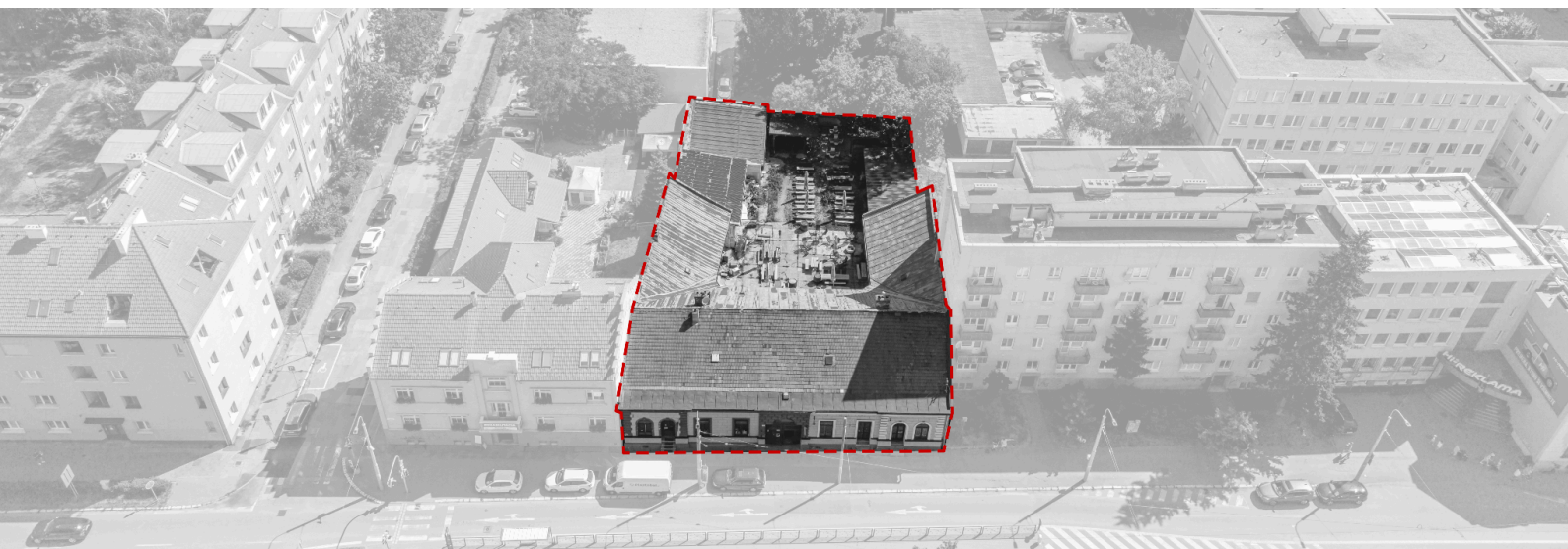




Rezidencia Komenského

Architektonická súťaž

Súťažné zadanie

Obsah

1. Východiská	3
2. Širšie vzťahy	4
3. Riešené územie	5
3.1. Situácia	5
3.2. Súčasný stav	6
3.3. Majetkovo-právna informácia	6
4. Územný plán	7
Regulatívy Územného plánu	8
5. Urbanistické požiadavky	9
6. Architektonické požiadavky	10
6.1. Lokálny program	10
6.2. Technické požiadavky	10
6.3. Požiadavky údržbu a udržateľnosť	11

1. Východiská

Vyhlasovateľ súťaže Imonice Invest Group si je vedomý jedinečnej príležitosti stavebného zásahu do rokmi ucelenej a urbanisticky stabilizovanej Komenského ulice. Od architektonickej súťaže preto očakáva návrh rezidenčného objektu, ktorý nielenže citlivo reaguje na kontext a existujúce uličné väzby, ale zároveň obohatí zaužívané vnímanie ulice o nový, inšpiratívny impulz.

Hlavným cieľom vyhlasovateľa je vytvoriť mestský bytový dom so živým parterom a štandardom bývania adekvátnym polohe objektu v centrálnej mestskej zóne.

Nový územný plán poskytuje v danej lokalite relatívne veľkú mieru voľnosti. Vzhľadom na blízkosť historického jadra a Mestskej pamiatkovej rezervácie, ako aj ustálený charakter Komenského ulice, bude však každý návrh vystavený kritickému hodnoteniu verejnosti. Navrhovaný objekt preto musí ísť nad rámec štandardného rezidenčného programu – priniesť kvalitu a hodnoty, ktoré dokážu verejnú diskusiu transformovať na pozitívnu odozvu.

