



Súťažné zadanie

Architektonicko - urbanisticko - krajinárska anonymná súťaž návrhov Turzovské kúpele

# SÚŤAŽNE ZADANIE



K ARCHITEKTONICKO-URBANISTICKO KRAJINÁRSKEJ ANONYMNEJ  
SÚŤAŽI NÁVRHOV

Košický samosprávny kraj  
Obnova Turzovských kúpeľov





## Súťažné zadanie

Architektonicko - urbanisticko - krajinárska anonymná súťaž návrhov Turzovské kúpele

# OBSAH SÚŤAŽNÉHO ZADANIA

1. OPIS ZÁMERU OBNOVY KÚPEĽOV .....	3
2. ŠIRŠIE VZŤAHY, RIEŠENÉ ÚZEMIE .....	4
3. HISTÓRIA A VÝVOJ KÚPEĽOV .....	6
4. POPIS AREÁLU .....	7
5. EXISTUJÚCE STAVEBNÉ OBJEKTY .....	8
▪ KÚPEĽNÝ DOM PIONIER - NEHNUTEĽNÁ KULTÚRNA PAMIATKA	
▪ Hlavný objekt	
▪ VILLA THURZO – PRAHA - ASANOVANÝ	
▪ VILLA TURISTA – BANÍK	
▪ TURZOVSKÉ JAZERO – TAJCH – UMELÁ VODNÁ NÁDRŽ – TECHNICKÁ NÁRODNÁ KULTÚRNA PAMIATKA	
6. POŽIADAVKY NA NÁVRH .....	11
6.1. POŽIADAVKY Z HĽADISKA ÚZEMNÉHO PLÁNU	
6.2. POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY KULTÚRNEHO DEDIČSTVA	
6.3. POŽIADAVKY NA RIEŠENIE ROZVOJOVÉHO PLÁNU	
7. LOKALITNÝ PROGRAM .....	12
8. PREDPOKLADANÉ NÁKLADY .....	14
9. DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE .....	15



## Súťažné zadanie

Architektonicko - urbanisticko - krajinárska anonymná súťaž návrhov Turzovské kúpele

# 1. OPIS ZÁMERU OBNOVY KÚPEĽOV

Hlavným cieľom projektu je obnovenie areálu Turzovských kúpeľov a vytvorenie Wellness - Spa Rezortu, primárne ako rekreačného miesta s ponukou služieb na obnovenie fyzických a duševných síl, kondície a vybudovanie celoročne využívanej atraktívnej lokality na aktívne, pasívne a ozdravné trávenie voľného času pre domácu a zahraničnú klientelu. Ďalším a nemenej dôležitým cieľom je pozdvihnúť Turzovské kúpele a prinavrátiť im status miesta na stretávanie sa miestnych obyvateľov pri celospoločenských akciách. Pravidelné kultúrne a športové programy a podujatia pomôžu oživiť región, zviditeľniť kultúrno-historické pamiatky a tým dlhodobo rozvíjať cestovný ruch.

Turzovské kúpele predstavujú potenciál pre rozvoj cestovného ruchu vďaka ich histórii, prírodným podmienkam a lokalite. Na areál nadväzujú turistické trasy a náučné chodníky, rovnako cykloturistické trasy vedúce k ďalším atraktívnym prírodným lokalitám (Plejsy, Kojšovská hoľa, vodná nádrž Ružín, atď.). V blízkosti areálu sa nachádza Gelnický hrad, Banský skanzen. Samotný areál poskytuje priestor na vytvorenie rekreačno-športovej oblasti využívanej domácimi i turistami, ako aj priestor na kultúrne podujatia. Správne zadný účel dokáže zvýšiť atraktivnosť nielen samotného areálu a okolia, ale aj celého regiónu.

V blízkosti areálu sa nachádzajú lyžiarske strediská Plejsy a Kojšovská hoľa, ktorá má víziu v blízkej budúcnosti stať sa centrom zimného turizmu. Počet ubytovacích kapacít v okolí je minimálny a v prípade realizácie investičného zámeru je potrebné počítať s nedostatkom ubytovacích zariadení v okolí. Po celkovej renovácii areálu môže slúžiť ako významný turistický bod na Spiši a ako ťažiskový bod rekreácie a využitia Dolného Spiša.

Budúca podoba areálu by mala čo najviac reagovať na prírodné prostredie a komunikovať s priľahlým okolím objektov.

Zo socioekonomického aspektu prevádzka Turzovských kúpeľov má tendenciu vytvoriť priame pracovné miesta pre cca 40 - 45 zamestnancov a ďalšie pracovné miesta formou viazaných tzv. soft služieb – vznik podnikateľských príležitostí pre dodávateľov tovarov a externých služieb (kosenie trávnikov, čistenie tajchu, strihanie stromov...), potenciálne development blízkeho okolia, prevažne mesta Gelnica.

