

ZÁPIS – hodnotiace zasadnutie poroty 23.02.2026

(schválená hlasovaním porotcov per rollam)

Prítomní

riadni členovia poroty: Jana Koreňová, Peter Murko, Patrik Obšitoš, Martin Paulíny, Oliver Sadovský
náhradníci poroty: Tomáš Boroš, Ján Kulcsar
3linea, spol. s r.o.: Ondrej Vecan – overovateľ, Anton Reitzner – sekretár

Predmet stretnutia

osobná prezentácia súťažných návrhov účastníkmi súťaže, hodnotiace stretnutie poroty

Priebeh stretnutia

09:40 – 10:00 úvod stretnutia poroty, administrácia

- A. Reitzner, O. Vecan – oboznámenie poroty o počte odovzdaných súťažných návrhov, ktoré splnili požiadavky na hodnotenie: 4 návrhy

- A. Reitzner – oboznámenie poroty o otázkach súťažiacich počas priebehu súťaže:

1./ Môže byť prístupová komunikácia na parcele Červeného kríža riešená ako rampa? (22.01.2026)

Odpoveď: Nie, rampa by mala byť umiestnená na riešených pozemkoch č. 3136 a 3137.

Odpoveď revidovaná po pripomienkach a konzultácii s vyhlasovateľom Áno, je to možné.

2./ Ako sa počíta max. plocha posledného podlažia v prípade ak odskakujú (zmenšujú sa plošne) aj podlažia nižšie. Aj vtedy platí, že sa počíta 49,9% z predošlého podlažia?

Odpoveď: Áno. Podľa bodu č. C1.2.3.14 Záväznej časti (čistopisu) Územného plánu mesta Košice platí nasledovné: "Do maximálneho počtu nadzemných podlaží sa započítava aj ustúpené podlažie, ktorého podlažná plocha je väčšia ako 50% podlažnej plochy najvyššieho podlažia nachádzajúceho sa pod ním."

10:00 – 13:15 prezentácie súťažných návrhov (30 min. prezentácia / 15 min. diskusia)

10:00-10:45 – AM-ARCH s.r.o. (prezentoval Michal Žoffčák)

Z diskusie k súťažnému návrhu:

- J. Koreňová – Riešenie komunálneho odpadu?
- M. Paulíny – Riešenie komunitných priestorov v dvorovej časti?

- M. Paulíny – Možnosť centrálneho umiestnenia bicyklov?
- P. Obšitoš – Využitie balkónov na východnej strane?
- O. Sadovský – Dôvod absencie exteriérových priestorov do ulice? Možnosti a riešenie v návrhu?
- T. Boroš – Riešenie svetlotechniky zo SZ?
- O. Sadovský, M. Paulíny – Riešenie vnútorblokového pešieho pohybu, uzatvorenie tejto plochy?
- P. Murko – Predstava živého partera, miera súkromia v priestoroch do ulice?
- M. Paulíny – zásobovanie prízemných prevádzok?
- M. Paulíny – smer výhliadok z vrchných bytov?

11:00-11:30 – DGA design graphic architecture s.r.o. (prezentoval Ján Simonides)

Z diskusie k súťažnému návrhu:

- J. Koreňová – Dôvod riešenia vjazdu z Komenského ulice?
- J. Koreňová – Prepojenie k severnému objektu – odskok a medzera?
- P. Obšitoš – Prehrievanie bytov z Južnej strany, vplyv celopresklenej fasády?
- O. Sadovský – Možnosti prístupu obyvateľov bytového domu na dvor, riešenie prístupu?
- P. Murko – Hrúbka substrátu v dvorovej časti 1,5 m?.
- M. Paulíny – Potvrdenie možnosti vjazdu z Komenského ulice od dopravníkov? Nie.
- M. Paulíny – Riešenie vnútrobloku a jeho využitie?