Poznámka: Dodržanie zadania nie je povinné, všetky odchýlky od zadania však musí účastník vysvetliť, resp. odôvodniť textovou alebo grafickou argumentáciou. Súťaž slúži na overenie predpokladaných nákladov, ako aj predpokladanej skladby bytov, a bude slúžiť ako indikátor pre ich prípadnú aktualizáciu.

2. Širšie vzťahy

Riešená lokalita sa nachádza v meste Košice, na Komenského ulici, v severnom predĺžení osi Hlavnej ulice, v blízkosti územia Mestskej pamiatkovej rezervácie.



- | | | | |
|----------------|-------------------------------|----------------|---------------------|
| riešené územie | mestská pamiatková rezervácia | významná zeleň | električková trať |
| zástavba | ochranné pásmo MPR | mlynský náhon | zastávka električky |

3. Riešené územie

3.1. Situácia



 riešené územie
autor ortofotomozaiky: GKÚ Bratislava, NLC

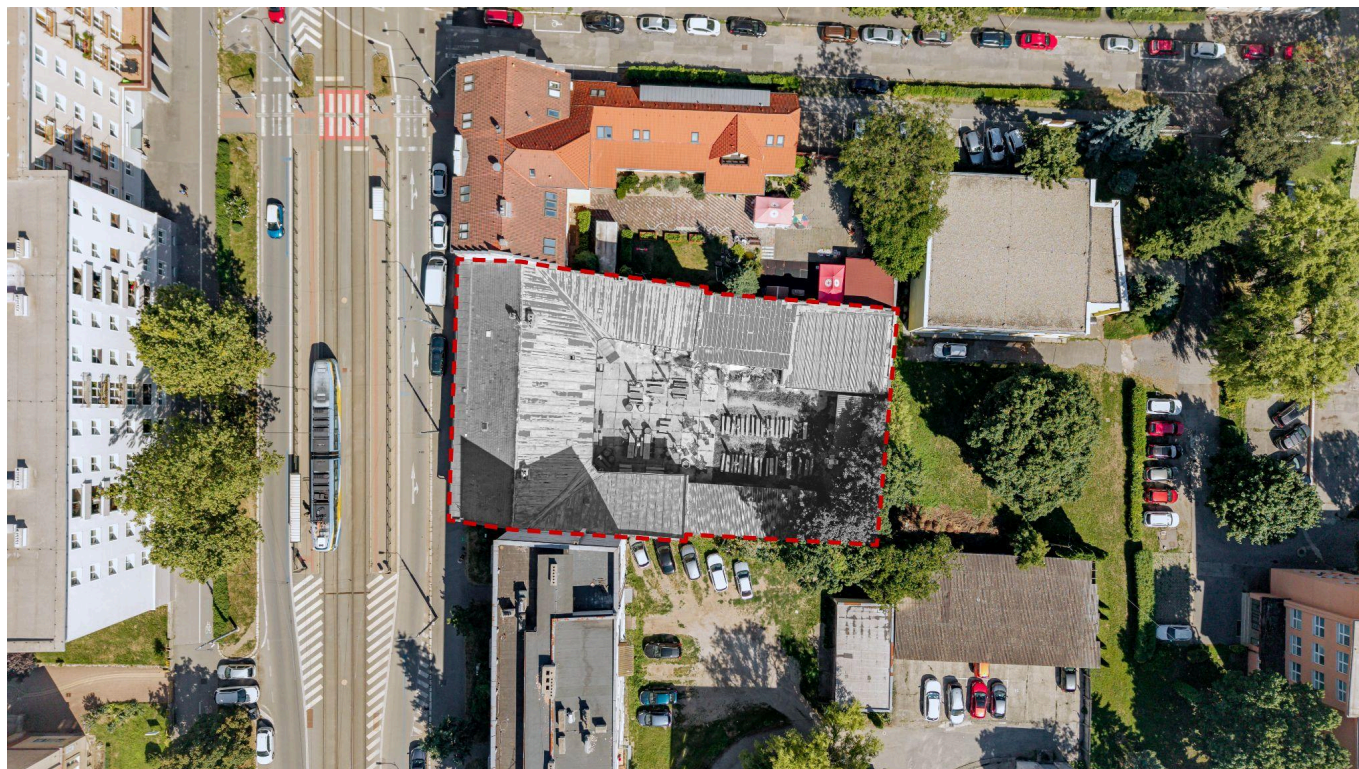
3.2. Súčasný stav

Na riešených parcelách (č. 3136, 3137) s celkovou výmerou 1431 m² sa nachádza jednopodlažný objekt s dvoma dvornými krídlami, usporiadaný okolo vnútorného dvora prístupného typickým podchodom z ulice Komenského. Parter a dvor je aktivovaný fungujúcou pivárňou, ktorej prevádzka je obsluhovaná priamo z príslušného chodníka.

Predpokladá sa kompletne odstránenie existujúceho objektu. Z vyjadrenia KPÚ Košice (viď súťažná pomôcka č. 07) vyplýva iba požiadavka na archeologický prieskum počas realizácie stavby.

