



TRNAVA

**DVE VEŽE
KONVERZIA ADMINISTRATÍVY
NA MESTSKÉ BÝVANIE**

Architektonická súťaž

P*1

**SÚŤAŽNÉ
ZADANIE**

1.

ZÁMER

Úvod

Zámerom súťaže je získať architektonicko-urbanisticko-krajinársky návrh **konverzie a dostavby administratívnej budovy VUJE v Trnave na polyfunkčný komplex s mestským bývaním**, vrátane riešenia príslušných verejných priestorov. Riešené územie sa nachádza na sídlisku Vodáreň v Trnave (Trnava-sever), medzi ulicami Atómová a Okružná, v kontakte bývania a školských zariadení. Objekt VUJE (*Výskumný ústav jadrovej energetiky*) dnes slúži ako administratívna budova, pôvodne však vznikol ako ubytovňa „Energetik“ pre pracovníkov výstavby jadrovej elektrárne v Jaslovských Bohuniciach. Mesto Trnava má so súčasným vlastníkom uzavretú zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, na základe ktorej sa stane vlastníkom.

Očakávaním vyhlasovateľa je získať návrh budúceho komplexu a príslušného územia, ktorý bude ekonomicky a prevádzkovo udržateľný, prinesie pozitívny prínos pre existujúcich obyvateľov a širšie okolie a zároveň vytvorí dostupné mestské bývanie v kvalitnom a bezpečnom prostredí. **Kľúčové body návrhu** sú najmä:

- | **Konverzia a dostavba** administratívneho objektu VUJE (dve veže a podnož) na **mestské bývanie** v rôznych formách, s dôrazom na kvalitu dispozícií, flexibilitu a dlhodobú udržateľnosť.
- | **Funkčný a aktívny parter – občianska vybavenosť** v podobe prenájomných prevádzok a služieb, doplnená o **komunitné priestory a aktivity**, ktoré podporia život v území.
- | **Parkovacie kapacity** pre potreby obyvateľov bytov a občianskej vybavenosti objektu, v normovom rozsahu, prednostne sústredené do **nadzemnej garáže**.
- | **Kvalitné verejné priestory a modro-zelená infraštruktúra** pre atraktívne využívanie pobytových plôch so zeleňou, vodozádržnými opatreniami a jasnou hierarchiou využitia.
- | **Bezpečná a udržateľná mobilita** so zlepšením peších a cyklistických väzieb, podpora školského režimu a zvýšenie bezpečnosti pohybu v území.

O vyhlasovateľovi

Trnava leží v západnej časti Slovenska, približne 50 kilometrov severovýchodne od Bratislavy. Je významným administratívnym, hospodárskym a dopravným centrom. S približne 63-tisíc obyvateľmi patrí medzi stredne veľké slovenské mestá, no svojou polohou a vybavenosťou má nadregionálny význam. Trnava si udržiava **charakter kompaktného mesta** s dobrou dostupnosťou služieb. V súčasnosti sa Trnava profiluje ako dynamicky sa rozvíjajúce mesto s dôrazom na modernú infraštruktúru a kvalitné životné prostredie. Mesto systematicky investuje do **obnovy verejných priestorov, cyklodopravy a ekologických projektov**. Prebiehajú aj projekty v oblasti digitalizácie mestských služieb a podpory kultúry – od revitalizácie parkov a športovísk po **vytváranie nových komunitných a kultúrnych zón**.

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 vzťahy



Obr.1: Širšie vzťahy a poloha riešeného územia

Sídliisko Vodáreň sa nachádza v severnej časti Trnavy, v **dostupnej vzdialenosti** od historickej časti mesta, v kontakte s rekreačno-športovou oblasťou Slávia a sídliskom Hlboká (známe skôr ako Družba), z východu je plánovaná rozsiahla výstavba novej obytnej časti. Štvrť Vodáreň s vyše 600 bytmi, sa začala budovať v **70. rokoch 20. storočia**. Názov odkazuje na blízke významné dielo vodojemu od architekta Emila Belluša. Oblasť tvorí zmes bývania a občianskej vybavenosti. Prevládajúcou formou je **bývanie v panelových bytových domoch**, ktoré na periférii strieda nízkopodlažná zástavba rodinných domov. Občiansku vybavenosť tvoria prevažne **stavby pre školstvo** zahŕňajúce objekty predprimárnej starostlivosti, základnej školy a gymnázia. V blízkosti sa nachádzajú aj 3 veľké univerzitné objekty, zariadenie pre seniorov a prevádzky obchodov a služieb. Táto vysoká koncentrácia vybavenosti v pešej dostupnosti (do 10 min) vytvára dobré predpoklady pre mestské bývanie a znižuje dopravné nároky. Významnou architektonickou a **výškovou dominantou** lokality je administratívna budova spoločnosti VUJE. Topograficky je predmetné územie prevažne rovinaté.

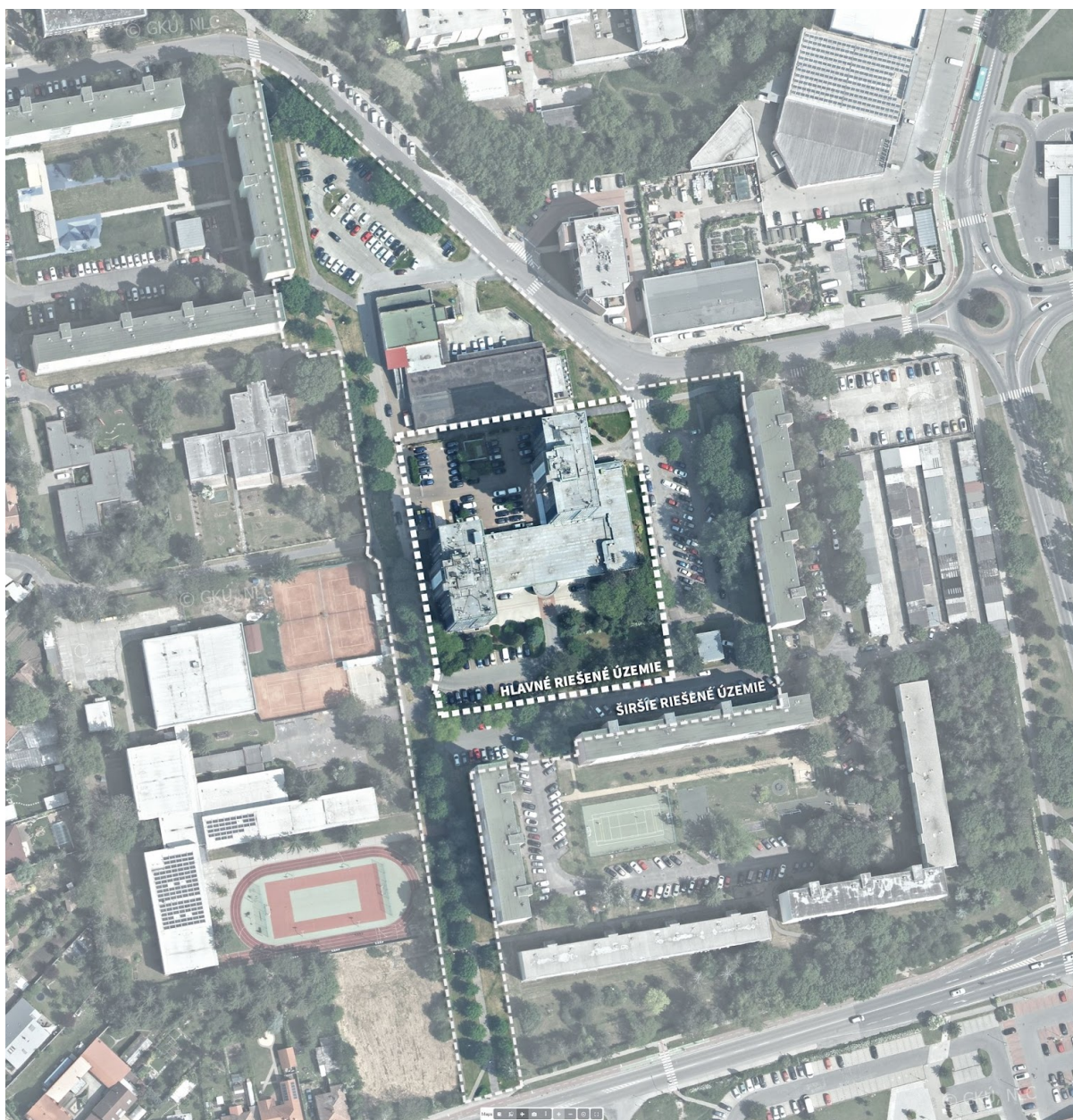
Mestské projekty a zámery v okolí

V širšom okolí riešeného územia prebieha viacero **mestských investícií** a príprav, ktoré môžu ovplyvniť budúce väzby, intenzitu pohybu a očakávané využívanie riešeného objektu. Mesto paralelne rozvíja projekt „**Štvrť**“ – nadväzujúci proces po medzinárodnej urbanistickej súťaži (ukončená v apríli 2024) a prípravu územného rozvoja lokality s rozlohou 140 hektárov. V bezprostrednej dostupnosti je pripravované aj **Mestské envirocentrum vo Vodárenskej záhrade** (stav: v príprava projektu), ktoré posilní rekreačno-vzdelávaciu funkciu územia. Ďalším kľúčovým zámerom je **Mestský blok pri vodojeme** (stav: príprava súťaže) s

mestským bývaním s 300 jednotkami, materskou školou, komunitným centrom, občianskou vybavenosťou, administratívou a parkovacím domom. Významný vplyv na každodenné fungovanie lokality bude mať aj plánovaná **rekonštrukcia a modernizácia Základnej školy na Atómovej ulici** vrátane úprav exteriéru a opatrení modro-zelenej infraštruktúry. V širšom okolí mesto systematicky realizuje a pripravuje aj **revitalizácie vnútroblokov**, zamerané na zlepšenie verejných priestorov, mobiliáru, zelene a klimatekovej odolnosti. Komplexný prehľad súvisiacich projektov je k dispozícii na [interaktívnej mape mestských projektov](#), kde sú uvedené plánované, realizované aj dokončené zámery.

