



# REZIDENCIA MALKOVSKÁ PREŠOV

Architektonická súťaž

## Z\*3

## ZÁPISNICA | 2. ETAPA - NÁVRH HODNOTIACE ZASADNUTIE POROTY

Vyhlasovateľ: **NEXT Investments, s.r.o.**  
Dátum a čas konania: **Streda 22.04.2026 od 09:00 do 17:00h**  
Miesto konania: **[GESTO cafe&brunch](#) > Námestie L. Novomeského 13, 040 01 Košice**

1. **Hodnotiace zasadnutie poroty 2.etapy - návrh** sa konalo dňa 22.04.2026. Zasadnutie sa začalo o 09:00 hod. v priestoroch GESTO cafe&brunch.

### Prítomní sú:

Riadni členovia poroty

| *Nezávislí na vyhlasovateľovi*

**Ing. Ing. arch. Anton Reitzner** - autorizovaný architekt SKA <sup>predseda poroty</sup>

**Ing. Michal Burák** - autorizovaný architekt SKA <sup>\* prítomný do 11:15</sup>

**Ing. arch. Tomáš Boroš, ArtD.** - autorizovaný architekt SKA

| *Závislý na vyhlasovateľovi*

**Ing. Tibor Mačuga** - konateľ NEXT Investments s.r.o.

**Ing. Marek Mačuga** - konateľ NEXT Investments s.r.o.

Náhradníci poroty

| *Nezávislý na vyhlasovateľovi*

**Ing. arch. Miloš Diežka** - autorizovaný architekt SKA

| *Závislý na vyhlasovateľovi*

**Ing. arch. Ján Krasnay** - autorizovaný architekt SKA <sup>\* prítomný do 13:30</sup>

Expert poroty

**Ing. arch. Patrik Panda** - hlavný architekt mesta Prešov <sup>\* prítomný do 13:00</sup>

**Ing. Ján Kubovčák** - rozpočtovanie stavieb <sup>\* online</sup>

Pomocné orgány poroty

**Ing. arch. Adam Lukačovič** - sekretár súťaže, spracovateľ súťažných podkladov

**Ing. arch. Zuzana Lukačovičová** - spracovateľ súťažných podkladov, overovateľ



## 2. Otvorenie zasadnutia

Adam Lukačovič otvoril o 09:00 rokovanie a predstavil program hodnotiaceho zasadnutia poroty k 2. etape súťaže - návrh.

## 3. Informácia o priebehu súťaže

V lehote určenej na vypracovanie návrhu do 2. etapy boli evidované **2 súťažné otázky**.

V lehote na predkladanie návrhu do 2. etapy, t.j. 17.04.2026 do 12:00, predložili požadované dokumenty v zmysle Súťažných podmienok čl. 7 a Oznámenia o výsledku hodnotenia 1. etapy - (zmena rozsahu odovzdania súťažného návrhu v 2. etape v rámci dokumentu: Doplnenie súťažných pomôcok 2. etapy - návrh): **A - Grafická časť ; B - Prezentácia ; D - Cenová ponuka ; E - Digitálne výstupy**, všetci **3 účastníci** vyzvaní do 2. etapy. Všetci účastníci odovzdali požadované dokumenty prostredníctvom kontaktného emailu.

Odbornej porote a expertom poroty boli 5 dní pred hodnotiacim zasadnutím sprístupnené dokumenty z časti **A + B + E** pre samoštúdium a individuálnu prípravu. Časť **D - Cenová ponuka** nebude predmetom hodnotenia a preto nebol daný dokument porote sprístupnený.

Pre účely hodnotenia budú všetky prezentácie (časť B - Prezentácia) na zasadnutí **premietané na TV**. Panely ku všetkým návrhom boli pred zasadnutím **vytlačené na dosky**. Časť **C - Model** majú účastníci predložiť až pri osobnej prezentácii. Pred každou prezentáciou poskytnite spracovateľ súťažných podkladov stručný prehľad bilančných parametrov a sumarizácie k danému návrhu.

## 4. Overenie dokumentov

Následne predstavil Adam Lukačovič zápisnicu z overovania dokumentov, ktorú pripravila overovateľka Zuzana Lukačovičová. Overenie dokumentov bolo v nadväznosti na predkladanie dokumentov kontrolované v **5 častiach**:

- | **A - Grafická časť**
- | **B - Prezentácia**
- | **C - Model** (dodaný a overený až pred prezentáciou účastníka)
- | **D - Cenová ponuka**
- | **E - Digitálne výstupy**

Overenie daných častí návrhu spočívalo v posúdení rozsahu a formy odovzdania dokumentov tak, ako bolo uvedené v čl. 7. Súťažných podmienok a Oznámenia o výsledku hodnotenia 1. etapy - (zmena rozsahu odovzdania súťažného návrhu v 2. etape v rámci dokumentu: Doplnenie súťažných pomôcok 2. etapy - návrh).

Overovateľ skontroloval všetky predložené dokumenty od účastníkov k danej časti a porotu prostredníctvom zápisu z overovania informoval o skutočnosti, že:

- | **Všetci účastníci odovzdali požadovaný rozsah dokumentov.**

Po predstavení výsledkov overenia sa porota jednohlasne zhodla pokračovať v ďalšom hodnotení všetkých 3 účastníkov a pristúpiť k samotným prezentáciám.

Počet súťažných návrhov **prijatých do hodnotenia bol 3**.

## 5. Návrh postupu a priebehu prezentácie

Na záver hodnotiaceho zasadnutia 1. etapy - koncept, sa porota dohodla na poskytnutí väčšieho časového rámca prezentácie a formáte 45-minutých blokov pre každého účastníka:



| 25 min. prezentácia + 15 min. otázky poroty + 5 min. rezerva

Porota ďalej navrhla, aby po každej prezentácii nasledovala krátka diskusia poroty. Po ukončení všetkých prezentácií bude pokračovať diskusia k určeniu celkového poradia návrhov.