## 2. RIEŠENÉ ÚZEMIE

### 2.1. Súčasný stav

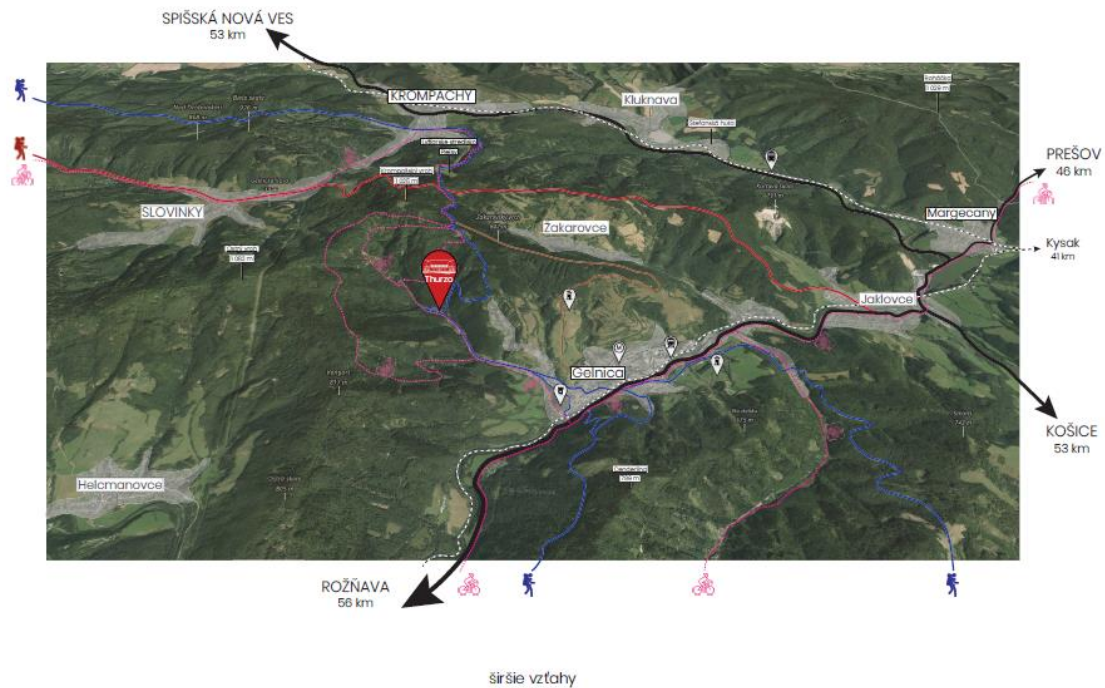
Areál bývalých Turzovských kúpeľov sa nachádza v katastri mesta Gelnica, zhruba dva kilometre od centra mesta. V súčasnosti areál pozostáva z vodnej plochy – horného jazera - s rozlohou 5 886 m<sup>2</sup>, ktoré slúži na rybolov a rekreáciu.



