



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Marek Hattas, primátor mesta Nitra
Číslo materiálu:	449/2020
Názov materiálu:	Informatívna správa – Revitalizácia Mestskej tržnice na Štefánikovej triede č. 50 v Nitre
Spracovateľ:	Terezia Zaujecová, poverená vedúca odboru mestského rozvoja a cestovného ruchu Monika Reiskupová, referent pre mestský rozvoj a cestovný ruch
Napísal:	Monika Reiskupová, referent pre mestský rozvoj a cestovný ruch
Prizvať:	
Dátum rokovania MZ:	11.06.2020
Dátum vyhotovenia:	19.05.2020

Návrh na uznesenie:	Mestské zastupiteľstvo v Nitre p r e r o k o v a l o Informatívnu správu – Revitalizácia Mestskej tržnice na Štefánikovej triede č. 50 v Nitre b e r i e n a v e d o m i e Informatívnu správu – Revitalizácia Mestskej tržnice na Štefánikovej triede č. 50 v Nitre
----------------------------	--

Podpis predkladateľa:	
------------------------------	--

Dôvodová správa

Mestská rada v Nitre na zasadnutí dňa 03.03.2020 prerokovala a vzala na vedomie túto Informatívnu správu o revitalizácii Mestskej tržnice na Štefánikovej triede č. 50 v Nitre.

Mestská tržnica na Štefánikovej triede č. 50 zaberá podstatnú časť urbanistického bloku v centre mesta v jeho pamiatkovej zóne. Tvorí ju budova Obchodného centra (ďalej len „OC“) z roku 2004 a objekt bývalých honvédskejších kasární z roku 1890. Objekt kasární spolu s nádvorím už od 1930 slúži ako mestská tržnica a v roku 2012 bol vyhlásený za Národnú kultúrnu pamiatku (ďalej len „NKP“) s prioritou ochrany a obnovy (top 200 v SR).

V 90. rokoch minulého storočia došlo k odpredaju južného krídla stavby (bloku D objektu) do súkromných rúk, súčasný vlastník je spoločnosť ELLIO s r.o. Od roku 1994 do 2012 bola mestá tržnica v prenájme spoločnosti Rinox, zastúpená jej konateľom Ľudovítom Kravárom. Správa tržnice prešla pod odbor majetku MsÚ v Nitre v roku 2012.

Návrh revitalizácie ponecháva tržnici jej pôvodnú funkciu, ale využíva ju moderným spôsobom tak, aby napĺňala potreby všetkých obyvateľov a návštevníkov mesta, dostatočne reflektovala na potreby komunity, odkazovala na svoju historickú hodnotu, vytvárala priestor pre kultúrne a vzdelávacie aktivity a dostatočne reagovala na súčasnú a budúcu komerčnú výstavbu a s ňou spojené demografické zmeny v susedstve.

Revitalizácia mestskej tržnice zahŕňa nevyhnutnú technickú obnovu NKP a OC a zároveň zachytáva nové príležitosti na zmenu konceptu jej fungovania. Cieľom návrhu je teda nájsť riešenia ako posunúť mestskú tržnicu do 21. storočia a transformovať ju na dynamický multifunkčný priestor s obchodnými prevádzkami, trhmi, spoločensko-kultúrnym centrom a službami s pridanou hodnotou. Z hľadiska dlhodobej udržateľnosti nastavuje jej koncept tak, aby budovy tržnice a jej nádvorie mohli flexibilne reagovať na meniace sa trendy a mohli byť v dlhodobom horizonte jednoducho využité aj na iné, než aktuálne navrhnuté spôsoby a zároveň generovali dostatok finančných prostriedkov.

Kultúrna pamiatka kasární z roku 1890 vyžaduje urgentnú obnovu a preto mesto Nitra v rokoch 2017 a 2019 podalo žiadosti o vyjadrenie k zámeru obnovy okien a k zámeru celkovej obnovy pamiatkovej budovy na Krajský pamiatkový úrad v Nitre (ďalej len „KPÚ“). Ten následne vydal samostatné právoplatné rozhodnutia k zámeru obnovy okien a k celkovej obnove NKP. Výraznejšie rekonštrukčné práce na objekte sa datujú pred rokom 2012, v ktorom bol objekt vyhlásený za národnú kultúrnu pamiatku.

Napriek výmene časti okien a ich vonkajších krídel pred rokom 2012, sú okná hlavne na 2.NP v havarijnom stave. Vek ich vnútorného rámu sa datuje k obdobiu výstavby, t.j. k roku 1889-1890. Ďalej je potrebné na základe rozhodnutia KPÚ z roku 2017 odstrániť nepovolené prístrešky, realizovať sanáciu zavlhnutia spodnej stavby a riešiť aj na základe písomných požiadaviek obyvateľov a nájomcov bezbariérovosť objektu vybudovaním premostenia alebo výťahu. V súvislosti s odstránením prístreškov, výmenou okien a sanáciou zavlhnutia objektu bude potrebná obnova fasády.

Predložený dokument identifikuje kľúčové oblasti a ciele na podporu revitalizácie a rozvoja mestskej tržnice v priebehu nasledujúcich rokov, mapuje problémové oblasti a navrhuje jednotlivé akčné kroky za účelom dosiahnutia stanovených cieľov.

Informatívna správa

Revitalizácia Mestskej tržnice v Nitre

Úvod

Nitra je významným mestom v regióne, no jej potenciál nie je dostatočne využívaný a preto je dôležité nájsť spôsoby ako mesto zatriktívniť a rozvinúť pre jej obyvateľov a zároveň turistov. Jednou z možností miestneho rozvoja je obnova mestskej tržnice a vybudovanie fungujúcich trhov – stálych či sezónnych, ktoré budú zaujímavé pre potenciálneho návštevníka.

Tržnice a organizovanie trhov vo verejnom priestore má dlhú tradíciu v celej Európe a je pre mestá a obce charakteristické. Mestská tržnica je silným mestotvorným prvkom, ktorý často sám vytvára neopakovateľnú silnú identitu verejného priestoru. Plní úlohu katalyzátora, v ktorom dochádza k prepojeniu rozličných skupín návštevníkov, ku tvorbe susedských vzťahov a v neposlednom rade aj k podpore lokálnej ekonomiky. V rámci Nitry treba chápať prevádzku mestskej tržnice a organizovanie pravidelných trhov v kontexte celkového rozvoja mesta. Návštevníci tržnice a trhov môžu pomôcť rozvoju hospodárstva mesta, ale aj oblasti ekológie a trvalo udržateľného rastu.

Globalizačné trendy a s nimi spojená zmena spoločnosti ukazuje, že tržnice a trhy sú veľmi obľúbené a stávajú sa neodmysliteľnou súčasťou života v meste. Tržnice majú hospodársku, kultúrno-spoločenskú a mestotvornú funkciu. Mestská tržnica v Nitre zaberá podstatnú časť urbanistického bloku v centre mesta a jej umiestnenie v objekte bývalých honvédskeho kasární sa datuje už k roku 1930. Žiaľ, mestská tržnica v súčasnosti nenapĺňa potreby všetkých obyvateľov a návštevníkov mesta, nedostatočne reflektuje na potreby komunity, neodkazuje na svoju historickú hodnotu, nevytvára priestor pre kultúrne a vzdelávacie aktivity a nedostatočne reaguje na súčasnú a budúcu komerčnú výstavbu a demografické zmeny v susedstve.

Cieľom tohto dokumentu je nájsť riešenie ako posunúť mestskú tržnicu do 21. storočia a transformovať ju na dynamický multifunkčný priestor s trhom, kultúrnym centrom a službami s pridanou hodnotou. Využíva pritom príklady dobrej praxe obnovy a tvorby tržníc a trhov zo Slovenska a zahraničia. Dokument identifikuje kľúčové oblasti a ciele na podporu obnovy a rozvoja mestskej tržnice v priebehu nasledujúcich rokov, mapuje problémové oblasti a navrhuje jednotlivé akčné kroky za účelom dosiahnutia stanovených cieľov. Zároveň je živým materiálom, ktorý je potrebné pravidelne prehodnocovať, aby bolo možné pružne reagovať na novovznikajúce kontexty a správne zachytiť nové príležitosti.

História objektu

Mestské kasárne boli postavené v rokoch 1889 – 1890 pre domáci 60. honvédskeho batalión (vojenskú jednotu pozostávajúcu z 300-1200 honvédov), na južnom okraji širšieho centra Nitry, v priestore pred zbúranou Tureckou bránou vonkajšieho opevnenia mesta. Projekt stavby sa pripisuje architektovi Jánovi Lykovi (1841 – 1934). Nitriansky rodák Lyka získal diplom v Mníchove, po návrate do Uhorska pôsobil v Pešti. Útlm stavebníctva zapríčinený hospodárskou krízou v roku 1873 ho primäl k tomu, aby sa definitívne vrátil do rodného mesta a v roku 1882 ho mestská rada v Nitre poverila vypracovaním projektovej štúdie. Tento objekt sa stal typovým vzorom pre všetky stavby v celom Uhorsku.

Objekt po roku 1930 začal slúžiť ako mestská tržnica a túto funkciu si zachoval až dodnes. Zmena funkcie kasární na mestskú tržnicu je historicky daná a vychádza z jej polohy - na Damborského ulici, ktorá vymedzuje jeho západnú časť, sa totiž v minulosti pravidelne konával mestský trh. Zároveň je dôkazom ako sa s meniacimi potrebami spoločnosti postupne pretvárajú

i rozmanité priestory, budovy a dokonca aj celé areály. Z technicky strohého objektu tak vznikol živý priestor slúžiaci masám spoločnosti.

V 90. rokoch minulého storočia došlo k odpredaju južného krídla stavby súkromnej osobe, aktuálne predmetný blok D vlastní spoločnosť ELLIO s.r.o. V roku 2004 bola ukončená výstavba novej dvojpodlažnej budovy obchodného centra. Od roku 1994 do 2012 bola mestá tržnica v prenájme spoločnosti Rinox, zastúpená jej konateľom Ľudovítom Kravárom. Správa tržnice prešla pod odbor majetku MsÚ v Nitre v roku 2012. Kasárne boli v roku 2012 zavedené do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu a do zoznamu národných kultúrnych pamiatok s prioritnou ochranou ako „Kasáreň“ pod číslom 11871/1.

