

# Polyfunkčný objekt Špitálska



Súťažné  
zadanie

# Polyfunkčný objekt Špitálska

## Urbanisticko – architektonická súťaž

### Súťažné zadanie

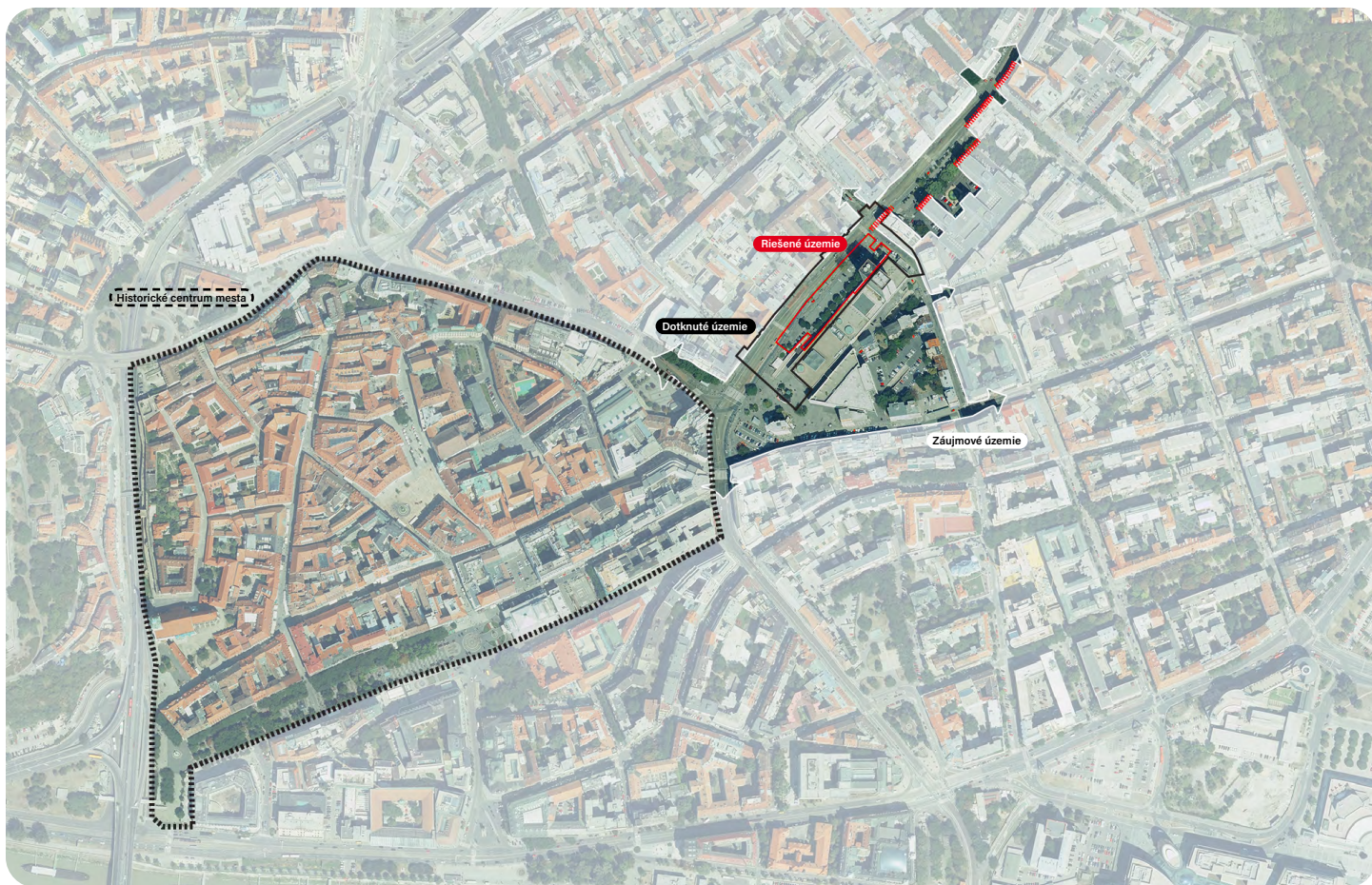
## Obsah súťažného zadania

|   |    |
|---|----|
| 1. Predmet súťaže   | 3  |
| 2. Východiská súťaže - širšie vzťahy a historický kontext | 5  |
| 3. Výklad použitých pojmov                                | 7  |
| 4. Analýzy územia   | 11 |
| 5. Územný plán a limity v území                           | 21 |
| 6. Vlastnícke vzťahy                                      | 25 |
| 7. Riešené územie a realizačné etapy projektu             | 26 |
| 8. Požiadavky na riešenie                                 | 28 |
| Doprava   | 30 |
| Požiadavky od Krajského pamiatkového úradu                | 31 |
| 9. Funkčné rozčlenenie                                    | 32 |
| Bytový mix - kategórie a podkategórie                     | 32 |
| Umiestnenie bytov podľa kvality podlaží                   | 34 |
| Architektonický výraz, fasáda, balkóny a loggie           | 34 |
| Výkaz bilancií - povinná súťažná pomôcka                  | 35 |
| 10. Predpokladané investičné náklady stavby               | 35 |
| Orientačná objektová skladba nákladov                     | 36 |
| Požiadavky na ekonomickú primeranosť návrhu               | 36 |
| 11. Požiadavky na údržbu a udržateľnosť                   | 37 |

# 1. Predmet súťaže

Vyhlasovateľ súťaže si je vedomý jedinečnej príležitosti stavebného zásahu do rokmi kontroverznej a urbanisticky zaujímavej lokality Špitálskej ulice ústiacej do Kamenného námestia, námestia Nežnej revolúcie a námestia SNP. Od architektonickej súťaže preto očakáva návrh, ktorý nielenže citlivo reaguje na kontext a existujúce uličné väzby, ale zároveň obohatí zaužívané vnímanie časti mesta o nový, inšpiratívny impulz. Hlavným cieľom vyhlasovateľa je vytvoriť mestský polyfunkčný dom rozdelený na minimálne dve realizačné etapy, ktorý bude po funkčnej stránke riešený ako jeden ucelený objekt s predpokladaným horizontálnym členením funkcií po podlažiach. Objekt má obsahovať živý mestský parter a mestské súkromné nájomné byty vyššieho štandardu. Po ukončení všetkých realizačných etáp a úprave prilahlého verejného priestoru má vzniknúť plnohodnotné miesto v centrálnej mestskej zóne pre príjemné využívanie súkromných aj verejných potrieb. Vzhľadom na blízkosť historického jadra a Mestskej pamiatkovej rezervácie, ako aj ustálený charakter blízkeho okolia, ktorý tvoria národné kultúrne pamiatky Dom polyfunkčný s areálom (13 050/1-4), Komplex OD Prior a bývalý hotel Kyjev, bude každý návrh vystavený kritickému hodnoteniu. Navrhovaný objekt preto musí ísť nad rámec štandardného programu – priniesť kvalitu a hodnoty, ktoré dokážu verejnú diskusiu transformovať na pozitívnu odozvu.

GPS súradnice - <https://maps.app.goo.gl/GR7aw69shrBLcsuT9>



Obr. č. 01 – ortofoto mapa

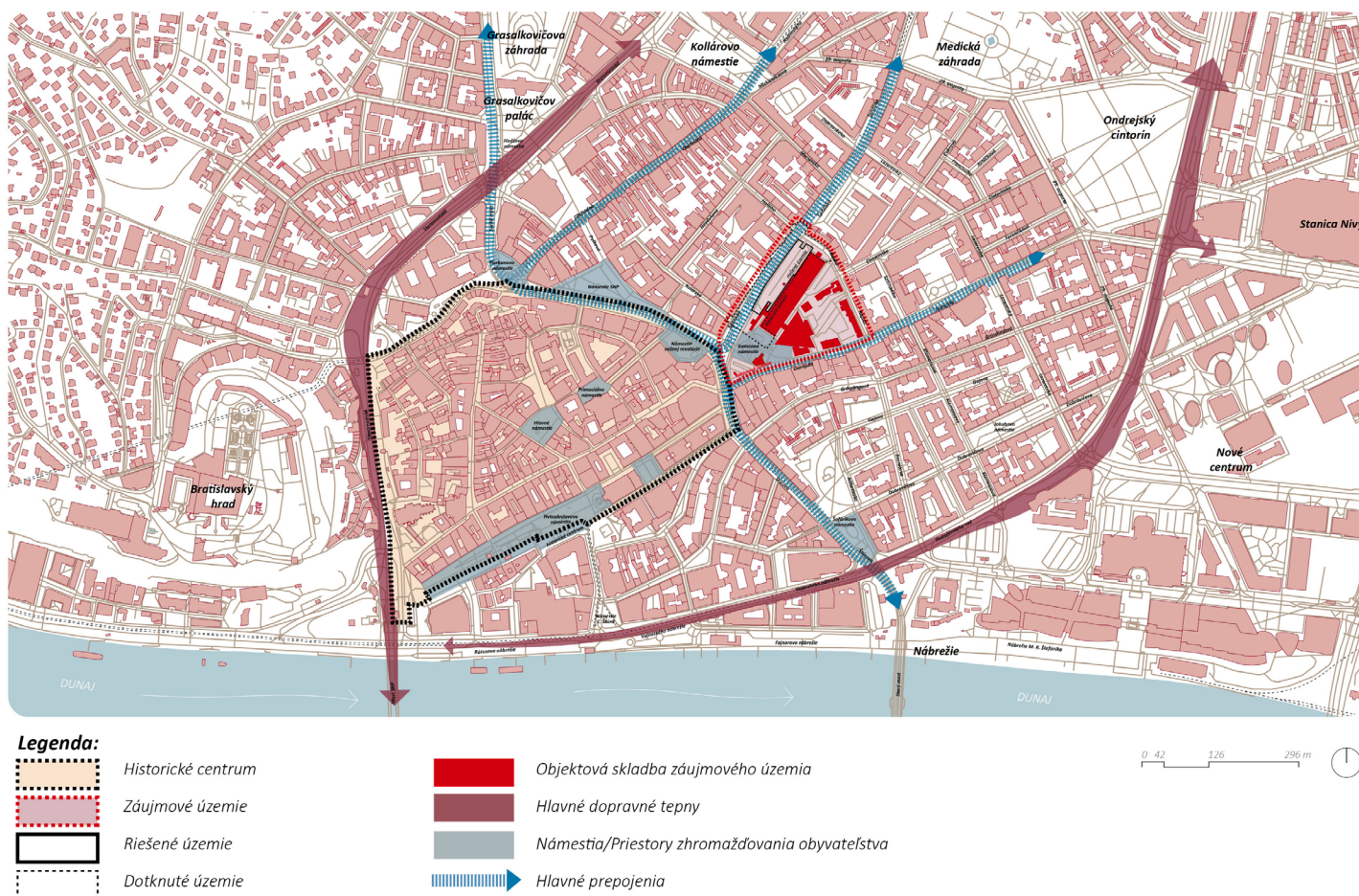


## 2. Východiská súťaže - širšie vzťahy a historický kontext

Riešené územie sa nachádza medzi Historickým centrom Bratislavy a novovznikajúcim novým centrom mesta. Urbanistickú koncepciu zóny je potrebné riešiť v zmysle podporenia komunikačných ťahov prepájajúcich staré a nové centrum mesta. Jedná sa najmä o zóny Autobusová stanica Nivy, Zóna Chalupkova, Medická záhrada, Nábrežie Dunaja. Zároveň je

potrebné koncepciu zosúladiť s jestvujúcou urbanistickou štruktúrou obchodného domu Prior ako hlavnej urbanistickej a architektonickej dominanty.