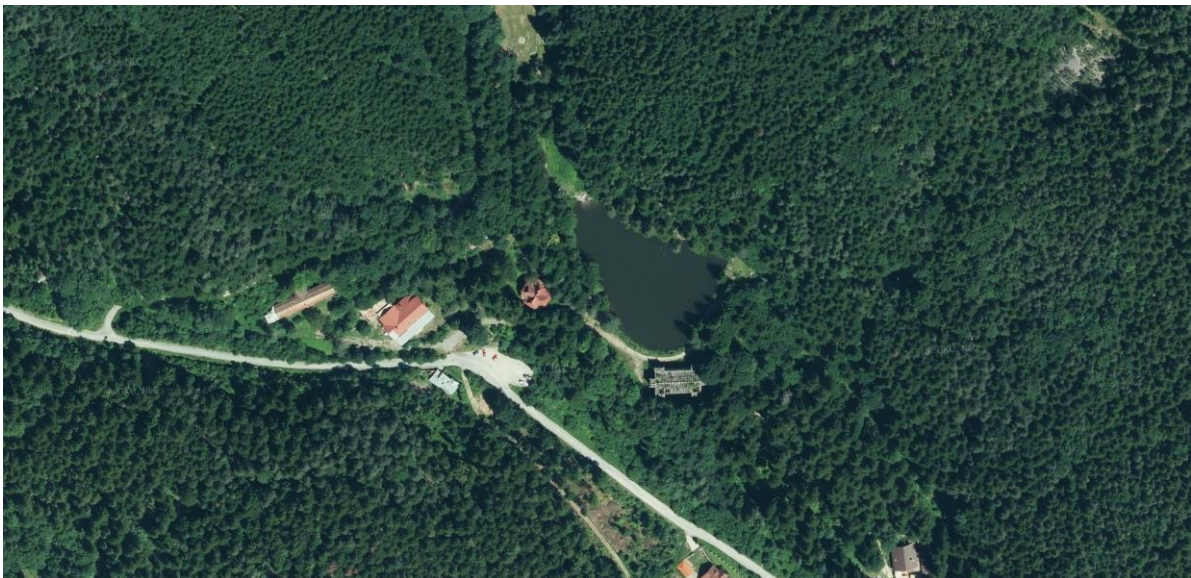
## Súťažné zadanie

### Architektonicko - urbanisticko - krajinárska anonymná súťaž návrhov Turzovské kúpele

Ďalej sa v areáli nachádzajú štyri (4) objekty – villy/kúpeľné domy. Pavilón – Praha/Thurzo je natoľko poškodený, že je pripravený na asanáciu. Ďalšie 3 (tri) objekty sú predmetom technického posudku. Pre detailnejšie pochopenie histórie je vo vlastníctve vyhlasovateľa v súťažných pomôckach č. P4 súbory “Archívne výskumy”.



## 2.2. Situácia – ortofoto



Košický samosprávny kraj  
Obnova Turzovských kúpeľov





## Súťažné zadanie

Architektonicko - urbanisticko - krajinárska anonymná súťaž návrhov Turzovské kúpele

### 2.3. Majetkovo-právna informácia

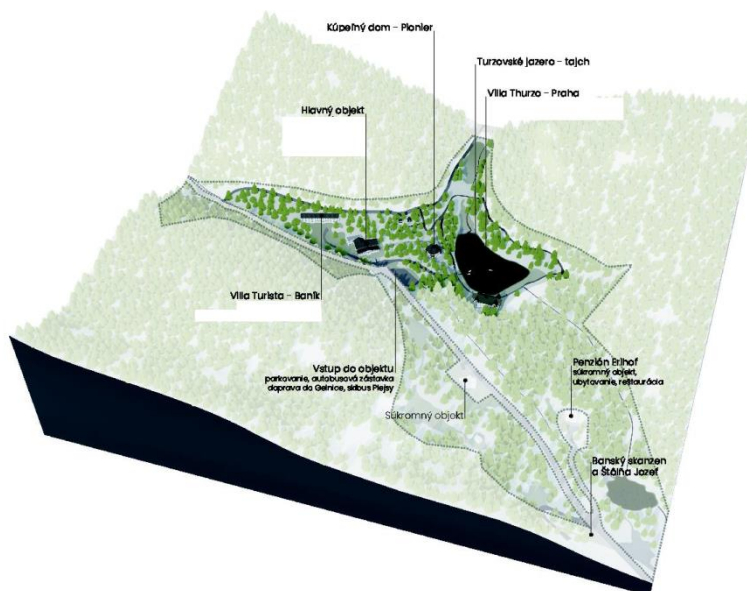
Riešené územie sa rozlieha v katastrálnom území mesta Gelnica na parcelách parcelné čísla: 3946, 3947/1, 3947/2, 3947/3, 3947/4, 3947/5, 3948, 3949, 3950, 3951, 3953, 3957, 3958, 3959, 4072, 2009/2, 2009/8, 628, 629, 630, 631.

**V riešenom území sa nachádzajú nehnuteľné kultúrne pamiatky:**

- Kúpeľný dom Pionier - z poverenia Ministerstvom kultúry SR bol objekt na parcele 3950 vyhlásený za kultúrnu pamiatku v zmysle Zák.SNR č.27/87 Zb. Z-594/94 - 177/94
- Turzovské jazero - tajch / jazero umelé z poverenia Ministerstva kultúry SR bolo jazero umelé - parcela KN č. 3951 vyhlásené za kultúrnu pamiatku v zmysle Zák.SNR č.27/1987 Zb.- 158/98

Predmetom záujmu pamiatkovej ochrany je areál kúpeľov ako komplex, hoci na jeho území sa nachádzajú aj stavby a objekty, ktoré nie sú priamo pamiatkovo chránené. Územie kúpeľov je čiastočne pokryté ochrannými pásmami.

Geodetické zameranie územia je v súťažnej pomôcke P2- Geodetické zameranie.



Existujúce stavebné objekty:

1. Kúpeľný dom Pionier - nehnuteľná kultúrna pamiatka
2. Hlavný objekt
3. Vila Turista – Baník

Košický samosprávny kraj  
Obnova Turzovských kúpeľov



## Súťažné zadanie

Architektonicko - urbanisticko - krajinárska anonymná súťaž návrhov Turzovské kúpele

