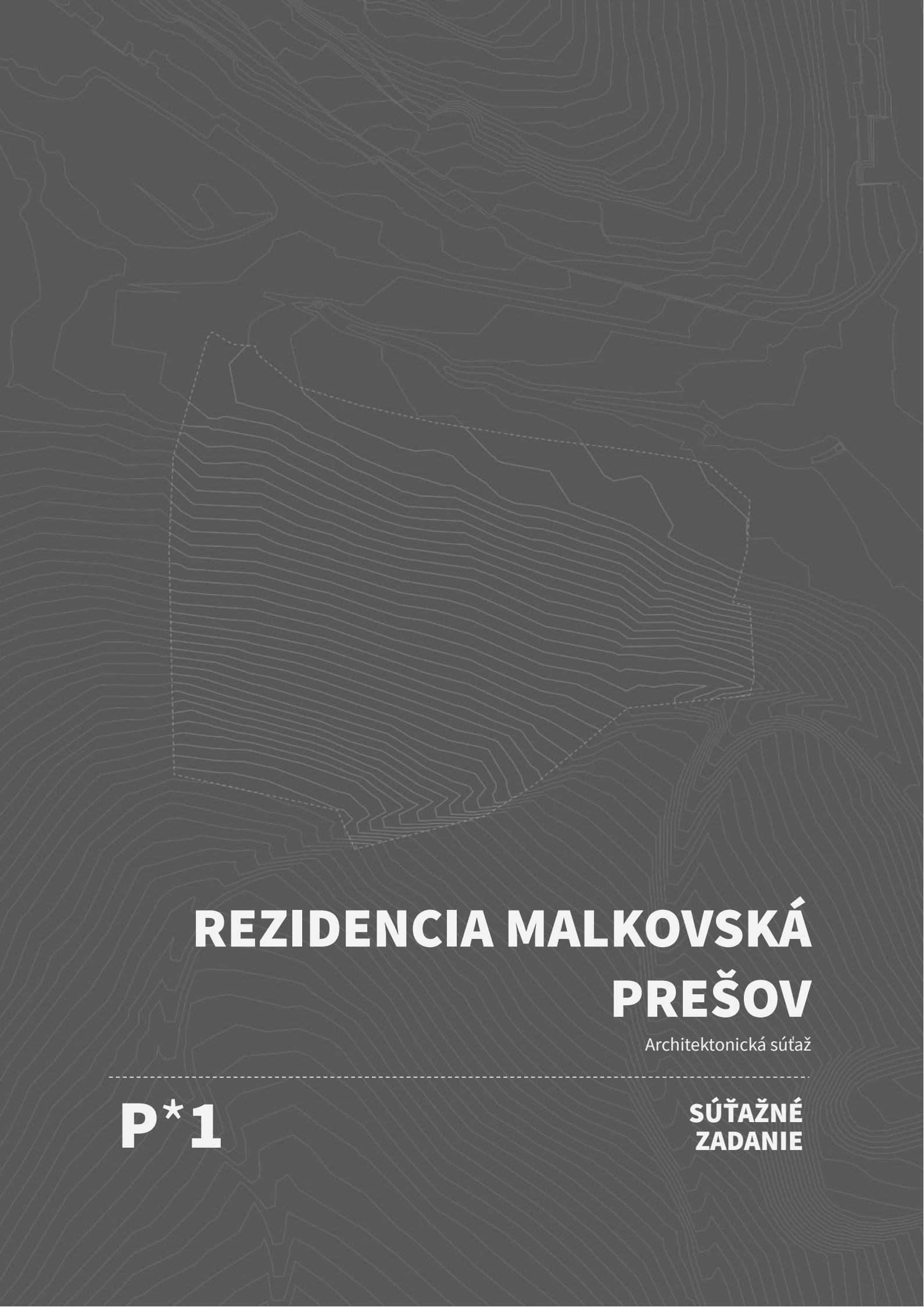




REZIDENCIA MALKOVSKÁ PREŠOV

Architektonická súťaž

P*1

**SÚŤAŽNÉ
ZADANIE**



1.

ZÁMER

Úvod

Zámerom súťaže je získať architektonicko-urbanistický návrh nového **bytového súboru v meste Prešov**. Názov projektu je odvodený od Malkovského potoka, ktorý preteká riešeným územím. Lokalita sa nachádza v mestskej časti Kalvária, v katastrálnom území Prešov. Bezprostredné okolie tvorí bývanie v rodinných domoch a záhrady. Územie má dobrú dopravnú napojenosť a v širšom okolí sa nachádza občianska vybavenosť. Ide o lokalitu so zložitými terénnymi podmienkami, avšak výhodou je plnohodnotné prírodné osadenie. Cieľom projektu je zároveň integrácia novej výstavby do miestnej komunity, ktorej má ambíciu ponúknuť pridanú hodnotu.

Očakávaním vyhlasovateľa je získať budúcu podobu budov a okolitého územia, ktoré budú zahŕňať najmä:

- | **Novostavbu bytového domu** s prevládajúcou funkciou trvalého bývania v bytoch;
- | **Parkovacie kapacity** pre potreby obyvateľov bytov, primárne situované v garáži;
- | Atraktívne **riešenie vonkajších priestorov** s diverzitou verejných, poloverejných a súkromných priestorov;
- | **Riešenie dopravného napojenia** navrhovaného objektu.

Medzi kľúčové požiadavky vyhlasovateľa patria:

- | **Dizajn** - odlišiteľný od konkurencie, kvalitný a primeraný lokalite;
- | **Technická realizovateľnosť** - racionálne konštrukcie, primerané zakladanie s ohľadom na charakter lokality, jednoduchosť a opakovateľnosť podlaží a vertikálnych rozvodov;
- | **Bytový mix a pôdorysy** - dodržanie požadovaných typológií a odporúčaných metráží, jednoduché dispozície a primeraná flexibilita (možnosť rozumne spájať či deliť byty).

Tieto preferencie slúžia ako vodítko. Hodnotenie návrhov bude spočívať v komplexnom posúdení kvality.

O vyhlasovateľovi

Vyhlasovateľom súťaže je [NEXT Investments](#), rodinná developerská spoločnosť so sídlom v Košiciach, dlhodobo pôsobiaca najmä na východnom Slovensku. Zameriava sa na obytné a zmiešané projekty, ktoré pripravuje v úzkom dialógu s architektmi a s dôrazom na kvalitné zasadenie do lokálneho kontextu. Firma deklaruje otvorenú komunikáciu a preferenciu regionálnych partnerov, čím podporuje miestnu ekonomiku a znižuje uhlíkovú stopu projektov.