Špitálska potrebuje znova definovať svoju severnú hranu. Návrh by mal priniesť humanizáciu ulice či prácu s vytvorením bezpečných prestupných uzlov medzi električkou a pešou zónou. Prácu s aktiváciou mŕtvych fasád a odstránením fyzických a vizuálnych bariér, v nadväznosti na dôležité prepojenia, orientačné body, koridory mestskej štruktúry, či komunikáciu okolitých hodnotných objektov a bodov.



Obr. č. 02 – širšie vzťahy

## 3. Výklad použitých pojmov

Táto kapitola slúži na zjednotenie výkladu pojmov použitých v súťažnom zadaní. Ak osobitný právny predpis, záväzná územnoplánovacia dokumentácia, regulačný výkres, technická norma alebo súťažná pomôcka ustanovuje presnejší alebo prísnejší výklad, má prednosť tento presnejší alebo prísnejší výklad. Pri pojmoch, ktoré nie sú výslovne definované právnym predpisom, sa výklad používa na účely tejto architektonickej súťaže ako interpretačná pomôcka pre účastníkov.

### 3.1 Balkón

Balkón je vonkajší pobytový priestor prislúchajúci k bytu, alebo inému vnútornému priestoru, ktorý je spravidla predsadený pred líce fasády a otvorený do exteriéru. Na účely tohto zadania sa balkón chápe ako architektonický a stavebný prvok, ktorý môže vystupovať pred základnú hmotu stavby.

### 3.2 Lodžia

Lodžia je vonkajší pobytový priestor prislúchajúci k bytu, alebo inému vnútornému priestoru, ktorý je zapustený do objemu budovy alebo je z väčšej časti ohraničený stavebnými konštrukciami budovy. Na rozdiel od balkóna nemá byť v tomto zadaní chápaná primárne ako samostatne predsadený prvok, ale ako súčasť architektonicky definovanej hmoty fasády.

### 3.3 Regulačná čiara

Regulačná čiara je čiara určená územnoplánovacou dokumentáciou, regulačným výkresom alebo inou záväznou územnoplánovacou reguláciou, ktorá stanovuje limit alebo polohu zástavby vo vzťahu k verejnému priestoru, ulici, pozemku, susednej zástavbe alebo inému regulovanému prvku územia. Na účely tohto zadania je potrebné odlišovať regulačnú čiaru od stavebnej čiary, ak ich príslušná dokumentácia používa rozdielne.

### 3.4 Stavebná čiara

Stavebná čiara je urbanisticky určená línia, ktorá stanovuje polohu priečelia, hlavnej fasády alebo hlavnej hmoty stavby vo vzťahu k ulici

alebo verejnému priestoru. Ak je stavebná čiara záväzná, objekt má byť umiestnený v súlade s ňou; ak je smerná, predstavuje odporúčací urbanistický princíp, ktorý musí byť v návrhu odôvodnený.

### 3.5 Ustúpené podlažie

Ustúpené podlažie je podlažie, spravidla najvyššie nadzemné podlažie stavby, ktorého obvodové konštrukcie sú oproti obvodovým konštrukciám nižšieho podlažia ustúpené tak, aby sa znížil objemový, výškový a vizuálny účinok stavby voči okoliu a verejnému priestoru. Na účely tohto zadania sa za ustúpené podlažie považuje najmä 7. NP, ak je oproti nižšej hlavnej hmote objektu zreteľne ustúpené podľa regulačných a architektonických požiadaviek zadania.

### 3.6 Nájomný byt vyššieho štandardu

Nájomný byt vyššieho štandardu je byt určený na nájomné bývanie, ktorý má mať nadštandardnú kvalitu dispozičného, materiálového, technického a prevádzkového riešenia. V tomto zadaní sa vyšší štandard vzťahuje najmä na kvalitu dispozícií, spoločných priestorov, vstupov, orientácie, akustiky, svetlotekniky, materiálového riešenia, správy objektu a dlhodobej udržateľnosti.

### 3.7 HPP – hrubá podlažná plocha

Hrubá podlažná plocha je plocha podlažia určená podľa vonkajšieho obrysu stavebných konštrukcií budovy vrátane konštrukcií, komunikačných, technických a spoločných priestorov, ak sú súčasťou príslušného podlažia. Na účely tohto zadania sa HPP vykazuje v členení požadovanom súťažnými pomôckami, najmä podľa etáp, funkcií a podlaží.

### 3.8 Čistá podlahová plocha bytov

Čistá podlahová plocha bytov je súčet vnútorných podlahových plôch jednotlivých bytových jednotiek bez spoločných komunikácií, technických priestorov, spoločných priestorov domu, konštrukcií, balkónov, lodží, terás, pivníc, skladov a parkovania.

### 3.9 Zastavaná plocha

Zastavaná plocha je plocha pôdorysného priemetu stavby na terén, určená podľa vonkajšieho obrysu nadzemnej časti stavby, ak príslušná metodika neurčí inak. Na účely tohto zadania sa zastavaná

plocha vykazuje v súťažných bilanciách podľa jednotnej metodiky uvedenej v súťažných pomôckach.

### 3.10 Obostavaný priestor

Obostavaný priestor je objem stavebného objektu vykazovaný podľa jednotnej metodiky určenej súťažnými pomôckami. Na účely tohto zadania slúži ako bilančný údaj pre porovnanie návrhov a orientačné vyhodnotenie investičnej náročnosti.

### 3.11 Odstup

Odstup je vzdialenosť medzi stavbou alebo jej časťou a inou stavbou, hranicou pozemku, regulačnou líniou, verejným priestorom alebo iným určeným referenčným bodom. Na účely tohto zadania je potrebné rešpektovať najmä odstupy vyplývajúce z územnoplánovacej regulácie, požiadaviek dotknutých orgánov, pamiatkovej ochrany, požiarnej bezpečnosti, preslnenia, denného osvetlenia a prevádzkových vzťahov.

### 3.12 Uličná fasáda

Uličná fasáda je fasáda orientovaná do ulice alebo hlavného verejného priestoru. Na účely tohto zadania sa tým rozumie najmä hlavná fasáda objektu orientovaná na Špitálsku ulicu, ktorá má spoluvytvárať charakter verejného priestoru, mierku ulice a mestský parter.

### 3.13 Hlavná obalová hmota objektu

Hlavná obalová hmota objektu je základný objem stavby vymedzený hlavnými obvodovými konštrukciami, bez sekundárnych alebo doplnkových predsadených prvkov, ako sú balkóny, markízy, tieniace prvky, rímsy alebo ľahké fasádne konštrukcie.

### 3.14 Realizačné etapy

Realizačné etapy sú priestorové, časové a prevádzkové členenie realizácie stavby. Súťaž má riešiť celý objekt naraz ako jeden ucelený architektonický a urbanistický návrh s možnosťou etapizácie realizácie. Každá realizačná etapa musí byť navrhnutá tak, aby bola realizovateľná, prevádzkovo funkčná a urbanisticky prijateľná aj pred dokončením ďalších etáp, pričom výsledný stav má tvoriť jednotný architektonický a urbanistický celok.

### **Poznámka k záväznosti výkladu**

Tento výklad pojmov je určený pre potreby súťažného zadania. Nenahrádza znenie zákonov, vyhlášok, záväznej územnoplánovacej dokumentácie, stanovísk dotknutých orgánov ani technických noriem. V prípade rozporu medzi týmto výkladom a záväzným právnym alebo normovým predpisom má prednosť záväzný právny alebo normový predpis. Účastník súťaže je povinný overiť návrh vo vzťahu k aktuálne účinným predpisom a záväzným regulatívom platným pre riešené územie.








### **Zdroj:**

- [Stavebný zákon č. 25/2025 Z. z.](#)
- [Vyhláška č. 532/2002 Z. z.](#)
- [Územný plán zóny Dunajská - Mesto Bratislava](#)







## 4. Analýzy územia



### Legenda:

-  Zúčijnové územie
-  Riešené územie
-  Dotknuté územie
-  Zaneďbaná zeleň na území
-  Aktívne partre
-  Vstupy do objektov / prevádzok
-  Architektonicko-Urbanistická dominantá námestia  
Zachovanie a doplnenie stromoradia

### Legenda funkcií:

-  Komerčná vybavenosť (obchody, prevádzky, služby)
-  Nekomerčná vybavenosť (Vzdelávacie inštitúcie, nemocnice, divadlá)
-  Gastro prevádzky (Reštaurácie, bistrá, bary)
-  Sakrálne stavby
-  Polyfunkčné objekty s ubytovaním, bytové domy s aktívnym partrom
-  Neurčitá funkcia

Obr. č. 03

Funkčná náplň okolia Kamenného námestia a prilehlej časti Špitálskej ulice je v súčasnosti charakteristická výraznou prevahou tranzitnej a komerčnej funkcie. Napriek silnému pohybu ľudí, ktorý generuje uzol mestskej hromadnej dopravy a blízkosť historického centra, je funkčné vyžitie v samotnom exteriéri veľmi limitované.