Opis objektu

Rozľahlý areál bývalých honvédskeho kasární sa nachádza v centre mesta (v pamiatkovej zóne), pri frekventovanej križovatke ulíc Štúrova a Štefánikova trieda. Budovu mestskej tržnice tvorí trojkrídlový, čiastočne podpivničený objekt s dvomi nadzemnými podlažiami, ktorý zaberá podstatnú časť urbanistického bloku vymedzeného na severe Štúrovou ul., na západe Štefánikovou triedou, z juhu Ulicou 7. pešieho pluku a zo západu Damborského ul. Hlavné, východné krídlo je orientované do Štefánikovej triedy. V osi jeho priečelia je situovaný portál s prejazdom do nádvorja. Krídla sú konštrukčne trojtraktové. Vnútorň, komunikačný trakt tvoria pavlačové, arkádové chodby, otvárajúce sa do nádvorja. Nadzemné podlažia prepájajú tri schodiská umiestnené vedľa prejazdu hlavného krídla, resp. v stykoch hlavného krídla s bočnými. Architektúra dlhých uličných fasád využíva niektoré prvky inšpirované gotickým tvaroslovím, osobitne je akcentované východné, 30-osové priečelie. Fasády prevádzujú dôrazné horizontály vysokého sokla, medzipodlažnej a korunnej rímsy. Všetky okenné otvory sú pravouhlé, s okosením vonkajších hrán ostení. Stredný a bočné rizality priečelia sú rytmizované piliermi, ukončenými motívom štíhleho cimburia - tento prvok sa objavuje aj v úsekoch medzi piliermi. V prípade bočných uličných fasád sa členenie piliermi uplatňuje iba v nárožných, štvorosových častiach vonkajšieho plášťa.

Analýza aktuálneho stavu

1. Technický stav objektu

Kultúrna pamiatka kasární slúžiaca ako mestská tržnica sa nachádza v celkom zachovalom technickom stave. Fasáda a to aj napriek sekundárnym neprievzdušným úpravám, je v pomerne zachovalom stave, aj keď sa čím ďalej tým viac prejavuje zvýšená vlhkosť kultúrnej pamiatky pod ktorú sa podpisali poveternostné vplyvy a nevhodné úpravy z 2. polovice 20. storočia, prípadne nefunkčný systém odvedenia dažďových vôd. V zhoršenom technickom stave sa nachádzajú hlavne okná, ktorých okenné krídla na 2. NP sú výrazne narušené až havarijné. Ich vnútorná výplň sa datuje k roku výstavby (1890), vonkajšia k 2. pol. 20. storočia.

Výraznejšie rekonštrukčné práce na objekte sa datujú pred rok 2012, v ktorom bol objekt vyhlásený za národnú kultúrnu pamiatku s prioritnou ochranou.

Doteraz vykonané práce sa týkali rekonštrukcie strechy a fasády, časti okien, zmien v interiéri a investícií mesta do zlepšenia technického stavu : do inštalácií, kotolní, výmeny radiátorov a sietí, opravy a výmeny odvodňovacích žlabov, opráv poškodenej omietky, dlažby atď.

Mestská tržnica vyžaduje urgentnú obnovu okien na 2NP, ktoré sú v havarijnom stave a sanáciu zvlhnutia objektu. Je potrebné na základe rozhodnutia KPÚ z roku 2017 odstrániť nepovolené prístrešky a riešiť bezbariérovosť objektu vybudovaním premostenia alebo výťahu a prestrešenie tržnice. V súvislosti s odstránením prístreškov bude potrebné riešiť obnovu fasády.

Na základe žiadostí mesta Nitra o zámere pamiatkovej obnovy objektu mestskej tržnice vydal Krajský pamiatkový úrad v Nitre (KPÚ) nasledujúce rozhodnutia:

- Rozhodnutie KPUNR-2017/19504-2/69115/KRM k prekrytiu vonkajších predajných plôch v častiach nádvorja priliehajúcich k jednotlivým krídlam pamiatky, pričom určuje existujúce provizórne prekrytie odstrániť v celom rozsahu a prípustné prestrešenie realizovať formou výsuvných kazetových markíz.
- Rozhodnutie č. konania KPUNR-2017/5392-2/11273/KRM k obnove okien časti kultúrnej pamiatky
- Rozhodnutie č. konania KPUNR-2019/17678-2/59525/KRM k obnove dvoch vzorových okien na 2NP, pričom jedno okno bude realizované ako umelecko-remeselná obnova a druhé ako replika pôvodného okna z obdobia výstavby.
- Rozhodnutie č. konania KPUNR-2019/19230-3/66816/KRM k zámeru obnovy časti pamiatky v rozsahu:
Obnova exteriéru, obnova interiéru, obnova fasády, obnova nádvorja, sanácia zavlhnutých konštrukcií, obnova podláh a dlažby, obnova okenných a dverných výplní, obnova strešných zvodov a žlabov, osadenie kazetových markíz, debarierizácia – osadenie premostenia z novostavby obchodného centra na pavlač pamiatky, resp. vybudovanie výťahu, umiestnenie variabilných a mobilných prvkov zelene, vytvorenie stravovacích prevádzok v prízemí pamiatky s potrebou meniť dispozíciu existujúcich priestorov. Tomu ale predchádza zameranie existujúceho stavu, archívny a architektonicko-historický výskum, prípadne archeologický výskum a vypracovanie prípravných dokumentácií.
- Záväzné stanovisko KPUNR-2019/24499-2/91949/KRM ktoré súhlasí s predloženou prípravnou dokumentáciou: Inventarizácia časti okien pamiatkovej budovy (vypracovaná Peter Buday, odborný garant: PhDr. Zuzana Zvarová) november 2019.

Uskutočnené kroky v roku 2019:

- Podané žiadosti o vyjadrenie k zámeru obnovy pamiatkovej budovy a k individuálnej obnove 2 okien.
- Realizovaná objednávka na umelecko-remeselnú obnovu 1 ks okna, a výroba repliky 1 ks u spoločnosti JUST s.r.o., oprávnenej na umelecko-remeselnú obnovu, termín dodania okien podľa objednávky bol dohodnutý do konca novembra 2019. Okno bude dodané v priebehu februára 2020, nakoľko jeho vybratie sa uskutočnilo za prítomnosti KPÚ v polovici januára 2020.
- Realizovaná čiastková inventarizácia 60ks okien na 2NP, na jej základe vydané KPÚ súhlasné stanovisko k tejto prípravnej dokumentácií.
- KPÚ stanovená z 60ks okien: 54 ks umelecko-remeselná obnova, 6 ks výroba repliky.
- Možnosť realizovať VK na dodávateľa tejto čiastkovej obnovy okien, ako podklad použiť budúce dodané 1 okno umelecko-remeselne repasované a 1 okno vyrobená replika.
- Vykonaný cenový prieskum archívneho a architektonicko-historického prieskumu s príslušnou dokumentáciou.
- Vyžiadaná cenová ponuka na vypracovanie vlhkostného posudku spolu s návrhom sanácie bez vypracovanej projektovej dokumentácie.

Za účelom získania aspoň čiastkových financií na pamiatkovú obnovu objektu bola podaná žiadosť na MK SR v programe 1.1. Obnovme si svoj dom na rok 2020, vyhodnotenie žiadosti bude zverejnené 28.2.2020, aktuálne žiadosť bola preradená na dotačný odbor nakoľko splnila vyžadované formálne náležitosti.

Získanie dotácie z tzv. „Nórskych fondov“ bolo na základe vyžadovaného pomeru využitia priestoru tržnice z 80% na kultúrne aktivity a len 20% na komerčné aktivity ako sú prenájmy priestorov, vyhodnotené ako nereálne a žiadosť nebola podaná.

Z rovnakého dôvodu, ktorým je že mesto nemôže na viac ako 20% vykonávať hospodársku činnosť, sa mesto neuchádzalo o dotáciu z MK SR v podprograme 1.6 obnova pamiatok programu Obnovme si svoj dom na rok 2020, aj keď sa jedná o národnú kultúrnu pamiatku s prioritnou ochranou.

2. Analýza potrieb

Pri obnove tržnice je potrebné navrhnuť také opatrenia, ktoré umožnia plánovať konkurencieschopnú prevádzku, pričom toto plánovanie je založené na troch pilieroch:

- dôkladné poznanie potrieb jej návštevníkov (napr. chýbajúcich tovarov a služieb v okolí otváracie hodiny)
- dôkladné poznanie potrieb predajcov poskytujúcich tovary a služby
- dôkladná analýza silných a slabých stránok tržnice: SWOT analýza

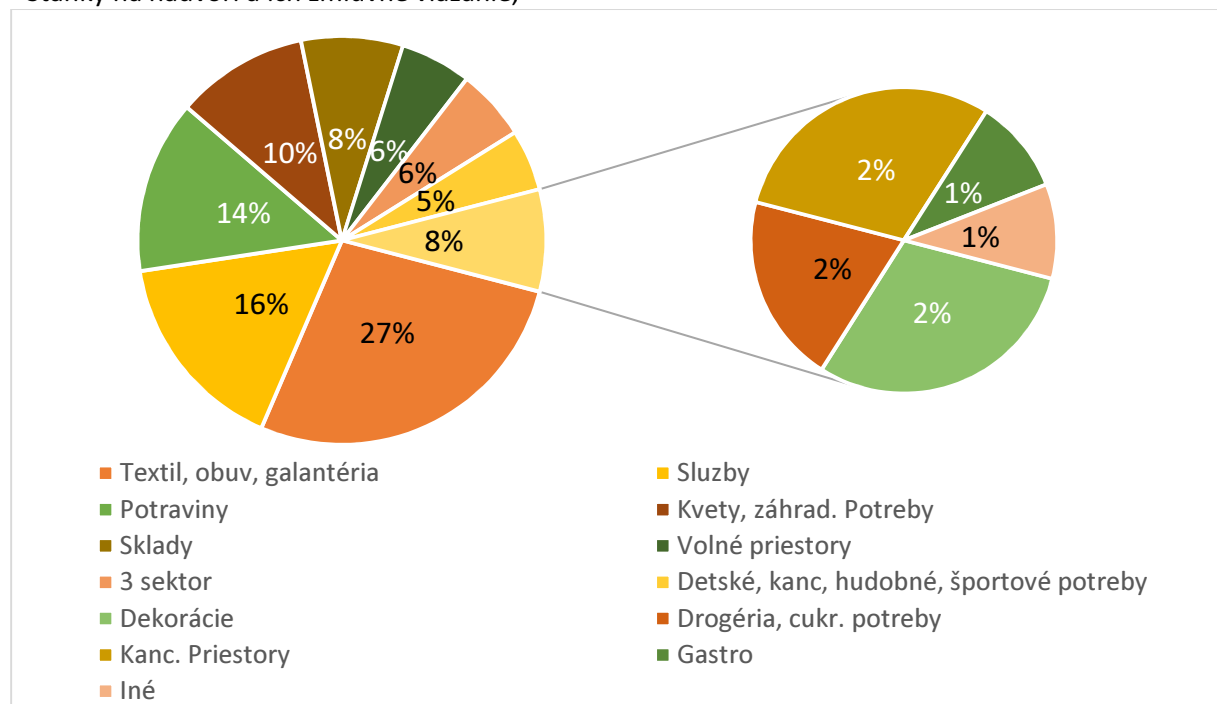
Ponúknutá spolupráca s SPU, Fakulta európskych štúdií a regionálneho rozvoja pomocou využitia študentov v období február – jún 2020.