Dvor svojou funkciou a priestorovým riešením nadväzuje na tradíciu košických poloverejných dvorov, čím sa stáva súčasťou širšej štruktúry mestských interiérov – tichých, no živých miest mimo hlavného verejného priestoru. Aktívne tak prispieva k vrstveniu mestského prostredia, kde sa súkromné stretáva s komunitným a historické s aktuálnym. Zároveň rozširuje kontinuitu „ducha miesta“ historického jadra aj mimo formálnych hraníc Mestskej pamiatkovej rezervácie – kde dvor je rovnako podstatným urbanistickým javom ako ulica či námestie.

Tento súčasný kontrast môže byť jedným z filozofických leitmotívov pre riešenie predmetu súťaže. Odstránením existujúcej zástavby vznikne prieluka, ponúkajúca jedinečné využitie v kontexte mesta.



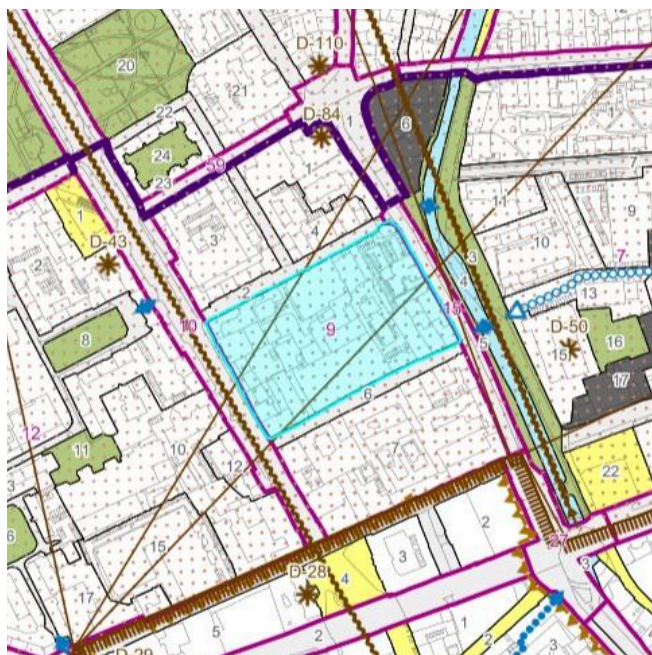
 riešené územie
fotografia: Archív vyhlasovateľa

3.3. Majetkovo-právna informácia

Pozemky tvoriace riešené územie (č. 3136, 3137) sú aktuálne vo vlastníctve spoločnosti Hotovo s.r.o., pričom užívanie pozemkov vyhlasovateľom je ošetrované zmluvným vzťahom. Rovnako ošetrované je aj zabezpečenie dopravného napojenia z Bocatiovej ulice cez parcelu č. 3134, ktorej vlastníkom je Slovenský Červený kríž, Územný spolok Košice-mesto.

4. Územný plán

Územný plán lokalitu považuje za stabilizovaný, pričom jednou z podmienok mesta je aktívny parter. Parcela sa nachádza na funkčnej ploche **“Plochy zmiešaného územia centrálnej mestskej zóny”**. Je požadované aby návrh rešpektoval regulatívy uvedené v záväznej časti ÚPN-M Košice a územnoplánovaciú informáciu, vid' príloha č.08 - Územnoplánovacia informácia - ÚHA Košice.