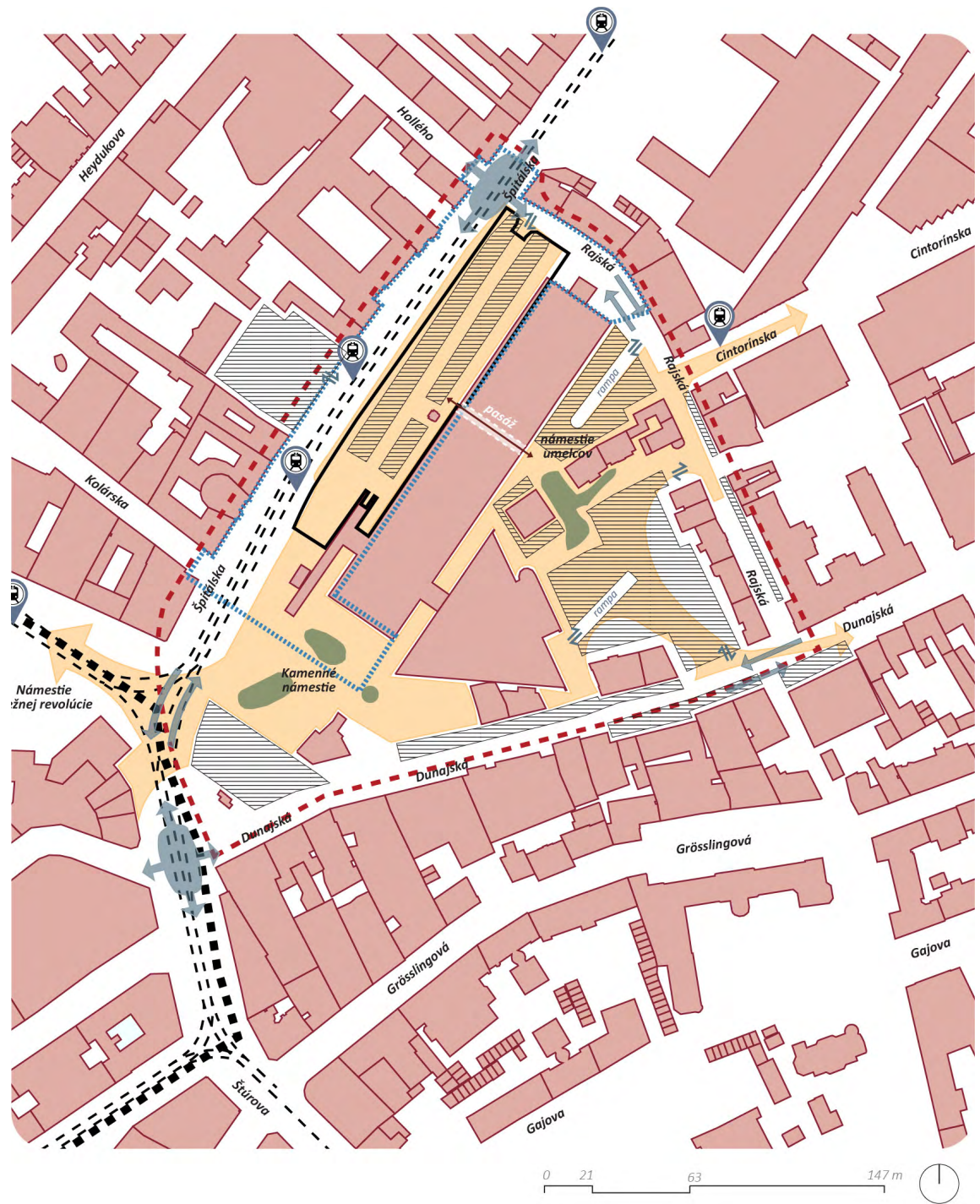
Ťažiskom územia je **obchodný dom Prior**, ktorý do lokality vnáša funkciu veľkoplošného retailu a služieb (potraviny, drogéria, pošta). Na tento magnet nadväzuje drobný parter historickej zástavby na južnej strane Špitálskej ulice. Tu nájdeme špecifický mix funkcií, ktorý obsluhuje nielen tranzitujúcich cestujúcich, ale aj obyvateľov okolitých štvrtí. Ide najmä o lekárne, optiky, kníhkupectvá a rýchle občerstvenie. Gastro v tomto úseku je zväčša orientované na rýchlu spotrebu (tzv. „take-away“), čo len podčiarkuje tranzitný charakter ulice, kde chýba priestor na pokojné posedenie na terase.

Kľúčovým susedom je **Námestie SNP**, ktoré na Kamenné námestie plynule nadväzuje. Zatiaľ čo SNP má silnejší reprezentatívny, politický a spoločenský náboj, Kamenné námestie by malo plniť skôr civilnú, komunitnú a obslužnú rolu.

Veľmi dôležitá je blízkosť **Starej tržnice** na Námestí Nežnej revolúcie. Tržnica je dnes centrom mestskej kultúry a komunitných trhov. V súčasnosti je však prepojenie medzi Starou tržnicou a Kamenným námestím (cez parkovisko pred hotelom Kyjev) funkčne „hluché“. Medzi týmito bodmi vzniká bariéra, ktorú tvoria autá a neudržiavané plochy.

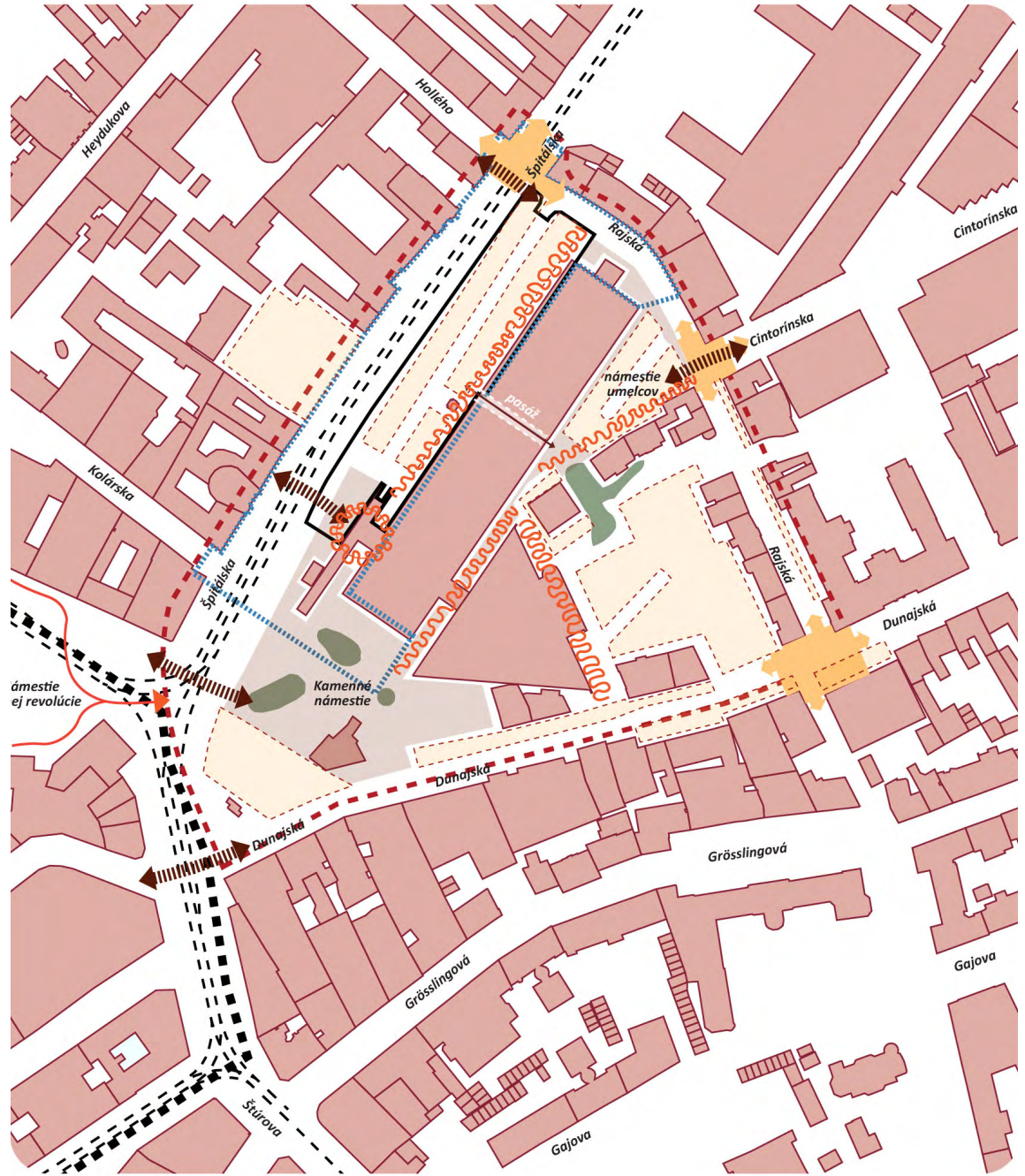
Aktuálna dopravná situácia v uzle Kamenného námestia a Špitálskej ulice odzrkadľuje historický konflikt medzi potrebami tranzitnej dopravy a kvalitou mestského prostredia, pričom dominuje najmä silná orientácia na individuálnu automobilovú dopravu a kolajovú MHD. Špitálska ulica funguje ako jedna z kľúčových mestských radiál, ktorá privádza vozidlá priamo do historického jadra, čo spôsobuje vysokú mieru hlukovej a emisnej záťaže.

Výrazným prvkom územia je električková doprava, ktorá prechádza stredom ulice a na Kamennom námestí vytvára dôležitý prestupný uzol. Súbežne s tým sú pešie komunikácie v tejto zóne značne poddimenzované a rozdrobené. Chodci sa musia pohybovať po úzkych chodníkoch lemujúcich fasády domov, ktoré sú navyše často blokováné parkujúcimi autami alebo nevhodne umiestneným mobiliárom a reklamnými nosičmi.



- Legenda:**
- Zaujímavé územie
  - Riešené územie
  - Dotknuté územie
  - Objektová skladba záujmového územia
  - Hlavné dopravné smery prepojenia
  - Východ/východ na parkoviško
  - Električková trať so zastávkou
  - Statická doprava
  - Peší pohyb návštevníkov

Obr. č. 04



- Legenda:**
- Zaujímavé územie
  - Riešené územie
  - Dotknuté územie
  - Objektová skladba zaujímavého územia
  - Preplnené dopravné uzly
  - Nevyužitý potenciál priestoru
  - Nechránené hlavné prechody k riešenému územiu
  - Statická doprava
  - Neexponovaný, zanedbaný hlavný vstup na územie
  - Úzke, tmavé uličky
  - Zanedbaná zeleň
  - Nevyužitý potenciál prepojenia dvoch námestí



Obr. č. 05

Priechodnosť námestia pre peších je komplikovaná bariérami v podobe obrubníkov a neustáleho prúdu vozidiel. Celkový dojem umocňuje absencia logických peších trás, ktoré by prirodzene prepájali Špitálsku ulicu s prilahlým Námestím SNP, kvôli čomu ľudia často volia intuitívne trasy cez parkoviská alebo vozovku, čím dochádza k nebezpečným kolíziám s autami a električkami.