Potrebné získať chýbajúce štatistické údaje:

- Návštevnosť – letné a zimné obdobie
- Doba zdržiavania sa na tržnici
- Účel návštevy – trh alebo kamenné prevádzky, nakupovaný sortiment, využívané služby
- Rozdelenie - podľa pohlavia, veku, mesto – mimomesto, domáci – zahraniční, účelu návštevy, čas návštevy
- Potreby návštevníkov: produkty a služby o ktoré je záujem a ktoré tržnice neposkytuje, otváracie hodiny, víkendy

Aktuálne dostupné data:

- Aktuálny prehľad nájomníkov a prenájmov nadvoria
- Prehľad nájomníkov, jednotlivých prevádzok a ich zastúpenie na tržniciach ich vyhodnotenie
- Prehľad nájomov, výpovedné doby,
- Stanky na nadvorí a ich zmluvné viazanie,



Percentuálne zastúpenie prevádzok podľa tovarových skupín

3. SWOT analýza

Užitočné pre dosiahnutie cieľov (vnútorné)

Strengths - Silné stránky

Cenovo dostupný tovar

Prirodzené a efektívne vzťahy priamo s výrobcom, predajcom

Lokalizácia priamo v centre mesta, na rohu rušnej križovatky a v turisticky navštevovanej časti mesta
Vedľa Starého divadla Karola Spišáka a budúceho Ponitrianskeho múzea a na rohu ulíc 7. pešieho pluku a Štefánikovej triede

Vysoký výskyt ľudí v okolí - v blízkosti autobusová stanica, železničná stanica, úrady, školy

Dobrá dostupnosť (pešia, MHD, autom, bicyklom)

Dobrá ziskovosť tržnice a vysoký záujem o prenájmom

Pamiatkovo hodnotná budova

Lokálny predajcovia ovocia a zeleniny

Zastúpenie požadovaných služieb – oprava obuvi, odevov, dáždnikov

Triedenie odpadu

Ziskovosť a vysoký záujem o prenájmom

Škodlivé pre dosiahnutie cieľov (vnútorné)

Weaknesses – Slabé stránky

Zhoršený technický stav pamiatkovej budovy

Vysoké náklady na celkovú pamiatkovú obnovu objektu

Potrebné investície do zmeny obchodného centra

Chýbajúci výťah

Chýbajúce parkovanie

Otvorený trh – zlé podmienky počas zimy

Nedostatočné skladovacie priestory na uskladnenie sezónneho ovocia a zeleniny (vybavené chladničkou)

Neatraktívne prostredie

Parkovanie na nádvorí tržnice

Malé predajné plochy v rámci pamiatkovej budovy

Nízka úroveň hygienických štandardov verejných toaliet

Čistota tržnice a jej okolia

Prevažuje návštevnosť hlavne staršími ľuďmi

Neochota k zmene

Nízky komfort nakupovania a doba strávená na tržnici

Nižšie nájomné vychádzajúce zo zhoršeného technického stavu

Chýbajúca koncepcia tržnice /nejednotnosť predajných stánkov a branding, pamiatkovým úradom neschválené prístrešky .../

Vysoký podiel výrobcov s nekvalitným alebo neatraktívnym tovarom a službami

Užitočné pre dosiahnutie cieľov (vonkajšie)

Opportunities– Príležitosti

Vytvorenie multifunkčného priestoru

Výber vhodných predajcov a pomeru ich zastúpenia podľa ponúkaného tovaru

Snaha o zmenu spotrebiteľského správania

Priestor pre vznik reštaurácií, bistier, kaviarní a streetfoodu v tržnici a jej okolí

Vznik viacúčelových predajní, pop-up a conceptstores,

Zmena otváracích hodín

Zameranie sa na lokálne produkty, dizajn

Realizácia farmárskeho trhu, sezónnych tematických trhov

Vytvorenie komunitnej platformy

Vytvorenie zázemia kultúrnej aktivity a podpora festivalov, sprievodných programov
Zlepšenie vybavenia pre rodiny s deťmi
Vytvorenie marketingovej stratégie
Spotrebiteľská lojalita k nakupovaniu na tržnici
Vytvorenie platformy on-line predaja a doručenia domov
Podpora environmentálnych aktivít, nízkouhlíkovej ekonomiky
Podpora edukatívnych aktivít
Podpora cirkulárnej ekonomiky a udržateľnosti
Využitie alternatívnych zdrojov energie
Využitie turistického potenciálu pamiatkovej budovy
Revitalizácia verejného priestoru

Škodlivé pre dosiahnutie cieľov (vonkajšie)

Threats– Ohrozenia

Legislatívne obmedzenia pre predajcov
Nedostatok kvalitných lokálnych producentov
Konkurencia priamych predajcov
Komerčné obchodné centrum, predajné plochy v novostavbách v tesnej blízkosti
Nesprávne nastavenie konceptu vzhľadom na lokálnu komunitu a jej potreby
Zmena spotrebiteľského správania,
Nízka návštevnosť, neatraktívna pre obyvateľov z iných častí mesta
Zvyky obyvateľov – nízka úroveň povedomia o zdravom stravovaní
Nástup nových predajných trendov a z toho vyplývajúca nízka obsadenosť budovy
Nárast cien produktov a služieb
Rovnováha medzi domácimi návštevníkmi a turistami
Komfort návštevy tržnice
Rozvoj predajných miest bez rozvoja okolia
Ekonomická nestabilita a znížená spotreba obyvateľov
Problémy vychádzajúce zo sociálnej a kultúrnej integrácie
Nedostatočné alebo žiadne PR aktivity
Chýbajúci strategický dokument rozvoja všetkých trhových miest na území mesta

Návrh revitalizácie

Je veľmi dôležité pri plánovaní rozvoja mestskej tržnice a vytváraní nových kontextov jej fungovania správne uchytiť nové príležitosti na zmenu, pričom je potrebné pozerieť sa na jej širšie okolie a mesto ako na celok. Tržnice majú dôležitú ekonomickú, sociálnu a kultúrnu funkciu pre mestá, sú miestom pre prácu a obchod, nakupovanie a predaj tovaru a služieb, pre rôzne festivaly, podujatia a sprievodné programy, sociálny život a v neposlednom rade na zdieľanie informácií medzi obyvateľmi a jej návštevníkmi.

Na základe dobrých príkladov z praxe úspešných a ziskových tržníc (slovenských aj zahraničných), ktoré sa tešia obľube medzi predávajúcimi, ale najmä medzi návštevníkmi, je možné definovať súbor ich spoločných znakov.

Porovnanie týchto znakov s mestskou tržnicou v Nitre:

<u>Znak</u>	Hodnotenie
Lokalita	+
Doprava, prístupnosť MHD a blízkosť dopravných uzlov	+
Dostatok parkovacích miest	-
Turisticky atraktívna	-
Obnova a údržba budovy a jej okolia /sociálne zariadenia/	+/-
Priestory na prenájom	+
Predajcovia, ktorí predávajú svoje vlastné produkty	+/-
Úspešné mestské /urban/ a farmárske trhy	-
Bohatý sprievodný program	-
Dostatok miest na občerstvenie	-
Komerčné otváracie hodiny	-
Budovanie komerčného zákazníkmi	
a predajcami žiadaného vybavenia a služieb	+/-
Profesionalizácia vzťahov so zákazníkmi	+/-
Komunikácia a propagácia	-

Pre jej úspešné trhy boli definované nasledovné znaky:

- Pravidelnosť v ich konaní
- Dostatočná informovanosť potenciálnych návštevníkov o čase a mieste konania trhu
- Pravidelné overovanie kvality ponúkaných produktov
- Správny pomer medzi cenami a kvalitou výrobkov podľa požiadaviek spotrebiteľov
- Bohatý sprievodný program, aktivity pre rodiny s deťmi
- Dostatok miest na občerstvenie
- Dobré označenie stánkov
- Fungujúca spolupráca medzi všetkými zainteresovanými stranami

VÍZIA

Mestská tržnica ako živá dominanta mesta s pulzujúcim multifunkčným priestorom, ktorá je dôležitým mestotvorným prvkom. Je miestom s pridanou hodnotou pre návštevníkov, vytvára priame spojenie s predajcami, je uznávaným miestom známym kvalitnými produktmi a službami, dynamickým sociálno-kultúrnym prostredím a prvou voľbou na stretávanie sa a trávenie času.

