

MEMORANDUM O POROZUMENÍ A SPOLOČNOM POSTUPE
uzatvorené v súlade s § 269 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník
v platnom znení (ďalej len „Memorandum“)

MEMORANDUM OF UNDERSTANDING AND JOINT ACTION
concluded in accordance with Section 269(2) of Act No. 513/1991 Coll., the Commercial
Code, as amended (hereinafter referred to as the “Memorandum”)

Mesto Košice

Trieda SNP 1280/48A, 040 11 Košice

IČO: 00691135

Zastúpené:

Ing. Jaroslavom Polačekom, DPA
primátorom

(ďalej aj len ako „Mesto Košice“)

Mestská časť Košice – Sever

Festivalové námestie č.2269/2

IČO : 00690929

Zastúpená :

Ing. Františkom Ténaiom, MBA,
starostom

(ďalej aj len ako „MČ Košice - Sever“)

INZUKO, s.r.o.

Cyklistická 11, 040 01 Košice

IČO: 36 826 685

štatutárny orgán:

Zuzana Gumánová – konateľ

(ďalej aj len ako „Investor 1“)

BILLA REALITY SLOVENSKO, spol. s r.o.

Bajkalská č.19/A, 821 02 Bratislava

IČO : 35737948

štatutárny orgán:

Ing. Tomáš Staňo - konateľ

Harald Josef Tobias Mießner – konateľ

(ďalej aj len ako „Investor 2“)

Ing. Peter Slávik

(ďalej aj len ako „Investor 3“)

AVEGA s.r.o.

Čermel'ská cesta 1443/16, 040 01 Košice

IČO: 50582691

štatutárny orgán:

Ing. Ivan Andrejko - Konateľ

(ďalej aj len ako „Investor 4“)

(ďalej Investor 1, Investor 2, Investor 3 a
Investor 4 aj len ako „Investori“)

(Mesto Košice, Mestská časť Košice - Sever
a Investori ďalej spolu aj ako „Strany“ a
jednotlivo každý z nich aj ako „Strana“).

City of Košice

Trieda SNP 1280/48A, 040 11 Košice

Company ID: 00691135

Signatory:

Ing. Jaroslav Polaček, DPA, City Mayor

(hereinafter referred to as the **Košice City**)

Košice – Sever Municipal District

Festivalové námestie No. 2269/2

Company ID: 00690929

Signatory:

Ing. František Ténai, MBA, District Mayor

(hereinafter referred to as the **Košice North**)

INZUKO, s.r.o.

Cyklistická 11, 040 01 Košice

Company ID: 36 826 685

Governance Board:

Zuzana Gumánová – Executive Director

(hereinafter referred to as the **Investor 1**)

BILLA REALITY SLOVENSKO, spol. s r.o.

Bajkalská No.19/A, 821 02 Bratislava

Company ID: 35737948

Governance Board:

Ing. Tomáš Staňo - Executive Director

Harald Josef Tobias Mießner – Executive

Director

(hereinafter referred to as the **Investor 2**)

Ing. Peter Slávik

(hereinafter referred to as the **Investor 3**)

AVEGA s.r.o.

Čermel'ská cesta 1443/16, 040 01 Košice

Company ID: 50582691

Governance Board:

Ing. Ivan Andrejko – Executive Director

(hereinafter referred to as the **Investor 4**)

(Investor 1, Investor 2, Investor 3, and
Investor 4 are hereinafter collectively referred
to as the “**Investors**”.)

(The Košice City, the Košice North, and the
Investors are hereinafter collectively referred
to as the Parties, and individually as a Party.)

PREAMBULA

Cieľom Memoranda je spolupráca Strán na výstavbe polyfunkčného komplexu OC Mier, ktorého súčasťou budú byty, obchodné a administratívne priestory, ako aj revitalizácia Námestia Jána Mathého a s tým spojené vyvolané investície financované Investormi.

Strany Memoranda budú klásť dôraz na prípravu a realizáciu optimálneho návrhu urbanisticko-architektonického riešenia polyfunkčného objektu OC Mier a jeho bezprostredného okolia. Taktiež sa budú striktne pridŕžiavať regulatívu UPN-MK tak, aby spĺňali požiadavky na zastavanosť a % zelene.

Motiváciou mesta je riešenie verejného priestranstva a vytvorenie parkovacích miest, ktoré bude možné zahrnúť do systému mestskej parkovacej politiky. Hlavnou víziou je vytvoriť kvalitný mestský priestor, ktorý bude slúžiť obyvateľom a návštevníkom lokality, pričom dôraz sa bude klásť na prispôbenie sa ich potrebám a na vytvorenie funkčne a esteticky hodnotného prostredia.

Obsahom Memoranda je dohoda o podmienkach a postupe súčinnosti v súvislosti s realizáciou polyfunkčného komplexu OC Mier, ktoré Investori príjmu ako súčasť realizácie projektu.

Po realizácii komplexu bude potrebné dohodnúť majetkovoprávne usporiadanie, spôsob prenajímania parkovacích miest v garáži, ako aj vlastnícke vzťahy k samotnej garáži pod Námestím Jána Mathého a pod komplexom OC Mier.

Mesto očakáva primeranú protihodnotu vo forme parkovacích miest v parkovacom dome, pričom ich konkrétny počet bude predmetom návrhu a výsledkom urbanisticko-architektonickej súťaže.

ZÁKLADNÉ VÝCHODISKÁ :

A. Mesto Košice je výlučným vlastníkom nehnuteľností :

- Pozemok evidovaný Okresným úradom Košice I, odbor katastrálny, katastrálne územie Severné Mesto, na LV č. 11620, zapísaný ako

PREAMBLE

The purpose of this MEMORANDUM is to establish cooperation among the Parties in connection with the construction of a mixed-use complex known as OC Mier, which will include residential units, retail space, and office premises, as well as the revitalization of Ján Mathé Square and all related ancillary investments to be funded by the Investors.

The Parties agree to prioritize the preparation and execution of an optimal urban-planning and architectural design for the OC Mier mixed-use development and its immediate surroundings. The Parties further commit to strict compliance with the regulatory requirements of the UPN-MK land-use plan, observing any and all applicable standards for building density and designated green-space ratios.

The City's motivation includes improving public space and creating parking facilities that may be incorporated into the City's municipal parking-policy system. The overarching vision is to create a high-quality urban environment that serves both residents and visitors of the area, with a strong emphasis on meeting community needs and establishing a functional and aesthetically valuable public realm.

This Memorandum sets forth the conditions and cooperative procedures related to the OC Mier mixed-use development, which the Investors agree to accept as part of the project's implementation.

Upon completion of the complex, the Parties will be required to reach agreement on property-rights arrangements, including the method for leasing parking spaces within the garage, as well as the ownership structure of the garage located beneath Ján Mathé Square and beneath the OC Mier complex.

The City expects to receive appropriate consideration in the form of parking spaces within the parking structure, with the specific number of such spaces to be determined through the proposal and outcome of the urban-planning and architectural competition.