Rozsah riešeného územia

Rozsah záujmového územia je rozdelený na **2 časti**. Kontext a fungovanie celého bloku z hľadiska urbanizmu mesta a jeho nevyhnutných nadväzností predstavuje **širšie riešené územie**. Užšia časť je hranicou **hlavného riešeného územia**, ktoré zahŕňa riešený objekt a plochy určené pre výstavbu. Podrobné riešenie návrhu je očakávané v hlavnej časti riešeného územia, pričom širšia časť má slúžiť pre prezentovanie nadväzností.



Obr.2: Vyznačenie riešeného územia

Hlavné riešené územie

- | Zoznam pozemkov C-KN s parcelným číslom:
 - 5325/6; 5325/7; 5327/97; 5327/105; 5327/6 (časť)

Predmetom zadania je lokalita medzi ulicami Atómová a Okružná, v centrálnej časti sídliska Vodáreň. **Hlavná časť riešeného územia** zahŕňa existujúci **objekt VUJE a nadväzujúce spevnené a vegetačné plochy**. V rámci riešeného územia sa počíta s konverziou a dostavbou objektu VUJE a doplnením parkovacích plôch formou nadzemnej garáže. Rozsah riešeného územia predstavuje plochy určené pre výstavbu.

Širšie riešené územie

Na hranice riešeného územia nadväzuje **širšie riešené územie** tvorené súvisiacimi verejnými plochami vo vlastníctve mesta Trnava, **vymedzené ulicami Atómová, Veterná a Okružná**. Širšie územie pokrýva celý funkčný blok B 01 a časť funkčného bloku A 06. Účastníci majú možnosť v tomto rámci preukázať fungovanie dopravnej obsluhy celého územia s dôrazom na vznik bezpečnej školskej zóny a obytnej zóny. Námet by mal pracovať aj s existujúcimi zámermi v území (rekonštrukcia areálu ZŠ Atómová, vid'. Súťažná pomôcka č.01) a vypracovať koncepčný návrh verejných priestorov bez radikálnych zásahov meniacich existujúce priestorové pomery. Návrh širšieho územia má koordinačný charakter a **nie je predmetom nadväzujúcej zákazky**.



Obr.3: Celkový pohľad na riešené a širšie územie - 3D model

V súčasnosti sú spevnené plochy v širšom riešenom území využívané predovšetkým ako obslužné komunikácie a pešie trasy. Ulica Atómová predstavuje hlavnú pešiu os sídliska a zároveň plní funkciu prístupovej komunikácie k príľahlým školským a predškolským zariadeniam, ako aj k parkoviskám spoločnosti VUJE. V ranných hodinách dochádza na tejto ulici ku kolíznym situáciám v dôsledku zvýšenej intenzity osobnej dopravy pri preprave detí do školy a materskej školy. Z hľadiska dopravných nárokov tu existuje konflikt záujmov medzi dvoma hlavnými skupinami užívateľov územia. **Rezidenti zóny**, ktorí v okolí

parkujú svoje vozidlá a požadujú **dostatočnú kapacitu parkovacích miest** vrátane zabezpečenia plynulého a bezkolízneho výjazdu z parkovísk počas rannej dopravnej špičky. V kontraste s tým potrebujú **rodičia detí** navštevujúcich najmä predškolské zariadenia **krátkodobé a nárazové parkovanie** v bezprostrednej blízkosti škôlky. Zámerom vyhlasovateľa je nájsť riešenie, ktoré bude z hľadiska bezpečnosti, dopravnej plynulosti a užívateľského komfortu vyhovovať všetkým dotknutým skupinám. Prioritu má bezpečnosť detí a chodcov s ohľadom na záujmy rezidentov.

Základné bilancie riešeného územia:

Celková plocha širšieho územia	25 720 m²
Celková plocha riešeného územia	8 016 m²
– Zastavaná plocha riešeného územia	2 452 m² (VUJE) + 48 m² (ATS)
– Spevnené plochy riešeného územia	3 286 m²
– Plochy zelene riešeného územia	2 230 m²

Územný plán a regulatívy

Riešené územie sa podľa schválených záväzných častí územnoplánovacej dokumentácie - **Územného plánu mesta Trnava** v znení neskorších zmien a všeobecne záväzného nariadenia mesta - nachádza v urbanistickom **obvode č.20**. Funkčný blok definuje plochu ako územie **mestotvornej polyfunkcie centra**:

Funkčný blok:	B 01 - Mestotvorná polyfunkcia
Výmera funkčného bloku:	14 987 m²

Pre funkčný blok **B 01** platia – okrem všeobecných záväzných predpisov – tieto **regulatívy ÚPN** (koeficienty sú prepočítané aj na m² v zmysle výmery funkčného bloku).

Maximálna podlažnosť	5 nadzemných podlaží + 1 ustúpené podl. / podkrovie
– <i>pre objekty veží nie je z hľadiska výškových limitov prípustná nadstavba ani prístavba nových podlažných plôch v strešnej rovine</i>	
Maximálna zastavanosť	35 %
– <i>max. zastavanosť na celý blok B 01</i>	5 245,5 m² 1521,4 m ² - objekty mimo riešené územie 3724,1 m ² - maximum pre riešené územie
Maximálny index podlažných plôch	2,1
– <i>max. index podlažných plôch na celý blok B 01</i>	31 472,7 m² 1771,4 m ² - objekty mimo riešené územie 29 701,3 m ² - maximum pre riešené územie
Minimálny podiel zelene	25 % (odporúčaný podiel min. 30%)
– <i>min. podiel zelene na celý blok B 01</i>	3 746,8 m² 2 165,8 m ² - plochy mimo riešené územie 2 000,0 m ² - odporúčané minimum pre riešené územie, pričom v rámci funk. bloku B 01 je nutné minimum 1581,0 m ²

| **Poznámka:** Riešené územie čiastočne zasahuje aj do bloku A 06. Návrh však musí preukázať splnenie regulatívov pre funkčný blok B 01, ktorý je z hľadiska umiestnenia objektu smerodajný.



Obr.4: Výrez z Územného plánu mesta - Funkčné bloky

Ďalšie podmienky:

- | Návrh musí preukázať súlad s regulatívami ÚPN pre funkčný blok B 01. **Koeficienty regulatívov ÚPN** (zastavanosť, podlažné plochy, plochy zelene) sú definované pre celý funkčný blok B 01. Výpočet koeficientov návrhu musí zohľadňovať existujúce objekty a plochy v rámci funkčného bloku.
- | Návrh **nových zastavaných plôch** nesmie byť situovaný mimo funkčného bloku B 01.
- | Na terasách a strechách nových objektov bloku aplikovať **strešnú zeleň** v rozsahu **min. 50%** z celkovej výmery všetkých **nových objektov** riešeného územia. Do podielu zelene je možné okrem zelene na rastlom teréne započítavať všetku zeleň nad podzemnými a nadzemnými konštrukciami. Pri stanovení rozsahu **započítateľných plôch zelene** je potrebné zohľadniť určený spôsob výpočtu pre jednotlivé kategórie zelene:
 - **zeleň na rastlom teréne** – koeficient zápočtu zelene = 1,0
 - **zeleň nad stavebnou konštrukciou** - min. hrúbka substrátu / % započítanej zelene = 0,15 m/10%; 0,30 m/20%; 0,90 m/50%; 1,50 m/70%; 2,00 m/90%
- | Pri zariadeniach **hromadného parkovania** situovaných v rámci nadzemných podlaží je nevyhnutné zachovanie občianskej vybavenosti v parteri s celkovým podielom min. 30% z celkovej podlažnej plochy 1.NP riešených objektov. Pri parkoviskách s počtom 101 a viac miest je nevyhnutné situovať min. 80% parkovacích miest do viacpodlažného objektu.

Je žiadané, aby súťažný návrh **rešpektoval regulatívy ÚPN** uvedené v súťažnom zadaní. Z hľadiska územnoplánovacích regulatívov a predmetu súťaže, považuje vyhlasovateľ priestorové limity za dostatočné. Ďalšie **podrobné informácie** o prípustných, doplnkových funkciách, definícií regulatívov a ostatné podmienky a spôsoby výpočtov jednotlivých koeficientov ÚPN sú prístupné v znení územnoplánovacej informácie (viď. Súťažná pomôcka č.04), resp.v plnom znení [územnoplánovacej dokumentácie mesta Trnava](#).