**Obr. č. 03** - funkčná analýza

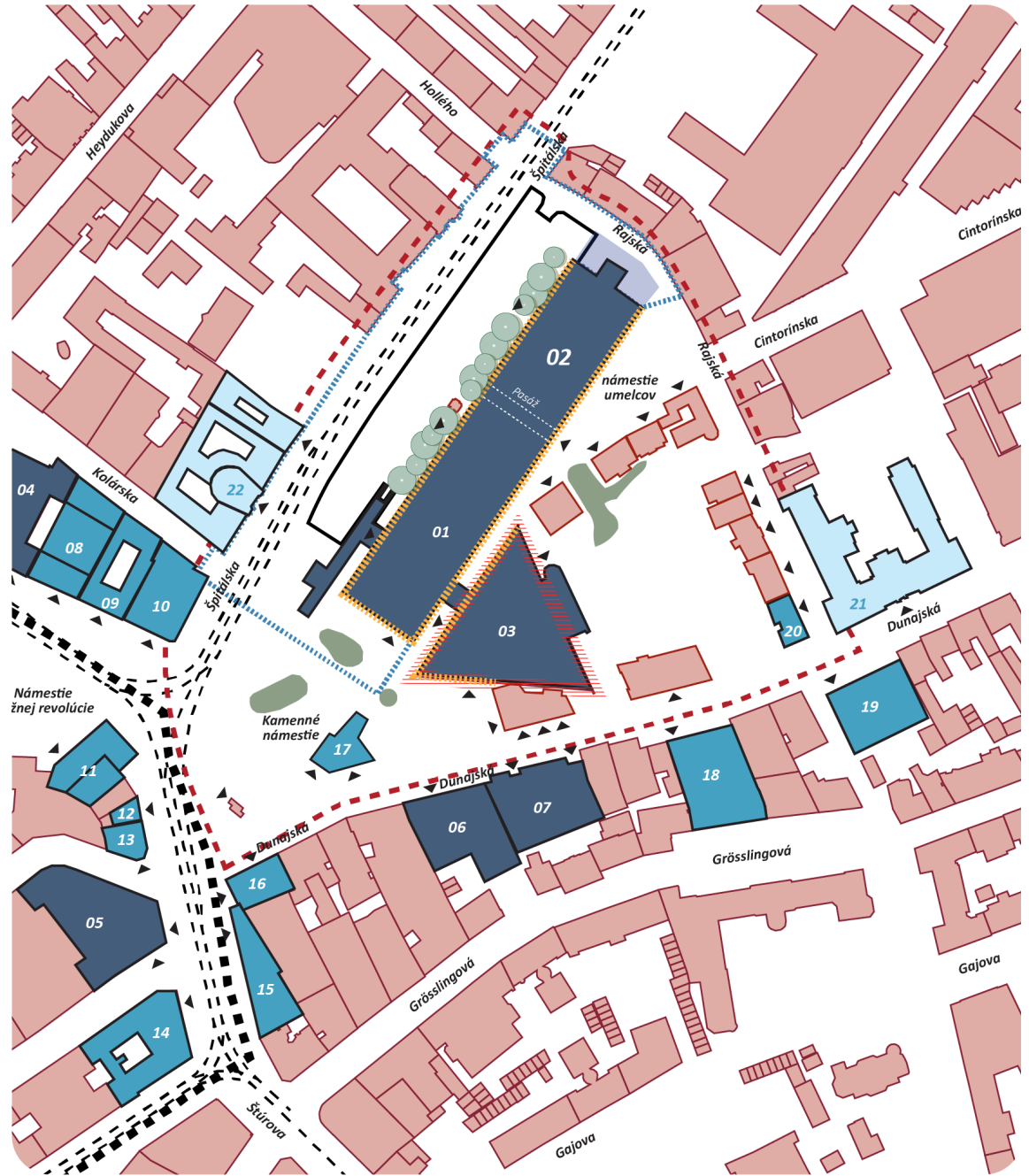
**Obr. č. 04** - analýza dopravy

**Obr. č. 05** - analýza problémov a limitov

Najzásadnejším problémom je absencia jasne definovanej uličnej čiary a priestorová roztrieštenosť, ktorá vznikla necitlivými asanáciami v minulom storočí. Limity územia sú striktne dané aj prítomnosťou významných modernistických objektov, ktoré sú pamiatkovo chránené alebo majú vysokú architektonickú hodnotu, čo výrazne obmedzuje možnosti novej výstavby alebo radikálnych zmien v objemovom riešení priestoru. Územie naráža aj na bariéru v podobe statickej dopravy, kde povrchové parkoviská zaberajú cennú plochu, ktorá by mohla slúžiť pre pobytové funkcie, no ich jednoduché zrušenie bez adekvátnej náhrady v podzemí naráža na majetkovo-právne vzťahy a nároky okolitých prevádzok. Ekologickým limitom je vysoký podiel nepriepustných povrchov, ktoré spôsobujú prehrievanie územia a neumožňujú efektívny manažment zrážkových vôd, čím sa lokalita stáva v letných mesiacoch klimaticky nekomfortnou zónou. Celkovú degradáciu prostredia uzatvára vizuálny smog a nejednotnosť mestského mobiliáru, ktoré v kombinácii so zanedbanou údržbou fasád a verejných plôch vytvárajú bariéru pre rozvoj kvalitného mestského života a vyššiu atraktivitu pre obyvateľov a návštevníkov.

**Obr. č. 06** - analýza hodnôt a potenciálov

Územie však disponuje obrovským potenciálom pre rozvoj. Pôvodné aktívne partre ponúkajú priestor na ich znovuoobnovenie alebo „prebudenie“. V objektoch vznikajú nové prevádzky, čo výrazne zvýšilo návštevnosť námestia. Nachádzame sa v prostredí plnom architektonických a urbanistických hodnôt, ktoré sú síce obrovským lákadlom no potenciál na ich exponovanie pre návštevníkov je zanedbaný. Zároveň je potrebné ich pri navrhovaní zásahov rešpektovať v čo najvyššej možnej miere.



**Legenda:**

- Zaujímavé územie
- Riešené územie
- Dotknuté územie
- Objektová skladba záujmového územia
- Predpale hotelu Kyjev
- Aktívne partre s veľkým potenciálom rozvoja
- Vstupy do objektov / prevádzok
- Architektonicko-urbanistická dominantná námestia
- Zachovanie a doplnenie stromoradia

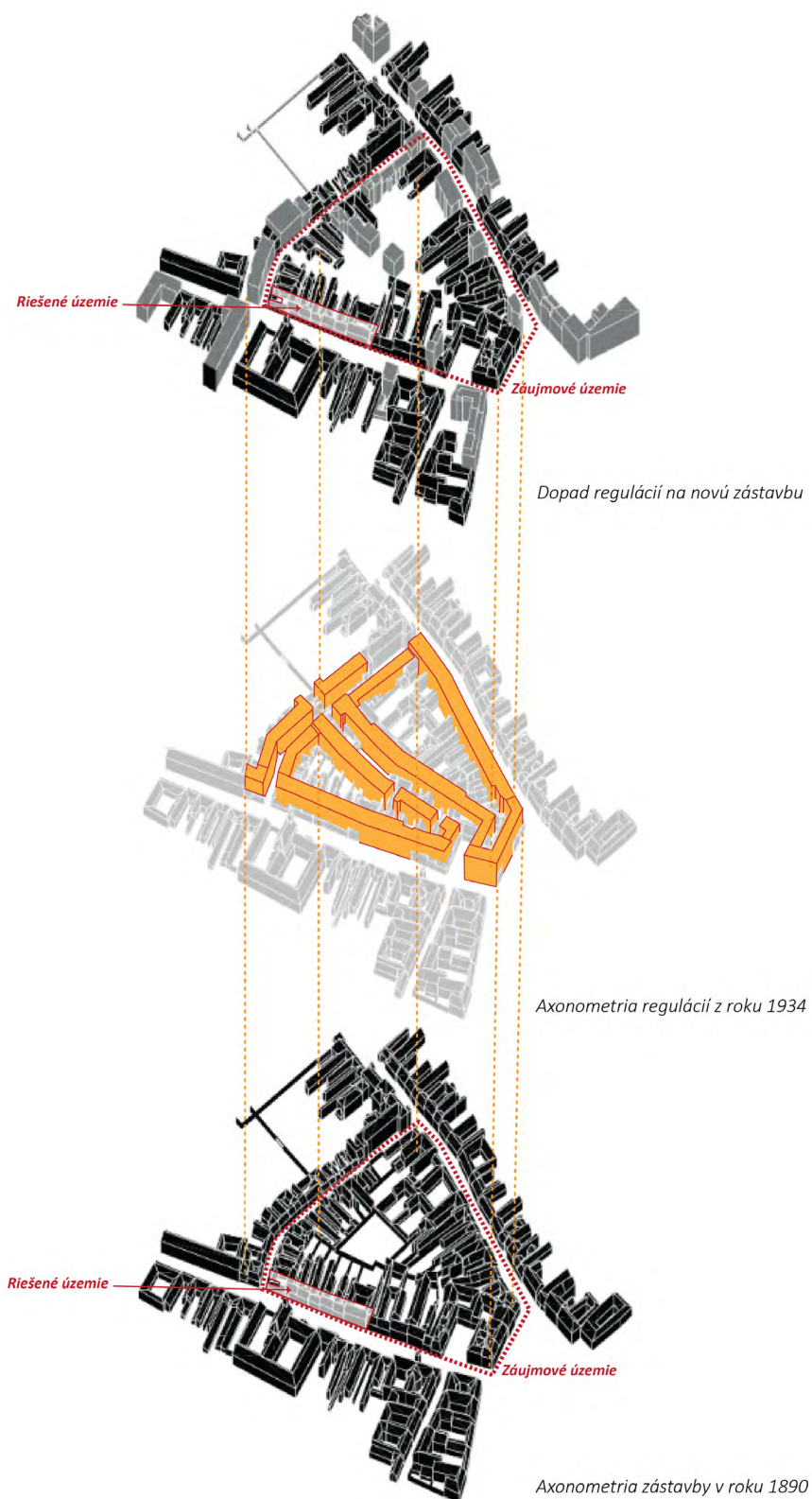
- < 1910
  - 1921 - 1950
  - 1951 - 1969
1. Obchodno-spoločenské zariadenie (Ivan Matusík, 1980)
  2. Hotel Kyjev (Ivan Matusík, 1973)
  3. Obchodný dom Prior (Ivan Matusík, 1968)
  4. Dom umenia (Milos Chorvat, 1965)
  5. Banka a divadlo (Emil Kramár, Stefan Lukačovič, 1955)
  6. Štátna banka československá (Karol Paluš, 1974)
  7. Omnia II. (Jozef Lacho, Branislav Samara, 1977)
  8. Ústredné družstvo (Emil Beluš, 1934)
  9. Bytový dom (Endre Steiner, 1935)
  10. Rofnický dom (Emil Beluš, 1933)
  11. Obytný a obchodný dom Manderla Augustin (Christian Ludwig, Emerich Spitzer, A. Daniello, 1935)
  12. Bytový dom Kahn (Friedrich Weinbaum, Ignác Vécsei, 1938)
  13. Bytový dom (Gabriel Schreiber, 1938)
  14. Národná banka Slovenska (Emil Beluš, 1939)
  15. Bytový dom a kaviareň Luxor (I. Vítek, 1939)
  16. Mestská sporiteľňa (Juraj Tvarožek, 1931)
  17. Bytový dom (Endre Steiner, 1935)
  18. Dom Slovenskej Lígy (Milan M. Harmac, 1936)
  19. Omnia (Martin Kusý, Jozef Fabianek, 1974)
  20. Bytový dom (Henrich K. Stark, 1932)
  21. Vyššia dievčenská škola (Zsigmond Herczegh, 1911)
  22. Mestská nemocnica a Kostol sv. Ladislava (Jináč Fejler, 1832)

Obr. č. 06

## Historický vývoj záujmového územia

**Kamenné námestie** - Pôvodne toto územie tvorilo súčasť hustej predmestskej zástavby, kde sa v okolí Špitálskej ulice nachádzali meštianske domy, drobné remeselné prevádzky a úzke uličky, ktoré prirodzene nadväzovali na historické jadro Bratislavy. Zásadný zlom nastal v polovici 20. storočia, kedy sa vtedajšie urbanistické plánovanie rozhodlo pre brutálny rez do mestskej štruktúry s cieľom vytvoriť nové, reprezentatívne centrum socialistického obchodu a moderného životného štýlu. Tento proces začal v 60. rokoch 20. storočia rozsiahlou asanáciou pôvodných blokov domov, čím sa vyčistil obrovský priestor pre realizáciu vizionárskeho návrhu architekta Ivana Matušíka.