RECITALS:

WHEREAS:

A. The Košice City is the sole owner of the following real property:

- Parcel recorded by the Košice I District Office, Land Registry, Severné Mesto Land Area, listed on Title Deed 11620 as Parcel KN

parcels reg. KN "C" č.5519/1 – built-up area and courtyard with a total area of 3,803 m² and as parcel reg. KN "C" č.5519/3 – built-up area and courtyard with a total area of 1,614 m²;

B. Investor 1 is the sole owner of the following real property:

- Plot recorded by the Košice I District Office, Land Registry, in the Severné Mesto territory, listed on Title Deed 11651, recorded as parcel reg. KN "C" č.5519/4 – built-up area and courtyard with a total area of 789 m² and as parcel reg. KN "C" č.5519/6 – built-up area and courtyard with a total area of 55 m²;

- Plot recorded by the Košice I District Office, Land Registry, in the Severné Mesto territory, listed on Title Deed 15913, recorded as parcel reg. KN "C" č.5519/8 – built-up area and courtyard with a total area of 5 m²;

- Building recorded by the Košice I District Office, Land Registry, in the Severné Mesto territory, listed on Title Deed 11651, recorded as building 630, situated on parcel reg. KN "C" č.5519/4 – built-up area and courtyard with a total area of 789 m²;

C. Investor 2 is the sole owner of the following real property:

- Plot recorded by the Košice I District Office, Land Registry, in the Severné Mesto territory, listed on Title Deed 11666, recorded as parcel reg. KN "C" č.5519/2 – built-up area and courtyard with a total area of 993 m² and as parcel reg. KN "C" č.5520 – built-up area and courtyard with a total area of 1,049 m²;

- Building recorded by the Košice I District Office, Land Registry, in the Severné Mesto territory, listed on Title Deed 11666, recorded as building 629, situated on parcel reg. KN "C" č.5520 – built-up area and courtyard with a total area of 1,049 m²;

D. Investor 3 and Investor 4 are co-owners of the following real property in undivided shares:

- Plot recorded by the Košice I District Office, Land Registry, in the Severné Mesto territory, listed on Title Deed 13957, recorded as parcel reg. KN "C" č.5519/5 – built-up area and courtyard with a total area of 1,009 m²;

E. Investor 3, Investor 4 and the City of Košice are co-owners of the following real property in undivided shares:

- Building recorded by the Košice I District Office, Land Registry, in the Severné Mesto territory, listed on Title Deed 13957, recorded as building 629, situated on parcel reg. KN "C" č.5520 – built-up area and courtyard with a total area of 1,049 m²;

"C" 5519/1, classified as Built-Up Area and Courtyard, with a total area of 3,803 m², and Parcel KN "C" 5519/3, classified as Built-Up Area and Courtyard, with a total area of 1,614 m².

B. The Investor 1 is the sole owner of the following real property:

- Parcel recorded by the Košice I District Office, Land Registry, in the Severné Mesto territory, listed on Title Deed 11651 as Parcel KN "C" 5519/4, Built-Up Area and Courtyard, with a total area of 789 m², and Parcel KN "C" 5519/6, Built-Up Area and Courtyard, with a total area of 55 m²;

- Parcel recorded by the Košice I District Office, Land Registry, in the Severné Mesto territory, listed on Title Deed 15913 as Parcel KN "C" 5519/8, Built-Up Area and Courtyard, with a total area of 5 m²;

- Structure recorded by the Košice I District Office, Land Registry, Severné Mesto territory, listed on Title Deed 11651 as Building 630, situated on Parcel KN "C" 5519/4, Built-Up Area and Courtyard, with a total area of 789 m².

C. The Investor 2 is the sole owner of the following real property:

- Parcel recorded by the Košice I District Office, Land Registry, Severné Mesto territory, listed on Title Deed 11666 as Parcel KN "C" 5519/2, classified as Built-Up Area and Courtyard, with a total area of 993 m², and Parcel KN "C" 5520, also classified as Built-Up Area and Courtyard, with a total area of 1,049 m²

- Structure recorded by the Košice I District Office, Land Registry, Severné Mesto territory, listed on Title Deed 11666, registered as a Retail Building 629, situated on Parcel KN "C" 5520, Built-Up Area and Courtyard, with a total area of 1,049 m².

D. The Investor 3 and the Investor 4 are co-owners of the following real property in undivided shares:

- Parcel recorded by the Košice I District Office, Land Registry, in the Severné Mesto territory, listed on Title Deed 13957 as Parcel KN "C" 5519/5, Built-Up Area and Courtyard, with a total area of 1,009 m².

E. The Investor 3, the Investor 4, and the Košice City are co-owners of the following real property in undivided shares:

Severné Mesto, na LV č. 11697, zapísaná ako Dom služieb so súpisným č.211 nachádzajúca sa na parcele reg. KN "C" č.5519/5 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1009m²;

F. Strany (Investori a Mesto Košice) vlastní ucelený komplex nehnuteľností lokality nachádzajúcej sa na nároží ulíc Hlinkova – Národná trieda – Park mládeže vymedzený parcelami "C" č.5519/1, "C" č.5519/2, "C" č.5519/3, "C" č.5519/4, "C" č.5519/5, "C" č.5519/6, "C" č.5519/8, "C" č. 5520 v mestskej časti Košice – Sever, o celkovej výmere 19.000 m². Mestská časť Košice – Sever vlastní pešie komunikácie, verejné priestranstvo a fontánu Odpočívajúca rodina od akademického sochára ktorá je dominantným prvkom územia a zároveň symbolicky určuje identitu a kultúrny význam námestia (ďalej len „Zaujmové územie“).

G. Strany majú záujem o vypísanie architektonickej súťaže za účelom optimálneho využitia „Zaujmového územia“ a o následné vyhodnotenie jednotlivých návrhov. Cieľom je vypísanie súťaže, ktorú budú financovať Investori, s tým, že Mesto Košice poskytne Zadanie súťaže, stanoví súťažné podmienky a bude dohliadať nad organizáciou samotnej súťaže.

H. Investori majú v pláne v Zaujmovom území na vlastné náklady realizovať projekt, v rámci ktorého bude riešený aj verejný priestor, ktorý patrí Mestu Košice. Na základe výsledku súťaže, bude víťazný súťažný návrh podkladom pre spracovanie ďalších podkladov pre realizáciu a stavebné konanie.

I. Ambíciou Strán je zvýšiť reprezentatívnosť Zaujmového územia, zvýšiť počet parkovacích miest a celkovú kvalitu verejného priestoru, systémové a komplexné technické riešenie cestnej a pešej infraštruktúry, zvýšenie podielu kvalitnej a udržiavanej zelene a vytvorenie oddychových plôch a mobiliáru, riešenie celkovej funkčnej a dopravnej koncepcie.

J. Investori, vedomí si potrieb Mesta Košice a Mestskej časti Košice – Sever a

- Structure recorded by the Košice I District Office, Land Registry, Severné Mesto territory, listed on Title Deed 11697, registered as Commercial Service Building 211, situated on Parcel KN "C" 5519/5, Build-Up Area and Courtyard, with a total area of 1,009 m².

F. The Parties (the Investors and the Košice City) collectively own a contiguous group of real-estate parcels located at the intersection of Hlinkova Street, Národná Trieda, and Park Mládeže, defined by Parcels KN "C" 5519/1, 5519/2, 5519/3, 5519/4, 5519/5, 5519/6, 5519/8, and 5520 in the Košice North, with a total combined area of 19,000 m². The Košice North owns the pedestrian walkways, public open space, and the Resting Family fountain created by academic sculptor which serves as the dominant feature of the area and symbolically defines the identity and cultural significance of the square. This area above is hereinafter referred to as the Project Area.

G. The Parties intend to initiate an architectural design competition to determine the optimal use and development concept for the Project Area, followed by a formal evaluation of all submitted proposals. The objective is to conduct a design competition funded by the Investors, while the Košice City will prepare the competition brief, establish the competition requirements, and oversee the administration of the competition process.

H. The Investors plan to carry out, at their own expense, a development project within the Project Area, which will also include improvements to the public space owned by the Košice City. The winning design will form the basis for all documentation needed for project execution and for construction proceedings.

I. The Parties aim to enhance the overall character of the Project Area, increase available parking, improve the quality of public space, implement a coordinated technical solution for both roadway and pedestrian infrastructure, expand well-maintained green areas, and create new recreational zones and site furnishings, establishing a coherent functional and transportation concept for the area.

J. The Investors—aware of the needs of the Košice City and the Košice North, as well

všetkých ich obyvateľov a návštevníkov, verejne deklarovali svoj zámer vybudovať v Záujmovom území polyfunkčný objekt s verejným priestorom námestia, ktorý by slúžil potrebám Mesta Košice a Mestskej časti Košice – Sever, umožnil uspokojovanie potrieb obyvateľov a návštevníkov a teda plnil by predovšetkým funkciu obchodno-oddychového centra zóny, a to ako súčasť projektu OC Mier (ďalej len „OC Mier“).