Výrez z ÚPN-M Košice
“2.2 Komplexný výkres - záväzné regulatívy”



Výrez z ÚPN-M Košice
“2.1 Komplexný výkres - priestorové usporiadanie
a funkčné využívanie územia”

Regulatívny Územného plánu

(ÚPN mesta Košice, textová časť C. Záväzná časť - čístopis, kapitola C.2.1.4)

Základná regulácia funkčného využívania a priestorového usporiadania:

- Maximálny podiel zastavanej plochy objektom: 40%
- Maximálna výška zástavby: 24 m
- Maximálny počet nadzemných podlaží: 6 + 1 ustúpené (musí mať max. 49,99% z podlahovej plochy poschodia pod ním)
- Minimálny podiel vegetačných plôch: 20%

Prípustné funkčné využitie:

- Bývanie a vybavenosť v objektoch historicky rastlej zástavby
- Zeleň a záhrady na pozemkoch historicky rastlej zástavby
- Bytové domy
- Obytná zeleň pri bytových domoch
- Občianska vybavenosť: obchodné prevádzky, služby, administratíva, verejná správa, kultúra, stravovacie zariadenia, zdravotnícke a sociálne zariadenia, výchovno-vzdelávacie zariadenia, cestovný ruch
- Zariadenia pre krátkodobé pobyty: hotel, penzión, ubytovňa
- Zeleň pri občianskej vybavenosti
- Dopravná vybavenosť súvisiaca s danou funkciou: obslužné komunikácie, zastávky VOD, obratiská, pešie chodníky, cyklistické komunikácie, parkovacie domy, parkoviská, odstavné a manipulačné plochy
- Sprievodná a izolačná zeleň
- Zariadenia technickej vybavenosti súvisiace s danou funkciou
- Zariadenia odpadového hospodárstva súvisiace s danou funkciou
- Vodozádržné opatrenia
- Verejné priestory so spoločenskou funkciou
- Parkovo upravené plochy zelene vo verejných priestoroch
- Drobná architektúra a mobiliár vo verejných priestoroch
- Výtvarné akcenty: umelecké diela, pamätníky, fontány
- Zariadenia civilnej ochrany, CO kryty

Funkčné využívanie prípustné s obmedzením:

- Malé športovo-rekreačné plochy a malé detské ihriská; rozsah týchto zariadení je obmedzený maximálnou veľkosťou riešeného územia stavebného zámeru 0,2 ha
- Parkovo upravená zeleň
- Drobné prevádzky skladov a služieb, bez zvýšených nárokov na dopravnú a technickú obsluhu územia; rozsah týchto zariadení je obmedzený maximálnou veľkosťou riešeného územia stavebného zámeru 0,2 ha

Nepripustné funkčné využívanie:

- Vylúčené sú všetky funkcie neuvedené vyššie ako prípustné alebo prípustné s obmedzením
- Vylúčené sú všetky druhy funkcií, prevádzky a spôsoby využitia územia s negatívnym vplyvom na spoločenské a životné prostredie

5. Urbanistické požiadavky

Odstránením jestvujúceho objektu vznikne prieluka, ktorá bude vyžadovať doplnenie novej hmoty v línii uličnej čiary, prípadne vloženie objemov do vnútrobloku, a to v súlade s funkčnou náplňou definovanou lokálnym programom.

Podmienkou mesta Košice je vytvorenie aktívneho parteru v uličnej časti s prevádzkami, ktoré podporia koncept prémiového bývania v centre mesta.

Návrh má zadefinovať mieru sprístupnenia vnútrobloku z ulice a určiť jeho vhodné využitie - buď formou začlenenia do verejného priestoru prostredníctvom prevádzok situovaných v parteri, alebo jeho využitím ako polosúkromného priestoru určeného len pre vlastníkov bytov.

Doprava a parkovanie

- Vjazd na riešené územie a do podzemného parkoviska navrhnuť z ulice Bocatiova, cez parcelu č. 3134 v jej najvýchodnejšom bode.
- Predpokladá sa jednosmerný systém riadený semaforom (vjazd/výjazd).
- V návrhu integrovať nabíjacie stanice pre elektromobily.
- Počet parkovacích miest overiť v zmysle požiadaviek platnej legislatívy (STN 73 6110: 2024 - Projektovanie miestnych komunikácií), vrátane parkovacích miest potrebných pre komerčné prevádzky situované v parteri.
- Vytvoriť prémiové parkovacie miesta v počte 6pm (s parametrami ako parkovacie miesto pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu a orientácie).