### Čiastočne asanovaný objekt:

4. Vila Thurzo – Praha – asanovaný po základovú dosku

## 3. HISTÓRIA A VÝVOJ KÚPEĽOV

Kúpele vznikli na prelome 19. a 20. storočia na mieste, kde bol predtým vybudovaný systém Turzovských tajchov, ktoré slúžili ako zásobáreň vody pre banskú činnosť. Kúpele vznikli z podnetu vtedajšieho starostu a majiteľa baní Karla Menesdorfera. Projektoval ich Gedeon Majunke, ktorý stál pri zrode viacerých budov vo Vysokých Tatrách. Prvých kúpeľných hostí privítali v roku 1903, pričom kúpele boli zamerané na liečbu nervových a respiračných chorôb. V čase socializmu tu bola zriadená škola v prírode a v letných mesiacoch fungovali v areáli pionierske tábory. Areál bol využívaný v rokoch 1990-2007. Košický samosprávny kraj (ďalej len „KSK“) bol vlastníkom tohto rozsiahleho areálu v rokoch 2002 a 2011. Areál nadobudol do vlastníctva v roku 2002 prechodom majetku z vlastníctva štátu a bol naďalej využívaný ako škola v prírode. V roku 2007 bolo zariadenie vyradené zo siete škôl a školských zariadení. KSK sa pokúsilo zariadenie prenajať, ale v roku 2010 bol nájomný vzťah zrušený výpoveďou z dôvodu neplatenia nájomného. Areál sa tak stal pre KSK prebytočným majetkom a prostredníctvom obchodnej verejnej súťaže (ďalej len „OVS“) bol ponúknutý na predaj. V roku 2010 a 2011 bola trikrát (3) vyhlásená OVS na predaj tohto areálu, za cenu nižšiu ako bol znalecký posudok. Nakoniec sa areál predal v roku 2011 kupujúcemu Jaroslavovi Čipčalovi za ním ponúkanú najvyššiu cenovú ponuku. V čase prevzatia objektu plánoval areál sfunkčniť a sprevádzkovať pomocou euro fondov. Bohužiaľ od roku 2011 areál chátral a kúpa viedla k úplnému úpadku tejto obľúbenej destinácie.

Zastupiteľstvo Košického samosprávneho kraja konaného dňa 19. februára 2021 v Košiciach schválilo kúpu Turzovských kúpeľov od pôvodného majiteľa a naplánovalo kroky zabezpečenia procesov k oživeniu tohto historického a rekreačného miesta.

## 4. POPIS AREÁLU A CIEĽ SÚŤAŽE

V súčasnosti areál pozostáva z vodnej plochy – horného jazera - s rozlohou 5 886 m<sup>2</sup>, ktoré slúži na rybolov a rekreáciu. Ďalej sa v areáli nachádzajú štyri (4) objekty – villy/kúpeľné domy. Villa – Praha/Thurzo je už natoľko poškodený, že je pripravený na asanáciu. Ďalšie (tri) 3 budovy: sú predmetom technického posudku. Pre detailnejšie pochopenie histórie je vo vlastníctve vyhlasovateľa v súťažných pomôckach č. P4 súbory “Archívne výskumy”.

Pri zámere bolo vychádzané z požiadavky zadávateľa zachovať pôvodnú ubytovaciu kapacitu s možnosťou navýšenia počtu izieb - v súlade s ochranou prírody a okolia. NKP Pionier



### Súťažné zadanie

#### Architektonicko - urbanisticko - krajinárska anonymná súťaž návrhov Turzovské kúpele

v súčasnosti veľkosťami miestností nevyhovuje účelu ubytovania a očakávaného štandardu a bude slúžiť na drobné inhalačné procedúry, múzeum kúpeľov a histórie regiónu.

#### Cieľom súťaže je nájsť:

- najlepší rozvojový plán Turzovských kúpeľov, ktorý bude dopracovaný do architektonicko – urbanisticko krajinárskej anonymnej súťaži návrhov a premietnutý do projektovej dokumentácie pre budúcu reguláciu výstavby v území, a na základe jej vyhodnotenia;
- najlepšie riešenie areálu Turzovských kúpeľov, ktoré bude premietnuté do urbanisticko-architektonickej štúdie areálu Turzovských kúpeľov a následne do projektového riešenia.

Účelom architektonicko – urbanisticko krajinárskej anonymnej súťaži návrhov je získať spracovateľa urbanistického a architektonického riešenia obnovy a spracovateľa urbanistickej a architektonickej dokumentácie obnovy a rozvoja kúpeľov, vychádzajúcej z víťazného návrhu, pri zohľadnení územno-technických možností a prírodných daností územia.

## 5. EXISTUJÚCE STAVEBNÉ OBJEKTY

### 5.1. Vila Thurzo - Praha

Architekt: Gedeon Majunke



Pôvodne jednoposchodová budova s 22 komfortne zariadenými izbami pre kúpeľných hostí. Zmiešaná tehlová drevená stavba, dlhá 33 m, široká 16,6 m. 8 izieb je 5,2 m dlhých a 5 m širokých, 14 izieb na druhej strane je 5,2 m dlhých a 4 m širokých. Strecha bola šindľová. Budova s kapacitou 78 miest sa nachádzala v tesnej blízkosti pri jazere s kapacitou 20 trojposteľových až päťposteľových izieb s možnosťou prístelku.