K. Mestská časť Košice – Sever v súčasnosti nedisponuje dostatočným počtom parkovacích miest, ktoré by mohli využívať obyvatelia a návštevníci Záujmového územia. Cieľom tohto projektu je navýšiť parkovacie miesta nie len pre potreby Investorov, ale aj pre potreby MČ Košice – Sever.

L. Rekonštrukcia OC Mier má za cieľ podporiť a zabezpečiť bývanie a služby pre obyvateľov Záujmového územia a jeho návštevníkov.

M. Mesto Košice a Mestská časť Košice – Sever vítajú iniciatívu Investorov rekonštruovať OC Mier a považujú to za potrebné a užitočné.

N. Strany vyhlasujú, že sú si plne vedomé zodpovednosti za kontinuálny rozvoj Mesta Košice a Mestskej časti Košice – Sever a kvalitu života v nich.

VZHLĎADOM NA VYŠŠIE UVEDENÉ SA STRANY DOHODLI na uzatvorení tohto Memoranda.

PROJEKT REKONŠTRUKCIE OC MIER

V nadväznosti na urbanistické, funkčné, prevádzkové a programové posúdenie štúdie Projektu rekonštrukcie OC Mier môže vzniknúť konsenzus na úprave návrhu predmetnej štúdie. Investori predpokladajú, že pôdorysy, umiestnenie a špecifikácie OC Mier budú podliehať zmenám a budú musieť byť podrobne rozpracované vzhľadom na potreby jeho budúcich užívateľov, konštrukčné riešenia, požiadavky právnych predpisov a technických noriem.

as those of local residents and visitors—have publicly expressed their intention to develop a mixed-use building with a public square within the Project Area, which is intended to serve the needs of the Košice City and the Košice North, support residents and visitors, and function primarily as a commercial and recreational center for the zone, forming part of the OC Mier project (the OC Mier).

K. The Košice North currently lacks a sufficient number of parking spaces for residents and visitors of the Project Area. The goal of this project is therefore to increase parking capacity not only for the Investors' uses but also for the needs of the Košice North.

L. The reconstruction of OC Mier is intended to support and provide housing and services for residents and visitors of the Project Area.

M. The Košice City and the Košice North welcome the Investors' initiative to redevelop OC Mier and consider it both necessary and beneficial.

N. The Parties affirm that they fully recognize their responsibility for the continued development of the Košice City and the Košice North, as well as for maintaining and improving the quality of life within both.

NOW, THEREFORE, IN CONSIDERATION OF THE FOREGOING, THE PARTIES AGREE to enter into this Memorandum, under the following terms and conditions.

OC MIER RECONSTRUCTION PROJECT

Following the urban, functional, operational, and programmatic assessment of the OC Mier Reconstruction Project study, the Parties acknowledge that a consensus may be reached on modifications to the proposed study. The Investors anticipate that the floor plans, layout, and specifications of OC Mier will be subject to change and will require detailed development to reflect the needs of future users, structural solutions, and the requirements of applicable laws and technical standards.

**SÚČINNOSŤ MESTA KOŠICE,
MESTSKEJ ČASTI KOŠICE – SEVER A
INVESTOROV**

2.1. Strany tohto Memoranda vyjadrujú vôľu vzájomne aktívne spolupracovať, informovať sa, vykonávať v spolupráci potrebné kroky, prednášať návrhy, tieto pripomienkovať a schvaľovať, poskytovať si navzájom všetku potrebnú súčinnosť a zabezpečovať širšiu vzájomnú koordináciu.

2.2. Mesto Košice a Mestská časť Košice – Sever poskytnú Investorom svoje návrhy na zlepšenie návrhu urbanisticko–architektonickej štúdie rekonštrukcie OC Mier, jej ekonomickej návratnosti a prínosu pre obyvateľov a návštevníkov Mesta Košice a Mestskej časti Košice -Sever, ktoré sa Investori zaväzujú vyhodnotiť, posúdiť a v nadväznosti na svoje posúdenie zapracovať do ďalších stupňov projektovej dokumentácie na rekonštrukciu OC Mier.

2.3. Strany tohto Memoranda zároveň vyjadrujú vôľu zodpovedne verejne informovať o postupe, ktorým sa približujú k dosiahnutiu prínosov rozvoja Záujmového územia pre obyvateľov a návštevníkov Mesta Košice a Mestskej časti Košice - Sever.

2.4. Strany sa zaväzujú úzko spolupracovať na príprave podkladov potrebných pre vypísanie architektonickej súťaže na základe vzájomne odsúhlaseného zadania a dokumentácie.

2.5. Investori sa zaväzujú na svoje náklady zorganizovať uzatvorenú architektonickú súťaž na základe týchto podkladov.

2.6. Strany sa zaväzujú predmetnú súťaž spoločne vyhodnotiť.

2.7. Mesto Košice a Mestská časť Košice – Sever sa zaväzujú, že po vyhodnotení súťaže na základe žiadosti Investorov, ak to bude nevyhnutné, zabezpečia po vzájomnej dohode s Investormi na konkrétnych podmienkach zaradenie Záujmového územia do procesu zmien a doplnkov územného plánu tak, aby mohol byť investičný zámer v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou.

2.8. Strany sa zaväzujú vypracovať a vzájomne odsúhlasiť jednotlivé dokumenty

**COOPERATION BETWEEN THE KOŠICE
CITY, THE KOŠICE NORTH, AND THE
INVESTORS**

2.1. The Parties express their intent to actively cooperate, exchange information, undertake necessary actions jointly, submit proposals, comment on and approve such proposals, provide each other with all required cooperation, and ensure broad mutual coordination.

2.2. The Košice City and the Košice North shall provide the Investors with their proposals for improving the urban-architectural study of the OC Mier reconstruction, including its economic viability and its benefits for the residents and visitors of the Košice City and the Košice North. The Investors undertake to evaluate and assess these proposals and, based on such assessment, incorporate them into subsequent stages of project documentation for the reconstruction of OC Mier.

2.3. The Parties further express their intent to responsibly and publicly inform the community about the progress made toward achieving the development benefits of the Project Area for the residents and visitors of the Košice City and the Košice North.

2.4. The Parties undertake to cooperate closely in preparing the materials required for issuing the architectural design competition based on mutually agreed-upon terms and documentation.

2.5. The Investors commit to organizing, at their own expense, a closed architectural design competition based on such materials.

2.6. The Parties agree to jointly evaluate the competition.

2.7. The Košice City and the Košice North undertake that, following the evaluation of the competition and upon the Investors' request, they will—where necessary and subject to mutual agreement on specific conditions—ensure the inclusion of the Project Area in the process of amendments to the land-use plan, so that the investment project may be aligned with the applicable planning documentation.

upravujúce mechanizmus výpočtu a rozdelenia výnosu.

2.9. Mesto Košice a Mestská časť Košice – Sever môžu na účely povoľovania investičného zámeru, ako aj jeho realizácie a následnej prevádzky, poskytnúť Investorom do užívania pozemky vo svojom vlastníctve dotknuté investičným zámerom, a to na základe vhodného právneho titulu, najmä nájomnej zmluvy alebo zriadenia vecného bremena, a to po vzájomnej dohode na konkrétnych podmienkach.

2.10. Strany sa dohodli, že budú aktívne pracovať na zmluvných dokumentáciách týkajúcich sa majetkového vysporiadania investícií v Záujmovom území po dokončení celej investície.

TRVANIE MEMORANDA

3.1. Toto Memorandum sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa nadobudnutia jeho účinnosti až do ukončenia realizácie všetkých aktivít, investícií a projektov, ktoré vyplývajú z tohto Memoranda.

3.2. Toto Memorandum sa vzťahuje aj na právnych nástupcov Strán.

KOMUNIKÁCIA STRÁN

4.1. Pokiaľ nie je v tomto Memorande uvedené inak, komunikácia medzi Stranami prebieha všetkými dostupnými komunikačnými prostriedkami, najmä, nie však výlučne, listovou zásielkou, elektronickou správou, telefonicky a osobne.