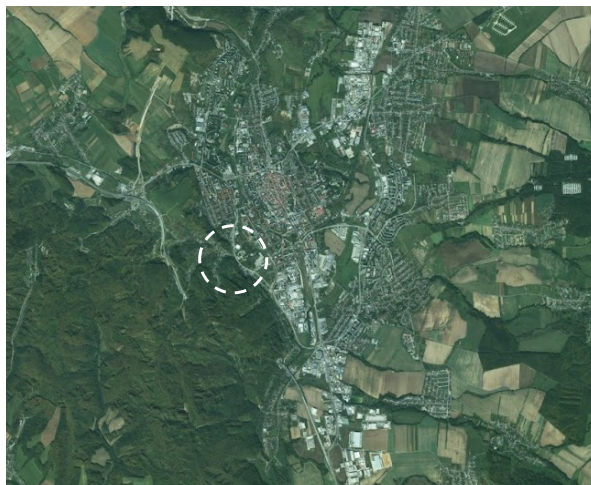
Záväznosť

Opisy, súbor očakávaní a odporúčania, ktoré sú zhrnuté v zadaní vypracovali vyhlasovateľ, spracovateľ súťažných podkladov a porota za účelom čo najlepšieho definovania vízie riešenia zadania. **Dodržanie pokynov** uvedených v tomto dokumente účastníkom v jeho návrhu **nie je povinné**. Rozhodnutia dotknutých orgánov štátnej správy, vydaných pre riešené územie, sú záväzné. Ak v návrhu účastníka dôjde k výraznému odkloneniu sa od týchto pokynov, odporúča vyhlasovateľ uviesť grafickú či textovú argumentáciu účastníka, odôvodňujúcu takýto postup. Vhodnosť a prínos takéhoto riešenia posúdi porota pri hodnotení návrhov.

2.

RIEŠENÉ ÚZEMIE

Širšie vzťah



Obr.1: Širšie vzťahy a poloha riešeného územia



Obr.2: Pohľad na riešené územie z vtáčej perspektívy

Prešov je tretie najľudnatejšie mesto na Slovensku a prirodzené kultúrno-hospodárske centrum regiónu Šariš s rozvinutou sieťou MHD (autobusy a trolejbusy). Riešené územie leží v západnej časti mesta, ktorej dominuje **Kalvária** – barokový areál s kostolom sv. Kríža a 14 kaplnkami krížovej cesty. Areál sa nachádza priamo oproti riešenému územiu, z ktorého je naň výhľad. Kalvária je vyhlásená za národnú kultúrnu pamiatku a vyznačuje sa výraznými vyhlídkovými a krajinnno-rekreačnými kvalitami. Lokalita má **veľmi dobré dopravné napojenie**. Ulice Pražská a Pod Kalváriou sú súčasťou štátnej cesty I/68 v intraviláne Prešova a slúžia ako dopravná tepna prepájajúca Sídliisko II a Šváby, čím odľahčujú centrum. V širšom dosahu je aj napojenie na diaľnicu D1. Priamo pri riešenom území sa nachádza zastávka MHD „Pod Kalváriou“ a centrum mesta je v pešej dostupnosti. V blízkosti sa nachádzajú **športové a vzdelávacie zariadenia** (zimný štadión, velodróm, hádzanárska aréna, hlavný areál Prešovskej univerzity). Neďaleko riešeného územia prebieha výstavba rozsiahleho projektu „**Rezidencia Pražská**“, pozostávajúceho zo šiestich 5 až 8-podlažných bytových domov s aktívnym parterom občianskej vybavenosti. Tým sa v území výrazne zvýši podiel obytnej funkcie.

Riešené územie

Predmetom zadania je pozemok s priamym napojením na ulicu Za Kalváriou. **Celková rozloha** riešeného územia je **15 494 m²**. Pozemok pozostáva z 2 parciel v katastrálnom území Prešov (6650/1, 6641/2). Severnú hranicu pozemku lemuje Malkovský potok. V súčasnosti na predmetnú lokalitu vedie z miestnej komunikácie nespevnený prístup, ktorý je cez potok preklenutý betónovým premostením. Okrem malej stavby podzemného betónového objektu je pozemok zelenou plochou lesného charakteru. Terén je svahovitý so severnou orientáciou. Na susedných parcelách sa nachádzajú rodinné domy a záhrady. Okrem samotného riešeného územia definuje toto zadanie tiež rozsah **dotknutého územia**, na ktorom bude situované dopravné napojenie vrátane infraštruktúry pre peších a cyklistov. Ide o parcely vo vlastníctve Slovenskej republiky a mesta Prešov, ktoré sú v priamom styku s riešeným územím. Vítané je vytvorenie uceleného názoru na lokalitu vrátane okolitých väzieb. Rozsah riešeného a dotknutého územia je zobrazený v situácii riešeného územia (vid' *Súťažná pomôcka č.01*).



Obr.3: Hranica riešeného územia

Územný plán a regulatívy

V súčasnosti je v územnom pláne územie definované ako G6 - záhrady a záhradkárske osady v nestabilných územiach. Táto informácia však nie je pre účastníkov smerodajná. Investor žiada zmenu funkčného využitia územia v rámci výzvy na predkladanie zámerov na zmenu územného plánu. V požadovanej zmene má byť územie zaradené do funkčnej plochy **B - obytné plochy / určené pre bývanie v bytových domoch**. Je žiadané, aby súťažný návrh **rešpektoval regulatívy**, ktoré sú predmetom žiadosti o zmenu:

Plocha riešeného územia	15 494 m²	
Zastavané plochy	max. 30 %	(max. 4 684 m ²)
Plochy zelene	min. 30 %	(min. 4 684 m ²)
Podlažné plochy - nadzemné (IPP)	max. 0,85	(max. 13 170 m ²)
Maximálna podlažnosť	7 nadzemných podlaží + ustúpené podl. / podkrovia	

Zastavané plochy sa určujú z pôdorysných plôch nadzemných častí stavieb v súlade so STN. Definícia nadzemných a podzemných podlaží sa riadi platnými STN a príslušnými vyhláškami. Podlažnosť je počet plnohodnotných nadzemných podlaží spĺňajúcich kritériá definície nadzemných podlaží podľa aktuálne platných právnych predpisov. Pre účely vypracovania nadväzujúcich stupňov projektovej dokumentácie a povoľovania sa technické posúdenie vykoná podľa STN 73 4301:2021 v nadväznosti na vyhlášku MŽP SR č. 532/2002 Z. z. Splnenie regulatívov v návrhu je nevyhnutné preukázať výpočtom a vyplnením **bilančnej tabuľky**. Ďalšie podrobné informácie a ostatné podmienky sú prístupné v plnom znení [Územného plánu mesta Prešov](#) (textová časť dokumentácie vid'. Súťažná pomôcka č.04).