## 6. Prezentácie

Následne prebiehala prezentácia všetkých 3 účastníkov. Každý z účastníkov priniesol na prezentáciu požadovaný fyzický model, ktorý bol vložený do modelu širšieho územia. Prezentácie prebiehali v nasledovnom časovom poradí:

- | 09:30 **PHA, s.r.o.**
- | 10:30 **Hubinsky atelier s. r. o.**
- | 11:30 **OFFICE110 architekti, s.r.o.**

– \* od 12:30 do 13:30 sa konala prestávka pre spoločný obed

## 7. Odchod riadneho člena poroty a obsadenie náhradník poroty

**Michal Burák** - riadny člen poroty / nezávislý na vyhlasovateľovi, vopred ospravedlnil svoj plánovaný odchod zo zasadnutia pri prezentácii druhého účastníka v poradí. V zmysle súťažných podmienok sa v prípade neprítomnosti riadneho člena, stáva náhradník riadnym členom. Porotcu nezávislého na vyhlasovateľovi, môže nahradiť len náhradník nezávislý na vyhlasovateľovi. Prvým nezávislým náhradníkom poroty v poradí je **Miloš Diežka**, ktorý nahrádza Michala Buráka. Počet riadnych členov poroty spĺňa počet hlasovacieho kvóra 5.

## 8. Vyjadrenie expertov poroty

Na základe návrhu predsedu poroty, aby boli ešte pred začiatkom samotného hodnotiaceho procesu prediskutované kľúčové témy z pohľadu mesta Prešov, bol na poskytnutie odborného stanoviska vyzvaný **expert poroty - Patrik Panda**, hlavný architekt mesta Prešov. Predložené návrhy rámcovo zhodnotil najmä z hľadiska verejného priestoru ako pridanej hodnoty projektu, kultivácie územia a vzťahu k existujúcej komunite, zapojenia peších a priepustnosti územia, racionálnej dopravnej obsluhy, parteru a drobnej vybavenosti, ako aj práce s vodou a krajinou ako súčasťou mestského priestoru. Vo svojom vyjadrení zadefinoval všeobecné urbanistické princípy a odporúčané prístupy pre riešené územie a zároveň upozornil na riziká a prístupy považované za nežiaduce. Následne bolo s porotou dohodnuté, že expert poskytne svoje stanovisko aj formou všeobecného odborného komentára k návrhom. Expert poroty po prednesení svojho vyjadrenia odišiel z hodnotiaceho zasadnutia.

Po vyjadrení experta poroty oznámil náhradník poroty závislý na vyhlasovateľovi - **Ján Krasnay**, že sa z pracovných dôvodov nebude môcť zúčastniť na celom priebehu hodnotiaceho zasadnutia. Pred odchodom zo zasadnutia tlmočil porote a vyhlasovateľovi svoje odporúčania.

Následne bol na poskytnutie odborného stanoviska vyzvaný **expert poroty pre rozpočtovanie stavieb - Ján Kubovčák**. Predložené návrhy zhodnotil z hľadiska predpokladaných stavebných rozpočtových investičných nákladov, najmä vo vzťahu k rozsahu podlažných plôch, riešeniu podzemných garáží, zásahom do svahu, spôsobu zakladania, potrebe špeciálneho zabezpečenia stavebnej jamy, pravidelnosti nosného systému a nákladovosti architektonických prvkov, ako sú balkóny, terasy, tienenie a fasády. Vo svojom vyjadrení pomenoval hlavné determinanty investičnej náročnosti jednotlivých koncepcií a upozornil na témy, ktoré bude potrebné v ďalších stupňoch projektovej prípravy technicky a ekonomicky preveriť. Zároveň bolo s porotou dohodnuté, že svoje



vyjadrenie poskytne aj formou odborného komentára k návrhom z hľadiska stavebných rozpočtových investičných nákladov.

### 9. Návrh postupu hodnotenia

Po prezentácií všetkých súťažných návrhov a vyjadrení expertov prebiehala diskusia o postupe ich hodnotenia. Porota sa zhodla na priebehu hodnotenia tzv. viackolovým hlasovaním, kde na základe diskusie a väčšinového hlasovania poroty o naplnení požiadaviek daného kritéria bude zostavené poradie návrhov podľa ich naplnenia hodnotiaceho kritéria v čl. 7. bode 7.11. Súťažných podmienok - **Komplexná architektonická kvalita** v zmysle základných atribútov a požiadaviek uvedených v Prílohe č.1 - Súťažné zadanie a taktiež komentárov a odporúčaní v rámci Oznámenia o výsledku hodnotenia 1.etapy:

| Celková kvalita architektonického, urbanistického a krajinného riešenia územia vrátane väzieb na širšie okolie; naplnenie priestorových, funkčných a environmentálnych požiadaviek zadania; architektonické stvárnenie objektu a jeho hmotovo-priestorové riešenie; kvalita dispozičných a prevádzkových väzieb; kvalita bytov a spoločných priestorov; prepojenie interiéru a exteriéru a kvalita nadväzujúcich vonkajších priestorov; a primeranosť konštrukčného a materiálového riešenia z hľadiska realizovateľnosti a ekonomiky.

### 10. Štúdium súťažných návrhov

Následne prebiehalo kolektívne štúdium **všetkých súťažných návrhov porotou**. Porota si postupne a jednotlivo prešla všetky predložené súťažné návrhy, pričom pri každom z nich diskutovala prístup spracovania vo vzťahu k požiadavkám súťažného zadania a tiež komentárom a odporúčaniam z 1.etapy. V rámci štúdia návrhov prebehla aj všeobecná diskusia poroty k jednotlivým prístupom súťažných návrhov z hľadiska tém a kritérií definovaných v súťažných podmienkach.

### 11. Hodnotenie návrhov

Po detailnom štúdiu a diskusii nad jednotlivými súťažnými návrhmi, porota pristúpila k ich hodnoteniu z hľadiska **miery naplnenia komplexného kritéria** stanoveného v súťažných podmienkach. Pre zostavenie finálneho poradia a určenia postupujúcich účastníkov prebehlo viacero kôl hlasovania. Nižšie uvedené poradie súťažných návrhov predstavuje konečný výsledok hodnotenia, ktorý bol potvrdený priebežným hlasovaním poroty:

### 12. 1.kolo hlasovania k súťažným návrhom

Porota na základe diskusie a konsenzu v hodnotení navrhla, aby sa účastník **PHA, s.r.o.** umiestnil na **3.mieste**.

ZA: 4    PROTI: 1    ZDRŽAL SA: 0

### 13. 2.kolo hlasovania k súťažným návrhom

Porota na základe diskusie a konsenzu v hodnotení navrhla, aby sa účastník **OFFICE110 architekti, s.r.o.** umiestnil na **2.mieste**.

ZA: 3    PROTI: 1    ZDRŽAL SA: 1

### 14. 3.kolo hlasovania k súťažným návrhom

Porota na základe diskusie a konsenzu v hodnotení navrhla, aby sa účastník **Hubinsky atelier s.r.o.** umiestnil na **1.mieste**.