Splnenie regulatívov v návrhu je nevyhnutné preukázať výpočtom a vyplnením **bilančnej tabuľky**.

Krajinné a geologické pomery

Riešené územie je dnes v dominantnej miere tvorené **spevnenými plochami** (najmä povrchové parkoviská a obslužné plochy). Zeleň je zastúpená v menšom podiele, no tvorí ju perspektívna vzrastlá zeleň s rozmanitou druhovou skladbou, ktorá nadväzuje na blokovú zeleň širšej lokality. Zachovanie a začlenenie **existujúcich drevín** je preto žiaduce – predstavujú cenný prvok a charakterový rámec budúceho verejného priestoru. Súčasná plocha zelene má nevyužitý potenciál na rozšírenie pobytových a komunitných aktivít (tienené miesta, ihriská, oddychové zóny, dažďové záhrady). Detailné posúdenie stavu drevín je predmetom **dendrologického prieskumu** (viď. Súťažná pomôcka č.04).

V roku 2024 bol realizovaný **inžinierskogeologický prieskum** pre príslušný objekt **ZŠ Atómová** (viď. Súťažná pomôcka č.04), z ktorého vyplývajú nasledovné závery: Základovú pôdu v okolí tvoria jemnozrnné sprašovité zeminy, ktoré predstavujú málo únosnú, predovšetkým značne nerovnomerne stlačiteľnú základovú pôdu. Vďaka extrémnej citlivosti ich štruktúry na vodu tvoria problematickú podkladovú vrstvu. Odporúčaná minimálna hĺbka založenia je 1,8m. **Infiltračný potenciál** pri povrchu je nízky a preferovaná by mala byť regulovaná a postupná retencia dažďovej vody. Ustálená **hladina podzemnej vody** bola v prieskumnom vrte na úrovni približne 13,7m pod terénom. Poskytnutý prieskum je orientačný. Podrobný inžinierskogeologický a hydrogeologický prieskum bude predmetom ďalších projektových stupňov v zmysle konkrétneho riešenia.

Technická infraštruktúra

K riešenému územiu sú privedené všetky základné **technické siete**. Súčasťou riešeného územia je zároveň množstvo vetiev ďalších inžinierskych sietí. Uvažuje sa s využitím koridoru existujúcich napojení. Trasovanie a kapacita prípojok a rozvodov technických sietí bude upravená v ďalších projektových stupňoch podľa konkrétneho návrhu:

- | **Elektrické napojenie** je zabezpečené dvoma prípojkami zo sídliskovej trafostanice na parc. č. 5325/14: obe veže napájajú samostatné prípojky.
- | **Kanalizácia splašková** je pripojená v dvoch vetvách na sídliskovú kanalizáciu. Jedna vetva je vedená zo západnej a druhá z východnej strany objektu. Kuchyňa má vybudovaný lapač tukov.
- | **Odvod dažďovej vody** v riešenom území je potrebné navrhnuť s využitím retenčnej nádrže, infiltračných opatrení (vsaku), dažďovej záhrady alebo iných techník udržateľného hospodárenia s dažďovou vodou priamo na mieste.
- | **Pitná voda** je v území privádzaná zo severnej strany do objektu automatickej tlakovej stanice (ATS) na p.č.5325/6 a odtiaľ vedie do objektu VUJE. ATS slúži výlučne pre potreby VUJE a je možné ju nahradiť novou kompaktnou technológiou v suteréne objektu VUJE. V riešenom území sa nachádza aj existujúca studňa.
- | **Plyn** sa v území nachádza na ul. Atómová (východná strana objektu VUJE), ale objekt VUJE naň nie je pripojený. S využitím plynu v budove sa do budúca neuvažuje.
- | **Teplovod** sa nachádza na severnej strane objektu a obsluhuje aj ďalšie objekty sídliska. Teplovod predstavuje hlavný zdroj TÚV a vykurovania pre budovy VUJE. Výmenníková stanica sa nachádza v bloku B.
- | **Optické siete** sa nachádzajú v území od viacerých poskytovateľov. Uvažuje sa s využitím minimálne jednej prípojky pre potreby objektu. Taktiež sa počíta so zachovaním existujúcich sietí vedúcich k strešným anténam. Ostatným rozvodom je potrebné zabezpečiť prechod cez riešené územie.

Známe **polohy technických sietí** sú vyznačené v podkladoch (viď. Súťažná pomôcka č.01). V nevyhnutnom rozsahu je možné uvažovať s preložením vybraných technických sietí pri príprave územia na výstavbu.

3.

RIEŠENÝ OBJEKT

História

Súčasný administratívny objekt „VUJE“ bol pôvodne vybudovaný ako **ubytovacie zariadenie** s názvom Energetik. Za projektom ubytovne stál tím Energoprojektu Praha. Jeho hlavnou funkciou bolo zabezpečiť dočasné ubytovanie, s kapacitou 500 lôžok, pre pracovníkov zúčastnených na výstavbe jadrovej elektrárne v Jaslovských Bohuniciach. Realizácia stavby prebiehala postupne v jednotlivých stavebných blokoch v období rokov 1977 až 1979. Po dokončení výstavby elektrárne pôvodný účel stratil opodstatnenie a v roku 1987 bol objekt **preklasifikovaný** na administratívnu budovu. V 90. rokoch prešiel objekt čiastočnou modernizáciou. Najvýraznejšie úpravy sú pozorovateľné v bloku C, ktorého interiérové riešenie bolo spracované v postmodernom štýle podľa návrhu arch. Čuperku.



Obr.5: Historické fotografie z výstavby VUJE (© Viktor Sloboda)

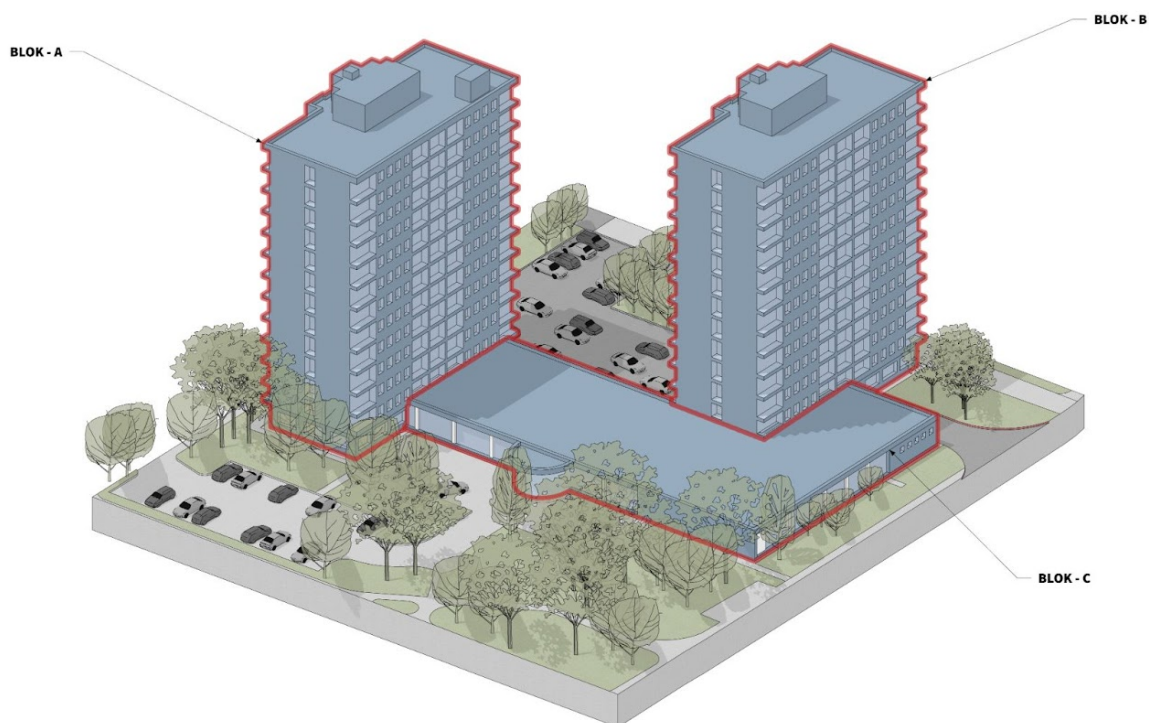
Súčasný stav

Objekt VUJE je v súčasnosti plne funkčný a využívaný ako administratívna budova. Okrem sídla **spoločnosti VUJE** v ňom svoje kancelárske priestory využíva aj Úrad jadrového dozoru Slovenskej republiky a ďalšie organizácie. V rámci prípravných krokov k predaju objektu bolo vypracovaných viacero **odborných posudkov a štúdií** zameraných na posúdenie technického stavu a potenciálu budovy. Hodnotené boli najmä statické a konštrukčné parametre, stav technologického vybavenia a rozvodov inžinierskych sietí. Na základe týchto analýz sa objekt aj po takmer päťdesiatich rokoch prevádzky javí ako technicky zachovalý, s predpokladom ďalšieho plnohodnotného využitia vrátane možnosti opätovnej zmeny funkcie na obytné účely. Podľa znaleckého posudku č. 23/2025 od Ing. Jozefa Račeka z marca 2025 je súčasná predpokladaná životnosť objektu odhadovaná na približne 80 rokov.