MISIA / POSLANIE

1. Revitalizovať verejné priestranstvo, aby bolo vnímané ako prívetivé, prehľadné, bezpečné a čisté, malo zachovalé a atraktívne budovy, dostupné a vyvážené zelené a oddychové plochy.
2. Vytvoriť príjemný, vibrujúci a zároveň vrúcny a otvorený priestor pre komunity, spoločensko-kultúrne aktivity, alebo len na stretávanie sa a trávenie času pre rôzne vekové skupiny.
3. Zabezpečiť dostupnosť rôznorodých služieb a kultúrneho programu s pridanou hodnotou v exteriéri a interiéri tržnice.
4. Pomôcť verejnosti rozoznať hodnotu národnej kultúrnej pamiatky s prioritnou ochranou prostredníctvom pamiatkovej obnovy a vybudovať tak jej pozitívne vnímanie a patričnú hrdosť u obyvateľov.
5. Spájať radosť z dobrého jedla, prvotriednych gastronomických služieb a produktov so zodpovednosťou k miestnym komunitám, k životnému prostrediu a udržateľnému rozvoju.
6. Zlepšiť kvalitu života jej návštevníkov prostredníctvom vysokokvalitnej ponuky produktov a služieb, sprostredkovaním rôznych inšpirácií a zdieľaním skúsenosti týkajúcich sa zdravého životného štýlu.
7. Podporovať lokálnu ekonomiku a inovatívne riešenia poskytovaním príležitostí pre odbyt a marketing.
8. Presadzovať prevádzkovú excelentnosť a environmentálnu udržateľnosť prostredníctvom neustále sa zlepšujúcich nástrojov a procesov jej riadenia.
9. Zabezpečiť jej dlhodobú finančnú udržateľnosť a ziskovosť.

HODNOTY

Základné hodnoty usmerňujú všetky činnosti tržnice a zároveň slúžia ako metriky na pomoc pri rozhodovaní a meraní jej pokroku:

Autenticita: poskytovať návštevníkom autentické skúsenosti.

Dobré vzťahy: vytvárať a posilňovať vzťahy založené na úcte a dôvere medzi tržnicou a rôznymi stranami, ktoré ju podporujú.

Excelentné služby: poskytovať transparentné, úctivé a zdvorilé, zodpovedné služby voči jej návštevníkom a zainteresovaným stranám.

Otvorenosť: byť otvorený k spolupráci so zainteresovanými stranami za účelom dosiahnutia spoločného cieľa.

Neustále zlepšovanie sa: vyhľadávať možnosti a využívať každú príležitosť na zlepšenie procesov a nástrojov jej riadenia a prekonávanie tak očakávania.

Zodpovednosť: viesť tržnicu finančne zodpovedným spôsobom, šetrným k životnému prostrediu, udržateľnej ekonomike a ku kultúrnemu dedičstvu pamiatkovej budovy.

Strategické ciele:

1. Technická obnova mestskej tržnice
2. Vytvorenie multifunkčného priestoru a spoločensko-kultúrneho hubu
3. Rozvoj podnikania
4. Marketingová stratégia
5. Rozvoj verejného priestoru
6. Prevádzka tržnice
7. Finančná udržateľnosť

1. Technická obnova mestskej tržnice

Mestská tržnica je tvorená z národnej kultúrnej pamiatky s prioritnou ochranou, ktorou je budova bývalých honvédskeho kasární a jej nádvoria a novšej budovy obchodného centra.

Vo vlastníctve mesta sú bloky A, B, C; blok D vlastní súkromná spoločnosť Ellio s.r.o., ktorá rovnako požiadala KPÚ o stanovisko k obnove budovy a ideálna stav by bola vzájomná súčinnosť pri celkovej obnove tržnice a jej konceptu.

Čiastkové ciele:

Cieľ 1.1: Pamiatková obnova časti NKP „Kasáreň“ využívanej ako mestskej tržnice

Budova bývalých honvédskeho kasární je národnou kultúrnou pamiatkou, preto je potrebné pri jej obnove postupovať v súlade s rozhodnutím Krajského pamiatkového úradu KPUNR-2019/19230-3/66816/KRM.

Kroky potrebné vykonať pred začatím obnovy objektu:

- Doplniť čiastočné zameranie existujúci stavu objektu NKP za účelom získania aktuálnej dokumentácie v digitalizovanej forme.
- Vykonať archívny výskum a architektonicko – historický výskum (AHA výskum) s vypracovaním prípravnej dokumentácie, ktorej súčasťou je celková inventarizácia a sondáž.
- Získať vlhkostný posudok s vypracovaním návrhu sanácie zavlhnutých konštrukcií objektu a vypracovaním projektovej dokumentácie.
- Získať všetky požadované prípravné dokumentácie za účelom získania súhlasného stanoviska KPÚ k obnove objektu. Vykonané prípravné dokumentácie spolu so stanoviskom PÚ SR je potrebné predložiť KPÚ do 15 dní, ktoré k nej vydá záväzne súhlasné stanovisko, pred jeho vydaním nemôžu byť začaté realizačné práce.
- Vykonať archeologický výskum – ale len v prípade, ak požadovaná projektová dokumentácia preukáže stavebné zásahy, výkopy, ktoré neboli archeologickým výskumom preskúmané, KPÚ vydá samostatné rozhodnutie k jeho vykonaniu.

Potrebné akčné kroky:

Súčasnosť:

- realizovať výberové konanie/cenový prieskum na osobu spôsobilú podľa pamiatkového zákona realizovať archívny a AHA výskumu,
- realizovať výberové konanie na dodávateľa oprávneného vykonávať umelecko-remeselnú obnovu a výrobu replík pre 60 ks okien ku ktorým bolo vydané súhlasné stanovisko k obnove na základe vykonanej čiastkovej inventarizácie,

- realizovať výberové konanie na odborne spôsobilú osobu, za účelom vypracovanie vlhkostného posudku s návrhom sanácie objektu a následnú projektovú dokumentáciu,
- realizovať výberové konanie na oprávnenú osobu /reštaurátor, osoba vykonávajúca umelecko-remeselné práce/ k prípravnej dokumentácii na obnovu fasády,
- vypracovať jednotný dizajn manuál, vizuál pre informačné, reklamné a propagačné zariadenia/ označenia prevádzok.

Blízka budúcnosť:

- vypracovať projektovú dokumentáciu a realizovať obnovu fasády,
- vypracovať projektovú dokumentáciu a realizovať vlhkostnú sanáciu objektu,
- vypracovať dokumentáciu k riešeniu bezbariérovosti tržnice a realizovať navrhované riešenie,
- vypracovať návrh prípadných dispozičných úprav pre plánované prevádzky a sociálne zariadenia,
- rekonštruovať a zmodernizovať spoločné verejné toalety.

Budúcnosť:

- realizovať celkovú obnovu historickej budovy: dvere, okná, podlahy, svietidlá, arkádové a pavlačové chodby....
- uskutočniť iné potrebné úpravy: hlavne dispozičné podľa potrieb budúcich nájomcov.

Cieľ 1.2: Obnova nádvorja tržnice

Vnútorne nádvorie tržnice je v prvom kroku potrebné tzv. „vyčistiť“, aby bolo možné dosiahnuť multifunkčnosť priestoru, vizuálne zvýraznenie pamiatkovej hodnoty budovy a celkové skultúrnenie a rozšírenie nádvorja.

Potrebné akčné kroky:

Súčasnosť:

- na základe rozhodnutia KPÚ odstrániť nepovolené pevné prístrešky po obvode budovy vo vnútri nádvorja,
- vypísať architektonickú súťaž na tržnicu,
- vypracovať architektonický návrh reagujúci na požiadavky variability priestoru a zahŕňajúci prvky drobnej architektúry, mobilnú zeleň, detskú zónu, pódium atď.,
- pripraviť jednotný dizajn manuál predajných stánkov a predajných stolov a zabezpečiť ich výrobu,
- vylúčiť statickú dopravu z plochy nádvorja,
- zaujať stanovisko k fontáne v strede nádvorja – obnove, rozhodnutie na základe archívneho výskumu (návrat k obdobiu výstavby?),
- vypracovať architektonický návrh prestrešenia tržnice – prijať rozhodnutie ponechať alebo zrušiť súčasné nedostatočné riešenie prestrešenia plochy nádvorja,
- pripraviť návrh odstránenia pevných stánkov so základmi a rokovať s ich majiteľmi (odstránenie na ich náklady?).

Blízka budúcnosť:

- nahradiť pevné prístrešky KPÚ povolenými posuvnými kazetovými markízami v jednotnom dizajne,
- odstrániť všetky mobilné a pevné predajné stánky s vybudovanými základmi z plochy nádvorja a nahradiť ich jednotnými iba mobilnými stánkami a stolmi,
- návrh obnovy povrchu nádvorja – požiadavka KPÚ na vodopriepustný materiál (mlat, minerálny betón).

Budúcnosť:

- realizovať nové prestrešenie tržnice? v prípade rozhodnutia o jeho potrebe,
- realizovať rekonštrukciu plochy nádvorja.

Cieľ 1.3: Rekonštrukcia /úprava priestorov obchodného centra na kultúrny hub

Budova obchodného centra ponúka najvhodnejšie priestory na vytvorenie kultúrneho hubu, a zázemia pre konanie rôznych podujatí aj počas zimnej sezóny. Reštaurácia na prízemí obchodného centra má cca 140 m².

Potrebné akčné kroky:

Súčasnosť:

- pripraviť projekt premostenia na budovu kasárni a zabezpečiť tak bezbariérovosť tržnice využitím existujúceho výťahu,
- pripraviť architektonický návrh dispozičného riešenia obchodného centra pre potreby budúceho kultúrneho hubu a zázemia pre stánkový predaj,
- realizovať modernizáciu, rekonštrukciu sociálneho zariadenia,
- vytvoriť skladové priestory pre stánkový predaj (ideálne s veľkokapacitnou chladničkou).

Blízka budúcnosť:

- riešiť problém s nedostatočnou alebo nevyhovujúcou vzduchotechnikou ,
- realizovať premostenie na budovu kasárni,
- realizovať potrebné stavebné úpravy obchodného centra podľa aktuálnych požiadaviek,
- realizovať potrebné dispozičné zmeny .

Budúcnosť:

- realizovať celkovú rekonštrukciu obchodného centra podľa nových kontextov fungovania tržnice.

2. Vytvorenie multifunkčného priestoru a spoločensko-kultúrneho hubu

Pri zmene konceptu fungovania tržnice a jej trhu, je potrebné zohľadniť, že návštevníci tržníc výrazne využívajú jej priestor ako miesto pre sociálnu interakciu. Tradičnou nadhodnotou tržnice je jej kultúrna povaha a sprievodné kultúrne podujatia, ktoré zlepšujú atmosféru miesta a privádzajú aktívny život do verejného priestoru.