4.2. Listovú zásielku je možné doručovať prostredníctvom poštového podniku alebo kuriéra na adresu Strany uvedenú v záhlaví tohto Memoranda. Za doručenú sa považuje každá listová zásielka, ktorá:

4.2.1 bola adresátom prevzatá dňom jej prevzatia,

2.8. The Parties commit to preparing and mutually approving the documents governing the mechanism for calculating and allocating project revenues.

2.9. For the purposes of permitting, implementing, and subsequently operating the Investment Project, the Košice City and the Košice North may, subject to mutual agreement on specific conditions, grant the Investors the right to use land owned by them and affected by the Investment Project, on the basis of an appropriate legal title, including but not limited to a lease agreement or the establishment of an easement.

2.10. The Parties agree to actively work on contractual documentation concerning the property settlement of the Investments within the Project Area upon completion of the entire investment.

TERM

3.1. This Memorandum is entered into for a fixed term, commencing on the date it becomes effective and continuing until the completion of all activities, investments, and projects arising from this Memorandum.

3.2 This Memorandum shall also apply to the legal successors of the Parties.

COMMUNICATION BETWEEN THE PARTIES

4.1. Unless otherwise provided in this Memorandum, communication between the Parties may be served through any available means, including, without limitation, written correspondence, electronic communication, telephone communication, or in-person meetings.

4.2. Written correspondence may be delivered by postal service or courier to the address of the respective Party as stated in the heading of this Memorandum. Any written correspondence shall be deemed delivered when:

4.2.1 It is received by the addressee, on the date of such receipt

4.2.2 prevzatie bolo adresátom odmietnuté, dňom, kedy bolo prevzatie odmietnuté, 4.2.3 bola uložená na pobočke poštového podniku uplynutím tretieho (3.) dňa od uloženia, aj keď sa adresát s jej obsahom neoboznámil. 4.3. Za prvé kontaktné osoby na účely komunikácie podľa tohto Memoranda boli určené: 4.3.1 za Mesto Košice : 4.3.1.1 za Mesto Košice, za Primátora Mesta Košice : Meno : e-mail : telefón : 4.3.2 za Mestskú časť Košice – Sever: 4.3.2.1 za Mestskú časť Košice – Sever, za Starostu Mestskej časti Košice – Sever : Meno : e-mail : telefón : 4.3.3 za Investora 1 : Meno : e-mail : telefón : 4.3.4 za Investora 2 : Meno : e-mail : telefón : 4.3.5 za Investora 3 : Meno : e-mail : telefón : 4.3.6 za Investora 4 : Meno : e-mail : telefón : 4.4. Strany sú povinné bez zbytočného odkladu, najneskôr do 5 kalendárnych dní od zmeny, oznámiť si navzájom akúkoľvek zmenu kontaktných údajov. Takéto oznámenie je účinné jeho doručením. 4.5. Strany budú minimálne raz denne kontrolovať svoje kontaktné e-mailové adresy.	4.2.2 Its receipt is refused by the addressee; on the date such refusal occurred. 4.2.3 It is held at the postal service branch, upon the expiration of the third (3rd) day following such holding, even if the addressee has not become acquainted with its contents. 4.3. The following individuals are designated as the primary contact persons for communication under this Memorandum: 4.3.1 Košice City: 4.3.1.1 Košice City, Office of the City Mayor: Name: Email: Phone: 4.3.2 Košice North: 4.3.2.1 Košice North, Office of the District Mayor: Name: Email: Phone: 4.3.3 Investor 1 : Name: Email: Phone: 4.3.4 Investor 2 : Name: Email: Phone: 4.3.5 Investor 3 : Name: Email: Phone: 4.3.6 Investor 4: Name: Email: Phone: 4.4. The Parties shall notify each other, without undue delay and no later than five (5) calendar days after any change, of any modification to their contact details. Such notice shall become effective upon delivery. 4.5. The Parties shall check their designated contact e-mail addresses at least once per day.
--	---

4.6. Elektronická správa sa považuje za doručení deň nasledujúci po jej odoslaní na e-mailovú adresu uvedenú v bode 4.3. tohto Memoranda alebo oznámenú podľa bodu 4.4. tohto Memoranda, a to aj vtedy, ak sa adresát o jeho obsahu nedozvedel. Uvedené neplatí, ak je odosielateľovi doručená automatická správa o nemožnosti adresáta oboznámiť sa so správou spolu s uvedením inej kontaktnej osoby.

SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

5.1. Strany konštatujú, že Mesto Košice, resp. MČ Košice – Sever sú orgánmi miestnej samosprávy, že môžu byť vlastníkmí, správcami a prevádzkovateľmi objektov a nehnuteľností v predmetnom Záujmovom území a beneficiantom poplatkov za rozvoj. Strany zároveň berú na vedomie, že na vykonanie niektorých plnení vyplývajúcich z tohto memoranda sa v prípade Mesta Košice alebo MČ Košice – Sever ako orgánov miestnej samosprávy môže vyžadovať schválenie Mestským zastupiteľstvom v Košiciach (ďalej aj „mestské zastupiteľstvo“) alebo miestnym zastupiteľstvom MČ Košice – Sever (ďalej len „miestne zastupiteľstvo“). V prípade neschválenia plnení, na ktorých mesto resp. mestská časť týmto Memorandom deklarovalo svoj záujem participovať, mestským zastupiteľstvom alebo miestnym zastupiteľstvom, sa následná nemožnosť plnenia zo strany Mesta Košice alebo MČ Košice - Sever neklasifikuje ako porušenie záväzku vyplývajúceho z tohto Memoranda a nevzniká týmto akýkoľvek nárok na náhradu škody.

5.2. Strany konštatujú, že Investori sú podnikateľskými subjektami, ktoré disponujú komplexnými znalosťami a skúsenosťami v oblasti výstavby.

5.3. Vzhľadom na prejavovaný záujem Investorov o zmenu Územného plánu týkajúceho sa Záujmového územia sa Strany zaväzujú, na základe návrhu ktorejkoľvek Strany, rokovať o uzatvorení zmluvy o spolupráci vo vzťahu k zmene Územného plánu, ktorá bude obsahovať finančné aj nefinančné plnenia Strán, za predpokladu naplnenia verejného záujmu na takú zmenu

4.6. An electronic communication shall be deemed delivered on the day following its dispatch to the e-mail address specified in Section 4.3 of this Memorandum or subsequently notified pursuant to Section 4.4 of this Memorandum, even if the addressee has not become acquainted with its contents. The foregoing shall not apply if the sender receives an automatic notification indicating that the addressee was unable to receive or access the message, together with the identification of an alternative contact person.

GENERAL AND FINAL PROVISIONS

5.1. The Parties acknowledge that the Košice City and the Košice North are bodies of local self-government and may be owners, administrators, and operators of facilities and real property located within the Project Area, as well as beneficiaries of development charges. The Parties further acknowledge that the performance of certain obligations arising under this Memorandum may, in the case of the Košice City or the Košice North as bodies of local self-government, require approval by the City Council of the Košice City (the City Council) or the District Council of the Košice North (the District Council). If the City Council or the District Council fails to approve any performance contemplated under this Memorandum, any resulting inability of the Košice City or the Košice North to perform shall not be deemed a breach of this Memorandum, and the Košice City and the Košice North expressly disclaim any liability for damages arising from such non-performance.

5.2. The Parties acknowledge that the Investors are business entities possessing extensive knowledge and experience in the field of construction.

5.3. Considering the Investors' interest in amending the Land-Use Plan for the Project Area, the Parties agree that, upon the initiative of any Party, they will negotiate a cooperation agreement concerning the proposed amendment. The cooperation agreement shall include the Parties' financial and non-financial commitments, conditioned upon the presence of a public interest in effecting such amendment. The cooperation agreement shall

Územného plánu. Zmluva o spolupráci sa bude riadiť metodikou pre zmenu Územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj Záujmového územia.