Kľúčovým momentom bolo postupné budovanie komplexu, ktorý definoval dnešnú tvár námestia, počnúc otvorením trojuholníkového objektu obchodného domu Prior v roku 1968, ktorý ako prvý v Československu disponoval eskalátormi. Urbanistická kompozícia bola v 70. rokoch zavŕšená dostavbou administratívnej budovy a vertikálnej dominanty hotela Kyjev, čím vznikol unikátny modernistický súbor s jednotným výrazom spišského travertínu. Tieto zmeny však priniesli aj stratu pôvodnej uličnej siete a pretrhnutie prirodzených väzieb medzi starým mestom a východnými štvrťami. Námestie sa z pôvodného intímneho priestoru premenilo na rozľahlú, otvorenú plochu typu „piazza“, ktorá však v nasledujúcich dekádach začala trpieť práve kvôli svojej neúmernej mierke a nedostatku funkčných detailov v parteri. V posledných desaťročiach sa architektonický vývoj zastavil v štádiu stagnácie, kedy sa k pôvodnej čistej architektúre začali nekontrolovane nabal'ovať vizuálne nánosy, bariéry v doprave a fragmentované opravy, ktoré ešte viac prehĺbili kontrast medzi Matušikovou víziou a reálnymi potrebami súčasného obyvateľa mesta.



Obr. č. 07 - skice dopadov plánovanej regulácie Kamenného námestia a jej dopad na zástavbu

**Uličný profil ulice Špitálskej** - Pôvodný historický profil Špitálskej ulice bol charakteristický jasne definovanou severnou a južnou uličnou čiarou s priemernou šírkou medzi fasádami okolo 12 až 15 metrov, čo vytváralo mierku typickú pre európske historické jadrá s prirodzeným tieňom a aktívnym parterom. V mieste dnešného Kamenného námestia sa tento profil rozširoval len mierne, čím si ulica zachovávala svoju kontinuitu a smerovú stabilitu až k vyústeniu do Námestia SNP.

Súčasný uličný profil je však v úseku Kamenného námestia asymetrický a urbanisticky neúplný, pretože asanáciou severnej strany ulice došlo k jej extrémnemu rozšíreniu na niektorých miestach až na viac ako 60 metrov. Týmto zásahom sa ulica prestala správať ako koridor a zmenila sa na beztvary priestor, kde južná strana stále drží historickú líniu, zatiaľ čo severná strana ustúpila hlboko do vnútra bloku k fasádam Prioru a Hotela Kyjev. Tento „negatívny“ priestor, ktorý vznikol medzi novou zástavbou a pôvodnou trasou komunikácie, dnes vyplňajú neestetické asfaltové ostrovčeky a parkoviská, ktoré opticky rozbíjajú uličný profil. V technickom reze vidíme nekoncepčné radenie jednotlivých pruhov, kde električkové teleso v strede nie je dostatočne priestorovo oddelené od peších zón, a chýbajúce zelené pásy spôsobujú, že ulica pôsobí prázdne a predimenzovane.



Obr. č. 08 - skice - vízie Ivana Matušíka

**Zdroj:**

MORAVČÍKOVÁ, Henrieta a kol. Bratislava (ne)plánované mesto / Bratislava (un)planned city. Bratislava: Slovart, 2020. ISBN 978-80-556-4696-1.

## 5. Územný plán a limity v území

Vzhľadom na ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY DUNAJSKÁ, BRATISLAVA a v znení neskorších zmien a doplnkov platia v území jasné limity. Územie patrí pod časť:

### **BLOK Č. 17/9**

#### **Záväzná časť**

Vymedzenie bloku ulicami:

Špitálska, Rajská, Dunajská, námestie SNP

Plocha bloku: **3,60 ha**

#### Regulatívy priestorového usporiadania:

Stavebné čiary:

|           |   |
|-----------|---|
| Špitálska | Kompaktná zástavba s prerušením v mieste pôvodného Kamenného námestia |
| Rajská    | Kompaktná zástavba s prerušením v predĺžení Cintorínskej ulice        |
| Dunajská  | Kompaktná zástavba s prerušením medzi jestvujúcimi domami Dunajská    |
| nám.SNP   | Kompaktná zástavba podľa historickej stavebnej čiary                  |

Blok dobudovať ako súčasť celomestského polyfunkčného centra, naplniť ho zodpovedajúcimi funkciami, urbanisticky intenzívne využiť veľmi vysoký potenciál územia. Kultivovane a citlivo začleniť do novej situácie jestvujúce solitérne objekty Obchodného domu, hotela Kyjev a ostatných objektov pozostatkov pôvodnej compactnej zástavby a vytvoriť atraktívne homogénne veľkomestské prostredie.

Regulácia hmotovo-priestorového usporiadania bloku v návrhu zmien a doplnkov územného plánu zóny Dunajská spodrobňuje a upresňuje reguláciu hmotovo-priestorového usporiadania mestského bloku 17/9 stanovenú v platnej územnoplánovacej dokumentácii Územný plán zóny Dunajská, schválenú Mestským zastupiteľstvom hlavného mesta SR Bratislavy 1996. Dotknutý blok je potrebné riešiť komplexne vo väzbe na zachovanú štruktúru a prevádzkové vzťahy v lokalite.

Na Špitálskej ulici doplniť obalovú hmotu bloku o zástavbu sledujúcu

novo navrhovanú uličnú čiaru. Objekt musí byť architektonicky riešený vo forme priečne perforovanej hmoty umožňujúcej priehľady na hotel a obchodný dom tak, aby obalová hmota nepôsobila ako optická a funkčná bariéra. V prízemí objektov novej zástavby rešpektovať priečnu pasáž. Existujúcu a navrhovanú zeleň pozdĺž Špitálskej ulice a pri OD Prior riešiť ako súčasť koordinácie s vlastníkom dotknutých pozemkov a pripravovaným zámerom Živé námestie; záväzný návrh výsadby mimo pozemkov vyhlasovateľa nie je predmetom nadväzujúcej zákazky.

Ulicu v šírčkovej dimenzii 25m reprofilovať na plnohodnotný mestský priestor objektami s aktívnym parterom s obchodnou vybavenosťou a službami. V podzemí realizovať parkovaciú garáž. Nadzemná časť vo výške max 6 podlaží + ustúpené podlažie.

Vytvoriť mestský priestor pôvodného Kamenného námestia ako centrálnu rozptylnú vnútornú plochu, pričom priehľad zo Špitálskej na Dunajskú ulicu maximálne vizuálne obmedziť. Kompaktný spôsob zástavby pozdĺž Dunajskej ulice bude v mieste hlavného vstupu do obchodného domu (trojuholníkový korpus s zvonkohrou) prerušený tak, aby rozptylný priestor pred obchodným domom zostal zachovaný, čím sa dosiahne i potrebné rozšírenie priestoru ulice.

V celom bloku zabezpečiť krytými a otvorenými pasážami potrebné priečne prepojenie vo väzbe na prilahlé ulice a pasáže spájajúce rozptylové plochy pre návštevníkov centra mesta.

Viac v súťažnej pomôcke 04\_ÚPN

**Súťaž má preveriť mestský polyfunkčný dom s aktívnym verejne prístupným parterom a s prevažujúcou bytovou funkciou. Nad parterom sa primárne predpokladajú súkromné nájomné byty vyššieho štandardu. Apartmánové jednotky, prechodné ubytovanie ani samostatná občianska vybavenosť vo vyšších podlažiach sa nepožadujú. Počet bytov nie je určený pevným limitom 120 bytov, ale má byť odvodený z predpokladanej HPP, kvality dispozícií, svetlotechnických podmienok, prevádzkovej logiky a požiadaviek na statickú dopravu.**

**Navrhovaný funkčný model predstavuje investorsky preferované overenie možného využitia územia, ktoré sa odchyľuje od súčasnej funkčnej regulácie ÚP/ÚPZN. Výsledok súťaže má slúžiť aj ako odborný podklad pre ďalšie rokovania s hlavným mestom, prípadne pre posúdenie možnosti zmeny alebo úpravy regulácie funkčného využitia v prospech bývania.**

V komplexnom výkrese ÚPN-Z je časť územia označená jednak funkčnou plochou zmiešaných funkcií občianskej vybavenosti a bývania a zároveň prekrývanou šrafou plôch rozvojového potenciálu (cyanová). Funkčná plocha určuje prípustný funkčný rámec využitia územia, zatiaľ čo šrafa rozvojového potenciálu označuje územie určené na urbanistické dotvorenie, prestavbu alebo intenzívnejšie využitie. Rozsah šrafy preto nemožno chápať ako samostatnú funkčnú plochu, ale ako širší priestor, ktorý má byť riešený v kontexte regulácie bloku 17/9.

Pri návrhu je zároveň potrebné zohľadniť aktuálny pamiatkový status objektu Hotela Kyjev, ktorý v čase spracovania ÚPN-Z nebol premietnutý v rovnakej miere ako dnes. Z tohto dôvodu by nová zástavba nemala zasahovať do ochranného odstupu približne 10 m od fasády Hotela Kyjev, a to ani v častiach, ktoré sú v ÚPN-Z označené ako plochy rozvojového potenciálu. Tento odstup je potrebné chápať ako odporúčanú požiadavku na rešpektovanie pamiatkovej hodnoty objektu, jeho čitateľnosti a primeraného priestorového odstupu novej zástavby, ktorý sa má súťažou overiť.