11:40-12:10 – ar.chitect s.r.o. (prezentoval Andrej Rodziňák)

Z diskusie k súťažnému návrhu:

- P. Obšitoš – Návrh nezahŕňa 5 izbové byty.
- P. Obšitoš – Možnosť návrhu redukcie z dvoch schodísk na 1 schodisko?
- M. Paulíny – Prečo potreba dvoch výťahov?
- P. Murko – Prístup obyvateľov na zelenú plochu za predzáhradkami?
- M. Paulíny – Parkovanie bicyklov?
- T. Boroš – Motív oblúkov na uličnej fasáde?
- T. Boroš – Riešená / overenie svetlotechniky?
- O. Sadovský – Konštatovanie na minimum redukovaných vstupov. Ich adekvátnosť exkluzivite objektu?
- M. Paulíny – Otázka tektoniky stavby. Možnosť zkompaktovania?

12:35-13:15 – GUTGUT s.r.o. + YOUNG.S architekti s.r.o. (prezentovali L. Kordík, Š. Polakovič, J. Báthor)

Z diskusie k súťažnému návrhu:

- P. Obšitoš – Nutnosť riešenia parkingu v úrovni 3. PP?
- J. Koreňová – Vysvetlenie pokryvu rastlým terénom z hľadiska územnoplánovacích regulatív.
- M. Paulíny – Podzemné parkovanie, potreba 3. PP, presun hmoty do nezastavanej plochy?
- P. Obšitoš – Sklobetónové tvárnice v spoločných priestoroch chodby vs. denné priestory bytov?
- M. Paulíny – Centrálne odkladanie bicyklov?

Diskusia poroty počas hodnotenia súťažných návrhov 14:15 – 16:30

Porota diskutovala jednotlivo o každom súťažnom návrhu v zmysle hodnotiacich kritérií.

Zhodla sa a hlasovaním potvrdila, že **súťažný návrh ateliéru DGA design graphic architecture s.r.o. sa umiestni na 4. mieste**. Porota kladne hodnotila ekonomiku stavby, dispozičné riešenie s jedným vertikálnym komunikačným jadrom. Za otázne považuje vhodnosť architektúry do riešeného územia, rozsah presklenia, riešenie vjazdu z Komenského ulice (navyše s prudkým sklonom) a s tým súvisiace zúženie parteru a zníženie jeho kvality, neprístupnosť plochy dvora pre obyvateľov bytového domu, riešenie styku s objektom Červeného kríža (terasy a odstup). Porota konštatovala nesplnenie regulatívu zelene (zelená plocha so zeminou výšky 1,0 m ale v úrovni 2,2 m nad prilahlým terénom nie je započítateľná do zelene).

Hlasovanie – za: 5 – proti: 0 – zdržal sa: 0. Návrh bol prijatý.

Z ďalšej diskusie poroty vzišlo poradie, o každom umiestení sa hlasovalo samostatne. Poznámky z diskusie k jednotlivým návrhom:

ar.chitect s.r.o. – Porota kladne hodnotila ekonomiku stavby s dvoma vertikálnymi komunikačnými jadrami a minimom chodieb, hmotové riešenie, prístup k ustúpeniu uličnej čiary, riešenie parkingu a počtu parkovacích miest. Za sporné považuje hlboké dispozície, použitie výrazových prostriedkov (oblúky) na uličnej fasáde bez hlbšej filozofie, uskakovanie fasády bez obohatenia bytov, úzke chodby a málo svetla v spoločných priestoroch. Zelená plocha v dvorovej časti je bez napojenia na spoločné priestory a bez možnosti užívania obyvateľmi v rámci komunity.

AM-ARCH s.r.o. – Návrh má výborné hmotové riešenie s ustupujúcimi strešnými terasami, v rámci premysleného urbanizmu citlivo reaguje na ulicu, dotvára ju a elegantne dopĺňa prieluku. Plošne však disponuje menšími výmerami, má výraznú plošnú rezervu vo využívaní regulatív. Za negatívum návrhu považuje porota chýbajúce exteriérové plochy bytov (terasy alebo lodžie) na uličnej fasáde. Otázny je prepočet plôch na najvyšších ustupujúcich podlažiach.