Z hľadiska dlhodobej udržateľnosti je dôležité, aby budovy tržnice a jej nádvorie mohli flexibilne reagovať na meniace sa trendy a mohli byť v dlhodobom horizonte jednoducho využité aj na iné, než aktuálne navrhnuté spôsoby a zároveň generovali dostatok finančných prostriedkov. Budova bývalých kasárni sa skladá z rôzne veľkých uzavretých priestorov – využívaných ako menšie predajné prevádzky, dostupných z arkádových chodieb na 1NP a pavlačových chodieb na 2 NP. Spolu s budovou obchodného centra uzatvárajú čiastočne prestrešené nádvorie.

Práve nádvorie spolu s budovou obchodného centra sú ideálne na vytvorenie multifunkčného priestoru, ktorý bude jednoduché prispôbiť rôznym požiadavkám a bude vedieť fungovať 7 dní v týždni: ako otvorený denný trh ovocia a zeleniny, tematický víkendový trh (s hudobným podmazom), alebo miesto pre mestskú kultúru.

Čiastkové ciele:

Cieľ 2. 1: Príprava multifunkčného priestoru na nádvori tržnice – námestia v Nitre

Akčné kroky:

Súčasnosť

- pripraviť analýzu skutkového stavu nájomcov na ploche nádvoria,
- riešiť 3 ročné zmluvy na presné predajné miesta na nádvori,
- presunúť prevádzky z pevných stánkov so základmi do kamenných predajní budovy kasárne,

- zrušiť alebo upraviť nájomné zmluvy prevádzok zasahujúcich do vymedzeného priestoru,
- zrušiť zmluvne parkovacie miesta a vylúčiť statickú dopravu z nádvorja tržnice.

Cieľ 2.2: Príprava konceptu fungovania multifunkčného priestoru – námestia v Nitre

Návrh jeho využitia:

Multifunkčný priestor by mal poskytovať okrem denných trhov ovocia a zeleniny aj:

- víkendové trhy: farmárske trhy, urban trhy, dizajnové, zamerané na detský sortiment, knižné, swapy, blšie
- mestskú kultúru pre široké publikum: sprievodný kultúrny program, festivaly, diskusie, workshopy, divadelné a tanečné vystúpenia, prednášky,
- komerčný prenájom multifunkčného priestoru na organizovanie rôznych typov aktivít.

Akčné kroky:

Súčasnosť

- realizovať štúdiu uskutočniteľnosti,
- pripraviť stratégiu využitia multifunkčného priestoru.

Cieľ 2.3: Vytvorenie spoločensko-kultúrneho hubu

Tržnicu je potrebné vnímať aj ako inkubačné miesto, ktoré umožní rast ľudí rôzneho veku, do popredia sa tak dostáva rozvoj v komunitnom a kreatívnom zmysle tržnice a obchodu, vytvára sa priestor kam sa návštevníci radi opakovane vracajú. Spoločensko-kultúrny hub poskytne priestor nielen pre kultúrne ale aj vzdelávacie aktivity, sociálnu integráciu a vytvorí zázemie pre komunity.

Jeho súčasťou by mali byť:

- Priestory poskytujúce potrebné zázemie na pravidelné kultúrne a spoločenské podujatia ako sú napr. sprievodné programy k trhom, festivaly, pričom priestor má byť ľahko prenajímateľný.
- Coworkingové priestory a kreatívny inkubátor napr. vo forme komunitnej kuchyne v priamom vzťahu s tržnicou, ktorá by vedela poskytnúť dokonalý priestor pre edukatívne aktivity a workshopy ako napr. nové trendy v stravovaní, získavanie informácií a vzdelávanie obyvateľov vo využívaní potravín a výbere lokálnych potravín, budovanie vzťahu medzi konzumáciou potravín a potravinovým prostredím, budúcnosť potravín, zabránenie plytvania potravinou, edukácia k bezobalovému spôsobu života, podporovať strety medzi rôznymi kultúrami cez jedlo, výroba prírodnej domácej kozmetiky
- Zároveň by mal poskytovať zázemie pre deti, vyčleniť jeho časť ako detský kútik s kreatívnymi a inovatívnymi prvkami, v interiéri a exteriéri.
- Využitie aj pre lokálny producentov aby sa mohli priblížiť zákazníkom cez rôzne sprievodné podujatia ako sú prednášky, workshopy, besedy alebo edukačné aktivity pre všetky vekové kategórie a vytvárať tak užšie väzby so zákazníkmi.
- Vytvárať rôzne programy ako napr. Arts at the Market atď.

Akčné kroky:

Súčasnosť

- realizovať štúdiu uskutočniteľnosti,
- pripraviť stratégiu využitia spoločensko-kultúrneho hubu.

Blízka budúcnosť

- podporovať sieťovanie medzi aktérmi, partnerstvá a spolupráce,
- nadväzovať partnerstvá s organizáciami s ktorými ma tržnica podobnú víziu a misiu,

- vytvárať priestory na tvorivosť a inovácie v umení a kultúre, ktoré dopĺňajú víziu tržnice,
- umožňovať nájomcom účasť na mestských podujatiach, povzbudzovať ich v účasti na kultúrnych, charitatívnych akciách,
- využívať tržnicu ako platformu pre formálne a neformálne príležitosti vzdelávania.

3. Rozvoj podnikania

Pri plánovaní nového konceptu fungovania tržnice je potrebné vytvoriť prostredie, ktoré stimuluje ďalší rozvoj podnikania, ekonomické príležitosti a umožní inovácie.

Funkcie tržnice:

- Základ vychádza z vertikálneho priestoru tržnice, tak aby slúžila čo najširšiemu spektru rôznych typov užívateľov a prinášala pod jednou strechou rôznorodé typy aktivít počas celého dňa.
- Má byť priestorom, kde sa jej funkcie nielen miešajú dokopy, ale sú vo vzájomnej interakcii a plynulo na seba nadväzujú – tam kde jedna končí začína druhá.
- V jednej budove sa spájajú služby už existujúce, základné či tradičné s neočakávanými a inovatívnymi funkciami.

Čiastkové ciele

3.1 Analýza potrieb

Potrebné akčné kroky:

Súčasnosť

- získať potrebné štatistické údaje a realizovať dôkladnú analýzu potrieb,
- vykonať nezávislý spotrebiteľský prieskum, identifikovať kto tržnicu navštíví, kto nie a nájsť riešenie ako ich sem priniesť za účelom získania profilov,
- definovať a analyzovať demografické údaje a preferencie existujúcich návštevníkov,
- definovať a analyzovať demografické údaje a preferencie potenciálnych návštevníkov a súčasné prekážky, pre ktoré tržnicu nenavštevujú.

Ciel 3.2 Transformácia fungovania tržnice

Vybudovať tržnicu so silnou povestou na miestnej a regionálnej úrovni, známu svojou rozmanitosťou a kvalitnými a čerstvými produktmi a službami. Trhy v tržnici majú byť alternatívou voči komplexom nákupných centier a popri gastronomickej kultúre majú predstaviť aj jej iné formy.

A. Tržnica budova kasárni

- kamenné prevádzky zamerané na služby, potravinový a nepotravinový tovar, gastroprevádzky,
- pri výbere nových prevádzok dbať na to, aby sortiment bol pestrý, ale aj pre zákazníka zaujímavý a aktuálny. Aktuálnosť spočíva v tom, že napr. pečivo, mäso, mliečne výrobky či zeleninu a ovocie zákazník kupuje často, ale napríklad také korenie či čaje, iba raz za mesiac,
- pri výbere prevádzok sa pozerať aj na multifunkčnosť, podporovať vznik prevádzok ktoré majú viac funkcií ako napr: kvetinárstvo s kaviarňou, bistro s predajom umenia, reštaurácia s coworkingom, kníhkupectvo s detským hubom, so zmrzlinou či cukrárňou.....,
- podpora vzniku pop – upstores: prenájom poličky pre výrobcov rôznych značiek, rôznych dizajn stores, ktoré zastrešujú lokálnych výrobcov ako protipól k nákupným centrámi,
- aktívna spolupráca s nájomníkmi za účelom neustáleho zlepšovania sa.

B. Trhy denné, sezónne, víkendové

- farmárske trhy sa konajú na otvorených priestranstvách a sú založené predovšetkým na predaji čerstvého ovocia a zeleniny, ideálne z daného regiónu v rámci podpory regionálneho produktu. Významný je fakt, že ak by zákazník kúpil tovar priamo od regionálnych výrobcov, peniaze zostávajú v ten daný čas v regióne,
- denné - otvorené cez pracovný týždeň,
- víkendové sobotné trhy by boli farmárske, slowfood trhy, a vytvárali by tak priestor pre miestnych farmárov a malovýrobcov potravín,
- víkendové nedeľné trhy by boli urban trhy, dizajnové, zamerané na detský sortiment, knižné, swapy, blšie

C. Spoločensko-kultúrny hub

- Víkendové trhy by boli sprevádzané edukačnými aktivitami a kultúrnym programom podľa témy aktuálneho trhu (workshopy, prednášky, hry, prezentácie, kurzy varenia, jazykové kurzy, koncerty, detské predstavenia, módne prehliadky). Zámerom je formovať lokálnu komunitu, ktorá sa bude aktívne spolupodieľať na sprievodných aktivitách trhu.
- Nedeľné trhy by boli venované rôznym spoločenským a kultúrnym témam, atraktívnym pre všetky vekové kategórie. Má ísť o dizajnové trhy a burzy, kde sa predstavujú umelci a dizajnéri, remeselníci a zberatelia zo Slovenska, ale i okolitých krajín (napr. trhy s umením a dizajnom, burzy hudobnín, starožitností, blší trh).

D. Služby

- Mestská požičovňa: kolobežky, elektromobily, bicykle, pracovné a záhradkárske náradie atď.
- Kreatívny ateliér
- Detský kútik (s priestorom na stravovanie rodín s deťmi)
- Komerčné prenájmy multifunkčného priestoru, nádvorí, kultúrneho hubu

Akčné kroky

Súčasnosť

- realizovať štúdiu uskutočniteľnosti,
- vyhodnotiť aktuálne prenájmy a vypracovať novú stratégiu prenájmov /pomer, veľkosť, cena .../,
- pripraviť správnu a uváženu postupnosť výmeny vytipovaných predajcov,
- optimalizovať využitie aktuálnych a vznikajúcich priestorov na tržnici,
- aktívne vyhľadávať budúcich predajcov a nájomcov ako najcennejšieho aktíva a poskytovať im dostatočné príležitosti na odbyť.