ZA: 4    PROTI: 0    ZDRŽAL SA: 1

**15. Zoznam účastníkov 2.etapy a celkové poradie návrhov**

Účastník * podľa poradia prezentácie	Umiestnenie
PHA, s.r.o.	3. miesto
<b>Hubinsky atelier s. r. o.</b>	<b>1. miesto</b>
OFFICE110 architekti, s.r.o.	2. miesto

**16. Udelenie režijných odmien za návrh v 2.etape**

Režijná odmena za návrh bude podľa čl.11 Súťažných podmienok po ukončení súťaže vyplatená rovnomerne podľa etapy každému účastníkovi, ktorý predloží svoj návrh v požadovanom termíne a rozsahu podľa Súťažných podmienok. **Všetci účastníci postupujúci do 2.etapy splnili túto podmienku.** Výška režijnej odmeny za návrh hodnotený v rámci hodnotiaceho zasadnutia poroty 2.etapy je **10 000,00 € bez DPH.**

Uvedená režijná odmena za 2.etapu bude na základe faktúry vyplatená daným účastníkom **po ukončení súťaže.** Pokyn na vystavenie faktúry bude zaslaný vyhlasovateľom všetkým účastníkom spolu s oznámením výsledkov druhej etapy súťaže prostredníctvom kontaktného e-mailu.

**17. Odporúčania a komentáre**

Porota následne formulovala komentáre ku všetkým hodnoteným návrhom a doplnila aj odporúčania pre dopracovanie víťazného návrhu. Porota sa rozhodla pripraviť aj všeobecný komentár k priebehu súťaže. Výsledné znenie komentárov a zápisnice bude odsúhlasené per-rollam po hodnotiacom zasadnutí poroty.

**18. Oznámenie o výsledku hodnotenia 2.etapy**

Zápisnica z hodnotiaceho zasadnutia 2. etapy, bude doručená prostredníctvom kontaktného emailu všetkým 3 účastníkom. Účastníkom budú doručené aj prislúchajúce komentáre od odbornej poroty, pričom víťaznému účastníkovi aj s odporúčaniami pre dopracovanie návrhu. Informácia o ukončení súťaže bude zaslaná aj účastníkom 1.etapy. Výsledky súťaže vrátane návrhov budú po zaslaní oznámenia účastníkom 2.etapy zverejnené na stránke vyhlasovateľa, SKA a v ďalších médiách v zmysle Súťažných podmienok.

**19. Ukončenie zasadnutia**

Úvodné zasadnutie poroty bolo ukončené o 17:00 hod.

V Košiciach dňa 22.04.2026



## Tento zápis bol odsúhlasený per-rollam dňa 06.05.2026

### Riadni členovia poroty

| *Nezávislí na vyhlasovateľovi*

**Ing. Ing. arch. Anton Reitzner** - autorizovaný architekt SKA predseda poroty

**Ing. Michal Burák** - autorizovaný architekt SKA

**Ing. arch. Tomáš Boroš, ArtD.** - autorizovaný architekt SKA

| *Závislý na vyhlasovateľovi*

**Ing. Tibor Mačuga** - konateľ NEXT Investments s.r.o.

**Ing. Marek Mačuga** - konateľ NEXT Investments s.r.o.

### Náhradníci poroty

| *Nezávislý na vyhlasovateľovi*

**Ing. arch. Miloš Diežka** - autorizovaný architekt SKA

| *Závislý na vyhlasovateľovi*

**Ing. arch. Ján Krasnay** - autorizovaný architekt SKA

**PRÍLOHA Č.1: ZOZNAM ÚČASTNÍKOV SÚŤAŽE A AUTOROV NÁVRHOV**

Účastník	Poradie	Etapa	Autori
Hubinsky atelier s. r. o.	1. miesto	2.etapa	Juraj Hubinský, Irenej Šereš, Alexandra Kotrusová, Kornélia Lincéniová, Samuel Kadák, Gabriela Olejníková, Daniela Majáková, Igor Sliacky
OFFICE110 architekti, s.r.o.	2. miesto	2.etapa	Richard Kastel, Peter Kopecký, Matúš Janota
PHA, s.r.o.	3. miesto	2.etapa	Branislav Hovorka, Martin Paulíny, Petra Sitárová, Radovan Krajňák, Karol Ličko
zerozero, s. r. o.	4. miesto	1.etapa	Irakli Eristavi, Pavol Šilla, Juraj Červený, Oxana Lema
OON Design s.r.o.	5. miesto	1.etapa	Igor Hradský, Tomáš Popovec, Botond Varádi, Michal Fedor, Ladislav Balogh



## PRÍLOHA Č.2:

## KOMENTÁRE POROTY K SÚŤAŽI

### Všeobecný komentár poroty k súťaži

- | Porota považuje dvojetapovú architektonickú súťaž na Rezidenciu Malkovská za hodnotný proces hľadania podoby novej obytnej štruktúry v citlivom, no zároveň rozvojovom území. Lokalita leží na rozhraní mesta a prírodného svahu smerom ku Kalvárii. Do jej charakteru vstupuje drobnejšia obytná zástavba, línia Malkovského potoka aj výrazná terénna morfológia. Práve táto kombinácia kládla na účastníkov vysoké nároky. Súťaž preto nesmerovala len k naplneniu lokálneho programu, ale najmä k overeniu, ako môže nová zástavba prirodzene vstúpiť do existujúceho prostredia, zvýšiť kvalitu bývania a zároveň priniesť pridanú hodnotu aj širšej komunite.

Prvá etapa umožnila porote porovnať rozdielne urbanistické prístupy a vybrať tri koncepty s najväčším potenciálom ďalšieho rozpracovania. Následné odporúčania sa sústredili na témy, ktoré boli pre dané územie rozhodujúce: citlivejšie osadenie vo svahu, hospodárnejšie riešenie dopravy a garáží, dôslednejšie preverenie svetlotekniky a výraznejšie zapojenie verejného priestoru pri ulici a potoku. Porota zároveň zdôraznila potrebu hľadania jasnej architektonickej identity, ktorá projekt odlíši od bežnej rezidenčnej výstavby. V druhej etape účastníci svoje návrhy ďalej rozpracovali, overili ich technické a prevádzkové parametre a viaceré odporúčania premietli do konkrétnejšej architektonicko-urbanistickej podoby.