5.4. Strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že Investori sú oprávnení v budúcnosti previesť svoje investičné zámery a dotknuté nehnuteľnosti v Záujmovom území na iné subjekty, ktoré nemusia byť majetkovo alebo personálne prepojené s Investormi, pričom v takom prípade sú Investori povinní zabezpečiť, aby práva a povinnosti patriace Investorom z tohto Memoranda v príslušnom rozsahu boli prevedené aj na tieto subjekty a Mesto Košice, resp. Mestská časť Košice – Sever sa im zaväzujú poskytnúť súčinnosť na tento prevod.

5.5. Toto Memorandum nemá žiadny dopad na posudzovanie projektov Investorov alebo skupiny, ktorej sú súčasťou, pričom všetky projekty budú posudzované výlučne podľa všeobecne záväzných právnych predpisov platných a účinných na úseku územného plánovania a stavebného konania ako aj v akýchkoľvek iných konaniach, v ktorých Mesto Košice, resp. Mestská časť Košice – Sever vystupujú ako orgány verejnej moci.

5.6. Ustanovenia tohto Memoranda sú vyjadrením úmyslu Strán spolupracovať pri príprave, výstavbe a prevádzke OC Mier po jeho rekonštrukcii, nie sú právne záväzné a vymáhateľné a nemôžu priamo ani nepriamo viesť k vzniku a zakladať akékoľvek práva, nároky, povinnosti a záväzky Strán bez ohľadu na akékoľvek iné ustanovenie tohto Memoranda.

5.7. Toto Memorandum nadobúda:

5.7.1 Platnosť dňom jeho podpisu oprávnenými zástupcami Strán a

5.7.2 účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v zmysle § 47a ods. 1 zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení s § 5a zák. č. 211/2000 Z. z. zákona o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

be governed by the methodology applicable to amendments of the Land-Use Plan for the purpose of establishing conditions for the development of the Project Area.

5.4. The Parties acknowledge and agree that the Investors shall be entitled, in the future, to transfer their investment projects and the real properties affected by such projects within the Project Area to other entities, including entities that are not economically or personally affiliated with the Investors. In such case, the Investors shall be obligated to ensure that the rights and obligations of the Investors under this Memorandum are transferred to such entities to the corresponding extent, and the Košice City and the Košice North undertake to provide cooperation necessary for such transfer.

5.5. This Memorandum has no impact on the assessment of the projects of the Investors or any group of which they form a part. All such projects shall be assessed exclusively in accordance with the generally binding legal regulations applicable and effective in the field of land-use planning and building proceedings, as well as in any other proceedings in which the Košice City or the Košice North act as public authorities.

5.6. Notwithstanding any other provision of this Memorandum, the Parties acknowledge that the provisions herein constitute only an expression of their intention to cooperate in the preparation, construction, and operation of OC Mier following its reconstruction. These provisions are not legally binding or enforceable and shall not, directly or indirectly, create or give rise to any rights, claims, obligations, or liabilities of any Party.

5.7. This Memorandum shall:

5.7.1 Become valid as of the date it is signed by the duly authorized representatives of the Parties AND

5.7.2 Become effective on the day following its publication in the Central Register of Contracts, in accordance with Section 47a(1) of Act 40/1964 Coll., the Civil Code, as amended, and Section 5a of Act 211/2000 Coll., the Freedom of Information Act, as amended.

5.8. Meniť alebo dopĺňať ustanovenia tohto Memoranda (ako aj jeho príloh) je možné len na základe dohody všetkých Strán, formou postupne číslovaných písomných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami všetkých Strán.

5.9. Toto Memorandum je vyhotovené v siedmych rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom každá Strana dostane jeden rovnopis, Mesto Košice dostane dva rovnopisy. Toto Memorandum je vyhotovené v slovenskej a anglickej jazykovej verzii. V prípade rozporu medzi jazykovými verziami má prednosť slovenská jazyková verzia.

5.10. Neplatnosť, neúčinnosť alebo neaplikovateľnosť niektorého ustanovenia tohto Memoranda nespôsobuje neplatnosť, neúčinnosť alebo neaplikovateľnosť tohto Memoranda ako celku. V prípade neplatnosti, neúčinnosti alebo neaplikovateľnosti niektorého ustanovenia tohto Memoranda sú Strany povinné vyvinúť všetku súčinnosť, ktorú od nich možno spravodlivo požadovať, aby neplatné, neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie Memoranda nahradili novým ustanovením v súlade s účelom Memoranda.

5.11. V prípade, ak bude právny predpis citovaný v tomto Memorande zrušený a nahradený iným právnym predpisom, odkazy Memoranda na pôvodný právny predpis sa budú považovať za odkazy na právny predpis, ktorý ho nahradil.

5.12. Právne vzťahy Strán v tomto Memorande neupravené sa riadia príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky v platnom a účinnom znení.

5.13. Neoddeliteľnou súčasťou tohto Memoranda sú nasledujúce prílohy:

Príloha č. 1 – Urbanisticko–architektonické súťažné zadanie revitalizácie Námestia Jána Mathého

5.14. Strany vyhlasujú, že si toto Memorandum prečítali, jeho obsahu porozumeli, súhlasia s ním bez výhrad a sú si vedomé právnych následkov podpísania tohto Memoranda.

5.8. This Memorandum, including its annexes, may be amended or supplemented only by the mutual written agreement of all Parties, executed in the form of consecutively numbered written amendments signed by the duly authorized representatives of all Parties.

5.9. This Memorandum has been executed in seven (7) counterparts, each of which shall be deemed an original. Each Party shall receive one counterpart, and the Košice City shall receive two counterparts. This Memorandum is executed in the Slovak and English language versions. In the event of any discrepancy between the language versions, the Slovak language version shall prevail.

5.10. Severability. If any provision of this Memorandum is held invalid, unenforceable, or inapplicable, such determination shall not affect the validity or enforceability of the remaining provisions. If any provision of this Memorandum is found to be invalid, unenforceable, or otherwise inapplicable, the Parties shall use all reasonable efforts to cooperate in good faith to replace such invalid, unenforceable, or otherwise inapplicable provision with a new one that reflects, as closely as possible, the purpose and intent of this Memorandum.

5.11. Statutory Reference. If any statute referenced in this Memorandum is repealed and replaced by a new statute, all references in this Memorandum to the repealed statute shall be deemed to refer to the successor statute.

5.12. Any legal matters not expressly addressed in this Memorandum shall be governed by the applicable laws of the Slovak Republic in force and effect at the relevant time.

5.13. The following attachment forms an integral part of this Memorandum:

Attachment 1 – Urban-Architectural Competition Brief for the Revitalization of Ján Mathé Square

5.14. Each Party acknowledges that it has carefully reviewed this Memorandum, fully understands its terms, and agrees with it without reservation. Each Party further acknowledges that it is aware of the legal

5.15. Strany vyhlasujú, že ich zmluvná sloboda nie je žiadnym spôsobom obmedzená, toto Memorandum uzatvárajú slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a je jasným, určitým a verným vyjadrením ich vôle, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

consequences associated with signing this Memorandum.

5.15. Each Party affirms that it enters into this Memorandum freely and voluntarily, without coercion, undue pressure, or disadvantageous conditions. The Parties further affirm that this Memorandum accurately and definitively reflects their intentions, as evidenced by their signatures affixed hereunder.

Nasleduje Podpisová Strana / The signature page follows.

19-10-2026

V Košiciach / in Košice:

Mesto Košice / Košice City

Ing. Jaroslav Polaček, DPA
Primátor Mesta / City Mayor :

V Košiciach / in Košice: 10/10/26

Mestská časť Košice – Sever / Košice North:

Ing. František Ténai, MBA,
Starosta / District Mayor :

V Košiciach / in Košice: 8/10/26

INZUKO s.r.o.

Zuzana Gumánová,
Konateľ / Executive Director :

V Košiciach / in Košice: 7/10/26

BILLA REALITY SLOVENSKO, spol. s r.o.

Ing. Tomáš Staňo,
Konateľ / Executive Director :

V Košiciach / in Košice: 7/10/26

BILLA REALITY SLOVENSKO, spol. s r.o.

Harald Josef Tobias Mießner,
Konateľ / Executive Director :

V Košiciach / in Košice: 9/10/26

Ing. Peter Slávik :

v Košiciach / in Košice: 9/10/26

za AVEGA s.r.o.