Súčasný stav budovy Vila Thurzo – Praha

Košický samosprávny kraj  
Obnova Turzovských kúpeľov





## Súťažné zadanie

Architektonicko - urbanisticko - krajinárska anonymná súťaž návrhov Turzovské kúpele

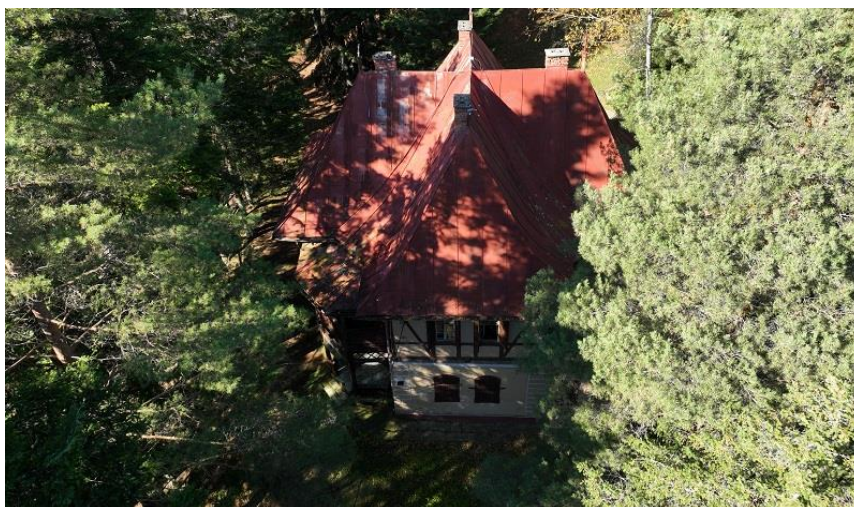
### 5.2. Kúpeľný dom Pionier

Architekt: Gedeon Majunke



Pôvodný pôdorys bol oktagonálny, 15,6 metra široký, zmiešaná tehlová a drevená stavba so šindľovou strechou. Na prízemí bola umiestnená vodoliečba. Jednotlivé kabínky sa mohli podľa potreby využívať na studenú vodoliečbu, vodoliečbu ohrievanou vodou alebo na napaľovanie. Poskytovali sa tu tiež celé vaňové kúpele, čiastkové kúpele, slatinné zábaly, studené sprchy, teplé

čiasťkové kúpele, soľné kúpele, borovicové kúpele a napaľovanie. Na prvom poschodí bolo osem izieb, z ktorých jedna sa využíva ako inhalačná miestnosť. Budova bola s kapacitou **26 miest**. V období kedy kúpele fungovali ako škola v prírode bolo v budove 13 dvojposteľových izieb: Na hornom poschodí **8 dvojposteľových izieb**, WC, sprchy a spoločenská miestnosť s krbom. Na prízemí **4 dvojposteľové izby**, spoločenská miestnosť, sociálne zariadenie, sauna.



Súčasný stav budovy – kúpeľný dom Pionier





## Súťažné zadanie

Architektonicko - urbanisticko - krajinárska anonymná súťaž návrhov Turzovské kúpele

### 5.3. Vila Turista – Baník

Architekt: Gedeon Majunke



Pôvodne **jednoposchodová** drevená budova s 21 modernými a komfortne zariadenými izbami pre kúpeľných hostí. Bola dlhá 39,4 m, široká 8,5 m, so šindľovou strechou. Izby mali rozmery 4 x 6 m alebo 3 x 5 m. Pôvodnú drevenú vilu zničil v roku 1956 požiar a na jej mieste bola v rokoch 1958 – 1960 postavená terajšia murovaná

**dvojposchodová** budova podobného vzhľadu. Budova počas prevádzky školy v prírode mala kapacitu 66 miest a nachádzalo sa v nej : 16 štvorposteľových až šesťposteľových izieb s možnosťou prístelka spoločnými sociálnymi zariadeniami.



Súčasný stav budovy – vila Turista Baník



## Súťažné zadanie

Architektonicko - urbanisticko - krajinárska anonymná súťaž návrhov Turzovské kúpele

### 5.4. Hlavný objekt

Architekt: Gedeon Majunke



Dvojposchodová drevená budova, 26 m dlhá, 14 m široká, na prízemí sa nachádzala priestraná jedáleň, murovaná kuchyňa so špajzou, pivnica a toalety pre potreby reštaurácie. Na poschodí bolo 6 komfortnejšie zariadených izieb s toaletami a 2 väčšie salóniky slúžiace na zábavu a oddych hostí, vybavené klavírom, spoločenskými hrami a novinami. V 20 storočí slúžila ako administratívna a zároveň ako stravovacia budova. Na

druhom poschodí boli 4 kancelárie.