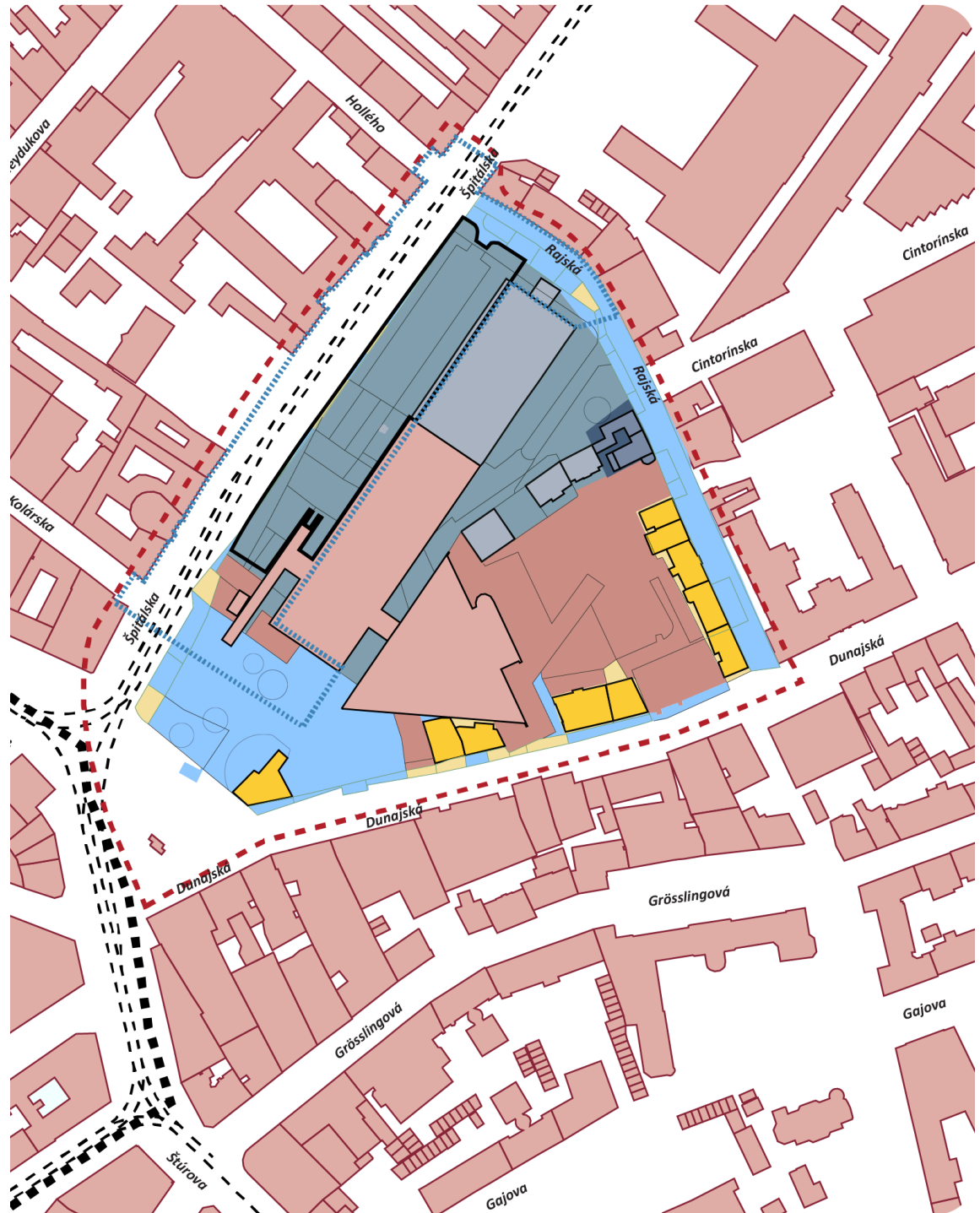
Návrh má preukázať architektonickú hodnotu v riešení vzťahu novostavby k objektu kultúrnej pamiatky zaujímavou otvorenou pasážou ktorá má obohatiť kolorit prevádzok.



**Podľa platnej územnoplánovacej regulácie sú pre blok 17/9b uvedené nasledovné limity**

- Maximálna zastaviteľná plocha 2500 m<sup>2</sup>
- Index zastavania pozemku: 0,65
- Celková podlažná plocha 15 000 m<sup>2</sup>
- Index podlažnej plochy: 4,0
- Celkový obostavaný priestor 49 000 m<sup>3</sup>
- Byty: maximálne 120
- Výškový limit 6 NP + ustúpené podlažie
- Výška hlavnej rímsy 20,6 metra
- Dopravný vstup na pozemok: z Rajskej
- Počet parkovacích miest na pozemku: 100% v garáži
- Stromoradie na Špitálskej a medzi navrhovaným objektom a Hotelom Kyjev.
- Stavebná čiara: pri Špitálskej ulici 22,5 metra od vystúpenej fasády OD Prior
- Civilná obrana: jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne

## 6. Vlastnícke vzťahy



**Legenda:**

|  |   |
|--|---|
|  | Záujmové územie                         |
|  | Riešené územie                          |
|  | Dotknuté územie                         |
|  | Historické centrum mesta                |
|  | Hlavné mesto SR Bratislava (City lands) |
|  | SK Centre a.s.                          |
|  | Centre Investment s.c.o.                |
|  | Iní vlastníci                           |
|  | Obchodný dom Bratislava                 |

**Kataster:**

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
|  | Kataster C_hranice parcel         |
|  | Kataster C_vnútorná kresba parcel |
|  | Kataster E_hranice parcel         |

0 21 63 147 m



## 7. Riešené územie a realizačné etapy projektu

Riešené územie je vymedzené Rajskou ulicou, Špitálskou ulicou a budovou obchodného domu Prior. Plocha riešeného územia tvorí 5 930 m<sup>2</sup> na s tvoria ju pozemky výhradne v súkromnom vlastníctve. Dotknuté územie je plocha o rozlohe 14 300 m<sup>2</sup> a je definované celým uličným profilom Špitálskej ulice, Rajskej ulice s pred priestorom vstupu do hotela Kyjev a časťou priestoru Kamenného námestia. V rámci dotknutého územia sa očakáva nadviazanie na projekt Živého námestia a revitalizácie uličných profilov bez výrazných zmien v automobilovej a kol'ajovej doprave. Nadväzujúca zákazka sa nebude týkať projektovania častí v dotknutom území, ide o správne nadviazanie na architektonicko-krajinárske riešenie v riešenom území.

Súčasný stav riešeného územia:

Momentálne je priestor Špitálskej a Kamenného námestia v zanedbanom stave a pôsobí nehostinne. Väčšinu územia pokrývajú rozbité asfaltové plochy, slúžiace prevažne ako parkoviská. Chodníky aj verejný priestor sú v nevyhovujúcom technickom stave.

Z hľadiska environmentálnej kvality územie pôsobí ako typický mestský tepelný ostrov. Vysoký koeficient nepriepustnosti povrchov (asfalt, betón) znemožňuje prirodzenú retenciu zrážkových vôd a negatívne ovplyvňuje mikroklimu zóny. Existujúca zeleň v riešenom území je prítomná len v obmedzenej miere a trpí dlhodobou absenciou údržby.

Realizačné etapy projektu:

Cieľom súťaže je návrh celého polyfunkčného objektu ako jedného uceleného architektonického a urbanistického riešenia s možnosťou realizácie v minimálne dvoch realizačných etapách. Pre prvú etapu sú vyčlenené pozemky s parcelným číslom 8590/1, 8590/11, 8590/12 a 8590/82 a ide o časť od križovatky Špitálska a Rajska smerom ku Kamennému námestiu. Druhá, prípadne tretia etapa má priamo nadviazať na prvú tak, aby spolu vytvorili kvalitnú ucelenú architektúru. Etapizácia predstavuje primárne priestorové a časové členenie realizácie; nemá deliť architektonický koncept na samostatné zadania. Každá realizačná etapa musí byť schopná samostatnej funkčnej a prevádzkovej existencie, pričom po dokončení všetkých etáp musí vzniknúť jednotný architektonický a urbanistický celok.



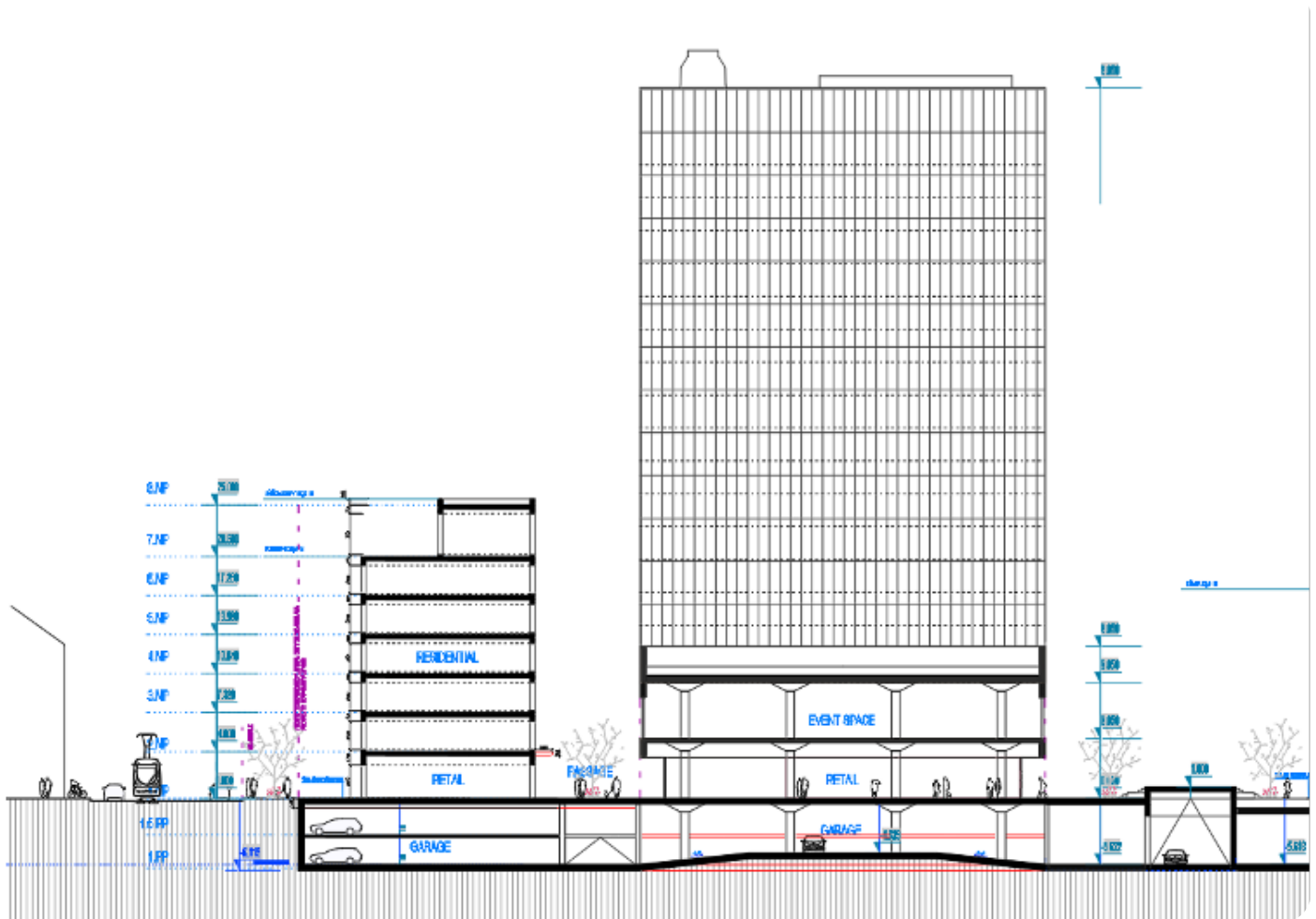
## 8. Požiadavky na riešenie

**Hlavnou funkciou polyfunkčného objektu sú mestské súkromné nájomné byty vyššieho štandardu, dopĺňané vybavenosť a obchod. Tomuto charakteru má zodpovedať architektonické, dispozičné, materiálové aj prevádzkové riešenie objektu, najmä kvalita vstupov, spoločných priestorov, orientácie užívateľov, bezpečnosti, údržby a dlhodobej správy objektu.**

Základným princípom zadania je vytvorenie aktívneho mestského parteru a umiestnenie bytovej funkcie vo vyšších nadzemných podlažiach. Objekt má byť navrhnutý ako mestský polyfunkčný dom, v ktorom parter zabezpečí živý kontakt s verejným priestorom a vyššie podlažia budú primárne určené pre súkromné nájomné byty vyššieho štandardu.