Pre danú funkčnú náplň a lokalitu sú podstatné nasledujúce **regulatívy a usmernenia**:

- | Min. 50 % odstavných miest musí byť umiestnených **inde ako na pozemnom parkovisku**, môžu byť vybudované v rámci budovy, v podzemnom alebo viacpodlažnom parkovisku alebo viacpodlažnej garáži. (ZaD 16/2019, str. 30);

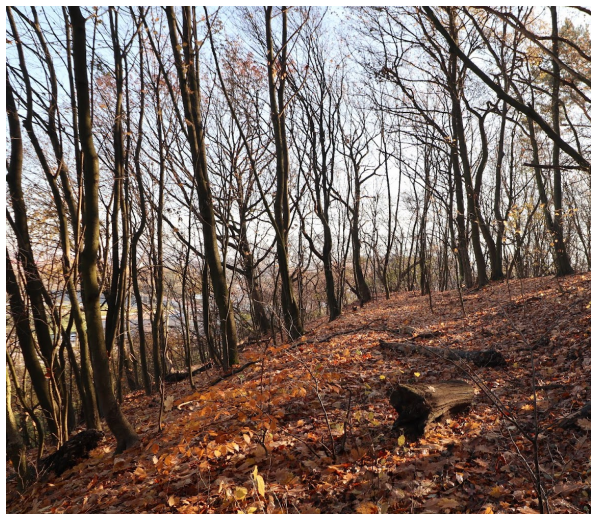


- | V budovách na bývanie sa navrhujú parkovacie miesta alebo **odkladacie priestory pre bicykle** s kapacitou minimálne 1 miesto pre bicykel na 1 obytnú miestnosť. Odkladacie priestory musia byť bezbariérové prístupné z prístupovej komunikácie, oddelené od vonkajšieho priestoru maximálne dvoma dverami. (ZaD 16/2019, str. 32);
- | Pri nových stavbách bytových domov musí byť zber komunálneho odpadu riešený budovaním **polopodzemných kontajnerov**. (ZaD 16/2019, str. 44);
- | Pri novonavrhovaných komunikáciách v rámci vytvárania nových súborov bytovej a individuálnej zástavby rodinných domov budovať pozdĺž komunikácií **chodníky pre peších** a minimálne na jednej strane komunikácie ponechať zelený pás so šírkou minimálne 1,5 m, ktorý bude slúžiť aj na uloženie inžinierskych sietí. (ZaD 16/2019, str. 27);
- | V lokalite za Kalváriou je nutné zabezpečiť adekvátnu protipovodňovú ochranu objektov na návrhový prietok Q100 Malkovského potoka (cca 3 m³/s). **Pozdĺž oboch brehov Malkovského potoka** je nutné pre výkon správy vodných tokov ponechať **voľný nezastavaný pás šírky 5,0 m od brehovej čiar**y toku, v zmysle § 49 odst. 2 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov. Vzhľadom na charakter Malkovského potoka, ktorý je neupraveným vodným tokom, je nutné zachovať jeho prirodzené záplavové územie bez terénnych zásahov. Obmedzením jeho prirodzenej inundácie môže v prípade povodní dôjsť k zvýšeniu povodňového rizika v nižších úsekoch toku. (ZaD 16/2019, str. 36);
- | Zeleň ako funkčný prvok na zastavateľných funkčných plochách mesta tvorí: **zeleň na prírodnom (rastlom) teréne, intenzívna vegetačná strecha a intenzívna vegetačná terasa**. Z toho vyplýva, že intenzívne vegetačné strechy a terasy s hrúbkou substrátu min. 300 mm sú považované za plochy zelene. Do plôch zelene sa nezapočítavajú plochy extenzívnych vegetačných striech a extenzívnych vegetačných strešných terás, plochy parkovísk z vegetačných tvárnic, plochy vegetačných stien, treláží, a vertikálnych záhrad. Pre plochy určené pre bývanie v bytových domoch platí, že minimálne 20% plochy zelene z celkovej plochy zelene na parcelách tvoriacich pozemok stavby musí byť na rastlom teréne. (ZaD 17/2023).

Zámer tejto súťaže predpokladá s navýšením mestského fondu nájomných bytov formou príspevku v rámci tohto projektu. Požiadavky mesta Prešov na nadobúdané byty sú sformulované v Metodike zmien územného plánu mesta Prešov (vid'. *Súťažná pomôcka č.04*). Všeobecne nie je v meste Prešov možné v bytovom dome zameniť byt za apartmán v prípade nevyhovujúcich svetlotechnických podmienok. Pokiaľ daný priestor nespĺňa podmienky pre trvalé bývanie, ide o nebytový priestor určený na prechodné ubytovanie a musí spĺňať náležitosti podľa svojho charakteru (samostatný vchod, recepcia, atp.). V takom prípade je požadované **dôsledné oddčlenenie prevádzky bytových a nebytových priestorov** (prístup a obsluha).

Doprava

Súčasný napojenie lokality na miestnu komunikáciu nespĺňa technické parametre dopravného napojenia. Situované je približne v strede severnej hranice riešeného územia. Prístup vedie cez malé premostenie Malkovského potoka. Jeho poloha preto nie je pre návrh záväzná. Požadované je **zachovanie zástavky MHD „Pod Kalváriou“**. Navrhovaný **vjazd** musí rešpektovať existujúce parametre dopravnej infraštruktúry. Investor uvažuje s možnosťou rozšírenia ulice Za Kalváriou formou pridania **odbočovacieho pruhu** na hlavnú komunikáciu - Pražská ulica. Cieľom je oddelenie smerov (Pod Kalváriou a Pražská) do jednotlivých pruhov a zníženie dopravného zaťaženia križovatky. V uličnom profile Za Kalváriou je takisto žiadané doplnenie chýbajúcej infraštruktúry pre **mobilitu peších a cyklistov**.



Obr.4: Riešené územie - svahovitý terén, prírodný charakter



Obr.5: Miestna komunikácia pozdĺž riešeného územia

Krajinné a geologické pomery

Lokalita je v územnom pláne mesta Prešov definovaná ako geologicky nestabilná plocha - **zosuvné územie**. V riešenom území bol v roku 2018 realizovaný orientačný **inžinierskogeologický prieskum** (vid'. Súťažná pomôcka č.04). Na pozemku boli vykonané 3 prieskumné jadrové vrty do hĺbky 8 až 10 m, a následné laboratórne skúšky.