Súčasný stav budovy – Hlavný objekt – administratívna budova

## 6. POŽIADAVKY NA NÁVRH

### 6.1. URBANISTICKÉ POŽIADAVKY

Hlavným cieľom vyhlasovateľa je vytvoriť otvorený areál, ktorý vhodným spôsobom sklbi požiadavky na ubytovanie hostí. Lesopark a prvky voľno časových aktivít sú určené nielen krátkodobo či dlhodobo ubytovaným hosťom, ale i verejnosti a obyvateľom susedných obytných zón. Objekty riešeného areálu budú slúžiť pre rekreáciu a oddych, stravovanie aj wellness, pre výkon pobytových služieb, a ako aj servis pre aktivity mládeže a rodiny. Očakáva sa takisto maximálne využitie krajinárskeho potenciálu územia (ochrana, tvorba a manažment krajiny) so zameraním na:



## Súťažné zadanie

### Architektonicko - urbanisticko - krajinárska anonymná súťaž návrhov Turzovské kúpele

- Vodu – Turzovské jazero – tajch, potoky, doplnkové drobné stavby (mostíky, altánky, chodníky s použitím prírodných materiálov)
- Flóru - podporiť prirodzené lúčne a lesné spoločenstvá, 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.

### 6.2. ARCHITEKTONICKÉ POŽIADAVKY

Hmotové a tvarové riešenie jestvujúcich, prípadne novonavrhovaných objektov má rešpektovať danosti územia, svahovitosť, konfiguráciu terénu, výhľady a orientáciu na svetové strany. Objekty riešiť v čo najväčšej miere ako bezbariérové.

### 6.3. POŽIADAVKY Z HĽADISKA ÚZEMNÉHO PLÁNU

Zámer obnovy kúpeľov je v súlade s nadradenými územnoplánovacími dokumentmi – Územný plán mesta Gelnica, návrh musí byť zhotovený s prihliadnutím na akceptovanie požiadaviek z UP mesta Gelnica.

### 6.4. POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY KULTÚRNEHO DEDIČSTVA

V rámci obnovy je potrebné zachovať individuálny charakter prostredia kúpeľov, obnoviť a prezentovať jeho pamiatkové hodnoty (urbanistické, architektonické, krajinné, umelecko - remeselné, výtvarné), národné kultúrne pamiatky, zachovať a vylúčiť nadstavby, prístavby, dostavby NKP a historických objektov na ploche Národnej kultúrnej pamiatky „KÚPELE S AREÁLOM“ a v jej okolí. V rámci rozvoja zvoliť také hmotovo-priestorové riešenie, ktoré primeraným a vhodným spôsobom doplní existujúcu štruktúru areálu kúpeľov a rešpektuje hodnoty územia. Pre pamiatkové objekty a nehnuteľné kultúrne pamiatky boli spracované archívne výskumy, ktoré sú pomôckou č. P4

## 7. LOKALITNÝ PROGRAM

Lokalitný program tvorí súhrn požiadaviek na jestvujúce i **novonavrhované** objekty a funkcie.

**Body programu sú radené podľa priority.**

Lokalitný 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.

### 7.1. RIEŠENIE POSKYTOVANIA UBYTOVACÍCH, STRAVOVACÍCH, WELLNESS STAROSTLIVOSTI A S TÝM SÚVISIACICH SLUŽIEB:

Zámerom súťaže je získať kvalitný návrh, ktorý bude príkladom prvotriednej a udržateľnej architektúry v prírodnom prostredí. Areál a v ňom ubytovacie kapacity budú





## Súťažné zadanie

### Architektonicko - urbanisticko - krajinárska anonymná súťaž návrhov Turzovské kúpele

poskytovať služby v rôznych kategóriach v európskom štandarde minimálne pre 250 hostí. Predpokladaná budúca klientela hotela budú prevažne rodiny a organizované skupiny, zároveň jednotliví turisti. Návrh hotela by mal poskytovať návštevníkom komfort, kvalitu, a zároveň rešpektovať kontext prírodného prostredia v bezprostrednej blízkosti tajchu.