- 1. NP: aktívny mestský parter s občianskou vybavenosťou, obchodmi, službami a flexibilnými nebytovými priestormi. Cieľom je maximalizovať predajnú alebo prenajímateľnú plochu parteru pri zohľadnení vstupov, recepcií/lobby, komunikácií, technických a iných obslužných plôch. Odporúčaná veľkosť jednotiek je 25 - 150 m<sup>2</sup>.
  - 2. NP a vyššie nadzemné podlažia: primárne bytová časť - súkromné nájomné byty vyššieho štandardu.
- 8.1 Návrh má vychádzať z hmotovo-priestorových väzieb územia a jednoznačne rešpektovať existujúci kontext urbanistického bloku. Súťažné riešenie má preukázať, že celkový objekt je komponovaný ako prirodzené pokračovanie mestského priestoru, nie ako izolovaná soliterna stavba. Návrh má dbať na rešpektovanie priestorových väzieb územia a jednoznačne rešpektovať existujúci kontext Komenského/Špitálskej.
- 8.2 Návrh musí rešpektovať regulatívy urbanistickej kompozície celomestských vzťahov s výškovým limitom do 20,6 metra bez situovania novostavieb výškových budov s rešpektovaním zásad pre ochrany pamiatkového územia.
- 8.3 Návrh má rešpektovať existujúcu zeleň a preveriť jej rozvoj v riešenom území. Stromoradie je povinným prvkom vyplývajúcim z územného plánu zóny a má byť riešené v dvoch líniách: pri Špitálskej ulici a medzi navrhovaným objektom a Hotelom Kyjev. Riešenie je potrebné koordinovať s magistrátom, vlastníkami po-

- zemkov a pripravovaným zámerom Živé námestie.
- 8.4 Má byť preukázaná priama nadväznosť na verejný priestor pripravovaného zámeru „Živé námestie“ tak, aby parter tvoril funkčne aj priestorovo kontinuálny mestský priestor.
  - 8.5 Zo strany Rajskej ulice sa požaduje vytvoriť čitateľné a primerane dimenzované predpolie nástupu do hotela Kyjev, vrátane priestorov pre dopravnú obsluhu (najmä drop-off zóna a súvisiace krátkodobé zastavenie), bez zhoršenia bezpečnosti a plynulosti peších ťahov.
  - 8.6 Súťažný návrh má spracovať verejné priestranstvá doplnením mobiliáru a drobnej architektúry tak, aby podporili živý parter a komfort obyvateľov.
  - 8.7 Požiadavkou je zachovanie objektu nástupnej rampy a schodiska na 2. NP obchodného domu. Tento prvok musí byť chápaný ako neoddeliteľná súčasť architektonického diela OD Prior a hotela Kyjev, a zároveň ako výrazná architektonická zložka konceptu verejného priestoru v kontexte Kamenného námestia. Návrh musí jasne ukázať, ako zachovanie rampy ovplyvňuje kompozíciu a fungovanie priestoru aj vo vzťahu k náprotivnej strane Špitálskej ulice, najmä k NKP – kostolu svätého Ladislava.
  - 8.8 Priestor medzi hotelom Kyjev a novo navrhovaným objektom vnímame ako plnohodnotný verejný živý priestor s využitím aj pre vonkajšie terasy jednotlivých prevádzok.
  - 8.9 Pri návrhu zástavby preveriť hospodárenie so zrážkovými vodami v rámci riešeného územia, najmä formou ich zachytávania, retenencie a prípadného opätovného využitia, s ohľadom na rozsah podzemnej garáže a technické možnosti stavby.



## Doprava

- 8.10 Riešenie statickej dopravy je požadované v podzemných podlažiach novovzniknutého objektu v rozsahu maximálne troch podzemných podlaží. Záväznou požiadavkou je návrh 200 parkovacích stojísk pri splnení požiadaviek STN 73 6110 podľa navrhovaných funkcií. Pre interné overenie primeranosti sa predpokladá, že pri maximálnom pôdoryse podzemia cca 2 800 m<sup>2</sup> môže podzemná časť vyžadovať približne 7 500 m<sup>2</sup> HPP, teda takmer úplné využitie kapacity troch podzemných podlaží.
- 8.11 Podzemná garáž bude čiastočne zdieľaná s polyfunkčným objektom Rajska 2 vrátane bývalého Hotelu Kyjev. Vjazd a výjazd sa predpokladá cez existujúci vstup z Rajskej ulice a existujúcu rampu na pozemku 8590/13.

- 8.12 V podzemných podlažiach návrh preverí samostatné prevádzkové zóny pre byty, návštevnícke miesta a zásobovanie. Min. 15 % parkovacích stojísk má byť pripravených pre elektromobilitu rovnomerne v jednotlivých zónach.
- 8.13 V podzemnej časti je potrebné rezervovať priestor pre jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne (JÚBS) pre maximálne 1 000 osôb a jeho plochu samostatne vykázať v bilanciách.
- 8.14 Na teréne je prípustné riešiť parkovacie miesta pre zdravotne znevýhodnené osoby, vyhradené miesta pre zásobovanie prevádzok a taxi / krátkodobé zastavenie len v rozsahu, ktorý nezhorší bezpečnosť a plynulosť peších ťahov.
- 8.15 Je požadované, aby zdieľaný cyklochodník na Špitálskej ulici bol prebudovaný na segregovaný pri zachovaní potrebných dopravných parametrov a s napojením na priechody pre chodcov pri križovatke Rajská - Špitálska a na rozptylový priestor Kamenného námestia.
- 8.16 Doplniť infraštruktúru pre cyklistickú dopravu a podporovať parkovanie a úschovu bicyklov. Kryté cyklistické státi pre návštevníkov a obyvateľov umiestniť v bezprostrednej blízkosti vstupov do budov a prevádzok, prípadne v nadväznosti na 1. PP.
- 8.17 Pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu dodržať z hľadiska bezbariérového a bezpečného pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame z dôvodu bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení.

### **Požiadavky od Krajského pamiatkového úradu**

- 8.18 Návrh musí byť v súlade s ÚP, ÚPZN Dunajská a Zásadami ochrany pamiatkovej zóny Bratislava – centrálna mestská oblasť, bez nutnosti dodržania funkčného mixu.
- 8.19 Návrh musí v 1. NP zahŕňať predĺženie existujúcej pasáže medzi OD PRIOR II a bývalým hotelom Kyjev
- 8.20 Podzemné podlažia sa môžu dotýkať podzemných podlaží národnej kultúrnej pamiatky (NKP) OD PRIOR II a bývalého hotela Kyjev;
- 8.21 Návrh musí v 1. NP zahŕňať pasáž nadväzujúcu na súčasný vstup do OD PRIOR II z ulice Špitálska;

- 8.22 Podzemné podlažia sa môžu dotýkať podzemných podlaží národnej kultúrnej pamiatky (NKP) OD PRIOR II a bývalého hotela Kyjev;
- 8.23 Dopravné prepojenie podzemných podlaží a podzemných podlaží NKP je dovolené;
- 8.24 Rampu pre peších so schodiskom NKP Dom polyfunkčný s prísľušenstvom v Bratislave (pôvodný OD Prior a Hotel Kyjev) nie je možné odstrániť ani obostavať. Vonkajší líc nadzemných konštrukcií bude vzdialený od vonkajšieho okraja schodiskovej časti rampy pre peších so schodiskom najmenej 10 m.

## 9. Funkčné rozčlenenie

Ako východiskový pracovný model sa predpokladá aktívny mestský parter vo forme obchodných, služobných alebo iných verejne prístupných prevádzok orientovaných do ulice a verejného priestoru. Parter má mať priamy kontakt na peší pohyb, primeranú mieru transparentnosti fasády, samostatné vstupy do prevádzok a jasne organizované vstupy do ostatných funkčných častí objektu. Za pozitívne vnímame možnosť zapojenie parteru vo všetkých smeroch najmä vo vzniknutej uličke pri OD Prior.

Vyššie nadzemné podlažia majú byť primárne určené na bytovú funkciu. Počet bytov nie je určený pevným limitom 120 bytov; má byť odvodený z navrhovanej HPP bývania, svetlotechnických podmienok, kvality dispozícií, prevádzkovej logiky a požiadaviek na statickú dopravu. Návrh musí rešpektovať regulačný limit maximálne 200 parkovacích stojísk v podzemnej garáži

### Bytový mix - kategórie a podkategórie

Návrh pracuje s mestským bytovým mixom siedmich podkategórií usporiadaných v rámci piatich základných typologických tried: 1i, 1,5i, 2i, 3i a 4i.. Orientačný bytový mix 179 bytov je nastavený tak, aby základná potreba odstavných stojísk pre bývanie približne zodpovedala predpokladanej kapacite podzemného parkovania. Výsledný počet bytov a ich skladbu je potrebné overiť. Pri prepočte orientačného bytového mixu sa uvažuje s predpokladanou výťažnosťou HPP bývania na čistú plochu bytov v rozsahu približne 70 - 75 %. Je vhodné, aby prvá, prípadne prvé realizačné etapy obsahovali približne 120 bytov a aby zvyšná kapacita bytov bola riešená v ďalšej realizačnej etape.

| Podkategória      | Výmera (m <sup>2</sup> )   | Cieľové umiestnenie                                       | Typologická charakteristika  |
|-------------------|----------------------------|---|--|
| <b>1i – malý</b>  | 20 – 24                    | 4. NP, fasády k Hotelu Kyjev s obmedzenou svetlotechnikou | kompaktné štúdio s integrovanou dennou a spacou zónou, kúpeľňa s WC, balkón  |
| <b>1i – veľký</b> | 25 – 30                    | 4. – 5. NP  | štúdio s priestorovejšou dennou zónou a kuchynským kútom, kúpeľňa s WC, balkón   |
| <b>1,5i</b>       | 28 – 35                    | 4. – 5. NP, vrátane rohových sekcií                       | denná zóna s kuchyňou + oddelený spací kút / spáľňa pre 1 osobu, balkón  |
| <b>2i – malý</b>  | 38 – 42                    | 4. – 5. NP  | oddelená spáľňa, denná zóna s kuchyňou, kúpeľňa s WC, balkón   |
| <b>2i – veľký</b> | 43 – 49                    | 5. – 6. NP  | oddelená spáľňa, denná zóna s kuchyňou, samostatné WC alebo kúpeľňa s WC podľa konceptu, balkón alebo loggia               |
| <b>3i</b>         | 65 – 75                    | 6. – 7. NP  | dve oddelené spálne, denná zóna s kuchyňou, samostatné WC, kúpeľňa, šatník, balkón, loggia alebo terasa                    |
| <b>4i</b>         | 75 – 100 (až 110 na 7. NP) | 7. NP – ustúpené podlažie                                 | tri oddelené spálne, denná zóna s kuchyňou, samostatné WC, kúpeľňa, šatník, prípadne pracovňa, balkón, loggia alebo terasa |

Predpokladané cieľové plošné zastúpenie základných typologických tried je:

| Kategória | Cieľový podiel z čistej plochy bytov | Orientačný počet bytov | Stredová výmera     | Spolu                |
|-----------|--------------------------------------|------------------------|---------------------|----------------------|
| 1i malý   | 12,5 %                               | 37                     | 22 m <sup>2</sup>   | 814 m <sup>2</sup>   |
| 1i veľký  | 12,5 %                               | 29                     | 27,5 m <sup>2</sup> | 797,5 m <sup>2</sup> |
| 1,5i      | 22,5 %                               | 46                     | 31,5 m <sup>2</sup> | 1449 m <sup>2</sup>  |
| 2i malý   | 20 %                                 | 32                     | 40 m <sup>2</sup>   | 1280 m <sup>2</sup>  |
| 2i veľký  | 12,5 %                               | 17                     | 46 m <sup>2</sup>   | 782 m <sup>2</sup>   |
| 3i        | 15 %                                 | 14                     | 70 m <sup>2</sup>   | 980 m <sup>2</sup>   |
| 4i        | 5 %                                  | 4                      | 87,5 m <sup>2</sup> | 350 m <sup>2</sup>   |

V rámci tried 1i a 2i sa odporúča rovnomerné zastúpenie podkategórií malý / veľký, pričom účastník môže zastúpenie upraviť podľa svetlotekniky, dispozície a kvality navrhovaného riešenia.