Za jednu z kľúčových tém súťaže porota považuje hľadanie adekvátnej miery voči okoliu. Riešené územie nie je štandardnou mestskou parcelou ani voľnou rozvojovou plochou bez kontextu. Jeho jedinečnosť pramení z priestorového napätia medzi mestom, vodou, zalesneným kopcom a diaľkovými výhľadmi. Pri hodnotení preto nerozhodovalo iba to, ako sú budovy objemovo rozčlenené a výškovo odstupňované. Rovnako dôležité bolo, či dokážu prirodzene komunikovať so susedstvom a otvoriť svoj parter pre verejnosť. Kľúčové bolo odhadnúť správnu mierku v "prechodnom" území medzi mestskou zástavbou na rovine a vidieckym charakterom zástavby v kopcovitej krajine, a vdýchnuť celému súboru uveriteľný ľudský charakter.

Významným hodnotiacim hľadiskom bola aj kvalita verejného a poloverejného priestoru. Projekt tohto rozsahu nemá pôsobiť ako uzavretá rezidenčná enkláva. Má prispieť ku kultivácii širšieho územia a podporiť jeho každodenné využívanie. Porota preto sledovala, či návrhy vytvárajú priepustné a bezpečné prostredie, či prirodzene nadväzujú na zastávku MHD a peší pohyb, a či dokážu pracovať s potenciálom Malkovského potoka a lesoparku. Dôležité bolo aj primerané doplnenie drobnej vybavenosti alebo komunitných funkcií, ktoré môže územie aktivovať bez jeho nadmerného zaťaženia.

Predložené návrhy ukázali, že zadanie bolo možné interpretovať viacerými relevantnými spôsobmi. Porota však pri rozhodovaní nehľadala iba najefektívnejšiu schému ani najvýraznejší architektonický obraz. Za rozhodujúcu považovala schopnosť podať vyváženú odpoveď na komplexné zadanie. Výsledok súťaže preto predstavuje kvalitný základ pre pokračovanie projektu. V ďalšom procese bude podstatné zachovať hlavné kvality víťazného návrhu a zároveň ho dôsledne technicky, ekonomicky a prevádzkovo optimalizovať.



## Všeobecný komentár experta poroty pre rozpočtovanie stavieb k súťaži

- | Expert poroty posudzoval predložené návrhy z hľadiska predpokladaných investičných nákladov stavebnej časti. Sledoval najmä to, ako sa do nákladov premieta veľkosť navrhovaných podlažných plôch, rozsah podzemných garáží, spôsob práce so svahom, zakladanie stavieb a celková konštrukčná logika návrhov. Osobitnú pozornosť venoval aj tým architektonickým prvkom, ktoré môžu mať významný dopad na realizačnú náročnosť. Vzhľadom na súťažný stupeň spracovania nejde o podrobný rozpočet stavby, ale o orientačné porovnávacie posúdenie. Jeho cieľom bolo pomenovať hlavné determinanty, ktoré môžu ovplyvniť investičnú náročnosť jednotlivých návrhov.

Za rozhodujúce faktory nákladov možno považovať predovšetkým spôsob, akým návrhy pracujú s podzemnými podlažiami a svahovitým terénom. Investičnú náročnosť výrazne ovplyvňuje miera zarezania do svahu, potreba zabezpečenia stavebnej jamy, spôsob hĺbkového zakladania a poloha vjazdov. Rovnako dôležitá je pravidelnosť nosného systému a efektívny pomer medzi hrubými podlažnými plochami a predajnými plochami. Náklady môžu významne zvýšiť aj rozsiahle balkóny, terasy, tieniace prvky alebo členité fasádne riešenia, najmä ak si vyžadujú konzolové konštrukcie, vyššie statické nároky alebo náročnejšiu údržbu.

Osobitnú pozornosť si vyžaduje geológia územia a spôsob osadenia stavieb do svahu. Samotný objem výkopov nemožno posudzovať bez väzby na to, ako sa svah následne stabilizuje. Do hodnotenia preto vstupuje potreba striekaného betónu, pilót, stabilizačných opatrení a bezpečného dosiahnutia únosného podlažia. V niektorých prípadoch môže byť hlbšie osadenie podzemného podlažia ekonomicky opodstatnené, ak vedie ku kratším zakladacím konštrukciám alebo lepšie využíva geologické pomery územia. Expert preto odporúča túto tému v ďalšom stupni preveriť samostatnou geotechnicko-ekonomickou analýzou.

Z hľadiska ďalšej optimalizácie bude dôležité zachovať racionálnu dopravnú obsluhu a obmedziť riešenia, ktoré zbytočne zvyšujú rozsah technicky náročných konštrukcií. Preveriť treba najmä rozsah garáží, množstvo rámp, mieru spevnených plôch a konštrukčné riešenie problematických častí návrhu. Primerane nastavený by mal byť aj štandard balkónov, terás a fasád, aby podporoval architektonickú kvalitu bez neúmerného zvyšovania nákladov. Exteriérové úpravy, mobiliár a sadové riešenia predstavujú relatívne flexibilnú časť investície, ktorú možno v ďalšej fáze optimalizovať bez zásadnej straty architektonickej koncepcie.



## 1. Miesto:

- | Účastník **Hubinsky atelier s. r. o.**
- | Autori **Juraj Hubinský, Irenaj Šereš, Alexandra Kotrusová, Kornélia Lincéniová, Samuel Kadák, Gabriela Olejníková, Daniela Majáková, Igor Sliacky**

### Komentár poroty k súťažnému návrhu

- | Návrh presvedčivo nadviazal na základné kvality pôvodného konceptu z prvej prezentácie. Všetky odporúčania poroty zohľadnil, čo sa výrazne odrazilo v hmotovom riešení finálneho návrhu. Autori zachovali päťmotový princíp, ktorý sa v danej mierke územia ukázal ako citlivejší než alternatívne prehodnocovaný trojmotový koncept. Podarilo sa zredukovať mieru nadbytočnej urbanizácie obmedzením tvrdých oporných konštrukcií a minimalizovaním hlbokých terénnych úprav. Silná urbanistická idea aktívneho parteru pri Malkovskom potoku zostala zachovaná, zatiaľ čo vyššie polohy svahu získali mäkkší krajinný charakter. Návrh tak lepšie definuje hierarchiu exteriérový priestorov a kultivovanejšie rieši kontakt bývania s terénom. Pri relatívne efektívnom a ekonomicky uvažovanom základe dokáže primerane vyvážiť urbanistickú ambíciu, kvalitu bývania a technickú realizovateľnosť. Výsledkom je návrh, ktorý úspešne syntetizuje priestorovú víziu s náročnými podmienkami lokality.