Územie „Za Kalváriou“ tvorí **svahovitý terén ($\approx 17-20^\circ$)** nad nivou Malkovského potoka. Svah má **severnú orientáciu** a je v nadmorskej výške cca 250 - 285 m n. m.. Svah bol v minulosti upravený formou lavičiek širokých cca 3 - 4 m. Pod povrchom sú deluviálne íly (F6-F8) a prechodné silty (F3), v podloží zvetrané ílovce a pieskovce paleogénneho zubereckého súvrstvia (R6-R5). Lokálne sa v päte svahu vyskytujú nehomogénne navážky (nevhodné na zakladanie).

Ustálená **hladina podzemnej vody** bola zistená v hĺbke 2,11 m p.t., t.j. 247,135 m n.m. Hladina podzemnej vody je slabo napätá, slabo **agresívna** na betónové konštrukcie (stupeň - XA1), avšak na ocel' pôsobí veľmi vysokou agresivitou (IV. stupeň). Hladina má rovnomerný priebeh a **môže v zrážkovo bohatom období kolísat'** priemerne cca o 2,0 m, nakoľko je v hydraulikkej spojitosti s Malkovským potokom a Torysou.

Základové pomery boli vyhodnotené ako **zložité** kvôli:

- | Lokálnemu výskytu nehomogénnej, objemovo nestálej a nerovnomerne skonsolidovanej vrstve antropogénnych zemín (navážky Y);
- | Rôznej konzistencie ílovitých zemín - od veľmi mäkkých- kašovitých po pevné;
- | Vplyvu podzemnej vody pri hĺbkovom zakladaní (slabo agresívna na betón - stupeň XA1 avšak silne agresívna na ocel' - IV. stupeň).

Stabilitné výpočty ukazujú, že svah je v súčasnom stave **na hranici stability**, pri zvýšení hladiny podzemnej vody alebo odreze sa stáva nestabilným. Pri výstavbe sa odporúča **sanácia svahu** nasledujúcimi opatreniami:

- | Pri zasahovaní do svahu vybudovaním oporného múra (môže byť súčasťou stavby) s drenážnym systémom zvedeným do Malkovského potoka;
- | Vybudovaním predeľovacích lavičiek vo svahu v šírke 3-4 m;



- | Výsadbou vhodných porastov - drevín, ktoré by svojim koreňovým systémom zvyšovali stabilitu svahu;
- | Dôkladným odvodnením povrchovej, podpovrchovej a dažďovej vody.

Pre bytové objekty **sa odporúča hĺbkové zakladanie na vrtných pilótach** do paleogénneho podlažia, minimálne v hĺbke 5,5 m pod terénom. Plošné zakladanie do mäkkých ílov/ navážok sa neodporúča.

Pre predmetnú lokalitu nebol vykonaný dendrologický prieskum. Zámer bol konzultovaný s **dendrológom**, ktorý odporučil vypracovanie komplexného zhodnotenia drevín až na základe víťazného návrhu. Z hľadiska predbežného posúdenia územia neboli identifikované žiadne zásadné limity, ktoré by obmedzovali budúcu výstavbu. V rámci **vegetácie** tu dominujú listnaté stromy. Z obhliadok pozemku je možné vyhodnotiť, že vzrastlé dreviny majú odhadom priemer kmeňov do 30 cm. Výskyt vzácnych drevín sa nepredpokladá. V blízkosti Malkovského potoka sa nachádzajú husté krovinaté porasty. Celkovo je stav zelene v území dlhodobo bez starostlivosti, nachádza sa tu množstvo náletových drevín a popadaných stromov.

Malkovský potok je pravostranný prítok rieky Torysa, takže patrí do povodia Torysy a zároveň do čiastkového **povodia Hornádu** (v rámci povodia Dunaja). Potok je v pokračovaní za Pražskou ulicou zatrubnený, plánovaná je revitalizácia tohto úseku a zväčšenie dimenzie zatrubnenia. Spôsob narábania s brehmi reguluje aj ÚPN mesta Prešov. Záplavové územie potoka nie je špecificky vytýčené. Mesto neeviduje zásadné problémy v území ani pri prietoku Q100. S ohľadom na možné riziká sa neodporúča navrhovať podlažia pod úrovňou koryta.

V danom území sa nachádza **biokoridor** drobného vodného toku Malkovský potok. Vztahujú sa na neho regulatívy RL 2.3, RL 9.2, RL 11.8., ktoré sú definované v záväznej časti Územného plánu mesta Prešov v znení Zmien a doplnkov č.16/2019. Iný druh osobitného režimu ochrany prírody nie je v danom území evidovaný.

Technická infraštruktúra

Inžinierske siete nie sú privedené na pozemok. Ich prípojky budú predmetom nasledujúcich projektových stupňov. Na základe vyjadrení správcov k existencii a priebehu sietí (*viď. Súťažná pomôcka č.01*) boli v blízkosti riešeného územia preukázané nasledovné vedenia:

- | **Elektrické vedenie** je nadzemné v ulici Slávičia. Predpokladané je umiestnenie novej trafostanice v riešenom území;
- | **Kanalizácia splašková** je vedená v koridore ulice Za Kalváriou;
- | **Odvod dažďovej vody** v riešenom území je potrebné navrhnuť priamo na mieste pomocou techník udržateľného hospodárenia s dažďovou vodou. Infiltračné opatrenia môžu byť uvažované len so súhlasom správy povodia Hornádu;
- | **Vodovod** nie je podľa vyjadrenia Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti v nadväznosti na riešené územie evidovaný. Spôsob zásobovania pitnou vodou bude predmetom ďalších projektových stupňov;
- | **Plynovod** STL je vedený ulicami Slávičia, Terchovská a Za Kalváriou (okrem úseku v styku pozdĺž predmetného pozemku). S využitím plynu sa v návrhu uvažuje ako s prípadným sekundárnym zdrojom vykurovania;
- | **Telekomunikačné siete** sa v lokalite nachádzajú. Trasa podzemného oznamovacieho vedenia v správe Slovak Telekom je vedená ulicou Za Kalváriou pozdĺž riešeného územia.



3.