Budova pozostáva z **3 prevádzkových a hmotových celkov**: dvoch administratívnych (pôvodne ubytovacích) veží - **bloky A, B** - a spoločnej jednopodlažnej prepojovacej spoločenskej časti - **blok C**. Bloky A a B majú 13 nadzemných podlaží, jedno ustúpené podlažie (východ na strechu) a jedno technické podzemné podlažie. Blok C je jednopodlažný, s dvoma inštalačnými **podzemnými koridormi** prepájajúcimi jednotlivé bloky. Suterén celého objektu slúži primárne ako inštalačný priestor, v ktorom sú trasované rozvody sietí. Prízemie všetkých blokov má vyššiu konštrukčnú výšku ako zvyšné typické podlažia.

Základné bilancie riešeného objektu:

Obostavaný objem	≈ 52 500 m ³
Zastavaná plocha riešeného objektu VUJE	2 452 m ² (bez ATS)
HPP - nadzemné	15 116 m ² (1.NP-13.NP + 14.UP)
HPP - podzemné	1 292 m ² (1.PP)
Max. výška / počet podlaží	41,33 / 45,28 m (atika) / 1.PP + 13.NP + 14.UP



Obr.6: Schéma prevádzkových blokov

Na prízemí sa nachádza vstupná hala, vrátnica, bufet, jedáleň s kuchyňou a zázemím a výmenníková stanica horúcovodu (vedúceho z Jaslovských Bohuníc). Typické podlažia 2.NP - 13.NP slúžia ako **kancelárske priestory**. Na komunikačné jadro v tvare písmena „T” nadväzuje pozdĺžna stredová chodba, z ktorej sú prístupné jednotlivé kancelárie. Kancelárie majú netradičnú dispozíciu s predsieňou, ktorá je pozostatkom po prestavbe z ubytovne na administratívu. Na streche oboch veží sa nachádzajú serverovne a **antény štyroch operátorov** (nakoľko objekt VUJE je najvyššia budova v Trnave). S umiestnením existujúcich antén sa uvažuje aj v budúcnosti. Namerané intenzity elektromagnetického poľa neprekračujú maximálne prípustné hodnoty stanovené platnými technickými normami pre priestory určené na trvalé bývanie. Veže VUJE patria k **najvyšším stavbám v meste** a výhľad z budovy ponúka panorámu Trnavy, preto je možné uvažovať nad využitím časti strechy na účely pobytovej terasy pre užívateľov budovy.

Stavba je pripojená na všetky základné inžinierske siete s dostatočnou kapacitou. Vnútorne rozvody sietí boli v nedávnej dobe **modernizované**, ale vzhľadom na plánovanú konverziu objektu sa počíta s ich výmenou. V maximálnej miere sa odporúča využiť existujúce prestupy stropnými konštrukciami na trasovanie nových rozvodov. Kompletnou modernizáciou prešla aj výtahová technológia, s ktorej zachovaním sa počíta. Predbežné posúdenie technológie výtahu potvrdilo možnosť úpravy existujúcich výťahov pre prípad úpravy nivelety podlahy. Existujúce výťahy nemajú funkciu evakuačných zariadení. V prípade potreby je nákladný výťah možné adaptovať na evakuačný.

Bezprostredné okolie budovy VUJE tvoria prevažne spevnené plochy komunikácií a technickej infraštruktúry. Na parkovisku objektu sa nachádza objekt automatickej **tlakovej stanice vody**, ktorý slúži iba pre účely objektu. Do budúca sa počíta s odstránením objektu a náhradou za novšiu kompaktnú technológiu v suteréne alebo na prízemí objektu.



Obr.7: Fotografie veže bloku A a hlavného schodiska

Konštrukčné a statické riešenie

Výškové budovy (bloky A a B) sú založené na železobetónových základových doskách, spojovací koridor (blok C) je založený na železobetónových pätkách. Objekt je riešený konštrukčným **systémom zdvíhaných stropov**. Nosnú konštrukciu tvoria železobetónové stĺpy a monolitická stužujúca zavetrovací veža, ktorá slúži ako nosné a komunikačné jadro, na ktorom sú zdvihnuté stropné dosky jednotlivých podlaží. Zavetrenie konštrukcie oboch veží zabezpečujú **stužujúce priečky** realizované z rôznych materiálov v závislosti od umiestnenia a doby vybudovania, konkrétne sa jedná o plné pálené tehly a pórobetón. Obvodový plášť výškových budov je z **boletických panelov** obsahujúcich azbest. **Konštrukcia bloku C vyhovuje pri súčasnom zaťažení**, ale do budúca neumožňuje navýšenie súčasného zaťaženia stropu. Z tohto dôvodu nie je možné uvažovať o jej budúcom využití na nadstavbu, osadenie vegetačnej strechy či fotovoltických panelov. V prípade zásadnej zmeny konštrukcie resp. potreby rozšírenia **je možné uvažovať o asanácii bloku C** a nahradením novou konštrukciou. Pod blokom C sú trasované inštaláčne koridory prepájajúce jednotlivé bloky a ich prípadné využitie závisí od zvoleného technického riešenia objektu.

V zmysle analýzy využitia objektu z roku 2022 (vrátane diagnostiky betónových konštrukcií od TSUS, n.o. z roku 2021), je pri návrhu stavebných zásahov nevyhnutné postupovať v súlade s **odporúčaniami statika** a dodržiavať najmä **nasledovné zásady**:

- | nezasahovať do zvislých a vodorovných nosných konštrukcií
- | nové vertikálne komunikácie realizovať formou prístavby k existujúcemu objektu
- | pokiaľ je to možné, zachovať v maximálnej miere existujúce (stužujúce) priečky
- | nepriťažovať novými stropnými konštrukciami konzolové vyloženie stropných dosiek
- | nové konštrukcie navrhovať z ľahkých materiálov

Poskytnuté statické informácie sú **orientačné**. Podrobný statický prieskum bude predmetom ďalších projektových stupňov v zmysle konkrétneho riešenia.



Obr.8: Fotografie podzemnej servisnej chodby a hlavného vstupu do objektu v bloku C

4.

POŽIADAVKY NA NÁVRH

Funkcie

Víziou vyhlasovateľa je konverzia administratívneho objektu VUJE na **polyfunkčný komplex** s prevládajúcou funkciou mestského bývania v oboch vežiach, doplnený o občiansku vybavenosť a kvalitné verejné priestory. Nevyhnutnou súčasťou riešenia je zabezpečenie parkovacích kapacít pre navrhované funkcie, prednostne sústredených do parkovacieho domu. Vzhľadom na špecifickú povahu komplexu sa odporúča koncipovať jednotlivé časti ako **samostatné funkčno-prevádzkové celky**, ktoré umožnia flexibilnú fázovateľnosť výstavby a prípadné varianty budúceho vlastníckeho a prevádzkového modelu. Návrh má preto uvažovať s prevádzkovo čitateľným členením (samostatné vstupy, zrozumiteľná správa a technické zázemie) tak, aby bolo možné jednotlivé časti realizovať aj nezávisle, bez negatívneho dopadu na celkovú koncepciu.

Primárna funkcia bývania má reflektovať trhové štandardy a princípy dostupného mestského bývania. Byty majú byť navrhnuté v plnohodnotnom štandarde vrátane lodžií alebo balkónov a s dôrazom na kvalitné denné osvetlenie, akustický komfort a prevádzkovú udržateľnosť. Vítané je vytváranie **variabilných a diverzifikovaných bytových typológií** podporujúcich sociálny mix – najmä byty s možnosťou vzájomného prepájania susedných jednotiek (duálne/reverzibilné), štartovacie a menšie nájomné byty, generačné a bezbariérové byty, work-&-live ateliéry a podľa možností územnoplánovacích regulatívov aj ďalšie formy bývania.