#### 7.2.

##### a) Villa Thurzo – Praha

- asanovaný objekt, novovytvorený objekt na základe odporúčaní odborných metodických pokynov Krajského pamiatkového úradu (pomôcka č. P5 b)
- navrhnuť ubytovanie vyššieho štandardu pre rôzne skupiny návštevníkov, overiť vhodnosť kapacít a ich distribúcie alebo zlučovania do jedného alebo viacerých objektov. Odhad kapacít je 30 dvojposteľových izieb.
- ubytovanie v dvojlôžkových izbách s vlastným sociálnym zariadením (vyšší štandard ubytovania) s možnosťou prístelky
- preveriť kapacitne ubytovanie v rodinných izbách pre 4 osoby s vlastným sociálnym zariadením
- prispôbiť kapacitu ubytovania pre väčšie skupiny
- variabilne s ohľadom na ďalšie objekty v areáli vytvoriť nový vstupný priestor s funkciou recepcie / foyeru / lobby baru
- doplniť vhodné aktivity s prihliadnutím na prioritu tohto objektu v riešení celého územia a k tomu nutnosť extra služieb spojných s funkciou areálu
- riešiť koncepciu zelene
- v zmysle metodického usmernenia KPÚ (pomôcka č. P5 b)) nie je exaktne vylúčená žiadna z funkčných náplní objektu a jeho prípadných prístavieb, teda návrh a funkcie objektu a prípadnej prístavby sú na zvážení autorov návrhu

##### a) Kúpeľný dom Pionier - národná kultúrna pamiatka

- funkcia objektu je podmienená odbornými metodickými pokynmi Krajského pamiatkového úradu (pomôcka č. P5b)
- ma slúžiť výhradne na zabezpečovanie sekundárnych služieb v cestovnom ruchu a vo wellness službách
- možnosť doplniť aktivity v rámci revitalizácie celého riešeného územia
- rozlohy izieb nie sú vhodné na ubytovanie, preto využiť jeho postavenie a koncepciu na podklade z archívneho výskumu (pomôcka č. P4)
- doplnenie vhodných aktivít v rámci zalesnenej plochy
- zohľadniť vhodné využitie priestorov v blízkosti vodnej plochy – tajchu
- riešiť koncepciu zelene

##### b) Villa Turista – Baník

- navrhnuť ubytovanie nižšej kategórie – turistickej pre rôzne skupiny návštevníkov, overiť vhodnosť kapacít a ich distribúcie alebo zlučovania do jedného alebo viacerých objektov.
- ubytovacie jednotky riešiť dvojposteľovými izbami s dvoma prístelkami, využiteľné pre rodiny s vlastným sociálnym zariadením. Odhad kapacít je 30 dvojposteľových izieb s prístelkou



### Súťažné zadanie

#### Architektonicko - urbanisticko - krajinárska anonymná súťaž návrhov Turzovské kúpele

- zamerať sa aj na skupinovú klientelu
- v prípade nevhodnosti začlenenia do konceptu, tento objekt možno odstrániť

#### c) Hlavný objekt

- jeho funkcia má byť centrálna pre všetky objekty a rovnako pre celý areál
- navrhnuť v ňom služby ako centrálna recepcia pre všetky ubytovacie zariadenia, kuchyňa s príručnými skladmi, jedáleň/reštaurácia, spoločenská miestnosť, konferenčná miestnosť, zázemie administratívnej správy, šatne, toalety, pracovne a pod.

#### d) Nové objekty

- v prípade ucelenej koncepcie je možnosť navrhnuť nové objekty v areáli, pričom je nutne dodržať priestorové a funkčné usporiadanie voľných plôch riešeného územia,
- nové objekty musia dopĺňať / zvýšiť ubytovaciu kapacitu v riešenom území
- rozšírenie ubytovacích kapacít zadefinovať na vhodnú kapacitu, polohu, plochu

### 7.3. RIEŠENIE ZELENÉ A AREÁLU

- hlavný verejný priestor sa javí byť priestor okolo tajchu a Villa Thurzo/Praha.
- revitalizácia celého riešeného územia
- usporiadanie, priestorové a funkčné, voľných plôch riešeného územia, vhodné doplnenie chýbajúcich funkcií
- doplnenie vhodných aktivít v rámci zalesnenej plochy
- zohľadnenie vhodného využitia priestorov v blízkosti tajchu
- riešiť koncepciu zelene
- riešenie objektov a prvkov drobnej architektúry
- zachovanie funkčnosti areálu v každej fáze etapizácie
- zahrnúť do urbanisticko-architektonický návrh riešenia obnovy areálu aj návrh riešenia úprav kúpeľného parku.

### 7.4. RIEŠENIE DOPRAVY, VRÁTANE STATICKEJ A PARKOVANIA

- prehodnotiť vhodnosť trasovania existujúcich komunikácií v riešenom území
- prihliadať na vývojové štádiá v minulosti, navrhnuť nový systém dopravnej obsluhy
- parkovanie umiestniť na plochu, bez zásahov do zelene alebo s minimálnym zásahom, prípadne navrhnuť vhodnú polohu a plochu
- kapacitne parkovanie navrhnuť pre potreby všetkých jestvujúcich i novonavrhovaných objektov
- zohľadniť možnosť parkovania aj pre autobusy

### 7.5. RIEŠENIE TECHNICKÉHO A TECHNOLOGICKÉHO VYBAVENIE A ZÁZEMIA KÚPEĽOV

- Prípustné je centralizované riešenie pre techniku a technológiu, rovnako ako decentralizované riešenie s ohľadom na etapizáciu realizácie, energetickú hospodárnosť prevádzky areálu, ekológiu a udržateľnosť riešenia. Medzi technické a technologické zázemie patria: centrálné sklady prádla a lôžkovín, centrálné sklady



### Súťažné zadanie

#### Architektonicko - urbanisticko - krajinárska anonymná súťaž návrhov Turzovské kúpele

tovarových zásob a inventáru, centrálné sklady techniky (kosačky, rekultivátory, terasový nábytok, dielňa na drobné opravy...)