Blízka budúcnosť

- upraviť a správne nastaviť predajnú dobu tržnice a trhov,
- podporovať na dennom trhu lokálnych farmárov v krátkych reťazcoch a priniesť tak nové aktivity na podporu lokálneho miestneho podnikania,
- spolupracovať s nájomcami na ponuke nových produktov, ktoré oslovujú nových a stálych návštevníkov a zlepšiť tak príjem nájomcov,
- priniesť na tržnicu farmárske trhy, dizajnové, urban trhy, swapy, detské trhy,
- podporovať vznik viacúčelových prevádzok (kvetinárstvo s kaviarňou, pop-upstores atď.),
- zvýšiť verejné využitie tržnice a jej budov a nádvorí pre verejnosť.

Budúcnosť

- spolupracovať s nájomníkmi na vývoji produktov, ktoré sú príťažlivé aj pre turistov bez toho, aby ohrozili svoju ponuku pre domácich,

- podporovať na dennom trhu lokálnych farmárov v krátkych reťazcoch a priniesť tak nové aktivity na podporu lokálne miestneho podnikania,
- podporovať a povzbudzovať nájomcov v zdieľaní znalostí o svojich produktoch so zákazníkmi a zvýšiť tak dostupnosť výsledovateľnosti produktov,
- prevádzka bistra, zeleninového baru, ktorý bude spracovávať tovar, ktorý by sa už nepredal – jedná sa hlavne o čerstvé potraviny, napríklad hlávkový šalát, ktorý v ten deň je vhodný do šalátu, ale na druhý deň už by nemal požadovanú čerstvosť.

4. Rozvoj verejného priestoru (príprava v spolupráci s UHA)

- Rozvoj verejného priestoru v nadväznosti na pripravovanú zmenu územného plánu
- Premena tržnice na funkčné námestie v Nitre – vypísanie architektonickej súťaže
- Riešenie na lepšenie existujúcich verejných priestorov a rozvíjanie nových
- Riešenie obnovy a revitalizácie ulice 7 pluku ako jej vonkajšieho zázemia
- Riešenie verejných toaliet a budúcich vstupov do gastroprevádzok na Štefánikovej triede
- Revitalizácia priestoru zo strany Štúrovej ulice
- Vytvorenie, kde je to vhodné, zelených, tieniacich, oddychových plôch, detskej zóny tak aby boli čo najpríjemnejšie pre návštevníka
- Zlepšiť dostupnosť miest na sedenie pre návštevníkov
- Riešenie parkovania v okolí

5. Marketingová stratégia

Na to, aby bolo možné využívať existujúce trhové priestory ako marketingový nástroj je dôležité ich úspešné aktivovanie v nadväznosti na historické tradície a lokálne špecifiká.

Cieľ 5.1. Vybudovanie značky tržnice

Akčné kroky

- pripraviť marketingovú a komunikačnú stratégiu na vybudovanie značky tržnice ako je:
 - priniesť vlastný branding a logo,
 - využívať tlačové a digitálne stratégie s vlastnou web stránkou a sociálnymi médiami,
 - promovať na stránke mesta a TIC,
 - vydávať publikácie a newsletters,
 - nájsť vhodný spôsob ako komunikovať tieto trhy u návštevníkoch ako protipól supermarketov a ostatných veľkých reťazcov,
 - uvažovať nad vernostnou kartou a zľavami,
 - pripravovať ciele kampane na základe prieskumu a analýzy získaných profilov návštevníkov.

Cieľ 5.2 Turistická atrakcia

Akčné kroky

- propagovať pamiatkovú hodnotu objektu
- rozvinúť tržnicu ako turistickú destináciu
- vypracovať informačné materiály pre turistov
- spolupracovať s nájomníkmi na vývoji produktov, ktoré sú príťažlivé aj pre turistov bez toho, aby ohrozili svoju ponuku pre domácich.

6. Prevádzka tržnice

Nastaviť funkčné rámce pre prevádzku priestorov, tak aby zároveň a generovali dostatok finančných prostriedkov.

Cieľ 6.1 Legislatíva

Akčné kroky

- zabezpečiť dodržiavanie predmetnej legislatívy o podmienkach predaja výrobkov a poskytovania služieb na trhovách miestach:

VZN Mesta Nitry č. 27/2007 kt. sa upravujú podmienky predaja výrobkov a poskytovania služieb na trhovách miestach v meste Nitra v znení dodatku č. 1,2,3

VZN Mesta Nitry č.16/2008 o trhovom poriadku trhovísk a príležitostných trhov na Štefánikovej ul. 50 a Jurkovičovej ul. v Nitre v znení dodatku č. 1,2,3,4 a 5

- dodržiavať vysoké štandardy bezpečnosti potravín a verejného zdravia

- vypracovať manuál pre predajcov a príležitostných organizátorov trhov

Cieľ 6.2 Vysoký štandard čistoty a údržby

Akčné kroky

- stanoviť normy čistoty a údržby za účelom zabezpečenia vysokého štandardu čistoty a údržby prenajatých a spoločných priestorov na celej tržnici,

- vypracovať komplexné krízové pohotovostné plány pre každý objekt samostatne.

Cieľ 6.3 Dobrá správa

Akčné kroky

- upraviť aktuálne výzvy na prenájom voľných priestorov podľa nového zámeru, zmeniť nastavenie výberu nájomcu, kde je aktuálne jediným výberovým kritériom najvyššia ponúknutá cena,

- budovať silné a kolaboratívne vzťahy s nájomcami,

- systematicky modernizovať a objasňovať vnútorné politiky a procesy,

- podporovať nájomcov v zlepšení a investovaní do svojich priestorov,

- zlepšiť ochranu proti krádežiam,

- podporovať zmysel kolektívneho vlastníctva verejných priestorov tržnice ako prevenciu vandalizmu a tvorenia odpadu,

- vypracovať návrh riešenia na priestorové pokrytie tržnice internetom, napr. cez wifi zóny,

- zlepšiť orientáciu na tržnici, prehľadne označiť stánky, prevádzky, jednotlivé zóny a ponúkané aktivity,

- monitorovať spotrebu energií a prijať riešenia jej zníženia.

Cieľ 6.4. Logistika

Akčné kroky

- vypracovať efektívne riešenie logistiky a zásobovania na tržnici.

Cieľ 6.5. Zlepšiť odpadové hospodárstvo a znížiť odpad

Akčné kroky

- vypracovať systém a zabezpečiť jeho implementáciu na celej tržnici v používaní ekologických alternatív balenia,

- vypracovať systém a zabezpečiť jeho implementáciu v používaní vratných obalov,

- monitorovať spotrebu vody a znižovať množstvo odpadovej vody.

7. Finančná udržateľnosť

Strategické plánovanie investícií do obnovy tržnice, pozorné sledovanie jej výkonu a neustále hľadanie nových príležitosti na zvýšenie jej efektívnosti. Tržnica musí byť nastavená ako samostatne finančne udržateľná, aby vedela naplňať svoju víziu.

Akčné kroky:

- vypracovať finančný plán pamiatkovej obnovy,
- vypracovať finančný plán prestavby nádvorí a obchodného centra,
- vypracovať a implementovať finančný plán pre celú tržnicu,
- vypracovať a implementovať jednotlivé operačné pracovné plány a zabezpečiť ich fungovanie,
- identifikovať a rozvíjať nové príjmové príležitosti,
- vypracovať štúdiu uskutočniteľnosti na identifikované nové príjmové príležitosti,
- snažiť sa zvýšiť efektívnosť vynaložených prostriedkov, napr. cez fundraising, od okolitých developerov.

Prílohy:

Príloha 1: Náskres tržnice

Príloha 2: Prehľad nájmov na nádvorí k 8.1.2020

Príloha 3: Prehľad nájmov na nádvorí celkovo

Príloha 4: Cenový prieskum

Príloha 5: Podrobný rozpis prác súvisiacich s obnovou NKP podľa rozhodnutia KPÚ v Nitre

Príloha 6: Inventarizácia 60 ks okien

Vypracovala:

Odbor mestského rozvoja
a cestovného ruchu: Ing. Monika Reiskupová

Pripravené v spolupráci s:

Útvar hlavného architekta : Ing. arch. Viktor Šabík, hl. architekt mesta Nitra
Ing. arch. Zuzana Mokrášová
Ing. Štefan Lančarič, PhD.

Odbor majetku: Ing. Margaréta Némová, vedúca odboru
Mgr. Diana Lichardusová

Zoznam použitej literatúry

TRAL EUROPE Programmeco-financed by the ERDF Marketingová a propagačná analýza a stratégia pre trhy v Bratislave

Diplomová práca Bc. Lucia Veselá, Premena vyhradeného areálu – objektu kasární na verejný parkový priestor, SPU v Nitre, Fakulta záhradníctva a krajinného inžinierstva

St. LawrenceMarketComplex – Toronto strategic plan 2017-2021

Stará tržnica v Bratislave – projektový zámer Aliancie Stará tržnica, <https://staratrznica.sk/>

Diplomová práca Bc. Veronika Očadlíková, Nitra-mesto ako tržnica, 2019, Fakulta architektury v Brne

Project for public spaces- Making your market a dynamic community place

Urbact II – Urban markets guide for cities Barcelona, Wroclaw, Torino, Attica, Dublin, Toulouse, Suceava, London, Pecs