Predmet riešenia je rozdelený do **funkčných celkov** situovaných v **riešenom území**, ktoré vychádzajú z pôvodného členenia blokov objektu:

- | **1 / Veža A** (blok A)
 - existujúci objekt veže (ul. Atómová)
 - funkcia bytového domu podľa STN 73 4301 Bytové budovy
 - nezávisle prevádzkovateľná od zvyšku objektu (funkčne aj technologicky)
- | **2 / Veža B** (blok B)
 - existujúci objekt veže (ul. Veterná)
 - funkcia bytového domu podľa STN 73 4301 Bytové budovy
 - nezávisle prevádzkovateľná od zvyšku objektu (funkčne aj technologicky)
- | **3 / Občianska vybavenosť**
 - existujúci blok C, jeho dostavba, prístavba, prípadne nový objekt
 - na situovanie občianskej vybavenosti je možné rovnocenne využiť aj spodné podlažia blokov A a B
 - nezávisle prevádzkovateľná od blokov A a B (funkčne aj technologicky)
 - variabilné komerčné priestory v parteri a prvých nadzemných podlažiach na prenájom (obchodné priestory, kancelárie)
 - detské jasle pre 45 detí (3 triedy po 15 detí)
 - kuchyňa pre občiansku vybavenosť a mestské služby
 - komunitná klubovňa, kapacita 50 osôb
 - multifunkčná miestnosť, kapacita 100 osôb
- | **4 / Parkovací dom**
 - existujúci blok C, jeho dostavba, prístavba, prípadne nový objekt
 - parkovací dom s kapacitami pre potreby občianskej vybavenosti objektu a obyvateľov bytov, primárne situovanými v garáži

- možnosť rozšírenia parkovacích kapacít aj pre obyvateľov príľahlých bytových domov

| 5/ Exteriér

- riešenie nadväzujúceho predpriestoru objektu v rámci riešeného územia
- doplnenie funkčných exteriérových plôch pre prevádzky v objekte (terasy)
- vybudovanie verejného priestoru podporujúceho aktívny parter

Okrem návrhu uvedených funkčných celkov v riešenom území vyhlasovateľ požaduje preriešiť aj **širšie riešené územie** a rámcovo definovať prepojenia na nadväzujúce časti mesta. Dôraz sa kladie najmä na **vybudovanie bezpečnej školskej zóny na Atómovej ulici**, z ktorej bude vylúčená automobilová doprava. Zámerom je vytvoriť z priestoru medzi objektom VUJE a školskými areálmi miestne **korzo**, podporené aktívnym verejným priestorom.

Základné programové rámce

Architektúra a technická realizovateľnosť

Hlavným aspektom zámeru je **konverzia objektov** dvoch administratívnych veží na obytnú funkciu s doplnením občianskej vybavenosti a potrebných parkovacích kapacít v podnoží. Veže si vzhľadom na svoj rozsah a nosný systém vyžadujú osobitný prístup. Konštrukcia stavby v podobe zdvíhaných stropov s fixnou polohou jadra, vrátane **limitovaných možností zásahov** do ďalších konštrukcií, predstavuje náročnú technickú výzvu s ohľadom na efektívne riešenie dispozície bytov a celkovú kvalitu architektúry.

Architektonické stvárnenie objektu si vyžaduje odstránenie obvodového plášťa s azbestom a jeho náhradu novou konštrukciou, ktorá okrem funkcie **obálky budovy** bude slúžiť aj ako reprezentačný prvok. Vzhľadom na výšku objektu v kontexte okolitej zástavby je riešenie fasády mimoriadne citlivá téma. Akékoľvek podcenenie architektonických a technických detailov prinesie opakovanú chybu do veľkého počtu bytov, špeciálne sa to týka problematiky prehrievania a ekonomickej náročnosti výstavby a prevádzky objektu.

Fázovanie výstavby predstavuje špecifickú výzvu z hľadiska organizácie prevádzky, postupného uvádzania objektov do užívania a koordinácie technológií, najmä ak sa realizácia nebude prebiehať súbežne na všetkých častiach komplexu. Z tohto dôvodu je vhodné nazerať na objekt ako súbor **funkčne a prevádzkovo samostatných celkov**, pričom sa odporúča preveriť oddelenú realizáciu Veže A a Veže B. Návrh má umožniť flexibilnú voľbu investičného a realizačného modelu v nadväzujúcich fázach (vrátane prípadného zapojenia viacerých subjektov), bez negatívneho dopadu na celkovú urbanistickú koncepciu, kvalitu verejných priestorov a prevádzkovú udržateľnosť.

Flexibilita a adaptabilita

Vyhlasovateľ očakáva, že návrh bude schopný pružne reagovať na dynamickú východiskovú situáciu. Zámerom je nájsť také riešenie, ktoré bude v čase **adaptovateľné na budúce požiadavky** v oblasti fázovania realizácie, zmeny vlastníckych vzťahov či úprav parametrov jednotlivých celkov. V súčasnosti nie je možné definovať presné podmienky externého financovania a potenciálni partneri projektu, ktorých požiadavky bude nevyhnutné zapracovať do výsledného projektu. Návrh má preto zostať robustný voči rôznym scenárom a umožniť budúce rozhodnutia (vrátane prípadného uplatnenia režimov dostupného bývania, napr. ŠFRB) najmä cez prevádzkovo čitateľné členenie, jasné oddelenie funkcií a typologickú variabilitu bytov, bez viazania koncepcie na jeden konkrétny finančný model.

Kvalita bývania

Konverzia administratívneho objektu na bývanie si vyžaduje **preverenie dispozícií** vzhľadom na hĺbku podlažia, možnosti prirodzeného vetrania a polohu existujúcich jadier, pri nutnosti minimalizácie zásahov do nosných stropných konštrukcií. Návrh má preukázať, že obytné miestnosti majú dostatočný prístup denného svetla a že väčšie byty umožňujú aj dvojstrannú orientáciu (preplávajúce dispozície). Podstatné je tiež riešenie stavebnej akustiky, tienenia a letného prehrievania.

Pre vytvorenie plnohodnotných bytov je kľúčové doplnenie **lodžíí alebo balkónov** k jednotlivým bytom. Požadovaná je optimálna veľkosť 4–6 m², aby poskytovali reálne využiteľnú pobytovú plochu a prinášali pridanú hodnotu k užívaniu bytov. Skladba bytov má reflektovať profil budúcich obyvateľov a podporiť **mestský mix bez sociálnej segregácie**. Popri štandardných bytoch pre rodiny s deťmi sa očakáva aj priestor pre **medzigeneračné bývanie** (vrátane bytov vhodných pre seniorov) a pre **mladých ľudí a študentov** (napr. menšie nájomné jednotky alebo zdieľané typológie so spoločnými priestormi ako dostupná alternatíva medzi nájomným bývaním a internátom). Návrh má preto pracovať s **variabilitou typológií** a s primeraným zázemím spoločných priestorov tak, aby boli byty dlhodobo obývateľné, adaptabilné a prevádzkovo udržiateľné.

Aktívny parter

Parter je významným bodom životaschopnosti projektu a jeho prijatia mestom a obyvateľmi sídliska. Túto požiadavku je však potrebné formulovať realisticky a zohľadniť skutočné potreby v území. Očakáva sa, že návrh sústredí najdôležitejšie **aktívne funkcie** do ťažiskových miest, ktoré budú prínosné pre riešenie územia. Za aktívny parter sa považujú nielen komerčné prevádzky, ale aj komunitné priestory a aktivity. Návrh má definovať jasné pešie priechody, bezbariérové prístupy a trasy zásobovania tak, aby nedochádzalo k prevádzkovým kolíziám, obzvlášť v školskej zóne. Pri koncipovaní parteru je potrebné dbať na riešenie ľahkej orientácie a čiateľnosti vstupov aj do ďalších častí občianskej vybavenosti v budove, ktoré nevyžadujú situovanie v úrovni parteru. Vzhľadom na rozsiahly lokálny program sa **priepustnosť parteru** - umožnenie priechodov a prepojení v rámci podnože a nadväzujúcich verejných priestorov - považuje za pridanú hodnotu, podporujúcu budúcu flexibilitu prevádzky a vzájomné interakcie v území.

Mobilita a parkovanie

Riešenie mobility má uprednostniť **peších a cyklistov** a obmedziť závislosť na individuálnej automobilovej doprave. Pre rozvoj cyklo dopravy je potrebné okrem budovania cyklotrás aj vytvorenie zázemia pre parkovanie a uskladnenie bicyklov vo verejnom priestore a v objekte v dostatočnom množstve. Odporúča sa uvažovať na každý byt minimálne **1 kryté** (interiérové) parkovacie miesto pre bicykel v spoločných priestoroch (doplnkovo je možné časť bicyklov umiestniť aj v kobkách alebo iných uzamykateľných priestoroch) a **1 vonkajšie** parkovacie miesto pre bicykel. Súčasťou návrhu má byť aj primerané zázemie pre bicykle a kočíky pri funkciách s vyššou koncentráciou návštevníkov (najmä komunitné funkcie) a bezpečné interiérové riešenie kočíkárne pri jasliach.

Zámerom vyhlasovateľa je presun statickej dopravy z terénu primárne do parkovacieho domu a uvoľnenie verejného priestoru. Parkovací dom má byť navrhnutý ako **adaptabilná a priestorovo flexibilná štruktúra**, ktorá umožní v budúcnosti zmenu využitia alebo čiastočnú konverziu v prípade poklesu požiadaviek na parkovanie (napr. v dôsledku zmien noriem, poklesu dopytu alebo rozvoju zdieľanej mobility). Preferuje sa riešenie s pravidelným konštrukčným modulom, primeranou svetlou výškou, jednoduchou orientáciou a možnosťou doplnenia obvodového plášťa a inštalácií tak, aby bolo možné pri zachovaní bezpečnosti a prevádzky postupne integrovať aj iné funkcie.