- | *Celková kvalita architektonicko-urbanistického a krajinného riešenia*

Územie je koncipované ako prechod medzi mestským parterom pri potoku a prírodným svahom lesného charakteru. Verejný priestor tu nevystupuje iba ako doplnok rezidenčného súboru, ale ako jedna z hlavných kvalít návrhu. Parter pri Malkovskom potoku je aktivovaný drobnou vybavenosťou, komunitnými funkciami, pobytovou zeleňou a pešími trasami prístupnými aj širšej komunite. Návrh pracuje s motívom nábrežia a prirodzene ho prepája s cyklistickým pohybom, pešími trasami a väzbami na lesné cesty. Tým napĺňa požiadavku, aby projekt priniesol pridanú hodnotu aj svojmu okoliu. Oproti 1. etape sa výrazne zjemnila krajinná vrstva návrhu. Redukcia tvrdých oporných múrikov a časti predzáhradiek umožnila prirodzenejšie formovanie mikroprostredí medzi domami bez fyzických a vizuálnych bariér. Porota kladne hodnotí environmentálny prístup zosobnený v povrchovom zadržiavaní zrážkových vôd a podpore vegetácie, pričom dôležitým krokom bola aj snaha o maximálne zachovanie pôvodného lesného porastu. Návrh tak vytvára čitateľnú postupnosť od verejného nábrežia cez komunitné plochy až po pokojnejší lesný charakter vyššej časti pozemku, bez toho, aby svah nadmerne urbanizoval.

- | *Hmotovo-priestorové riešenie a architektonické stvárnenie objektov*

Rozdelenie zástavby do samostatných objektov prinieslo proporčne vyvážené osadenie s logickou väzbou na morfológiu terénu. Zvolená distribúcia objemu do piatich domov umožnila dosiahnuť prirodzenejšiu mierku a lepšie zapadnutie do okolitej štruktúry. Vzájomné pootočenie objemov optimalizuje výhľady a súčasne chráni súkromie obyvateľov, vďaka čomu celý súbor pôsobí veľmi rozvolnene. Hmotová skladba pracuje s gradáciou a kaskádovaním výšok. Vyššie objekty sú situované pri potoku, zatiaľ čo smerom do svahu sa zástavba znižuje a citlivejšie reaguje na existujúcu zástavbu aj prírodný kontext. Nové



tvarovanie domov prináša viac terás a menej bytov v priamom styku s terénom, čo podporuje vyšší štandard bývania. Samotný vizuálny prejav presne zodpovedá povahe projektu zacieleného na mestské bývanie vyššieho štandardu.

| *Funkčné, kapacitné a dispozično-prevádzkové riešenie*

Predložené riešenie naplňa požiadavky územnoplánovacích regulatívov zo zadania a ponúka čitateľnú funkčnú skladbu. Väčšia variabilita bytových typológií vhodne reflektuje nároky cieľových skupín. Umiestnenie kobiek a zázemia v miestach, kde sa objekty zarezávajú do terénu, racionálne využíva polohy menej vhodné pre byty. Významným prínosom sú interiérové a exteriérové komunitné priestory, ktoré plnohodnotne podporujú koncept hierarchie verejných a poloverejných zón. Hodnotným atribútom návrhu je flat-mix, bytová skladba. Ich distribúcia v objeme stavby vytvára predpoklad pre rôzne kvality a štandardy pre budúcich kupujúcich. Celkovo je pozitívne hodnotený aspekt presvetleného komunikačného jadra a chodbových priestorov.

| *Kvalita bytov, spoločných priestorov a nadväzujúcich vonkajších priestorov*

Silnou stránkou návrhu je schopnosť prepojiť kvalitu bývania s charakterom vonkajšieho prostredia. Kontakt s exteriérom nie je riešený iba prostredníctvom súkromných bytových plôch, ale aj cez nadväzujúce komunitné priestory medzi domami. Kým oživenie parteru pri vode integruje riešenie do širších mestských väzieb, vyššie položené časti územia majú pokojnejší charakter, hlbšie rozvíjajú komunitný rozmer a plynule nadväzujú na lesopark. Návrh jasne rozlišuje hierarchiu exteriérových priestorov, čím vytvára predpoklad pre sociálnu kontrolu aj každodennú využiteľnosť územia. Dôležité je, že verejný priestor vzniká v úrovni nástupu do územia, teda v mieste prirodzeného kontaktu so širším okolím. Tento aspekt bol pre porotu zásadný z hľadiska integrácie návrhu do lokality.

| *Realizovateľnosť, konštrukčno-materiálová primeranosť a ekonomika návrhu*

Súťažný tím výborne zareagoval na pripomienky z predchádzajúcej etapy zamerané na finančnú stránku a minimalizáciu zemných prác. Druhé podzemné podlažie bolo redukované tak, aby základová úroveň spodnej garáže nebola pod úrovňou hladiny potoka. Upravený bol aj vjazd do hornej garáže. Dopravná schéma pracuje s jedným hlavným vjazdom do územia, pričom fázovanie počíta najprv so spodnou úrovňou a následne s dobudovaním hornej časti. Poloha hlavného prístupu bola hodnotená pozitívne, keďže prináša územiu viacero benefitov. Svetlotechnická logika návrhu vychádza z natočenia objektov, ich vzájomných odstupov a gradácie hmôt. Autori deklarovali preverenie najproblematickejších bytov a zvolená skladba dáva predpoklad splnenia požiadaviek na preslnenie a denné osvetlenie. V porovnaní s východiskovým konceptom pôsobí návrh ekonomicky disciplinovanejšie, rešpektujúc terénne danosti. Prispieva k tomu najmä redukcia a optimalizácia podzemných častí, zjednodušenie dopravného riešenia a účelnejšie využitie terénnych polôh pre zázemie a parkovanie.

### **Komentár experta poroty za mesto Prešov k súťažnému návrhu**

- | Z pozície hlavného architekta mesta Prešov oceňujem predovšetkým urbanistickú primeranosť návrhu. Zo všetkých súťažných návrhov sa práve tento javí ako najpresvedčivejší z hľadiska mierky, výškovej gradácie a vzťahu k existujúcej okolitej



zástavbe. Návrh ponúka vyvážený vzťah medzi intenzitou využitia pozemku a rešpektovaním charakteru lokality, pričom nová zástavba nepôsobí voči svojmu okoliu neprimerane ani konfliktným spôsobom.

Za veľmi pozitívne považujem aj prácu s verejným a poloverejným priestorom. Návrh minimalizuje parkovanie na teréne, čím uvoľňuje hodnotné časti pozemku pre pobytové, krajinárske a komunitné funkcie. Tento prístup umožňuje, aby pozemok nebol vnímaný iba ako plocha obsluhy rezidenčného súboru, ale ako prostredie s potenciálom vytvárať kvalitné každodenné mestské situácie.

