (kapacita á 50 osôb)
- uvažovať s etapizáciou stavebných úprav objektu tak, aby prvá fáza bola v súlade s platným územným plánom, podľa bodu č. 4

c./ objekt Kotoľňa

- vyjadriť názor na objekt nevyužívanej kotoľne s komínom, začleniť ho do konceptu územia
- v prípade ponechania priradiť funkciu podzemným priestorom, streche, príp. komínu
- v prípade nevhodnosti začlenenia do konceptu je možné objekt odstrániť

Nové objekty

Nové objekty je potrebné riešiť v rámci intravilánu.

d./ Dom pokojnej staroby (p.č. 2)

- ubytovanie dôchodcov s celodennou starostlivosťou
- počet lôžok 40-70, v jednolôžkových a dvojlôžkových bunkách s vlastným hygienickým zázemím
- zázemie celodennej starostlivosti riešené v objekte
- výdaj stravy v objekte, príprava stravy riešená v objekte Charitného domu
- bezbariérový, 2-3 podlažný, obytné podkrovia

e./ Ďalšie ubytovacie objekty

Navrhnuť ubytovanie pre rôzne skupiny návštevníkov, overiť vhodnosť kapacít a ich distribúcie alebo zlučovania do jedného alebo viacerých objektov. Požiadavky sú radené podľa priority:

- ubytovanie pre rodiny s deťmi - max. 10 ubytovacích jednotiek (2x izba, kuchynka, hygienické zázemie)
- ubytovanie pre väčšie skupiny (cca 10 ľudí) - max. 5 ubytovacích jednotiek s vyšším stupňom súkromia
- ubytovanie pre pútnikov v rámci "Jakubskej cesty" - štandard turistickej ubytovne (2-3 izby), spoločné hygienické zázemie, infocentrum, servis bicyklov, sklady, technologický priestor
- rozšírenie ubytovacích kapacít na p.č. 13 - zadefinovať vhodnú kapacitu a polohu

f./ parkovanie

- umiestniť na pozemok p.č. 13, regulačný blok S 184
- riešiť vhodným osadením do terénneho zlomu
- kapacitne navrhnutý pre potreby všetkých jestvujúcich i novonavrhovaných objektov + parkovanie pre 2 autobusy

Poznámky:

- pozemok p.č. 13, regulačný blok S 209 - ponechať bez zástavby (plánovaná výstavba rodinných domov)
- objekt Malá Charita (Stará fara) - neriešiť v súťažnom návrhu, rešpektovať polohu a funkciu (ubytovanie rehoľných sestier, ubytovanie mládeže, farské centrum, raňajkáreň)

8. Požiadavky na dopravné riešenie

Hlavnou prístupovou komunikáciou pre riešené územie bude štátna cesta III. triedy, ktorá pretína riešené územie v smere sever - juh.

V súťažnom návrhu je potrebné riešiť prístup a pohyb motorových vozidiel v rámci areálu (zásobovanie, zamestnanci, hostia, zdravotná služba), pričom všetky objekty musia byť prístupné motorovými vozidlami pre potreby naloženia a vyloženia.

Parkovanie osobných vozidiel návštevníkov je centrálné riešené na parcele č. 13.. V návrhu je potrebné riešiť aj 2 odstavné parkovacie miesta pre autobusy.

Pri objekte Charitného domu je potrebné riešiť parkovacie plochy pre prevádzku areálu v minimálnej potrebnej miere, v rozsahu maximálne 5 parkovacích miest (osobné vozidlá).

9. Všeobecné požiadavky

Materiálové a konštrukčné riešenie objektov a prvkov areálu má zohľadňovať klimatické podmienky lokality Vysoké Tatry (nízke teploty a vyššie množstvo snehových zrážok). Návrhy novonavrhaných objektov by mali spĺňať energetický štandard budov A0. Efektívnosť sa očakáva i pri zohľadnení celkových ekonomických nákladov vo vzťahu k účelnosti.

Koryto vodného toku i jazierko ponúkajú možnosti pre riešenie vodozádržných opatrení, ktoré by svojim charakterom zvýšili atraktivitu plôch areálu určených pre voľnočasové aktivity.

Dôležitým faktorom je možná etapizácia v nadväznosti na postupné získavanie finančných prostriedkov. V prvej etape bude riešený hlavný objekt Charitný dom, ďalšie etapy môžu vyplynúť zo samotnej filozofie súťažného návrhu.

Požiadavky na funkčné využitie jednotlivých objektov a plôch nie sú fixné, od súťažných návrhov sa očakáva pri každom objekte kreativita ako aj názor na ich vhodnosť a rozsah.