Vjazd pre **individuálnu dopravu** do riešeného územia je v súčasnosti situovaný z Atómovej a Okružnej ulice, resp. v kontexte širšieho riešeného územia prostredníctvom Veternej ulice. Využitie Atómovej ulice ako komunikácie pre autá sa do budúcnosti nepočíta. Vyhlasovateľ odporúča využiť pre **vjazd a zásobovanie objektu** Okružnú ulicu medzi blokom B a bytovým domom na Okružnej č. 1. Účastníci môžu zvážiť prípadné doplnenie **ďalšieho vjazdu** na riešené územie aj z Veternej ulice. Zámerom je výrazná redukcia dopravnej obsluhy v centrálnej časti územia okolo verejných funkcií a školských zariadení.

Z ulice Atómová, medzi objektom VUJE a školskými areálmi, má vzniknúť **korzo a bezpečná školská zóna bez áut**. Pri komplexnom riešení školskej zóny sa vychádza z prieskumu (viď. Súťažná pomôcka č.04). V kontexte statickej dopravy možno uvažovať s využitím zdieľaných kapacít a prevádzkových opatrení na zníženie potreby dlhodobého státia. Súčasťou riešenia školskej zóny má byť **reorganizácia parkoviska Okružná** pred bytovým domom č.7-9 (na severnom konci Atómovej ulice). Toto parkovisko, dedikované pre rezidentov zóny, má vo svojej vyhradenej časti slúžiť v ranných hodinách ako bezpečná zóna na dopravu detí a rodičov smerujúcich do škôlky (primárne drop-off zóna) a školy (primárne kiss & ride s vyhradeným časovým rámcom). Námet na zvýšenie kapacity daného parkoviska, riešenia drop-off a kiss & ride zóny, zrušenie prejazdu cez ul. Atómovú a možnosť dopravného prepojenia z ul.Veterná, bol preverený v priebehu prípravy súťaže (viď. Súťažná pomôcka č.01).

Kapacity **statickej dopravy**, ktoré sa budú viazať k riešenému objektu, je potrebné navrhnuť v zmysle platných vyhlášok a STN. Parkovacie miesta by mal návrh riešiť primárne v podobe **parkovacieho domu**, ktorý bude **súčasťou riešeného objektu**. Vzhľadom na ekonomickú náročnosť a s ohľadom na známe geologické pomery sa odporúča navrhovať maximálne jedno podzemné podlažie. V zmysle ÚPN je nevyhnutné situovať min. 80 % parkovacích miest do viacpodlažného objektu. Časť parkovacích miest môže byť umiestnená aj na teréne riešeného územia (pohotovostné státie, miesta pre ŽPZ, drop-off zóny pre sociálne služby). Parkovanie na teréne je odporúčané doplniť o bodovú a líniovú stromovú zeleň s použitím vhodných spevnených povrchov podporujúcich prirodzenú infiltráciu zrážkovej vody. Povrchové státia je vhodné umiestňovať mimo hlavných verejných priestorov a koridorov určených pre peších a cyklistov. Parkovacie miesta na teréne aj v garáži majú byť navrhnuté s ohľadom na rozvíjajúcu sa **elektromobilitu** tak, aby umožňovali postupnú inštaláciu nabíjacích staníc a vyhradenie nabíjacích stojísk. Predpokladaná celková kapacita parkovacích miest pre osobné autá (v parkovacom dome a na teréne) je min. **162 miest**. Kapacita parkovania bude slúžiť pre potreby celého riešeného objektu t.j. pre bytovú aj občiansku vybavenosť. Výpočet parkovacích miest zohľadňuje **koefficienty lokality** a minimálne potreby statickej dopravy v zmysle evidovaných kapacít v rámci existujúcej zástavby. V širšom riešenom území je aktuálna kapacita parkovacích miest v zmysle noriem dostatočná, je však vítané zvýšiť jej podiel v rámci parkovacieho domu.

Predpokladaný výpočet parkovacích miest riešeného objektu:

	Predpokladaný rozsah bytových jednotiek (BV)	176 ks
	Predpokladaný rozsah občianskej vybavenosti (OV)	2 500 m²
	Redukčný koeficient $k_{mp} + k_d$	0,8
–	$N = 1,1 * O_o * k_{mp} * k_d + 1,1 * P_o * k_{mp} * k_d$	
–	BV = $1,1 * 0 + 198 * 0,8 * 0,8$	140 PM
–	OV = $1,1 * 0 + 44 * 0,8 * 0,8$	22 PM
–	SPOLU	162 PM

Verejný priestor a zeleň

Zámerom je v rámci riešeného a širšieho územia vytvoriť **kvalitný, atraktívny verejný priestor** s výrazným zastúpením **zelene a dôrazom na bezpečnosť** v kontexte prilahlých školských areálov. Verejný priestor by mal reagovať na okolité funkcie a poskytovať možnosti na stretnutia ľudí a trávenie voľného času. Mal by byť tiež rozšírením interiérových spoločenských aktivít v objekte, nadväzovať na jeho funkcie a **aktívny parter**. Návrh verejného priestoru by mal sledovať fyzický i prevádzkový kontext okolia (školy, bývanie, parkovacie plochy a pod.), zohľadňovať potreby obyvateľov zóny a mesta, zodpovedať súčasným trendom v súvislosti s adaptáciou na zmenu klímy. Aby sa predišlo duplicite programovej náplne, je pri návrhu potrebné počítať aj s tým, že rekonštruovaný areál ZŠ na Atómovej ulici (vrátane športovísk a ďalších funkcií) bude mimo školských hodín **sprístupnený verejnosti**. Svoje miesto v území musí mať aj **umelecké dielo**.

Navrhovaný verejný priestor, vrátane mobiliáru, by mal zohľadniť potreby **rôznych skupín obyvateľov** a nároky **rôznych typov aktivít** či funkcií, ktoré sa budú v objekte nachádzať. Verejný priestor môže slúžiť na organizáciu menších podujatí v exteriéri, primárne však má ísť o nástupný, zhromažďovací a stretávací priestor slúžiaci riešenému objektu a školským stavbám. Víťané je uvažovať so **strešnými rovinami** nad objektami ako s ďalšou vrstvou verejného priestoru – napr. formou komunitnej terasy, herného dvora, mini-parku či pobytovej zelene. Jednou z možných funkcií môže byť aj umiestnenie **komunitných záhrad** (na streche alebo na teréne) vrátane primeranej miery ochrany - oplotenia podľa zvoleného prevádzkového modelu. Nevyhnutné je tiež vnímať **líniový charakter** existujúcej parkovej zelene, ktorá na ul. Atómovej poskytuje pešiu obsluhu od ul. Bučianskej až po ul. Okružnú. Návrh by mal v rámci širšieho územia toto „korzo“ podporiť a nadviazať na neho.

Dôležitou súčasťou návrhu verejných priestorov v riešenom území je **vegetácia**. Krajinnno-architektonický návrh by mal reagovať na aktuálne výzvy s klimatickými opatreniami - prehrievanie mestských priestorov, hospodárenie s dažďovou vodou, podpora biodiverzity. Požiadavkou je vytvorenie funkčných plôch zelene (revitalizovať existujúcu zeleň a doplniť o nové výsadby), ktoré by mali poskytovať vysokú pobytovú kvalitu a prirodzený tieň. Víťaná je tiež práca s **vodnými** a inými prírodnými prvkami v území (dažďové záhrady, terénna modelácia na zadržiavanie vody v území, menšie vodné prvky - fontánka, pitná fontánka, a pod.).

Pri návrhu je potrebné zohľadniť aj podrobnejšie informácie o stave vybraných **drevín a geologických pomeroch** v území (viď. Súťažná pomôcka č.04). Podrobný dendrologický, inžinierskogeologický a hydrogeologický prieskum bude predmetom ďalších projektových stupňov konkrétneho návrhu.

Mestotvornosť

Projekt konverzie objektu VUJE a riešenie prilahlej zóny má vytvoriť rámec pre **mestské bývanie** a dlhodobú **komunitnú udržateľnosť**. V území sa sústreďuje viacero záujmových skupín, ktoré majú legitímne požiadavky na kvalitný a bezpečný verejný priestor.

Vyhlasovateľ má úprimný záujem saturovať vysoký dopyt po **bytoch** pre obyvateľov mesta. Konverzia administratívnej budovy v centre sídliska prináša potenciál na zvýšenie podielu bytov v správe mesta, ktorý bude alternatívou voči komerčným projektom. Okrem bývania mesto zohľadňuje aj ďalšie potreby obyvateľov, ktoré musí samospráva uspokojovať, a to najmä v oblasti **sociálnych služieb**. Výsledkom má byť inkluzívna zóna nielen pre rezidentov, ale aj pre obyvateľov susedných bytových domov.

Okrem záujmov obyvateľov sídliska a zámeru mesta do územia prichádzajú aj ďalší aktéri v kontexte **školských zariadení**. Je v prospech celej spoločnosti, aby prostredie pre deti bolo čo **najbezpečnejšie** a čo najpodnetnejšie pre zaručenie správneho rozvoja najzraniteľnejších členov komunity.

Lokalitný program

Lokalitný program spodrobňuje **rámecové priestorové požiadavky** vyhlasovateľa na všetky uvedené funkčné bloky v rámci **riešeného územia**. Pri navrhovaní priestorov je nutné vychádzať zo štandardov a zásad efektívnosti, hospodárnosti i 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, avšak so zreteľom na celkový predpokladaný rozpočet.