Ing. Ivan Andrejko,
Konateľ / : Executive Director :

Príloha číslo 1

Transformácia obchodného centra a verejného priestoru Námestie Jána Mathého

1/ Zadanie

Architektonicko-urbanistická vyzvaná súťaž

Obsah

Úvod.....	3
1 VYHLÁSENIE SÚŤAŽE	4

1.1 IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE A VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE	4
1.2 ZÁMER A VÍZIA ARCHITEKTONICKO-URBANISTICKEJ SÚŤAŽE	5
1.3 POLOHA A CHARAKTER LOKALITY.....	6
1.4 RIEŠENÉ ÚZEMIE.....	6
2 AKTUÁLNY STAV	7
2.1 URBANIZMUS A ARCHITEKTÚRA	7
2.2 DOPRAVA.....	7
2.3 ZELEŇ.....	8
2.4 HLAVNÉ PROBLÉMY RIEŠENÉHO ÚZEMIA.....	8
2.5 HISTORICKÝ KONTEXT, MESTOTVORNÝ A URBANISTICKÝ VÝZNAM LOKALITY	9
2.6 REGULATÍVY V ÚZEMÍ	10
2.7 ASPEKTY NEVYHNUTNE ZOHĽADNITELNÉ V NÁVRHU:	11
3 PREDMET SÚŤAŽE A POŽIADAVKY INVESTORA	12
3.1 VŠEOBECNÉ POŽIADAVKY	12
3.2 POŽIADAVKY NA VEREJNÝ PRIESTOR.....	23
3.3 POŽIADAVKY INVESTORA.....	24
4 SÚŤAŽNE PODMIENKY	25
PODKLADY	25
FORMA DODANIA DOKUMENTÁCIE:.....	25
FORMA PREROKOVANIA DOKUMENTÁCIE:.....	27
PRIEBEH SÚŤAŽE:	27
POROTA.....	27
ODMENY PRE ÚČASŇÍKOV	27
PREDPOKLADANÁ HODNOTA ZÁKAZKY	28
TERMÍNY SÚŤAŽE.....	28
SÚHLASY A AUTORSKÉ PRÁVA	28

Úvod

Námestie Jána Mathého (predtým Nám. nádeje) vzniklo ako súčasť sídliska Mier začiatkom 60. rokov 20. storočia. Sídlisko bolo vybudované v etape výstavby sídlisk na vtedajšom okraji mesta, dnes sú tieto sídliská súčasťou vnútorného mesta. Sídliská v tejto etape sa vyznačujú novátorskými urbanistickými prístupmi ku kompozícii verejných priestorov, napr. je zrušenie súvislej uličnej zástavby. Bytové domy sú otočené kolmo na ulicu v riadkovom usporiadaní, čím je koncept ulice narušený, ale napriek tomu stále zachovaný. Novinkou je aj separácia pešej a motorizovanej dopravy do dvoch nezávislých prúdov, kde sú pešia a automobilová doprava oddelené pásom vysokej zelene. V sídlisku sa myslelo aj na nárast individuálnej automobilovej dopravy, s ktorou socializmus 50-tych rokov nepočítal.

Autorom návrhu sídliska je [1], ktorý v rámci zachovania urbanisticko-architektonickej jednoty navrhol aj námestie s obchodným domom Mier. V tom čase bolo námestie plnohodnotným verejným priestorom, v ktorom obchodný dom poskytoval obyvateľom základnú vybavenosť (menšie prevádzky v parteri, dom textilu, knižnica atď.).

Na kompozícii a výtvarnom výraze námestia sa spolupodieľal aj akad. sochár [2] ktorého sochárske diela boli použité do navrhovaného exteriéru. Súsošie Odpočívajúca rodina V. (1965) z mušľového bulharského vápenca, je umiestnené nad fontánou na námestí. Fontána je ťažiskom priestoru a umelecky dotvára jednoduchú a čistú architektúru OD a námestia.

1 Vyhlásenie súťaže

1.1 Identifikačné údaje a všeobecné informácie

Identifikačné údaje

Názov: Overovacia urbanisticko - architektonická štúdia

Zadávatel: Konzorcium Vlastníkov, Billa Reality s.r.o., Inzuko s.r.o. , AVEGA s.r.o., Peter Slávik

Odborný garant: Útvar hlavného architekta mesta Košice

Riešené územie - obchodný dom (súkromný sektor): parc. č. 5519/2, 5519/4, 5519/5, 5520, 5519/6, 5519/8

Predmetné parcely - verejný priestor (mestské pozemky): Parcela č. 5519/1, č. 5519/3

A - Celková výmera riešeného územia predstavuje okolo 19 000 m²

B - Z toho výmera riešeného územia – obchodný dom predstavuje 3 900 m²

C - Z toho výmera riešeného územia – verejný priestor predstavuje 5 417 m²

Spracovateľský kolektív:

Útvar hlavného architekta v spolupráci s investormi

Vysvetlivky pojmov a skatiek:

OAÚŠ Overovacia architektonicko-urbanistická štúdia

ÚPN-MÚzemný plán mesta Košice

ÚHA Útvar hlavného architekta mesta Košice

MČ Mestská časť

k.ú. katastrálne územie

MMK Magistrát mesta Košice

OD Obchodný dom

OMaP Oddelenie majetkové a právne

RP,UC a VO Referát parkovania, údržby ciest a verejného osvetlenia

SMsZ Správa mestskej zelene

MÚSES Miestny územný systém ekologickej stability

RÚSES Regionálny územný systém ekologickej stability

Zoznam príloh a podkladov:

1.2 Zámer a vízia architektonicko-urbanistickej súťaže

Cieľom zadania je vypracovať optimálny návrh urbanisticko-architektonického riešenia polyfunkčného objektu a jeho bezprostredného okolia. Hlavnou víziou je vytvoriť kvalitný mestský priestor, ktorý bude slúžiť obyvateľom a návštevníkom lokality, pričom dôraz sa kladie na prispôsobenie sa ich potrebám a na vytvorenie funkčne aj esteticky hodnotného prostredia.

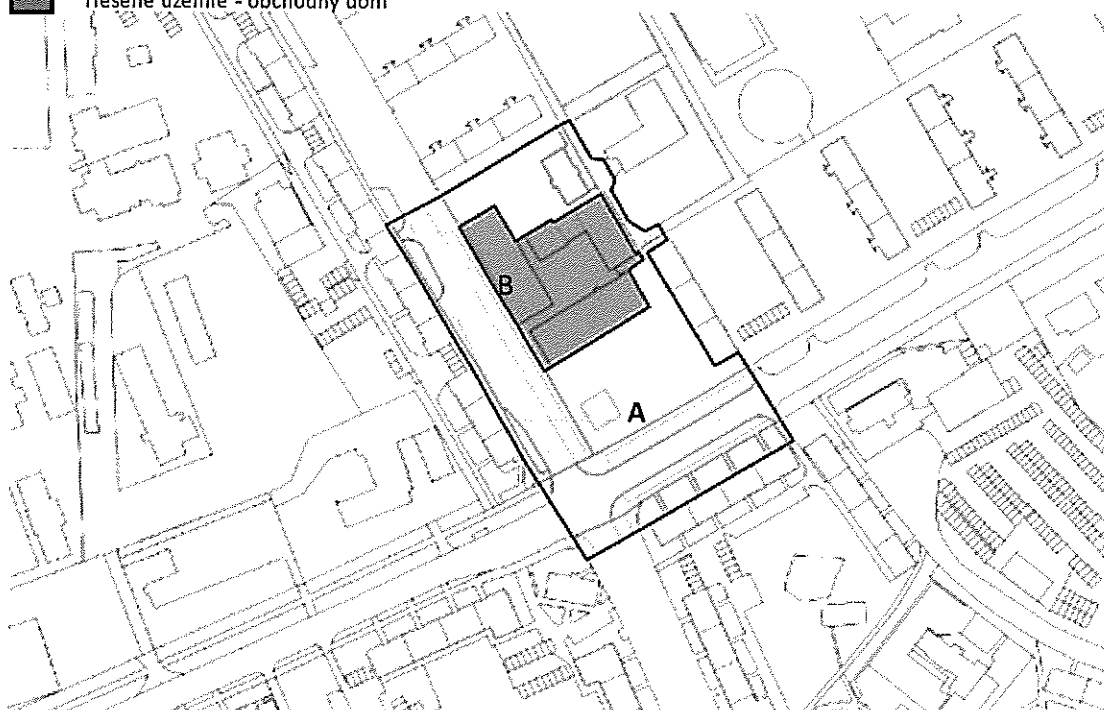
Zámerom je získať návrh, ktorý:

- poskytne komplexné riešenie polyfunkčného objektu s nadväznosťou na okolitú zástavbu,
- zabezpečí bezbariérový prístup, plynulé napojenie na pešie trasy a cyklistickú infraštruktúru,
- zvýši kvalitu a podiel zelene a vytvorí atraktívne oddychové plochy,
- bude charakteristický nadčasovým architektonickým stvárnením a kvalitným výberom materiálov vo verejnom priestore,
- bude rešpektovať špecifiká a charakter danej lokality.