POŽIADAVKY NA NÁVRH

A /

URBANIZMUS

Priestorové usporiadanie

Požiadavkou na návrh je **citlivé osadenie** budov, ktoré rešpektuje terénne predispozície a okolitú zástavbu. Návrh sa musí vysporiadať s nepriaznivou orientáciou lokality (severný svah). Kľúčovou podmienkou je **splnenie svetlotechnických požiadaviek** jednotlivých funkcií (prioritne trvalého bývania), ktoré má byť preukázané adekvátnymi analýzami a nástrojmi v primeranom rozsahu k etape návrhu (viď. čl. 6. a 7. Súťažných podmienok). Maximálna výška zástavby je 7 nadzemných podlaží + ustúpené podlažie alebo podkrovie. Nadzemné podlažia sú definované v zmysle STN 73 4301. Očakávaná je práca s výškou v zmysle stúpania terénu, a vytváranie gradácie hmôt, tak aby netvorili výrazné solitérne dominanty. Preferované sú kaskádové riešenia hmôt objektu, ktorých vnímateľná výška (od úrovne upraveného terénu) bude odhadom 5 podlaží.

Mobilita

Požadovaný je návrh vhodného bodu (bodov) dopravného a pešieho napojenia vzhľadom na okolitú cestnú infraštruktúru. Nový **vjazd** nemusí kopírovať súčasnú polohu prístupu na pozemok. Premostenie Malkovského potoku a návrh dopravného napojenia na miestnu komunikáciu sa odporúča situovať v rámci dotknutého územia nadväzujúceho na riešené územie (viď. Súťažná pomôcka č.01). Zastávka MHD musí byť zachovaná, s jej polohou je možné manipulovať za podmienky splnenia všetkých požiadaviek príslušných STN (bezpečná vzdialenosť od križovatky vrátane rozšírenia o odbočovací pruh).

Riešenie mobility má zohľadňovať **peších a cyklistov**. Pre rozvoj cyklodopravy je potrebné vytvorenie potrebnej infraštruktúry a zázemia pre parkovanie a uskladnenie bicyklov vo verejnom priestore ako aj vnútri objektu v dostatočnom množstve. Návrh môže priniesť víziu pešieho a cyklistického napojenia na existujúcu infraštruktúru širšieho územia (plánované cyklotrasy v okolí - viď výkres č.4 doprava a výkres č.4a Cyklistická doprava grafickej časti Územného plánu mesta Prešov a regulatív RL 1.4 záväznej časti grafickej časti [Územného plánu mesta Prešov](#); a [Stratégia udržateľného rozvoja dopravy mesta Prešov](#)).

Kapacity **statickej dopravy**, ktoré sa budú viazať k riešenému objektu, je potrebné navrhnuť v zmysle platných vyhlášok a STN. **Predpokladaná kapacita** parkovacích miest pre osobné autá (v parkovacom dome a na teréne) je celkovo **190 miest** a vychádza z rámcových priestorových požiadaviek na návrh uvedených v lokálnom programe. Konečný návrh parkovacích miest je nevyhnutné preukázať výpočtom potrieb statickej dopravy na základe konkrétnych požiadaviek na byty a nebytové priestory a funkcie.

Vyhlasovateľ uprednostňuje umiestnenie väčšiny parkovacích miest (80%) do **garáže**, prípadne vytvorenie vonkajších krytých miest so suchým vstupom do objektu. Požaduje sa, aby bolo pre každý byt minimálne jedno parkovacie miesto umiestnené v podzemnej garáži. Odporúča sa navrhovať ekonomicky efektívne riešenie podzemnej garáže s priamym vjazdom z terénu a jednou úrovňou parkovania. Navrhovanie celých podlaží pod úrovňou terénu je limitované kolísavou hladinou podzemnej vody a možnosťou protipovodňovej ochrany týchto priestorov.



Na teréne sa uprednostňuje umiestniť maximálne 20 % parkovacích miest z celkového počtu. Parkovanie na teréne je odporúčané riešiť ako zelené, so zastúpením vzrastlých drevín, a mimo hlavných verejných priestorov a koridorov určených pre peších a cyklistov. Celkovo je preferované navrhovať **širšie parkovacie miesta** (min. 2,6 - 2,7 m). Súčasťou návrhu majú byť nabíjacie stanice na elektromobily v zdieľanej podobe umiestnené prevažne v exteriéri. Pri ich návrhu je potrebné zohľadniť požiadavky vyhlášky č. 555/2005 Z. z. na prípravu parkovacích miest pre elektromobilitu, ako aj relevantné požiadavky nariadenia (EÚ) 2023/1804 (AFIR) na rozvoj infraštruktúry alternatívnych palív, najmä v rozsahu predprípravy kabeláže a/alebo zariadenia nabíjajúcich bodov pre parkovacie miesta v závislosti od kategórie a kapacity objektu.

Pri návrhu dopravnej obsluhy treba uvažovať so zásobovaním boxov doručovacích spoločností, ktoré majú byť zakomponované v riešenom území. V návrhu je nevyhnutné splniť podmienky územného plánu pre odstavovanie bicyklov.

Verejný priestor a zeleň

Zámerom návrhu je vytvorenie kvalitných a atraktívnych exteriérových priestorov s **jasnou hierarchiou** využitia a prístupnosti - súkromné, poloverejné a verejné priestory. Diverzita vonkajších priestorov by mala reflektovať individuálne **potreby súkromia a bezpečia** budúcich obyvateľov, a zároveň poskytnúť **priestor na budovanie komunitných vzťahov** a integrácie miestnych obyvateľov v širšom okolí. Riešenie má byť zároveň navrhnuté udržateľne z hľadiska dlhodobej údržby a s primeranými investičnými nákladmi.

Krajinná architektúra by mala byť integrálnou súčasťou návrhu. Očakávané je nadviazanie na **prírodný charakter** územia s vhodným doplnením **mestotvorných prvkov**. Cieľom je vytvoriť priestor pre voľné trávenie času novým obyvateľom, a sčasti areál sprístupniť aj komunite celej lokality Kalvária. Navrhovaný verejný priestor vrátane mobiliáru by mal taktiež zohľadniť potreby rôznych skupín obyvateľov. Vítané je napríklad vytvorenie detského ihriska, spoločnej terasy, komunitnej záhrady, oddychových miest, posedenia s výhľadom, v lese, a pod. Ponuka aktivít v exteriéri by zároveň nemala mať rušivý vplyv na bývanie, ktorému má byť vytvorené maximálne možné súkromie.

Dôležitou súčasťou krajinného návrhu je **vegetácia**. Plochy zelene a vzrastlé dreviny je vhodné primerane revitalizovať a doplniť novú výsadbu. Požiadavkou je vytvorenie funkčných plôch zelene, ktorá by mala poskytovať vysokú pobytovú kvalitu a prirodzený tieň. Krajinno-architektonický návrh by mal reagovať na aktuálne výzvy v súvislosti s klimatickými opatreniami - prehrievanie mestských priestorov, hospodárenie s dažďovou vodou, strata biodiverzity. Pri návrhu zeleno-modrej infraštruktúry je nutné počítať s opatreniami a limitmi územia z hľadiska geologických pomerov. Dôležité je dodržanie svetlotechnických podmienok interiérových priestorov, ktoré by nemalo byť vzrastlou zeleňou vyhládavo negatívne ovplyvnené.