Priestor	Kapacita / rozsah	Špecifikácia
Byty	<i>/ Pozn.: Veža A a B budú fungovať ako samostatné prevádzkové celky; každá s vlastným zastúpením všetkých z požadovaných funkcií</i>	
Veža A (ul. Atómová)	Vstupná hala / Zádverie	- m ² <i>Samostatný hlavný vstup do bytového domu so zádverím a poštovými schránkami, nadväznosť na vertikálne komunikácie; zvlášť pre každú z veží</i>
+	Komunikácie / schodisko + výťah	- m ² <i>Chodby; schodisko a obslužné priestory; bezbariérová obsluha všetkých podlaží výťahom; evakuačný výťah; riešenie CHÚC; pokiaľ je to možné využiť existujúce vertikálne komunikácie a technológiu výťahu; nové vertikálne komunikácie sa s ohľadom na statiku môžu pridávať iba formou prístavby k existujúcej hmote; zvlášť pre každú z veží</i>
Veža B (ul. Veterná)	Byty 1i / 20 % z bytov v budove	25–35 m ² / ≈ 2*18 jednotiek
	Byty 2i / 45 % z bytov v budove	45–60 m ² / ≈ 2*40 jednotiek
	Byty 3i / 30% z bytov v budove	65–80 m ² / ≈ 2*26 jednotiek
	Byty 4i / 5% z bytov v budove	85–100 m ² / ≈ 2*4 jednotiek
	Kobky / sklady bytov / skladové priestory pre byty	- m ² <i>Určené pre každú bytovú jednotku v zmysle STN 734301 Bytové budovy; ideálne situovať mimo 1.NP (uvoľniť miesto pre komerčné priestory v parteri s vyšším stropom); zvlášť pre každú z veží</i>
	Sklad bicyklov / Kočíkareň	- m ² <i>V nadväznosti na vstupnú halu, jednoduchý a bezbariérový prístup; zabezpečenie kamerovým systémom; kontrolovaný prístup na čip; možnosť uzamykania bicyklov. Na každý byt by malo pripadať minimálne 1 miesto pre bicykel; ideálne zvlášť pre každú z veží</i>
	Antény operátorov / na streche	- m ² <i>Zachovať funkciu antén na strešnej rovine; okrem strechy veže sú využité aj ďalšie miestnosti (resp. samostatné objekty) v budove ako rozvádzače pre antény; je možné združiť polohu antén do jednej úrovne, resp. len na jednu z veží</i>

	Terasa s výhľadom / na streche	- m ²	Strešná vyhládka určená výhradne pre obyvateľov budovy (nepočíta sa s prístupom širokej verejnosti); stanoviť optimálny pomer medzi využitím strechy na osadenie antén a na pobytové účely; riešiť silný vietor napr. formou vetrolamov či zasklenia; nadstavba a prístavba podlažných plôch na strešnej rovine nie je z hľadiska ÚPN regulatívov možná
	Sklady / údržba a upratovanie	- m ²	Sklad údržby a miestnosť na upratovanie s výlevkou; zvlášť pre každú z veží
	Technické zázemie / samostatné pre blok	- m ²	V rozsahu potrebnom pre technické zásobovanie objektu (vetranie, vykurovanie, chladenie, elektroinštalácie, a pod.); vhodný prístup aj z exteriéru pre údržbu a obsluhu technických zariadení; zvlášť pre každú z veží
HPP = 12 000 m²			
Občianska vybavenosť	/ Pozn.: Vzhľadom na priestorové ukazovatele sa predpokladá, že okrem spoločnej podnože a parteru bude mať každá z veží spodné podlažia venované občianskej vybavenosti		
	Komerčné priestory / Prevádzky v parteri a ďalších podlažiach	/ min. 50-100 m ² prevádzka / rozsah komercie sa odporúča navrhnuť v nevyhnutnej miere pre doplnenie aktívneho parteru a vhodných prevádzok	Variabilné prenajímateľné priestory umiestnené v parteri objektu a ďalších podlažiach - primárne v jednej z veží; možnosť meniť veľkosti prevádzok podľa potreby (napr. kaviareň, potraviny, bistro, služby, atp.); vlastné zázemie a obsluha zásobovania mimo hlavné pešie ťahy; možnosť využívať aj ako kancelárie s variabilnou dispozíciou; sociálne zázemie v zmysle príslušných vyhlášok
	Detské jasle / kapacita 45 detí	450 m ²	Detské jasle s 3 triedami * 15 detí; šatňa; herňa a spálňa oddelené (akustické riešenie); jedálne (možné oddelenie) + kuchyňa; sociálne zázemie (wc, sprcha, prebalovací pult); konzultačná miestnosť; zázemie pre personál (6-8 os.) vrátane šatne; upratovanie; sklady; práčovňa; kočíkárňa; malý vlastný dvor s oplotením a samostatný vstup
	Kuchyňa / pre mestské služby	350 m ² min. 2,5 m ² / osoba / min. 100 os.	Zariadenie kuchyne pre mestské služby (školské zariadenie, sociálne zariadenia, a pod.); so zázemím (skladovacie, zásobovacie priestory); s možnosťou rozdelenia na menšie celky (flexibilita usporiadania); odpadové hospodárstvo; a pod.
	Komunitná klubovňa / 50 os.	250 m ²	Zabezpečenie voľnočasových aktivít (klubovňa pre mladých) a denného centra (duševné zdravie; klientela seniorov; sociálna služba); samostatná kancelária pre jednotlivé cieľové skupiny * 3; spoločná kuchynka s jedálňou; spoločenská miestnosť; odpočinková miestnosť; 2x terapeutická miestnosť; kancelária; zázemie pre personál (2-3 os.); sociálne zázemie; upratovanie; sklady; samostatný vstup; akusticky, prevádzkovo a technologicky oddeliteľné
	Multifunkčná miestnosť / 100 os.	150 m ²	Priestor napojený na komunitné centrum a byty; konanie menších podujatí (workshopy, dielne, prednášky, oslavy, domové schôdze a iné); možnosť variabilne využívať a členiť priestor (nie pevný mobiliár) prípadne možnosť prepojiť s exteriérom; vhodný malý servisný kuchynský kút; možnosť prenájmu a samostatnej prevádzky; akusticky, prevádzkovo a technologicky oddeliteľné

	Technické zázemie / samostatné pre blok	- m ²	V rozsahu potrebnom pre technické zásobovanie objektu (vetranie, vykurovanie, chladenie, elektroinštalácie, a pod.); vhodný prístup aj z exteriéru pre údržbu a obsluhu technických zariadení; možné využiť aj podzemné podlažie
	Komunikácie / Výťah	- m ²	Chodby; schodisko; výťah a obslužné priestory
HPP = 2 500 m ²			
Parkovací dom	Parkovisko	/ min. 30-35 m ² vozidlo / 162 PM	Parkovacia garáž pre osobné vozidlá a motocykle; časť parkovacích miest v zmysle ÚPN regulatívov môže byť riešená na povrchu (terén alebo strecha); časť miest vyhradených pre drop-off sociálnym službám; elektromobily situované v exteriéri
	Technické zázemie	- m ²	V rozsahu potrebnom pre technické zásobovanie objektu (vetranie, vykurovanie, chladenie, elektroinštalácie, a pod.); vhodný prístup aj z exteriéru pre údržbu a obsluhu technických zariadení
	Komunikácie / Výťah	- m ²	Chodby; schodisko; výťah a obslužné priestory
HPP = 4200 m ²			
Exteriér	Spevnené plochy	- m ²	Plochy pre peších (prípadne cyklistov) v podobe chodníkov, oddychových plôch, terás, a pod. Plochy pre dopravnú obsluhu, statickú dopravu, a pod.
	Plochy zelene	- m ²	Trávne a lúčne plochy, vzrastlé dreviny, a pod. Minimálny podiel vegetácie podľa ÚPN je 25%, odporúčaný podiel je 30%
	Odpadové hospodárstvo	2 x 25 m ²	Polopodzemné kontajnery; samostatne pre byty a pre občiansku vybavenosť; zabezpečiť dopravnú obsluhu a jednoduchú manipuláciu a zvoz
	Úložné boxy	- m ²	Zakomponovanie úložných boxov doručovacích spoločností v rámci riešeného územia a objektov; zabezpečiť dopravnú obsluhu a jednoduchú manipuláciu a zvoz

5.