Plošné zastúpenie a výmery sú odporúčaním s toleranciou +/- 5 percentuálnych bodov v zastúpení a +/- 10 % vo výmerách. Závazná je typologická paleta 1i - 4i vrátane podkategórií malý / veľký pre 1i a 2i. Účastník prípadnú odchýlku zdôvodní v textovej či grafickej časti návrhu.

#### Umiestnenie bytov podľa kvality podlaží

Bytový mix má reagovať na podlažie, orientáciu, výhľady, hluk a svetlotekniku. Väčšie byty (3i, 4i) sa umiestňujú prednostne na ustúpené 7. NP a najvyššie podlažia s lepšími výhľadmi. Menšie byty (1i, 1,5i) sa umiestňujú prednostne na nižšie bytové podlažia (3. - 5. NP), najmä v častiach orientovaných k Hotelu Kyjev a v svetloteknicky komplikovanejších častiach objektu. Ak svetloteknika neumožní plnohodnotné byty na trvalé bývanie, pripúšťajú sa jednotky pre prechodné ubytovanie alebo nebytové priestory. Takéto jednotky sa v tabuľke bilancii vykazujú samostatne oddelene od bytov.

#### Architektonický výraz, fasáda, balkóny a loggie

Materiálové riešenie fasád má zodpovedať polohe objektu v centrálnej mestskej zóne a požiadavkám pamiatkovej ochrany, pri primeranom zohľadnení investičnej a prevádzkovej hospodárnosti. Fasáda orientovaná do Špitálskej ulice má mať reprezentatívny mestský charakter; fasáda zo strany Hotela Kyjev môže byť riešená jednoduchším a ekonomicky primeraným systémom, vrátane KZS / ETICS.

Balkóny a loggie sú integrovanou súčasťou architektonického konceptu fasády. Ako požiadavka zadania sa preferujú balkóny tam, kde to regulatív a architektonické riešenie umožnia, najmä preto, že môžu v zmysle regulačného výkresu ÚPZN predstupovať cez stavebnú alebo regulačnú čiaru. Loggie sú prípustné najmä tam, kde podporia kvalitu architektonického výrazu, akustiku alebo pobytový komfort. Riešenie balkónov a loggií musí byť preverené vo vzťahu k regulačným čiarom, miestnym pravidlám, kvalite fasády a dlhodobej údržbe.

Na fasáde zo strany Hotela Kyjev sa pripúšťajú samostatné balkóny alebo loggie ponechané na architektonickom riešení účastníka pri zachovaní odstupu 7,5 m podľa požiadaviek KPÚ. Parter má byť riešený z odolných materiálov vhodných do intenzívne využívaného verejného priestoru; neodporúčajú sa lacno pôsobiace systémy a krátkodobé módné riešenia.

Výkaz bilancií - povinná súťažná pomôcka

Súčasťou súťažných pomôcok je záväzný vyplniteľný výkaz bilancií.

Účastník ho vyplní ako samostatnú prílohu návrhu tak, aby bolo možné návrhy následne porovnať rovnakou metodikou. Výkaz obsahuje najmä HPP podľa funkcií, etáp a podlaží, bytový mix, parter, pasážové prepojenie, recepcie/lobby, podzemné podlažia, parkovanie, EV miesta, JÚBS, obostavaný priestor, plochy fasád, okien, striech, balkónov a loggií.

## 10. Predpokladané investičné náklady stavby

Údaje slúžia na overenie primeranosti architektonicko-urbanistického riešenia, rozsahu navrhovaných plôch, technického štandardu a realizačných etáp. Nejde o záväzný rozpočet stavby ani o povinnosť účastníkov stanoviť vlastný odhad nákladov; hodnoty budú v ďalších stupňoch projektovej prípravy spresnené podľa výsledného návrhu, technického riešenia, statiky, zakladania, technológií a rozsahu verejných priestorov.

Predpokladané investičné náklady sú uvádzané bez DPH a vychádzajú z pracovného odhadu organizátora súťaže a rozpočtového konzultanta.

## Orientačná objektová skladba nákladov

| Objektová skladba                                   | Predpokladaná výmera | Jednotková cena bez DPH  | Cena bez DPH   | Poznámka pre návrh  |
|---|----------------------|--------------------------|----------------|---|
| <b>Podzemné podlažia</b>                            | 7 500 m <sup>2</sup> | 900 EUR/m <sup>2</sup>   | 6 750 000 EUR  | Podzemná časť s parkovaním, technickými priestormi a prevádzkovým zázemím.  |
| <b>Milánska stena / oporný múr založenia stavby</b> | 2 840 m <sup>2</sup> | 480 EUR/m <sup>2</sup>   | 1 363 200 EUR  | Predpoklad zakladania a zabezpečenia stavebnej jamy pri hĺbke približne 10 m.   |
| <b>Nadzemná stavba - bývanie</b>                    | 9 185 m <sup>2</sup> | 2 300 EUR/m <sup>2</sup> | 21 125 500 EUR | Predpokladaná HPP bývania pre orientačné overenie investičných nákladov; vyšší štandard fasády, okien a shell and core.   |
| <b>Nadzemná stavba parter</b>                       | 1 670 m <sup>2</sup> | 1 950 EUR/m <sup>2</sup> | 3 256 500 EUR  | Predpokladaná HPP nebytových funkcií pre orientačné overenie investičných nákladov; technológie, fasáda a shell and core. |
| <b>Verejné priestory a exteriér</b>                 | 3 250 m <sup>2</sup> | 300 EUR/m <sup>2</sup>   | 975 000 EUR    | Plochy riešeného územia mimo zastavanej plochy; predpoklad vysokého podielu spevnených povrchov so stromoradiám.          |
| <b>Celkový zámer</b>                                |                      |                          | 33 470 200 EUR | Orientačný predpoklad investičných nákladov celého zámeru bez DPH.  |

## Požiadavky na ekonomickú primeranosť návrhu

Súťažný návrh má rešpektovať uvedený investičný rámec ako orientačný limit primeranosti riešenia. Odchýlka je prípustná, ak je vecne odôvodnená vyššou urbanistickou, architektonickou, prevádzkovou alebo environmentálnou hodnotou návrhu. Návrh má pracovať s konštrukčným, materiálovým a fasádnym riešením, ktoré zodpovedá centrálnej mestskej

polohe a vyššiemu štandardu objektu, zároveň však nesmie vytvárať neprimerané nároky na realizáciu, údržbu alebo budúcu správu objektu. Účastník má v bilanciách a sprievodnej správe pomenovať hlavné prvky návrhu s významným dopadom na investičné náklady, najmä rozsah podzemných podlaží, spôsob zakladania, konštrukčný systém, fasádny systém, rozsah exteriérových úprav, rozsah pobytových terás, lodžii a balkónov, technické zariadenia budovy a riešenie realizačných etáp. Samotný odhad nákladov bude po odovzdaní návrhov spracovaný interne na základe vyplneného výkazu bilancií.

Pri návrhu verejných priestorov sa očakáva primerané vyváženie kvality povrchov, stromoradií, mobiliáru, hospodárenia so zrážkovou vodou a dlhodobej udržateľnosti údržby. Riešenie nemá byť hodnotené iba podľa najnižšej realizačnej náročnosti, ale podľa pomeru nákladov, životnosti a prínosu pre mestský priestor.

## 11. Požiadavky na údržbu a udržateľnosť

### Technická infraštruktúra

Riešené územie je súčasťou stabilizovaného územia s dostatočne kapacitným vedením jednotlivých sietí technickej infraštruktúry. Technická infraštruktúra a energetická koncepcia navrhovanej zástavby by mala kladť dôraz na udržateľnosť, efektívnosť a minimalizáciu dopadov na životné prostredie. Účastníci súťaže sú vyzývaní k predloženiu inovatívnych riešení, ktoré integrujú pokročilé technológie do návrhu zástavby a celého územia s ohľadom na dlhodobú prevádzkovú udržateľnosť, spolu s ekonomickými a environmentálnymi aspektami.

### Zelená infraštruktúra

Projekt musí aktívne prispievať k zlepšeniu mikroklimy územia a k adaptácii na zmenu klímy, najmä s ohľadom na rozsiahle spevnené plochy v okolí Kamenného námestia. Integrácia zelene do architektúry budovy je nevyhnutnou súčasťou návrhu, čoho súčasťou je aj kvalitne navrhnutá výsadba stromov a vegetácie v parteri. Zeleň má byť koncipovaná ako funkčný prvok podporujúci tienenie, zadržiavanie vody, znižovanie efektu mestského tepelného ostrova a podporu biodiverzity. Použitie priepust-

ných povrchov má byť uplatnené v maximálnej možnej miere. Navrhované vegetačné prvky musia byť reálne udržateľné z hľadiska dlhodobej starostlivosti a zavlažovania a majú byť integrálnou súčasťou architektonického konceptu.

### **Dispozično - prevádzkové vzťahy**

Dispozičné riešenie má byť flexibilné a umožňovať budúce funkčné zmeny bez zásadných stavebných zásahov, čím sa podporí dlhodobá adaptabilita objektu. Uprednostňujú sa riešenia umožňujúce postupnú obnovu jednotlivých častí budovy bez narušenia jej prevádzky a bez negatívneho dopadu na verejný priestor. Riešenie prevádzky a údržby budovy musí byť premyslené už v koncepcnej fáze návrhu. Objekt má umožňovať jednoduchú a ekonomicky efektívnu správu, s optimalizovanými dispozíciami spoločných priestorov a s použitím odolných povrchových úprav v exponovaných častiach, najmä v parteri a vstupných priestoroch. Dôležitou súčasťou návrhu je aj riešenie nakladania s odpadom s podporou triedenia a environmentálne zodpovedného správania užívateľov. Bezpečnostné a prevádzkové opatrenia majú byť navrhnuté tak, aby zvyšovali ochranu majetku a používateľov bez negatívneho zásahu do architektonického výrazu stavby