GUTGUT s.r.o. + YOUNG.S architekti s.r.o. – Silný a sebavedomý koncepčný návrh, v rámci riešenia ponúka možnosti nad rámec zadania. V rámci diskusie s porotou boli pripomienky a otázky k návrhu jednoznačne oddiskutované a dôvody riešenia vysvetlené. Návrh ponúka kvalitnú atmosféru bytov s obojstranným presvetlením. Riešenie spoločných priestorov a hlavného vstup do objektu s prepojením do dvorovej časti je adekvátne očakávaniam od „mestského“ bytového domu. Doplnenie stromoradie v línii uličnej čiary ulice dokrešľuje komplexnosť a kvalitu návrhu.

Návrh na umiestenie súťažného návrhu **ar.chitect s.r.o.** na 3. mieste.

Hlasovanie – za: 5 – proti: 0 – zdržal sa: 0. Návrh bol prijatý.

Návrh na umiestenie súťažného návrhu **AM-ARCH s.r.o.** na 2. mieste.

Hlasovanie – za: 4 – proti: 1 – zdržal sa: 0. Návrh bol prijatý.

Návrh na umiestenie súťažného návrhu **GUTGUT s.r.o. + YOUNG.S architekti s.r.o.** na 1. mieste.

Hlasovanie – za: 4 – proti: 1 – zdržal sa: 0. Návrh bol prijatý.

Záver stretnutia

Porota zostavila nasledovné poradie súťažných návrhov:

1. miesto - GUTGUT s.r.o. + YOUNG.S architekti s.r.o.
2. miesto - AM-ARCH s.r.o.
3. miesto - ar.chitect s.r.o.
4. miesto - DGA design graphic architecture s.r.o.

.....

Prílohy

Komentáre poroty k jednotlivým súťažným návrhom
Odporúčanie poroty na dopracovanie pre víťazný súťažný návrh
Prezenčná listina

PRÍLOHA – Komentáre poroty k jednotlivým súťažným návrhom

4.miesto – DGA design graphic architecture s.r.o.

Návrh prináša výrazné architektonické riešenie s ambíciou vytvoriť osobitý objekt s vysokým štandardom bývania a silnou identitou. Architektonický koncept a výraz navrhovaného bytového domu je postavený na použití veľkých presklených fasád uličnej aj dvorovej fasády. Použitie tohoto prvku, vhodného pri zaujímavých veľkomestských, či prírodných výhladoch, sa v prípade riešeného kontextu javí v tejto polohe ako kontroverzné. Rušnosť hlavnej ulice, či urbanistická nestabilita dvorovej časti pozemku smeruje skôr k použitiu fasád s vyššou mierou súkromia rezidentov.

Ďalšími mínusmi návrhu sú nevhodne umiestnený vjazd do parkovacieho suterénu, nevhodný spôsob parkovania na šikmých plochách suterénnych podlaží, veľmi dlhé dispozície bytov, nesplnenie regulatív zelene na pozemku (výrazné navýšenie terénu voči prilahlej úrovni pozemku), neprístupnosť dvorovej časti stavby, či absencia komunitných priestorov.

3. miesto – ar.chitect s.r.o.

Zaujímavým koncepčným prvkom návrhu je použitie dvoch vertikálnych komunikačných jadier stavby. Okrem pozitívneho dopadu na podstatné zvýšenie výmery predajnej plochy bytov, však toto riešenie prináša aj veľmi dlhé, horšie presvetlené dispozície bytov a stiesnené spoločné priestory bytového domu. Navrhovanou zástavbou vhodne nadväzuje na existujúci bytový dom z južnej strany a vytvára dobré podmienky na dotvorenie ulice zo severnej strany.

Pozitívom návrhu je efektívne vyriešený parkovací dom a predzáhradky prízemných bytov v dvorovej časti pozemku. Negatívom je absencia komunitných priestorov, vrátane prístupnosti záhradnej dvorovej časti pozemku širšej komunite obyvateľov. Ako nevhodná sa javí aj určitá tvarová a materiálová prekombinovanosť fasád, ktorá do miestneho uličného kontextu nezapadá.

2. miesto – AM-ARCH s.r.o.