Dôležitým prínosom návrhu je vytvorenie novej pobytovej ulice v čele zástavby. Táto ulica má potenciál fungovať nielen pre obyvateľov novej rezidencie, ale aj pre existujúce okolie. Oceňujem, že nejde iba o komunikačný priestor, ale o predpoklad pre vznik miesta každodenného stretávania, pobytu a prirodzenej sociálnej interakcie. Osobitne pozitívne vnímam umiestnenie nájomnej jednotky v priamom dotyku s touto pobytovou ulicou, a to práve v mieste, kde sa už nenachádzajú parkovacie miesta. Takéto riešenie vytvára potenciál pre nerušený pobyt, aktiváciu parteru a podľa typu budúcej prevádzky aj pre jej prirodzené rozšírenie smerom do exteriéru.

Zároveň odporúčam v ďalšom dopracovaní zvážiť doplnenie pobytovej ulice, prípadne jej bezprostredného kontaktu, o primeraný mobiliár pre deti a rodičov s deťmi. Pobytovosť tohto priestoru by nemala byť redukovaná výlučne na vzťah s nájomnou jednotkou alebo na budúcu prevádzku. Mala by umožniť, aby sa tento priestor stal samostatne atraktívnym miestom, ktoré budú prirodzene vyhľadávať aj obyvatelia z okolia.

Pozitívne hodnotím aj spôsob, akým návrh pracuje s priepustnosťou územia. Návrh sprístupňuje celý pozemok a vytvára väzby aj v dotyku s turistickou lesnou cestičkou. Za osobitne hodnotné považujem, že zalesnená časť pozemku má potenciál byť prístupná aj pre nerezidentov. Tým návrh prekračuje rámec uzavretého rezidenčného projektu a prináša kvalitu aj širšiemu okoliu.

Rovnako oceňujem umiestnenie cyklistického chodníka a pešieho ťahu v dotyku s jestvujúcou ulicou. Návrh zachováva čitateľnú a logickú trasu pre ľudí, ktorí územím iba prechádzajú, bez toho, aby ich umelo vtahoval dovnútra nového obytného súboru. Zároveň však jasne umožňuje vstup na pobytovú ulicu pre tých, ktorí do územia vstúpiť chcú. Takéto riešenie považujem za vhodné, pretože rešpektuje existujúce mestské väzby a zároveň nové územie neuzatvára voči okoliu.

Istú mieru opatrnosti by som vyjadril vo vzťahu ku komunitným priestorom umiestneným na úrovni 2. NP. Podľa vyjadrenia súťažiacich majú byť tieto priestory využiteľné nielen obyvateľmi novej rezidencie, ale aj obyvateľmi z okolia. Tento zámer je hodnotovo pozitívny, otázna je však jeho praktická realizovateľnosť vzhľadom na ich polohu. Umiestnenie na vyššej úrovni, už medzi bytovými domami, môže viesť k tomu, že ich rezidenti budú prirodzene vnímať skôr ako polosúkromné priestory obytného súboru než ako skutočne poloverejné priestory otvorené širšej komunite. V ďalšom dopracovaní preto odporúčam preveriť režim ich fungovania, mieru otvorenosti, správu a pravidlá užívania tak, aby sa predišlo možným vzťahovým kolíziám medzi rezidentmi a návštevníkmi z okolia.



S ohľadom na širšie dopravné vzťahy odporúčam podrobnejšie sa zaoberať napojením ulice Za Kalváriou na Pražskú ulicu. V súťažnej situácii je toto riešenie naznačené, avšak už v súčasnosti možno konštatovať potrebu pravého odbočovacieho pruhu. Po realizácii navrhovanej výstavby a predpokladanom náraste dopravnej záťaže bude význam tohto opatrenia ešte narastať. Z tohto dôvodu by nemalo ísť iba o okrajovú technickú úpravu, ale o integrálnu súčasť preverenia širších vzťahov územia.

Celkovo považujem návrh za urbanisticky presvedčivý najmä vďaka primeranej mierke, citlivej výškovej gradácii, minimalizácii povrchového parkovania, vytvoreniu pobytovej ulice a otvorenejšiemu prístupu k pozemku aj jeho zalesnenej časti. Návrh má potenciál priniesť do lokality nielen nové bývanie, ale aj kvalitnejšie verejné a poloverejné väzby. Za kľúčové v ďalšom dopracovaní považujem najmä potvrdenie reálnej "verejnosti" navrhovaných priestorov, doplnenie pobytovej ulice o samostatné aktivačné prvky a dôsledné preverenie širších dopravných súvislostí.



## 2. Miesto:

- | Účastník **OFFICE110 architekti, s.r.o.**
- | Autori **Richard Kastel, Peter Kopecký, Matúš Janota**

### Komentár poroty k súťažnému návrhu

- | Súťažný návrh nadväzuje na koncept z 1. etapy, založený na rozdelení objemu do piatich menších obytných domov usporiadaných v dvoch radoch a citlivo osadených do svahovitého územia. Autori zapracovali viaceré zásadné odporúčania poroty. Dopravné napojenie sústredili do jedného hlavného vjazdu v západnej časti územia, parter doplnili o občiansku vybavenosť a presnejšie formulovali vzťah k Malkovskému potoku aj širším pohľadovým väzbám. Hoci návrh vyznieva urbanisticky kultivovane a vo vnútorných dispozíciách mimoriadne efektívne, jeho celkový progres po dopracovaní zaostal za očakávaniami. Autori nevyužili naplno potenciál na posun v samotnom architektonickom výraze, funkčnom oživení vonkajších plôch a v presvedčivejšom dotiahnutí uličného parteru.

- | *Celková kvalita architektonicko-urbanistického a krajinného riešenia*

Základnou kvalitou návrhu je rozloženie programu do viacerých menších hmôt, vďaka čomu si územie zachováva vysoký podiel zelene a ostáva priepustné bez výrazných bariér. Automobilová doprava je sústredená do jedného vjazdu a spoločnej podzemnej garáže, čo uvoľňuje plochy pre peší pohyb, zeleň a komunitné využitie. Pozitívne možno hodnotiť aj zokruhovanie pešej trasy v rámci pozemku, ktorá môže fungovať ako každodenný pohybový okruh pre rezidentov aj návštevníkov. Krajinné riešenie pracuje s postupnou zmenou atmosféry od intenzívnejšie využívaných častí pri potoku a parteri smerom k prírodnejšiemu svahovému prostrediu. Malkovský potok je chápaný ako hodnotný krajinný prvok a navrhované brehové úpravy majú lokálne rozšíriť jeho profil, spomaliť tok a podporiť vodný biotop. Miera reálnej aktivácie tohto priestoru však nepôsobí dostatočne presvedčivo, keďže návrh názorne nepreukazuje, ako sa úroveň pri potoku stane pobytoým a funkčne živým prostredím. Otázne zostáva aj to, či samotný vysoký podiel zelene postačuje na vytvorenie presvedčivej priestorovej dramaturgie. Návrhu miestami chýba jasnejšie krajinárske vedenie a výraznejšie programové rozlíšenie jednotlivých zelených a verejných plôch.