Aktívny parter

- Podmienkou mesta je vytvorenie aktívneho parteru v uličnej časti s prevádzkami, ktoré podporia koncept prémiového bývania v centre.
- Preferované nerušivé funkcie: barber, reštaurácia, lekáreň, kaviareň.
- Nežiadúce funkcie: výdajne jedla, predajne alkoholu a iné zariadenia s rušivými vplyvmi na obytné prostredie

Zeľeň a exteriér

- V zadnej časti pozemku neumiestňovať oddychové zóny typu altánok, jazierko a pod.
- Strechy riešiť ako zelené, v čo najekonomickejšom modeli (extenzívna zeľeň).

Iné

- V návrhu je potrebné uvažovať s možnosťou budúcej výstavby bytového domu na susedných parcelách č. 3134 a 3132.

6. Architektonické požiadavky

Hmotové a tvarové riešenie novonavrhovaného objektu má vychádzať z daností územia, zohľadňovať orientáciu na svetové strany a otvárať sa výhľadom na Hlavnú ulicu a panorámu Bankova. Ambíciou je doplniť Komenského ulicu architektúrou s nadčasovým charakterom, jednotným architektonickým jazykom a prirodzeným rešpektom ku kontextu historického jadra Košíc.

Architektonické detaily majú odrážať prémiový štandard bývania, najmä prostredníctvom veľkoformátových okien, ktoré zabezpečia vizuálny kontakt interiéru s exteriérom a podporia kvalitu mestského bývania.

6.1. Lokálny program

Bytová skladba

- Dispozičné riešenie: 1-izbové, 2-izbové, 3-izbové byty, na vyšších podlažiach max. 4 byty typu 4-izb.
- Na ustúpenom podlaží dva exkluzívne byty, riešené s plnohodnotným benefitom výhľadu (Hlavná ulica, Bankov) a konštrukčne prekrytou obvodovou terasou.
- Dispozície majú byť opakovateľné cez poschodia.
- 1-izbové a 2-izbové byty navrhnuť tak, aby bolo jednoduchou dispozičnou úpravou (zlúčením) možné vytvoriť väčší 3-izbový byt

Typ bytu	Plocha (m ²)	Počet bytov	Plocha spolu (m ²)
1-izbový	35	8	280
2-izbový	50	16	800
3-izbový	65	10	650
4-izbový	85	5	425
5-izbový	106	2	212
Spolu		41	2367

6.2. Technické požiadavky

- Susedný bytový dom (parcely č. 3141/1) je napojený na horúcovod (rozvody VEOLIA) - technickú miestnosť riešeného objektu umiestniť čo najbližšie k parcele č. 3141/1.
- Technickú miestnosť projektovať tak, aby umožňovala aj budúce napojenie objektu na parcele č. 3134 cez riešený pozemok.
- Požadované: podlahové vykurovanie, príprava na klimatizácie s možnosťou dokurovania.
- Objekt bude riešený bez plynofikácie.

6.3. Požiadavky údržbu a udržateľnosť

Materiálové a konštrukčné riešenie objektu musí reflektovať špecifické klimatické podmienky Košíc – najmä prehrievanie a sucho v letnom období, zvýšenú prašnosť, dominantný severo-južný vietor, návalové dažde prichádzajúce z juhu a juhozápadu počas leta či výrazný severný vietor v zimných mesiacoch podporený orientáciou Komenského ulice. Architektonický a technický koncept má preto pracovať s princípmi energetickej efektívnosti a prevádzkovej hospodárnosti, pričom sa očakáva vyváženie investičných a prevádzkových nákladov vo vzťahu k účelnosti navrhovaných riešení.

Zároveň sa kladie dôraz na implementáciu modrozelených opatrení, ktoré prispievajú k dlhodobej udržateľnosti a ekologickej kvalite prostredia. Súčasťou návrhu má byť zelená strecha v extenzívnom prevedení, doplnená o prvky zadržiavania a hospodárenia s dažďovou vodou (retenčné nádrže, vsakovacie prvky, polopriepustné povrchy).

Vegetačné plochy, vertikálna zeleň či mikrozeleň v rámci parteru by mali podporiť biodiverzitu, znížiť prašnosť a prispieť k zlepšeniu mikroklimy vo vnútrobloku ako aj vo verejnom priestore ulice v kontakte s navrhovaným objektom.