Urbact II – Urbactmarkets – Town Centre Regeneration

Urbact II – Urbactmarkets – Common SWOT

Urbact II - Low carbon and local supply chains thematic guidelines

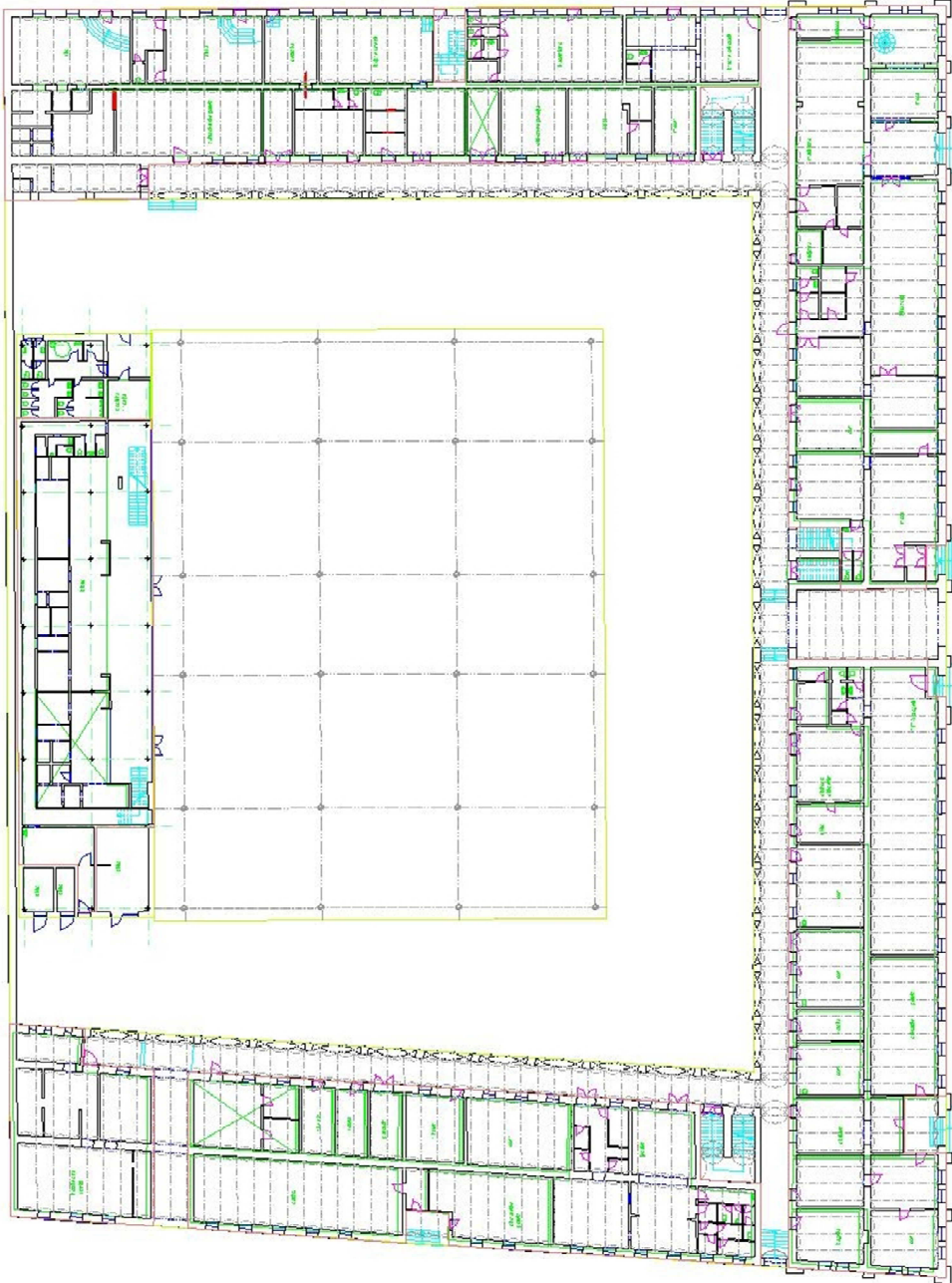
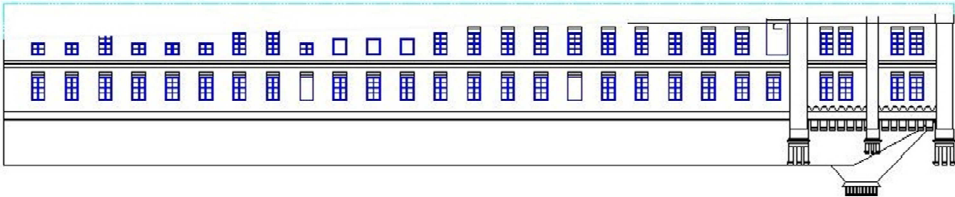
Urbact II - Employment and Entrepreneurship thematic guidelines

Trhy v Bratislave -Analytická časť trhov a trhovísk v Bratislave, Ing. arch Ingrid Konrad, hl. architektka hl. mesta SR, Bratislava

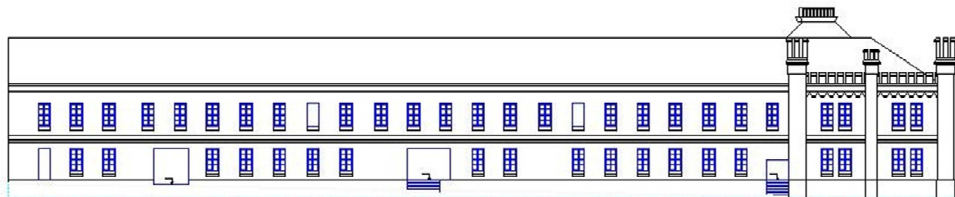
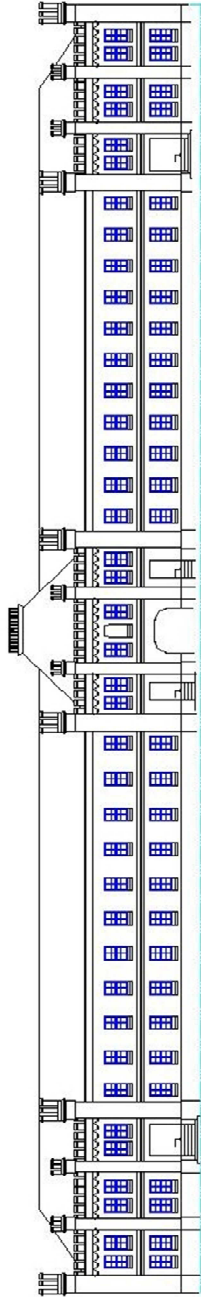
www.centralmarkets.eu

Petra Molnárová, Martin Giertl: Manuál pre predajcov a organizátorov trhov v Bratislave

Príloha č.1 Nákras tržnice



1.NP



kontajnery		budova Obchodné centrum													
		sklad	vstup	vstup	583	582	581	vstup OC	675	676	677	678	vstup	679	680
kamenná budova Blok D - ELLIO REAL, s.r.o.				539	530	520	507		607	620	630	639	642		
				538	529	519	506		606	619	629	638	641		
				537	528	518			618	628	637	640			
				536	527	517	505		605	617	627	636	656	stánok 14	
					526	516			616	626	635	655			
				535	525	515	504		604	615	625	634	654		
				534	524	514	503		603	614	624	633	653		
			stánok 13	533	523	513	502		602	613	623	632	652		
				532	522	512	501		601	612	622	631	651	stánok 5	
				531	521	511			611	621	631				
		stánok 7 + 8	544	543	542	stánok 11		608		stánok 1A	644	645			
			stánok 9	stánok 6		stánok 10		609		stánok 1	stánok 2	stánok 3	stánok 4		
								stánok 15							
fontána															
kamenná budova Blok C + Blok B															
	parkovanie	prenájom pozemku pod stánkom na dobu neurčitú					prenájom zariadenia do 31.07.2021								
	zásobovanie	prenájom zariadenia max. do 02.09.2020													

kamenná budova Blok A

			583	582	581		675	676	677	678	679	12 stánok	680	681
autá	vozíky	vozíky											prebytky	autá
411	451	461											656	
411	452	462	539	530	520		620	630	639	642	474		657	572
412 F	453	463	538	529	519	507	607	619	629	638	641	475	658	573
413 B	454	464	537	528	518	506	606	618	628	637	640	476	659	574
	455	465		527	517		617	627				655	660	575
560	456	466	536	526	516	505	605	616	626	636	468	654	661	576
559	457	467	535	525	515	504	604	615	625	635	469	653	662	577
558	458		534	524	514	503	603	614	624	634	470	652	663	578
557	459		533	523	513	502	602	613	623	633	471	651	664	579
556	460	13	532	522	512	501	601	612	622	632	472	05	665	580
555		stánok	531	521	511		611	621	631	473	stánok		666	
							fontána							
554		07	544	543	542	11 stánok	608		1A	645	646	647		
553		stánok	09	06		10	609		01	02	03	04		
552		08	stánok	stánok		stánok	610		stánok	stánok	stánok	stánok		
551		stánok												
Budova tržnice							Hlavná brána	Budova tržnice						

Príloha č.4 Cenový prieskum

Ceny získané na základe cenového prieskumu pre potreby podania žiadosti o dotáciu z MK SR

Položka	Počet ks	Jednotková cena bez DPH	Celková cena bez DPH	Celková cena s DPH
Výskumy, prípravné dokumentácie				
AHA výskum- priemerná cena	1			4 035
Odborný vlhkostný posudok	1			3 360
Zameranie stavu	1			4 300
Spolu:				11 695
Okná - repasovanie, výroba historickej repliky pre 60 ks inventarizovaných okien z celkového počtu 175 ks okien				
Obnova inventarizovaných okien /repas	54	3 100	167 400	200 880
Obnova inventarizovaných okien /replika	6	2 050	12 300	14 760
Náhradné plastové okná - eurookno 1	5	260	1 300	1 560
Náhradné plastové okná - eurookno 2	5	350	1 750	2 100
Doprava okien			864	1 037
Spolu okná			183 614	220 337

Pozn.:

Cenový prieskum a čiastková inventarizácia boli vykonané na základe podania žiadosti o dotáciu z MK SR v programe Obnovme si svoj dom. Celkovú inventarizáciu okien nebolo možné vykonať vzhľadom na termín podania žiadosti.

Realizovaná inventarizácia 60 ks okien v celkovej cene 350 EUR s DPH

Realizoval: Peter Budaj, Ing. arch. Lýdia Chovancova- Budajová, PhD.