Pozitívnym momentom návrhu je snaha o pozorné pracovanie s formou domu vo väzbe na okolitý uličný kontext a rozsahom nadštandardný návrh pobytových terás v dvoch najvyšších podlažiach objektu. Návrh je hľadiska urbanistického začlenenia objektu do existujúcej uličnej línie najpresvedčivejší, citlivo nadväzuje na existujúci

objekt z južnej strany a vytvára optimálne podmienky na jej dotvorenie aj po prestavbe objektu z jeho severnej strany. Princíp kontextuálneho návrhu objekt vhodne začleňuje do daného prostredia a modernými výrazovými prostriedkami prispieva k obohateniu miestneho charakteru bez snahy o ikonické vyčnievanie.

Pozitívom je tiež umožnenie spoločného prístupu rezidentov do dvorovej časti pozemku. V tomto smere však návrhu chýba akékoľvek ďalšie komunitné zázemie. Hoci je v návrhu prítomná snaha o citlivé tvarovanie hmoty stavby vo väzbe na uličné okolie, problematické je dotváranie grafiky fasád, značne formálnou hrou zošikmených ostení, či vzájomne pouskakovaných balkónov v dvorovej časti. Nevhodná je úplná absencia loggií vo väčších bytoch pri uličnej fasáde.

1. miesto – GUTGUT s.r.o. + YOUNG.S architekti s.r.o.

Návrh presvedčil porotu jasnou urbanistickou koncepciou, kvalitným vnútorným prostredím a dôrazom na komunitný charakter bývania. Vnútorným rozdelením logiky stavby na uličnú a dvorovú časť prostredníctvom presvetleného centrálného komunikačného bloku, získava stavba svoj charakter a funkčné výhody. Sekundárnym sklobetónovým presvetlením cez jadro stavby, získavajú byty nevšedné dvojstranné presvetlenie, proporčne primeranú hĺbku dispozícií. Vhodné využitie loggií, predsadenými pred bytmi v uličnej fasáde a šikmými rizalitmi na fasáde dvorovej, sa vytvárajú benefity v podobe väčšieho súkromia a odhlučnenia smerom do ulice a kvalitnejšieho preslnenia interiérov smerom do dvora. Uvedené riešenie vytvára zaujímavú a jedinečnú vizualitu fasád, ktorá nie je len formálnym znakom, či samoučelným ornamentom, ale funkčne odôvodneným dizajnom.

Kvalitu návrhu dotvára aj využitie dvorovej časti pozemku formou predzáhradok, komunitnej záhrady prístupnej v dvorovej časti pozemku pre všetkých rezidentov, či spoločnej eventovej kuchyne vo väzbe na ňu. Ponechanie časti pozemku na rastlom teréne má vždy určité výhody, spojené s možnosťou priameho vsakovania dažďovej vody, či možnosťou výsadby vyšších drevín, chrániacich dvor pred prehrievaním.

Pri hodnotení návrhu u poroty vyvolalo značnú diskusiu osadenie objektu do uličnej línie a vertikalizácia dvorovej fasády.

PRÍLOHA - Odporúčanie poroty na dopracovanie pre víťazný súťažný návrh

GUTGUT s.r.o. + YOUNG.S architekti s.r.o.

- Analyzovať riešenie trojpodlažného podzemného parkingu a zvážiť jeho optimalizáciu.
- Citlivejšie dopracovať detail napojenia stavby na susedný bytový dom.
- Preveriť, resp. zaoberať sa väzbou, pokračovaním a vytvorením vhodných podmienok na ďalšie dotvorenie ulice v kontakte s jeho severnou stranou.
- Aktuálny a platný Územný plán mesta Košice (ďalej len ÚPN-M Košice) územie funkčne definuje ako plochy zmiešaného územia centrálnej mestskej zóny. Rešpektovať C.1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia. Pozemok je súčasťou funkčnej plochy 13/9/5, ktorá je regulovaná Regulačným listom priestorovo-funkčnej časti 13/9. Pre posúdenie konkrétneho investičného zámeru z komplexného dopravného hľadiska je nevyhnutné vyžiadať stanovisko Magistrátu mesta Košice – Oddelenia dopravy – Referátu správy a údržby ciest.
- Celkový rozsah regulácie funkčného využívania a priestorového usporiadania v zmysle ÚPN-M Košice je zverejnený na webovej stránke <https://opendata.kosice.sk/pages/uzemny-plan>, C: ZÁVÄZNÁ ČASŤ – Návrh regulatívov.