Návrh by mal zohľadniť všetky relevantné aspekty – funkčné, dopravné, priestorové, architektonické ako aj majetkovoprávne usporiadanie riešeného územia. V nevyhnutnom prípade sa predpokladá, že vypracovaná overovacia urbanisticko-architektonická štúdia bude slúžiť ako podklad pre spracovanie návrhu zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie.

Jedným z hlavných impulzom pre túto súťaž je nevyhovujúci technický a prevádzkový stav existujúcich objektov OC Mier. Sice technicky dokážu plniť svoje pôvodné funkcie, no v kontexte dnešných nárokov na ekonomickú, energetickú a urbanistickú udržateľnosť už nepredstavujú vhodné riešenie pre ďalší rozvoj územia.

-  celkové riešené územie
-  riešené územie - obchodný dom



1.3 Poloha a charakter lokality

Riešená lokalita sa nachádza na nároží ulíc Hlinkova – Národná trieda – Park mládeže v mestskej časti Košice – Sever. Dominantným prvkom územia je fontána Odpočívajúca rodina od akademického sochára , ktorá zároveň symbolicky určuje identitu a kultúrny význam námestia.

Námestie predstavuje najväčšiu využiteľnú verejnú plochu pre obyvateľov mestskej časti Košice – Sever a plní významnú komunitnú a oddychovú funkciu. Jeho širšie okolie je charakteristické zmiešanou zástavbou s rôznorodým funkčným využitím – nachádzajú sa tu bytové a rodinné domy, ubytovne, objekty občianskej vybavenosti, ako aj významné inštitúcie, napríklad Univerzita veterinárskeho lekárstva a farmácie.

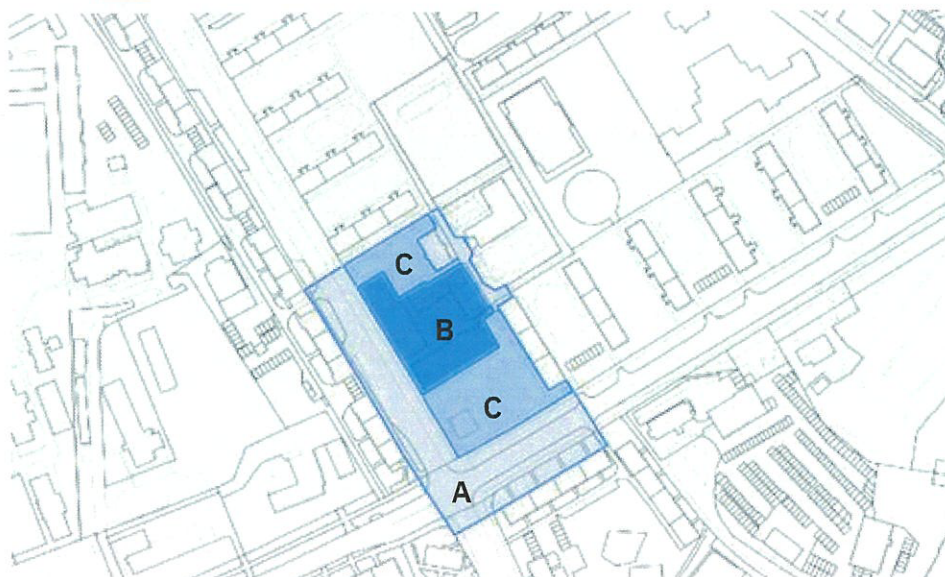
V bezprostrednej blízkosti sa nachádza autobusová zastávka, čo zvyšuje dostupnosť územia pre široké spektrum používateľov.

Hlinkova ulica plní funkciu významného a veľkokapacitného dopravného spojenia, jedného z trojice v smere západ – východ mesta. Zároveň tvorí kľúčový vstupný bod do mesta, a to ako pre individuálnu automobilovú dopravu, tak aj pre verejnú hromadnú dopravu.

1.4 Riešené územie

Zo západnej strany je územie ohraničené ulicou Národná trieda, z južnej strany ulicou Hlinkova a zo severnej a východnej strany Parkom mládeže. Zo všetkých strán je lokalita ohraničená zástavbou bytových domov z doby socialistickej plánovanej výstavby. Riešený blok je zo všetkých strán ohraničený chodníkom pre peších. Peší ťah je vedený aj východozápadným smerom od križovatky k zastávke MHD na Národnej triede. Zo strany Hlinkovej ulice je situovaný vjazd na existujúce trhovisko. Zo strany ulice Park mládeže je objekt ohraničený bytovými domami a Domovom sociálnych služieb.

- uličný priestor 
- verejný priestor 
- obchodný dom 



2 Aktuálny stav

2.1 Urbanizmus a architektúra

Námestie Jána Mathého sa nachádza v exponovanej polohe pri križovaní Hlinkovej ulice a Národnej triedy. Otvára sa do spomínaných koridorov, pričom protiľahlé nárožie je vizuálne uzavreté bytovým domom a OD Mier. Vďaka tomu je námestie a jeho bezprostredné okolie prirodzene delené na verejnú, zásobovaciu a obytnú časť. Budova OD je centrom sídliska a svojimi dvoma podlažiami s celkovou výškou 9,5 m tvorí príjemný kontrast so 7-poschodovými bytovými domami.

Takmer prázdnu spevnenú plochu námestia oživuje excentricky umiestnená fontána, do ktorej je zakomponované súsošie Odpočívajúca rodina od (rozмеры: výška 110 cm, šírka 400 cm, dĺžka 750 cm). Fontána so súsoším svojimi proporciami podčiarkuje horizontálnu hmotu lokálneho centra. Na námestí sa tiež nachádza trhovisko s predajným stánkom a trafika, ktoré sú nevhodne napojené vzdušnou prípojkou NN, a ktoré je možné asanovať, prípadne nahradiť dôstojnejšou architektúrou.

OD Mier pozostáva z dvoch samostatných dvojpodlažných objektov. V oboch bolo mienené umiestňovať prevádzky do parteru aj na 2. NP, pričom vstupy do prevádzok majú dotvárať príľahlé verejné priestory. Objekty sú vzájomne prepojené terasou, ktorá sprístupňuje obe pavlače a prestrešuje vjazd do zásobovacieho dvora. Terasa je tiež zdobená reliéfom Súvislosti od (rozмеры: výška 240 cm, dĺžka 1150 cm), umiestneného na fasáde OD. Čelnú fasádu OD delí 11 vertikál verejného osvetlenia v pravidelnom rasti. Vertikály vychádzajú z nosnej konštrukcie objektu a ich línie prechádzajú do horizontálneho členenia plochy námestia. Celkový vizuálny dojem architektonickej čistoty a strohosti s jemným akcentom na Mathéove umelecké diela, ktorý by mal v riešenom území zostať zachovaný, je znehodnotený nápismi, pútačmi a reklamnými plochami.