Odborný garant: PhDr. Zuzana Zvarová

Inventarizácia sa týkala časti okien v havarijnom stave na 2.NP

Celkový počet okien na tržnici: 175 ks

Okno kastlové s mriežkou Otv/Otv - Otv/Otv

Rozmer: 1050 x 2000 mm

Cena repasu a repliky je vrátane murárskej vysprávky bez maľovky

Provizórne náhradné okná na prekrytie otvorov počas repasu:

Eurookno 1 - krídlové fixné 1050 x 2000 mm - 5 ks

Eurookno 2 - krídlové fixné/ Otv. Sklopné 1050x 2000 mm - 5 ks

Príloha 5: Podrobný rozpis prác súvisiacich s obnovou NKP podľa rozhodnutia KPÚ v Nitre

- **Pamiatkový výskum a dokumentácia vykonaného výskumu: 4 035 € s DPH**

Archívny výskum: vyhľadanie a interpretovanie archívnych dokumentov, spresnenie a vypracovanie dokumentácie vykonaného výskumu

Architektonicko-historický výskum: obhliadkový a terénny výskum, inventarizačný súpis hodnotných prvkov, sondážny výskum – popis a vyhodnotenie sond a nálezových situácií, fotodokumentácia, výskum a vyhodnotenie krovu a strešných prvkov, vypracovanie výskumného elaborátu- vyhodnotenie predpísaného výskumu, hodnotné prvky a detaily, určenie metodiky ochrany a obnovy s grafickou dokumentáciou, príprava malej informačnej brožúry o pamiatke

- **Vlhkostný posudok, zameranie existujúceho stavu: 7 660 € s DPH**

Z toho:

a. Odborný vlhkostný posudok: vlhkostné zameranie stavu konštrukcií spodnej stavby s vyhodnotením stupňa ich poškodenia vlhkosťou a zasolením a konštrukcií objektu: polohopisne a výškovo, deštruktívny odber laboratórnych vzoriek na meranie stavu zasolenia a ich vyhodnotenie, posúdenie jestvujúceho stavu stenových konštrukcií z hľadiska riešenia materiálovej bázy, skladby a povrchových úprav determinujúcich stav poškodenia stavby, návrh systémového riešenia sanačných opatrení s realizačnou podrobnosťou, s detailami úprav a rozpisom materiálovej bázy, grafická príloha stavu a systémového riešenia, fotodokumentácia

b. Zameranie skutkového stavu NKP: čiastkové zameranie a vyhotovenie chýbajúcej dokumentácie skutočného stavu objektu

- **Obnova 60 ks okien na základe vykonanej inventarizácie : 220 337 € s DPH**

Umelecko-remeselná obnova okien: 54 ks

individuálny prístup, výlučne aplikovaním tradičných technológií a umelecko-remeselnou obnovou – repasáciou, nenávratne poškodené časti sa doplnia protézou, resp. sa lokálne nahradí presnou kópiou, rámy a kovania sa ošetrí a opatria novým ochranným náterom vychádzajúc z originálu a utesnia tesniacimi materiálmi.

Okno kastlové s mriežkou Otv/Otv – Otv/Otv, rozmer 1050x2000mm

Cena repasu je vrátane murárskej vysprávky bez maľovky

Výroba repliky okien: 6 ks

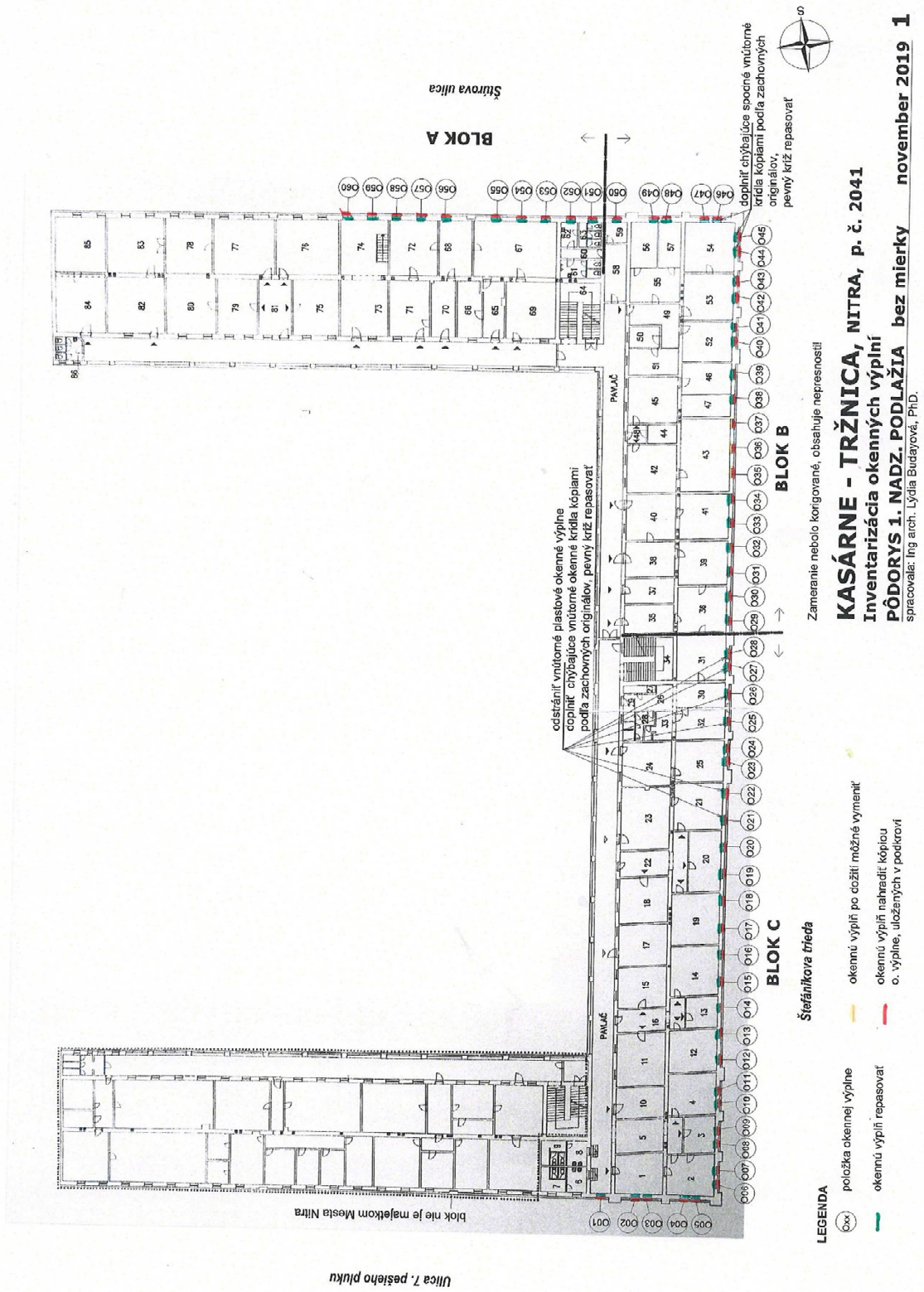
rozмеры, tvar, konštrukcia, členenie, materiál, profilácia s spôsob otvárania bude identický s pôvodnými pamiatkovými oknami.

Okno kastlové s mriežkou Otv/Otv – Otv/Otv, rozmer 1050x2000mm

Cena repliky je vrátane murárskej vysprávky bez maľovky

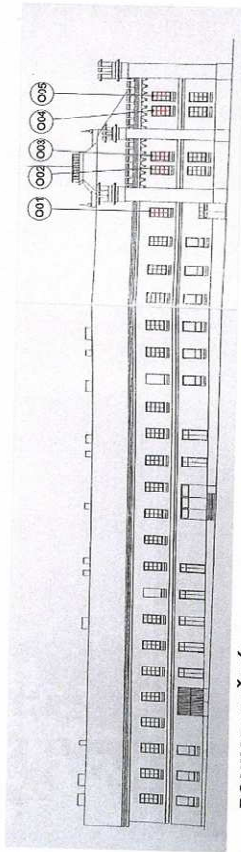
Výroba plastových okien na dočasné prekrytie otvorov počas obnovy

Doprava

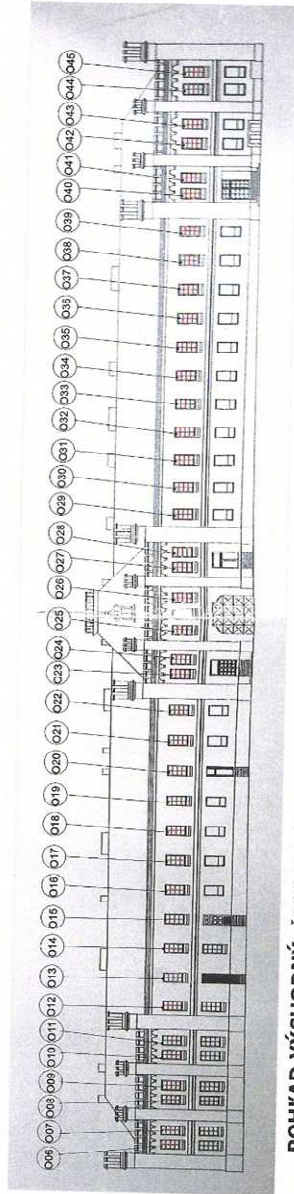


KASÁRNE - TRŽNICA, NITRA, P. Č. 2041
Inventarizácia okenných výplní
PÔDORYS 1. NADZ. PODLAŽIA bez mierky november 2019 **1**
 spracovala: Ing. arch. Lýdia Budajová, PhD.

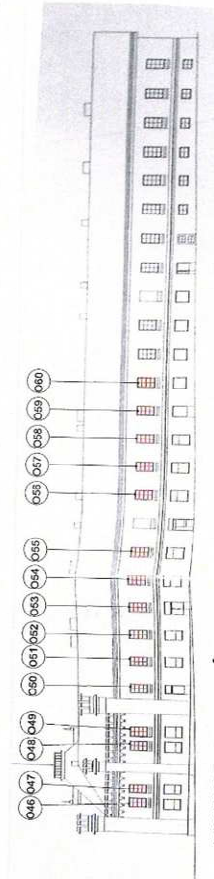
- LEGENDA**
- xx○ položka okennej výplne
 - okennú výplň po dožití možné vymeniť
 - okennú výplň nahradiť kópiou
 - o. výplne, uložených v podkrovi
 - okennú výplň repasovať



POHLAD JUŽNÝ Úl. 7. pešáckeho pluku




POHLAD VÝCHODNÝ Štefánikova trieda



POHLAD SEVERNÝ Štúrova ul.ica

LEGENDA

 položka okernej výplne

 vonkajšiu okennú výplň nahradit' kópiou
o. výplne, uložených v podkrovi

Zameranie nebolo korigované, obsahuje nepresnosti!

KASÁRNE - TRŽNICA, NITRA, p. č. 2041
Inventarizácia okenných výplní
POHLADY bez mierky
spracovala: Ing arch. Lýdia Burdaková, PhD.

november 2019 **2**