- | *Hmotovo-priestorové riešenie a architektonické stvárnenie objektov*

Päťdomová štruktúra vytvára kompaktné a relatívne nízko pôsobiace hmoty, ktoré sa usilujú prispôbiť okolitej mierke a nepôsobiť v území dominantne. Pozitívne je doloženie osadenia v širších vzťahoch a pohľadových zákresoch, ktoré overujú vnímanie súboru z okolia aj jeho zasadenie do krajiny. Rozdelenie objektov na dolný a horný rad pomáha zachovať priehľady a vytvára plynulý prechod verejného priestoru medzi domami bez výraznej bariéry. Architektonické vyjadrenie však pôsobí menej presvedčivo. Hmoty sú primerane organizované, no fasády a ustupovania miestami vyznievajú skôr formálne než ako prirodzený výsledok vnútornej logiky bytov, konštrukcie a práce s miestom. Porota vníma, že návrh neponúkol dostatočne silný architektonický detail ani motív, ktorý by



jeho výraz posunul nad rámec štandardného bytového súboru. Použitá farebnosť a snaha o potlačenie výraznosti stavieb v prostredí sú pochopiteľné, architektúra však týmto prístupom miestami stráca čitateľnejšiu identitu a autorskú presvedčivosť. Viaceré čiastkové výrazové motívy zároveň nepôsobia dostatočne zjednotene.

#### *Funkčné, kapacitné a dispozično-prevádzkové riešenie*

Kapacitne návrh pracuje so 126 bytmi, čím adekvátne reaguje na odporúčanie poroty zväžiť optimalizáciu programu v prospech kvality riešenia. Dispozičný systém je racionálny a efektívny, s primeranými dĺžkami chodieb a rozumným počtom bytov v jednotlivých domoch. Parter bol na základe odporúčaní v 2. etape doplnený o menšie prevádzky občianskej vybavenosti, čo posilňuje mestotvorný potenciál návrhu. Otázne však zostáva, či bude parter pri potoku a pasáži dostatočne aktívny a pobytový. Chýba presvedčivejšie zobrazenie predpolia prevádzok, prípadnej terasy alebo spôsobu, akým sa tieto funkcie budú reálne otvárať do verejného priestoru. Ako menej vhodná sa javí aj vzájomná poloha technického zázemia a bicyklových skladov, pri ktorej porota vnímala možnosť prevádzkovo logickejšej zámény.

#### *Kvalita bytov, spoločných priestorov a nadväzujúcich vonkajších priestorov*

Silným motívom riešenia je plynulé vedenie verejného priestoru medzi objektmi od úrovne potoka smerom k vyššie položeným častiam svahu. Komplexná sieť chodníkov úspešne preväzuje údolie s vnútornými dvormi, pričom nová lávka bezpečne vedie chodcov k zastávke verejnej dopravy a nabáda k prechádzkam smerom na Kalváriu. Pozitívnu úpravou je presun detského ihriska z ťažiskovej časti na okraj a uvoľnenie centrálného priestoru pre umelecké dielo alebo pokojnejší pobytový priestor. Hierarchia vonkajších priestorov však nie je všade dostatočne jasne a programovo zadefinovaná. Návrh ponúka výrazný podiel krajinnej zložky, ale menej konkrétnych funkcií, ktoré by jednotlivým častiam exteriéru dali jasnejší charakter a každodennú využiteľnosť. Priestor medzi domami pôsobí príjemne a priepustne, zostáva však skôr všeobecnou zelenou vrstvou než presvedčivo diferencovaným systémom vonkajších zón. Diskutabilné je aj trasovanie pešej a cyklistickej trasy pri potoku, ktorá je pomerne zalomená. Návrh jednoznačne nepreukazuje, či by takáto geometria bola vhodná pre cyklistický pohyb, alebo či by časť cyklo dopravy nemala prirodzenejšiu a bezpečnejšiu trasu na opačnej strane potoka.

#### *Realizovateľnosť, konštrukčno-materiálová primeranosť a ekonomika návrhu*

Z technického a ekonomického hľadiska patrí návrh medzi najpragmatickejšie riešenia. Parkovanie je sústredené v jednej spoločnej podzemnej garáži, ktorej podlažia kopírujú morfológiu terénu a ich pozdĺžny sklon nepresahuje 3 %. Celkovú úspornosť riešenia podporuje aj redukcia na jeden vjazd, minimálny rozsah povrchovej dopravy a efektívne usporiadanie dispozícií. Svetlotechnické podmienky boli overené na úrovni koncepcie. Autori uvádzajú, že kontrolný prepočet potvrdil vhodnosť návrhu z hľadiska preslnenia. Vyššia svetlá výška bytov zároveň prispieva ku kvalite interiérov a umožňuje priaznivejšie osadenie okien voči okolitému terénu. Otázne pôsobil posun hlavného vjazdu a jeho dopad na dopravné napojenie územia, vrátane toho, či si riešenie križovatky vyžiada výraznejší zásah v podobe kruhového objazdu alebo inej úpravy dopravného režimu. Rovnako nebola dostatočne presvedčivo preukázaná finálna podoba pripájacieho pruhu.



### 3. Miesto:

- | Účastník **PHA, s.r.o.**
- | Autori **Branislav Hovorka, Martin Paulíny, Petra Sitárová, Radovan Krajňák, Karol Ličko**

#### Komentár poroty k súťažnému návrhu

- | Tretí ocenený návrh rozvíja pôvodný koncept do architektonicky dominantného riešenia troch kaskádovitých obytných hmôt osadených na jednotnej podnoži. Porota ocenila najmä vizuálny progres, dômyselnejšie prepracovanie terasového systému a úspešné preverenie svetlotechniky, čím autori odstránili viaceré kolízie z prvej etapy. Zachovaná zostala racionálna schéma samostatných bytových blokov, ktoré sú previazané s vlastnými garážovými časťami umožňujúcimi jednoduchú fázovateľnosť. Čitateľne je riešená aj dopravná obsluha zo severozápadného rohu pozemku. Návrh priniesol najvýraznejší architektonický prejav, ktorý pôsobí elegantne a presvedčivo. Jeho základný koncept však zostáva limitovaný zvolenou mierkou a vyššou investičnou náročnosťou.