B /

ARCHITEKTÚRA

Funkcie

Primárnou funkčnou náplňou súboru objektov bude **bývanie v bytoch** s charakterom trvalého bývania. Dispozície dopĺňajú spoločné vnútorné priestory: vstupy a zádveria so schránkami, komunikačné jadrá (schodiská a výťahy), kobky/sklady, technické zázemie a parkovacia garáž pre obyvateľov (viď. časť tohto zadania "A / Urbanizmus - Mobilita"). Exteriér tvorí hierarchia súkromných, poloverejných a verejných plôch – vjazdov, vnútroareálové komunikácie, parkovanie, zásobovanie, chodníky a zelené plochy s pobytovými prvkami; ich usporiadanie má podporovať čitateľné vzťahy, bezpečný pohyb a kvalitné mikroprostredie.



Štandardy bytov

Nevyhnutnou požiadavkou je, aby všetky byty spĺňali **hygienické štandardy** pre dlhodobé bývanie. Nie je vítané v rámci bytového domu navrhovať apartmány. Byty majú mať dobre vetrateľné miestnosti, väčšie byty majú ideálne umožniť dvojstrannú orientáciu a priečne vetranie (preplávajúca dispozícia). Splnené majú byť požiadavky na preslnenie a denné osvetlenie bytov. Takisto majú byť zohľadnené požiadavky na medzibytové konštrukcie z hľadiska akustiky a teplototechniky. Štandardom bytov má byť tienenie (napr. exteriérové žalúzie/rolety) a chladenie (viď. časť tohto zadania „C / Udržateľnosť a technológia - Energetika“). Požadovaná je vyššia svetlá výška obytných miestností bytov, napr. 2,7 m.

Súčasťou každého bytu má byť **exteriérový priestor** v podobe lodžie, balkónu alebo terasy. Balkóny alebo lodžie sa majú navrhovať v zariaditeľných rozmeroch, a zároveň v primeranej racionálnej dimenzii. Odporúčaná výmera je 4 - 5 m² nad rámec predpokladanej plochy bytu. Terasy na konštrukciách alebo teréne prislúchajúce k bytom je potrebné navrhovať vo veľkosti **primeranej k ploche bytu** (nanajvýš 1/3 úžitkovej plochy bytu) s ohľadom na ekonomickú udržateľnosť.

Skladba bytov má zohľadňovať nielen kvantitatívne požiadavky vyhlasovateľa, ale má poskytovať vhodný **mix veľkostí a typov** bytov tak, aby boli atraktívne pre rôzne socio-ekonomické skupiny obyvateľov, čím sa podporí spoločenská rôznorodosť v budove. Preferovaný pomer veľkostí bytov je definovaný v lokálnom programe tohto zadania. Pri 1-izbových bytoch je preferované riešenie, v ktorom je trvalo umiestnené plnohodnotné lôžko a samostatná denná zóna s pohovkou (nie iba rozkladacie lôžko). V rámci percentuálneho podielu 4-izbových bytov je vo výnimočných prípadoch prípustné navrhnuť aj nadštandardné byty, napr. mezonety, alebo 5-izbové byty. Túto doplnkovú súčasť zámeru je možné navrhnuť s primeraným odôvodnením v kontexte projektu. Požiadavkou je možnosť flexibilnej zmeny dispozície aspoň pri polovici 4 a viac-izbových bytoch s cieľom predelenia na 2 menšie byty. Úlohou účastníka je zvoliť optimálnu opakovateľnosť bytových jednotiek a návrh zdôvodniť (štandardizácia vs. diverzita typológií).

Preferovaná skladba bytov:

	Celkový počet bytov	100 %	130 b.j.
	1-izbové byty	10 %	13 b.j.
	2-izbové byty	45 %	59 b.j.
	3-izbové byty	30 %	39 b.j.
	4-izbové byty	15 %	19 b.j.

Kobky budú samostatne predajné priestory. Nie je nevyhnutné ich navrhovať pre všetky byty. Plocha kobky by mala byť približne 2 - 4 m², pričom je preferované združovanie kobiek do skupín (jeden požiarový úsek). Neodporúča sa navrhovať kobky samostatne v nadväznosti na parkovacie miesta.

Spoločné priestory a iné

Spoločné priestory bytového domu tvorí **vstupný priestor**, v ktorom sú umiestnené poštové schránky bytov. Pred vstupom má byť umiestnený dorozumievací systém pre kontrolu a dohľad nad pohybom osôb v bytovom dome. Spoločné priestory bytového domu majú mať zabezpečený bezbariérový prístup. Zo vstupného priestoru sa vchádza do komunikačného jadra bytového domu, ktoré má byť rovnako dostupné aj z priestorov garáže. Vertikálnymi komunikáciami v jadre sú **schodisko a výťah**. Pri návrhu spoločných a komunikačných priestorov je dôležité brať do úvahy zásady návrhu protipožiarnej bezpečnosti budov.



V prípade nepriaznivých svetlotechnických podmienok pre vznik bytov je možné v nevyhnutnej miere uvažovať s vytvorením občianskej vybavenosti v podobe prevádzok na prenájom / predaj. Charakter prevádzky by mal mať pridanú hodnotu pre komunitu - napr. kaviareň, potraviny, wellness a pod. V prípade návrhu prevádzky je nutné zabezpečiť bezkolízny prístup, zásobovanie a parkovanie s ohľadom na bytový dom (v zmysle podmienok ÚPN). Je vítané navrhnúť aj alternatívne spôsoby využitia priestorov (napr. komunitného charakteru), ktoré nespĺňajú svetlotechnické požiadavky. Pri ich návrhu je dôležité brať do úvahy ekonomickú udržateľnosť projektu.

Súčasťou návrhu má byť tzv. "pasívny parter", čiže situovanie **úložných boxov** pre doručovateľské spoločnosti. Cieľom je ich umiestniť citlivo v rámci novovzniknutej architektúry, a ideálne definovať ich vizuálnu podobu a dopravnú obsluhu.