- Navrhnuť riešenie doplnkových služieb s prihliadnutím na podporu a rozvoj cestovného ruchu v ekoturizme a cykloturistike.

#### 7.6. RIEŠENIE DOPLNKOVÝCH FUNKCII V EXISTUJÚCICH ALEBO NOVO NAVRHOVANÝCH OBJEKTOCH

- Navrhnuť umiestnenie doplnkových funkcií - obchody, služby (kaderníctvo, holičstvo, kozmetika...), menšie reštauračné zariadenia občerstvenia, cukráreň v pôvodných i nových stavbách v závislosti na celkovom návrhu koncepcie riešeného územia

#### 7.7. POŽIADAVKY NA PREVÁDZKU

- Energetická efektívnosť a úspornosť (Národnú kultúrnu pamiatku nie je možné zatepliť a preto je potrebné hľadať iné možnosti úspory. Hodnotiť sa bude energetická efektívnosť)
- Ekologické riešenia s cieľom zabezpečiť ekologicky optimalizovanú prevádzku
- Efektívne prevádzkovanie jednotlivých priestorov a s ním súvisiacich procesov údržby a opráv (napr. dostupnosť sietí pre rýchlu opravu v „energo kanáloch“)
- Čo najvyššia možnosť merať hodnoty (spotreby elektrickej energie po jednotlivých úsekoch, budovách, prevádzkach, atď.)
- zriadenie záložného zdroja NN je nevyhnutné, riešené územie dnes nedisponujú záložným zdrojom
- zvoliť vhodne bezbariérovosť v zmysle Vyhlášky č. 532/2002 v jej platnom znení pri dodržaní požiadaviek pamiatkovej ochrany

## 8. PREDPOKLADANÉ NÁKLADY

- Odhadovaná výška investície pre celkovú realizáciu obnovy celého areálu delenú po etapách je 10 mil. € bez DPH v cenovej úrovni 2022. Investícia je plánovaná vo výške 10 mil. EUR s využitím 70% cudzích zdrojov - bankového úveru, zdrojov investičného fondu alebo slovenského investičného holdingu a 30% vlastných zdrojov = 3 mil. EUR.
- Kalkulovaná návratnosť nezohľadňuje dane, odpisy, infláciu a úroky bankového úveru, resp. iného zdroja financovania investície.
- Je nutné rátať s rastúcimi cenami energií, stavebných materiálov, ceny práce počas výstavby a po spustení zariadenia do prevádzky – aktuálnosť v rokoch realizácie a otvorenia.

**Poznámka: Súťaž slúži na overenie predpokladaných nákladov a bude slúžiť ako indikátor pre ich prípadnú aktualizáciu.**

## 9. DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE

- Súťaž návrhov má za cieľ priniesť riešenie, ktoré bude komplexné vo všetkých ohľadoch a vytvorí podmienky pre citlivú a prijateľnú obnovu kúpeľov.





### Súťažné zadanie

#### Architektonicko - urbanisticko - krajinárska anonymná súťaž návrhov Turzovské kúpele

- Vyhlasovateľ pripúšťa, že víťazný návrh môže svojim spracovaním predstaviť aj efektívnejšiu, rentabilnejšiu alebo inak výhodnejšiu alternatívu riešenia problémov areálu kúpeľov, s ktorou pred vyhlásením súťaže nepočítal, pretože ju nemohol poznať.
- Od súťažných návrhov sa očakáva vysoká úroveň urbanisticko krajinárskeho riešenia územia a progresívne architektonické riešenie nových ubytovacích kapacít včlenených do hodnotného prírodného rámca dotknutého územia.
- Je potrebné klásť dôraz na dopravné riešenie areálu pri zachovaní bezkolízneho umiestnenia prevádzkovo-technických trás obslužnej dopravy s pešími oddychovými trasami a chodníkov.
- Materiálové a konštrukčné riešenie objektov a prvkov areálu má zohľadňovať klimatické podmienky lokality.
- Turzovské jazero/tajch ponúka možnosti pre riešenie vodozadržných 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.
- 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.
- **Súťažné podmienky sú interným návrhom pre vyhlásenie Architektonicko – urbanisticko krajinárskej anonymnej súťaži návrhov a budú upravené podľa určenia smeru plánovaného rozvoja Turzovských kúpeľov.**