ENVIRONMENTÁLNE OPATRENIA

Princípy a štandardy udržateľnosti

Návrh má vychádzať z **princípov udržateľnej výstavby** a podporiť zmiernenie dopadov klimatických zmien. Žiadané je využitie alternatívnych zdrojov energií, lokálnych materiálov a vodozádržných opatrení. Objekt by mal byť dostatočne adaptabilný nielen na navrhované funkcie využitia, ale aj na ďalšie prípadné zmeny v užívaní. Kľúčovými bodmi sú najmä:

- | **Prírodné, ekologické a šetrné materiály s cirkulárnym prístupom.** Uprednostniť materiály s nízkou environmentálnou záťažou a lokálnym pôvodom, navrhovať na demontáž a opätovné použitie, znižovať odpad a zvoliť povrchy s dlhou životnosťou a jednoduchou údržbou.
- | **Dispozičná adaptabilita.** Modulárne pôdorysy, flexibilné priečky a rezervy v trasách inžinierskych sietí. Umožniť zmeny funkčného využitia priestorov bez zásadných stavebných zásahov.
- | **Pasívny dizajn.** Minimalizovať potreby energie návrhom vhodného zatienenia, optimálnej orientácie a odolnej obálky.
- | **Prírodná odolnosť.** Zeleň, tienenie, svetlé a „chladné“ materiály, lodžie/zimné záhrady a mikroklimatické prvky znižujúce teplotné extrémny, podporujúce biodiverzitu a zlepšujúce kvalitu vnútorného aj vonkajšieho prostredia.

Z hľadiska ekologického prístupu sa odporúča klásť dôraz na **zelenú a modrú infraštruktúru**, najmä z pohľadu:

- | Minimalizovať tvrdé spevnené plochy a prírodné materiály s prírodným vsakovaním do podlažia.
- | Vodozádržné opatrenia a hospodárenie s dažďovou vodou v rámci riešeného územia (prípadne využitie šedej vody) s cieľom zlepšiť mikroklimu a s potenciálom vytvorenia vodných prvkov.
- | Odporúčané je využitie vegetačných (intenzívnych aj extenzívnych) striech či fasád.
- | Plochy zelene a vzrastlé dreviny revitalizovať vo vhodnej miere a doplniť novú výsadbu.
- | Pri návrhu zeleno-modrej infraštruktúry je nutné počítať s opatreniami a limitmi územia z hľadiska technických sietí a geologických pomerov.

Vhodné je vnímať aj kontext [Európskej zelenej dohody](#), ktorej cieľom je dlhodobé znižovanie emisií skleníkových plynov, resp. úplnej eliminácie emisií do roku 2050. Z tohto predsavzatia vychádza aj [Nový európsky Bauhaus](#), ktorej cieľom je implementácia zelenej dohody do praxe s víziou urýchlenia transformácie stavebníctva (a ďalších hospodárskych odvetví) na nižšiu uhlíkovú náročnosť.

Energetika a prevádzka

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

- | Hlavný zdroj vykurovania sa predpokladá napojením na **centrálne zásobovanie teplom** (mestský teplovod). Chladenie s vysokým indexom COP/EER (záložný zdroj alternatívne z fosílnych palív).
- | Využitie strešnej roviny alebo fasády pre inštaláciu **fotovoltických panelov**.
- | Príprava na možnosť dobíjania **elektromobilov** s využitím elektriny vyrobenej fotovoltikou.
- | **Nútené vetranie** riešiť v kombinácii s pasívnymi prvkami.
- | **Odpadové hospodárstvo** riešiť so zmyslom pre zníženie vizuálneho smogu a dopravnej obsluhy.

6.

ĎALŠIE POŽIADAVKY

Umelecké dielo

Vzhľadom na význam a rozsah riešeného územia a objektu sa odporúča, aby návrh zohľadňoval potrebu vytvorenia **umeleckého diela v kontexte riešeného územia, resp. objektu**. V rámci návrhu sa požaduje orientačné určenie jeho polohy a základného charakteru tak, aby bolo integrálnou súčasťou priestoru. Samotné riešenie umeleckého diela nie je predmetom tejto súťaže.

Univerzálny dizajn

Všetky navrhované objekty, priestory a celé riešené územie budú prístupné **bezbariérov**o. Výškové rozdiely v území musia byť taktiež prekonateľné osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu.

Bezpečnosť

Bezpečnosť prostredia má vychádzať z kombinácie **verejného osvetlenia, sociálnej kontroly a aktívnych parterov** bez „mŕtvych“ fasád a slepých uhlov, doplnených o **bezpečné zázemie** škôl/škôlok a ich obsluhu, 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, komunitná miestnosť) a neprerušované pešie trasy bez zadných slepých dvorov. Pre **školy a škôlky** navrhnuť bezpečné, vizuálne kontrolované **nástupné priestory** oddelené od zásobovania, krátke a prehľadné **drop-off zóny** s nízkou rýchlosťou, priame pešie napojenia a **cyklostojany**.

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** prevádzok so zamedzením vzniku vizuálneho smogu. **Mobiliár a materiálová paleta** (lavičky, koše, stojany, zábradlia) majú byť rodinou prvkov – rovnaká geometria hrán, povrchová úprava, spoje; preferujte robustné, opraviteľné riešenia s lokálnou údržbou. Víťaný je návrh celkovej **identity veží a projektu**, ktorý by reflektoval na víziu zámeru.

Ekonomická realizovateľnosť

Jednou z kľúčových požiadaviek zadania je **ekonomická udržateľnosť**. Očakáva sa, že návrh prinesie riešenie primerané investičným možnostiam a budúcim zdrojom financovania mesta, so zreteľom na racionálnu mieru zásahov, možnú fázovateľnosť a predvídateľnosť nákladov. Návrh má zohľadniť nielen počiatočné investičné náklady, ale aj dlhodobé prevádzkové a údržbové náklady (vrátane správy verejných priestorov a zelene) a má smerovať k energeticky úsporným, trvácnym a prevádzkovo jednoduchým riešeniam. Ekonomika bude posudzovaná v kontexte celkovej kvality návrhu a jeho spoločenskej hodnoty. Cieľom je udržateľný model bez potreby okamžitého predaja všetkých bytov.

Z hľadiska súčasného členenia objektu na samostatné časti a finančných možností mesta sa **fázovateľnosť návrhu** javí ako prirodzený nástroj ekonomickej udržateľnosti. V takom prípade sa odporúča, aby návrh pracoval s logikou funkčne autonómnych celkov (najmä jednotlivé veže, občianska vybavenosť, parkovací dom a exteriérové úpravy) a primeranú fázovateľnosť preukázal tak, že každá navrhovaná fáza výstavby bude po dokončení samostatne prevádzkyschopná. Konkrétne členenie a postupnosť fáz môže ovplyvniť zvolená architektonická koncepcia, majetkovo-prevádzkové vzťahy, povoľovacie procesy a dostupnosť externých finančných zdrojov. Fázovanie tak nie je nevyhnutnou podmienkou, ak návrh ponúkne iné presvedčivé riešenie s preukázateľným kvalitatívnym prínosom a ekonomickou realizovateľnosťou.

Vyhlasovateľ má záujem overiť aj možnosti **externého financovania**. V súčasnosti je relevantným nástrojom najmä zvýhodnený úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB) určený na obstaranie nájomných bytov. Základnými limitmi, ktoré môžu byť pre rozhodovanie vyhlasovateľa po súťaži dôležité, sú najmä:

- | maximálna podlahová plocha bytu do 80 m² (vrátane balkónov, lodžií a terás)
- | limity obstarávacích nákladov prepočítané na m² podlahovej plochy

Podrobné podmienky a aktuálne limity pre nájomné bývanie sú zverejnené na [stránkach ŠFRB](#) a v metodických materiáloch Ministerstva dopravy SR. V rámci súťažného návrhu - **bilančnej tabuľky** majú účastníci informatívne uviesť, koľko z navrhovaných bytov spĺňa tieto priestorové limity, aby sa vyhlasovateľ po súťaži vedel rozhodnúť o vhodnosti tohto spôsobu financovania. Nejde však o záväzný limit. Návrh má pracovať najmä s princípmi **dostupného mestského bývania**, ktoré je priestorovo úsporné, no nie na úkor celkovej kvality. Potenciálne budúce financovanie z EÚ zdrojov ale môže v ďalších projektových stupňoch priniesť doplnujúce požiadavky vyhlasovateľa, keďže mesto má záujem o využitie externých zdrojov.

Ako doplnkový nástroj ekonomickej realizovateľnosti vyhlasovateľ nevylučuje ani **spolufinancovanie so súkromným sektorom**, napríklad formou odpredaja jednej z veží. Návrh tak môže uvažovať aj s prevádzkovou flexibilitou, ktorá otvorí nové možnosti investičného a vlastníckeho modelu po ukončení súťaže, bez negatívneho dopadu na jeho celkovú kvalitu a koncepciu.

V rámci prípravy zadania boli stanovené **predpokladané bilancie** podlažných plôch a investičných nákladov. Podkladom boli štúdie realizovateľnosti, ktoré preverili priestorové možnosti riešeného objektu a územia a limity ÚPN. Súťaž slúži na overenie predpokladaných bilancií a môže byť indikátorom pre ich prípadnú aktualizáciu. Očakávaný je návrh, ktorý je ekonomický a funkčný, no zároveň invenčný a prináša premyslené, udržateľné riešenia.

| Bilančné ukazovatele

Celková plocha riešeného územia:	8 016 m²
Predpokladaný rozsah hrubých podlažných plôch objektu:	18 700 m²
Byty	12 000 m ² / 1 900 € m ²
Občianska vybavenosť	2 500 m ² / 1 700 € m ²
Garáž	4 200 m ² / 1 000 € m ²
Predpokladaný rozsah exteriérových plôch	5 500 m ² / 180 € m ²