Materialita

V návrhu je žiadané uprednostniť prírodné, ekologické a šetrné materiály s cirkulárnym prístupom. Materiály s nízkou environmentálnou záťažou a lokálnym pôvodom, znižovať odpad a zvoliť povrchy s dlhou životnosťou a jednoduchou údržbou. Vyhlasovateľ **nepreferuje materiálové riešenia** s použitím drevených fasád, drevených konštrukčných systémov, predsadených fasád a fasádnych dosiek Alucobond (a obdobných produktov). V rámci exteriéru minimalizovať tvrdé spevnené plochy a použiť prírodný charakter spevnených plôch s prirodzeným vsakovaním do podlažia. Pri návrhu zábradlí a oplotení prislúchajúcich jednotlivým bytom zohľadniť požiadavky na potrebu súkromia.

Lokalitný program

Lokalitný program podrobnejšie špecifikuje **rámcové priestorové požiadavky** vyhlasovateľa na celkový návrh v rámci riešeného územia. Pri navrhovaní priestorov je nutné vychádzať zo štandardov a zásad efektívnosti, hospodárnosti a komfortu budúcich užívateľov objektov. V prípade, ak súťažný návrh vyvolá potrebu umiestniť v budove aj priestory pre ďalšie funkcie (prevažne doplnkové k hlavným priestorom) nad rámec lokalitného programu, súťažiaci ich môžu v potrebnom rozsahu doplniť.

Priestor		Kapacita / rozsah	Špecifikácia
Byty / 130 jednotiek	Vstupná hala / zádverie	- m ²	Samostatný hlavný vstup do bytového domu so zádverím a poštovými schránkami, nadväznosť na vertikálne komunikácie
	Komunikácie / schodisko + výťah	- m ²	Chodby; schodisko a obslužné priestory; bezbariérová obsluha všetkých podlaží výťahom
	Byty 1i / 10 % z bytov v budove	30–35 m ²	Predpokladaný celkový počet bytov je 130; rozsah bytov je možné variovat; byty budú ponúkané v základnom štandarde; súčasťou bytov musí byť aj lodžia, balkón alebo terasa; návrh riešiť v zmysle STN 73 4301 Bytové budovy
	Byty 2i / 45 % z bytov v budove	45 - 55 m ²	
	Byty 3i / 30% z bytov v budove	70 - 80 m ²	
	Byty 4i / 15% z bytov v budove	85-100 m ²	
	Byty nadštandardné / výnimočne prípustné v rámci podielu 4i bytov	- m ²	



	Kobky / sklady bytov / skladové priestory pre byty	2 - 4 m ²	<i>Kobky budú samostatne predajné priestory, nemusia byť navrhnuté pre všetky byty. Je preferované združovanie kobiek do skupín (jeden požiarneho úseku).</i>
	Sklad bicyklov / kočíkareň	- m ²	<i>V nadväznosti na vstupnú halu / garážové priestory, jednoduchý a bezbariérový prístup; minimálne 1 miesto pre bicykel na 1 obytnú miestnosť. Celkovú kapacitu parkovacích stojísk pre bicykle je možné umiestniť aj do skladových kobiek v rámci budov a aj na vonkajšie parkovacie plochy, či už prestrešené alebo bez prístrešku.</i>
	Technické zázemie	- m ²	<i>V rozsahu potrebnom pre technické zásobovanie objektu (vetranie, vykurovanie, chladenie, elektroinštalácie, a pod.); vhodný prístup aj z exteriéru pre údržbu a obsluhu. Pri návrhu technického zázemia zohľadniť fázovalnosť a poradie výstavby.</i>
Garáž	Parkovacie státi	min. 27 m ² / 1 PM + obsluha	<i>Parkovacia garáž pre osobné vozidlá a motocykle; časť parkovacích miest môže byť riešená na povrchu (terén alebo strecha); časť miest vyhradených pre návštevníkov; elektromobily situované v exteriéri. Preferovaná šírka parkovacích miest je 2,6 - 2,7 m.</i>
	Technické zázemie	- m ²	<i>V rozsahu potrebnom pre technické zásobovanie objektu (vetranie, vykurovanie, chladenie, elektroinštalácie, a pod.); vhodný prístup aj z exteriéru pre údržbu a obsluhu</i>
	Komunikácie / schodisko + výťah	- m ²	<i>Chodby; schodisko; výťah a obslužné priestory</i>
Exteriér	Spevnené plochy / doprava + parkovanie	- m ²	<i>Plochy pre dopravnú obsluhu, parkovacie státi, a pod.</i>
	Spevnené plochy / peší + cyklo	- m ²	<i>Plochy pre peších (prípadne cyklistov) v podobe chodníkov, oddychových plôch, terás, a pod.</i>
	Plochy zelene	- m ²	<i>Trávne a lúčne plochy, vzrastlé dreviny, a pod. Minimálny podiel vegetácie podľa ÚPN je 30%.</i>

C /**UDRŽATEĽNOSŤ A TECHNOLOGIE****Princípy udržateľnosti**

Návrh by sa mal držať **princípov udržateľnej výstavby** a podporiť zmiernenie dopadov klimatických zmien. Žiadané je využitie alternatívnych zdrojov energií, lokálnych materiálov a vodozádržných opatrení. Kľúčovými bodmi sú najmä:

- | **Materialita** (vid'. časť tohto zadania „B / Architektúra - Materialita”);
- | **Adaptabilita** - Modulárne pôdorysy, flexibilné priečky, predeliteľnosť min. polovice veľkometrážnych bytov (4 a viac-izbové) a rezervy v trasách inžinierskych sietí;
- | **Pasívny dizajn** - Minimalizovať potreby energie návrhom vhodného zatienenia, optimálnej orientácie a odolnej obálky;



- | **Prirodzená odolnosť** - Zeleň, tienenie, svetlé a „chladné“ materiály, lodžie/zimné záhrady a mikroklimatické prvky znižujúce teplotné extrémny, podporujúce biodiverzitu a zlepšujúce kvalitu vnútorného a vonkajšieho prostredia;
- | **Modro-zelená infraštruktúra** - Vodozadržné opatrenia a hospodárenie s dažďovou vodou, prirodzené vsakovanie a odvodnenie, využitie zelených striech, revitalizácia zelene, nová výsadba, opatrenia a limity územia z hľadiska technických sietí a geologických pomerov.