- | *Celková kvalita architektonicko-urbanistického a krajinného riešenia*

Autori pracujú s jasným rozlíšením dopravnej a komunitnej úrovne. Návrh pritom reaguje na líniu Malkovského potoka a prírodné danosti. Pozitívne je zachovanie veľkej časti lesoparku, rešpektovanie biokoridoru a vytvorenie pešej a cyklistickej chrbtice v dotknutom území. Snaha sprístupniť svah aj širšej verejnosti podporuje rekreačný charakter lokality a nadväzuje na pobytové miesta v území. Menej presvedčivo však pôsobí zapojenie Malkovského potoka a uličného parteru do živého verejného priestoru. Potok je v návrhu vnímaný skôr ako krajinná deliaca línia a ochranná clona voči doprave než ako aktívna mestská alebo komunitná vrstva. Obslužná ulica pozdĺž potoka má prevažne dopravný charakter. Občianskej vybavenosti chýba jasné predpolie a silnejšia väzba na verejný priestor. Požiadavka na pridanú hodnotu v úrovni ulice a potoka je preto prítomná skôr formálne než ako plnohodnotne rozvinutá a urbanisticky prínosná vrstva návrhu.

- | *Hmotovo-priestorové riešenie a architektonické stvárnenie objektov*

Trojica obytných blokov výškovo reaguje na terén a je komponovaná ako súbor výrazných hmôt na spoločnej podnoži. Vzájomné výškové posuny medzi objektmi, odstupy a ustupujúce terasy prispievajú k preslneniu, výhľadom a vyššej miere intimity bývania. Architekti sa pokúsili vizuálne odľahčiť objemnosť budov tým, že materiálovo odlíšili spodnú stavbu, siahli po prírodných odtieňoch fasád a celú podnož plynule zviazali s terénom. Napriek týmto kvalitám pôsobí mierka jednotlivých objektov v danom prostredí existujúcej okolitej štruktúry neprimerane, čo potvrdil 3D model. Hmotové riešenie a nasadenie na terénnu hranu navodzuje z pohľadu pasanta dojem administratívneho, resp. komerčného využitia objektu, a nie bytového domu. Veľké objemy vytvárajú voči ulici a Malkovskému potoku pomerne súvislú hranu, čím návrh nadobúda uzavretejší a bariérovejší charakter. Výrazná línia podnože a trojice hmôt miestami oddeľuje verejný priestor od hlbších častí územia a oslabuje jeho prirodzené zapojenie do okolitej štruktúry.



| *Funkčné, kapacitné a dispozično-prevádzkové riešenie*

Riešenie presne naplňa predpísanú kvótu bytových jednotiek a ponúka prehľadnú schému, ktorá elegantne prepája rezidenčné plochy so zázemím, parkovaním či komerčnými službami. Kladné body získala premyslená fázovateľnosť výstavby po jednotlivých blokoch, geometrická zhoda garáží s vežami a veľkorysé kapacity pre bicykle. Dispozičná kostra navyše poskytuje dostatočnú flexibilitu pre ladenie širok objektov a úpravy prízemí. Dispozičné riešenie bytových podlaží však v niektorých častiach vyvoláva otázky z hľadiska požadovaného štandardu bývania. Väčší objem jednotlivých hmôt vedie k dlhším vnútorným chodbám, najmä v podlažiach s menšími bytmi, čo môže navodzovať hotelový alebo hromadný charakter. Otázky poroty sa týkali aj nadväznosti nosného systému, vertikálnych rozvodov a finálneho dispozično-konštrukčného zosúladenia. Dispozície pôsobia racionálne, no nie vo všetkých polohách dostatočne dopracovane vo vzťahu k architektonickej ambícii návrhu.

| *Kvalita bytov, spoločných priestorov a nadväzujúcich vonkajších priestorov*

Výraznou kvalitou návrhu je snaha o vytvorenie bývania s nadštandardným vzťahom k exteriéru. Balkóny, terasy a výškové odstupňovanie objektov posilňujú výhľady, presvetlenie a kontakt bytov s okolitou krajinou. Pozitívne možno hodnotiť aj komunitnú úroveň nad garážami, ktorá vytvára chránený pobytový priestor s hernými a oddychovými prvkami. Otázna je miera dôrazu na komunitné priestory vo vzťahu k ich potenciálnemu využívaniu a ekonomike stavby z pohľadu developera. Autori deklarujú jej prístupnosť aj širšej verejnosti a nadväzujú ju na lesopark a pobytové miesta vo svahu. Pretrváva však obava, že výškové oddelenie hlavnej pobytovej úrovne od ulice a potoka môže v realnej prevádzke viesť skôr k uzavretému komunitnému priestoru pre rezidentov než k živému verejnému priestoru pre širšie okolie. Hierarchia vonkajších priestorov je formálne prítomná, no jej fungovanie je menej presvedčivé najmä v kontakte s ulicou. Verejný priestor v úrovni parteru zostáva podriadený dopravnej obsluhu, čím sa oslabuje jeho mestotvorný potenciál.

| *Realizovateľnosť, konštrukčno-materiálová primeranosť a ekonomika návrhu*

V 2. etape bol návrh dopracovaný aj z hľadiska svetlotechniky, odstupov a ekvivalentného uhla tienenia. Návrh tak reaguje na náročnú podmienku severne orientovaného svahu a požiadavku kvalitného trvalého bývania. Stavebno-technicky je riešenie založené na masívnej železobetónovej konštrukcii, ktorú autori prezentujú ako vhodnú pre geologické pomery a stabilizáciu svahu. Kaskádovito usporiadané podzemné garáže s priamymi vjazdmi predstavujú racionálny princíp obsluhy. Rozpočtové posúdenie však ukázalo, že ide o investične najnáročnejší návrh. Ekonomickú bilanciu neúmerne zaťažuje predovšetkým rozsiahly systém vykonzolovaných balkónov a terás, sofistikované technické tienenie a predpoklad komplikovanejších zakladacích i inštalačných prác. Elegantný architektonický výraz je teda do značnej miery podmienený nákladným balkónovým a terasovým systémom, ktorého rozsah znižuje ekonomickú primeranosť návrhu. Súčasne otáznymi ostávajú vertikálne konštrukčno-technické nadväznosti, čím sa len umocnila obava z ďalšieho predražovania navrhovanej koncepcie.