Energetika

Energetické a prevádzkové nároky by mali byť znížené do nulového, resp. aktívneho štandardu. Kľúčovými bodmi sú najmä:

- | **Hlavným zdrojom vykurovania** sa predpokladá tepelné čerpadlo s vysokým indexom COP/EER. Plyn je uvažovaný ako sekundárny zdroj vykurovania (pokrytie špičkových výkonov / záložný režim);
- | **Distribúcia tepla a chladu** prostredníctvom stropných a podlahových konštrukcií. Neodporúča sa distribúcia pomocou voľne stojacich jednotiek (radiátor) ani prúdením vzduchu (klimatizácia);
- | **Nútené vetranie** riešiť decentrálnou jednotkou s riadeným vetraním obytných miestností do ostenia okna (napr. [SmartFan](#), alebo [iV-Smart+ Corner](#));
- | Využitie strešnej roviny, alebo fasády pre inštaláciu **fotovoltaických panelov**. Odporúčané je kombinované využitie zelených striech a fotovoltaiky;
- | Príprava na možnosť dobíjania **elektromobilov** s využitím elektriny vyrobenej fotovoltaikou;
- | **Vonkajšie tienenie** formou exteriérových žalúzií/roliet;
- | **Odpadové hospodárstvo** riešiť so zmyslom pre zníženie vizuálneho smogu a dopravnej obsluhy. V súlade s ÚPN mesta Prešov navrhnúť miesto pre polopodzemné kontajnery (požiadavka ÚPN);
- | Vodozadržné opatrenia a hospodárenie s dažďovou vodou v rámci riešeného územia s ohľadom na geologické pomery;
- | Predpokladané umiestnenie **trafostanice** v riešenom území.

Údržba a prevádzka

V rámci návrhu je požadovaný aj dôraz na **ekonomickú udržateľnosť** a efektívne využitie dostupných zdrojov. Architektonické riešenie by malo zohľadňovať nielen počiatočné investičné náklady, ale aj dlhodobé prevádzkové náklady a údržbu objektu a vonkajších plôch. Uprednostňované sú funkčné, efektívne, inovatívne a energeticky úsporné riešenia, ktoré minimalizujú celkové náklady bez negatívneho vplyvu na kvalitu priestoru a jeho využiteľnosť.

Vyhlasovateľ nebude po kolaudácii zabezpečovať správu a prevádzku objektu. Po skolaudovaní a predaji bude objekt odovzdaný budúcim vlastníkom a správcovi. Návrh musí byť tomu primerane prispôsobený tak, aby sa predišlo nevhodným zásahom po odovzdaní – t. j. riešiť konštrukcie a detaily robustne a jednoducho udržiavateľne, používať bežne dostupné prvky, jasne oddeliť spoločné a súkromné priestory, zabezpečiť bezpečný prístup k údržbe, a minimalizovať potrebu špeciálneho servisu.

Konštrukcie

Pri návrhu konštrukčného riešenia je potrebné mať na zreteli efektívnosť, udržateľnosť a obzvlášť geologické podmienky. Uprednostňuje sa použitie betónových, murovaných konštrukcií a ich vhodnej kombinácie. Voľbu materiálov konštrukcií premietnuť do proporcionality a modulového riešenia návrhu. Vyhlasovateľ **nepreferuje riešenia** s použitím drevených konštrukčných systémov. Konštrukčná výška má zohľadniť požiadavku na vyššiu svetlú výšku miestností.



Univerzálny dizajn

V rámci navrhovaných objektov a hlavných prístupov je dôležité zohľadniť **požiadavky na inkluzívnosť a bezbariérovosť**. Taktiež exponované funkcie vo verejnom priestore majú byť navrhnuté s rovnakými požiadavkami. Vzhľadom na zložité terénne podmienky však nie je nutné aplikovať tieto zásady na riešenie celého pozemku, obzvlášť čo sa týka terénu nad objektom.

Bezpečnosť

Bezpečnosť a **intimita bytov** sú jednou zo základných požiadaviek návrhu. Očakávajú sa kreatívne riešenia pri zachovaní štandardov kvality bývania. Bezpečnosť prostredia má vychádzať z kombinácie verejného osvetlenia, sociálnej kontroly a aktívnych parterov bez „mŕtvych“ fasád a slepých uhlov, aby sa ľudia cítili bezpečne cez deň aj večer. Osvetlenie má byť jednotné, bez oslňovania, s čitateľnými líniami pozdĺž hlavných trás. Tmavé zákutia minimalizovať. **Sociálna kontrola** bude zabezpečená priehľadnosťou parteru a vizuálnymi väzbami medzi interiérom a ulicou: orientácia vstupov a okná do verejného priestoru, funkčné nárožia (kaviareň, obchod) a neprerušované pešie trasy bez zadných slepých dvorov. Návrh má priniesť zrozumiteľnú schému delenia **verejných a súkromných priestorov**. Jasný oddelenie týchto priestorov má vyplývať najmä z hmotového členenia a práce s terénom, nie z účelovo vytváraného oplotenia. Je žiadané oplotenie umiestňovať v citlivej forme a nevyhnutnej miere.

Vizuálna identita

Odporúča sa myslieť na **jednotný vizuálny jazyk** architektúry a verejného priestoru: zladená materiálová a farebná paleta (fasády, parter, mobiliár), jednotné typografické princípy a modulárny systém značenia. Prioritou je jednoduchá orientácia v priestore s jasnou hierarchiou informácií, a jednotné označovanie so zamedzením vzniku vizuálneho smogu. Mobiliár a materiálová paleta (lavičky, koše, stojany, zábradlia) majú byť rodinou prvkov – rovnaká geometria, povrchová úprava, spoje; preferujú sa robustné, opraviteľné riešenia s lokálnou údržbou. Víťaný je návrh celkovej identity projektu, ktorý by reflektoval víziu zámeru.

Vzhľadom na rozsah riešeného územia a objektu sa odporúča aby návrh zohľadňoval potrebu vytvorenia **umeleckého diela** v kontexte riešeného územia, resp. objektu. Samotné riešenie umeleckého diela nie je predmetom tejto súťaže. Súťažný návrh má obsahovať minimálne stanovenie polohy pre umiestnenie budúceho umeleckého diela v objekte, na objekte, alebo v okolitom verejnom priestore.

Ekonomika a fázoateľnosť

Pri riešení návrhu počítať s fázoaním výstavby v minimálne **2-3 fázach**. Návrh fázoania je podstatný z hľadiska výstavby, predaja aj financovania zámeru. Fázoanie výstavby v rámci návrhu je potrebné prispôbiť, aby bolo riešené územie už v 1. fáze plnohodnotne využiteľné a prístupné. Harmonogram a postupnosť výstavby jednotlivých fáz bude závislá od zvoleného architektonického riešenia a dostupnosti finančných zdrojov. Vyhlasovateľ očakáva, že súťažné návrhy umožnia flexibilné časovanie jednotlivých fáz.

Predpokladaný rozsah HPP (NP+PP)	18 000 m²
– Byty	12 000 m ²
– Spoločné a technické priestory	1 200 m ²
– Garáž	4 800 m ²