2.2 Doprava

Námestie je z JV a JZ strany ohraničené križovaním dvoch štvorpruhových zberných komunikácií. Koridor Hlinkovej ulice tvorí súčasť vonkajšieho dopravného okruhu mesta a prepája sídl. Ťahanovce a Dargovských hrdinov s vnútorným mestom. Nakoľko sú obe sídliská s mestom nedostatočne prepojené, koridor Hlinkovej ulice je veľmi vyťažенý a počas dopravnej špičky kolabuje doprava.

Parkovanie pre OD je umiestnené na Národnej triede na oboch stranách ulice v blízkosti zastávok MHD. Na strane pri OD je cca 20 šikmých stojísk z toho 2 vyhradené pre mestskú políciu a 1 stojisko pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu. Na opačnej strane sú 4 regulárne šikmé stojiská, ostatné sú zriadené za zastávkou bližšie ku križovatke, kde autá parkujú na rozhraní odbočovacieho pruhu a chodníka. Tieto parkovacie kapacity nedostatočne pokrývajú potreby obchodného domu a jeho prevádzok.

Vhodným riešením by bolo vybudovať podzemné parkovanie pod námestím. Lokalita je obslužená verejnou hromadnou dopravou, premávajú tu autobusové a trolejbusové linky. Zastávka Mier sa nachádza v dvoch polohách: priamo pri námestí na Národnej triede a potom na Hlinkovej ulici vo vzdialenosti 40 a 135 m od námestia. Navrhovaný presun zastávky. Lokalita nemá momentálne vybudovanú súvislú sieť cyklotrás. V územnom pláne je navrhované zriadenie cyklotrasy v S-J aj V-Z smere. Cyklisti majú zatiaľ možnosť využívať zdieľané chodníky, ktoré sú od dopravných ťahov oddelené pásmi zelene, na Hlinkovej ulici so súvislým stromoradiím.

2.3 Zeleň

Riešené územie je negatívne ovplyvnené nedostatkom zelene. Rozsiahla spevnená plocha spôsobuje vysoké letné horúčavy, pričom námestie neobsahuje žiadne tieniace prvky okrem drevín v priľahlých pásoch zelene (Alej). Priestor námestia je taktiež negatívne poznačený zvýšenou prašnosťou, hlukom a emisiami kvôli intenzívnej automobilovej doprave. Námestiu by pomohlo vytvorenie plôch zelene, ktoré by poskytli lepšiu mikroklimu a lákali by ľudí k pobytu vo verejnom priestore.

Prezlepšenie mikroklimatických pomerov priestoru je vhodné realizovať časť povrchov s priepustných materiálov. A realizovať výsadbu drevín nadväzujúcu na alejovú výsadbu, stromoradia / aleje v uličnom profile Hlinkova / Národná trieda : oddelenie námestia od komunikácie, mitigačná funkcia, oddelenie pešej komunikácie od cesty, potenciál pre zásak dažďových vôd.

Minimálne je potrebné dodržať umiestnenie plánovaných stromoradií pozdĺž komunikácie v zmysle UPN-MK a zabezpečiť tienenie spevnenej plochy, predovšetkým z južnej a a juhozápadnej strany.

Strechu podzemnej garáže realizovať formou parkovej úpravy v rámci plochy námestia. Parková úprava vrátane vzrástla vegetácie.

Pri rekonštrukcii námestia musia byť rešpektované plochy sprievodnej zelene komunikácií. Výsadba drevín sprievodnej vegetácie ciest musí byť situovaná centrálné v zelenom páse.

Výsadbu drevín navrhovať / realizovať zabezpečením podmienok pre ich dlhodobý rast, predovšetkým vytvorením primeraného prekoreniteľného priestoru, v zmysle regulatív územného plánu.

V prípade, že nie je možné aleje navrhovať jedným druhom drevín z hľadiska priestorových možností uličného profilu bude pokračovanie aleje navrhnuté kultivarovou formou dreveniny toho istého druhu, len v nevyhnutných prípadoch.

Pochôdzny povrch navrhovať / realizovať z veľkoformátovej dlažby (v prípade potreby realizácie technických opatrení pre výsadbu drevín / realizáciu vodozádržných opatrení a prípade potreby rozobratia spevnených povrchov vhodnejšie riešenie ako liaty živičný povrch). (Opakujúca sa požiadavka verejných priestorov a komunikáciám od SMSZ).

2.4 Hlavné problémy riešeného územia

1. V území je výrazný nedostatok parkovacích miest.
2. Cestná a pešia infraštruktúra je v zlom technickom stave, opravy sú realizované len čiastkovo a nesystémovo.
3. Zlé nadväznosti peších ťahov v rámci lokality
4. Kolidujúce dopravné väzby (chodec x osobné vozidlá x zásobovanie x hromadná doprava x statická doprava)
5. Neefektívne a kolabujúce dopravné väzby, využívanie ulice Hlinkova a Národnej triedy ako jedných z dvoch možných prístupových ciest vozidiel medzimestských liniek na AS je rušivým faktorom pre obyvateľov, ale aj pre okolitú mestskú zástavbu a verejné priestory
6. Chýbajúca celková funkčná a dopravná koncepcia lokality
7. Kvalita verejného priestoru je na nedostatočnej úrovni.
8. Územie trpí nedostatkom kvalitnej a udržiavanej zelene.
9. V kontexte dnešných nárokov na ekonomickú, energetickú a urbanistickú udržateľnosť už existujúci objekt OD a verejný priestor nepredstavujú vhodné riešenie pre ďalší rozvoj územia
10. Lokalita napriek svojej exponovanej polohe pôsobí nereprezentatívnym dojmom.
11. Absencia oddychových plôch a mobiliáru
12. Nevhodné umiestnenie predajných stánkov nízkej estetickej úrovne na námestí Jána Mátheho

2.5 Historický kontext, mestotvorný a urbanistický význam lokality

Námestie do dnešných dní tvorí centrum sídliska a je významným bodom MČ Košice - Sever. Od doby vzniku si námestie zachovalo svoj architektonický výraz aj proporcie. Pôvodný vizuál najviac narúša vizuálny smog rôznorodých reklamných plôch, pútačov prevádzok v OD a neatraktívny vzhľad stánkov a trhoviska. Fontána so súsoším je stále unikátnym umeleckým prvkom a ťažiskom celej plochy.

Voľná plocha námestia je vhodným priestorom na konanie kultúrnych, verejných podujatí či trhov. Od počiatku bola myslená ako predpolie obchodného domu, kam sú orientované jednotlivé prevádzky. Samotný OD svojím prevádzkovým riešením už nekomunikuje s námestím a námestie tak tvorí iba veľkú spevnenú plochu bez funkčnej náplne. Priestor bol doplnený o drobné objekty (trhovisko, trafika a predajný stánok) na zatraktívnenie a lepšie funkčné využitie verejného priestoru. Nanešťastie plnia túto funkciu v minimálnej miere a svojím vzhľadom narúšajú jasnú a jednoznačnú vizuálnu stránku námestia. Nedávnym projektom na zatraktívnenie námestia je vyznačenie dopravného ihriska na spevnenej ploche.

Na prízemí juhovýchodného objektu OD je umiestnený supermarket Billa, ktorý je s námestím prepojený iba cez hlavný vstup na okraji budovy. Z poschodia sa postupne vytratil obchodné prevádzky s textilom. Až na administratívnu časť pre Billu je poschodie takmer nevyužívané. Prevádzky nižšej občianskej vybavenosti sa sústreďujú v severozápadnom objekte OD s orientáciou k Národnej triede (kaderníctvo, hostinec, zmrzlináreň, kvetinárstvo, drogéria, policajná stanica, predajňa alkoholu, atď.).

2.6 Regulatívy v území

ÚZEMNÝ PLÁN - ÚPN-M KOŠICE

V zmysle nového schváleného v júny roku 2025 Územného plánu mesta Košice je lokalita definovaná ako *Plochy bývania v bytových domov, Plochy občianskej vybavenosti a Plochy námestí a peších priestranstiev* (vid'. *Analýza územia 2024 - ÚHA*). V zmysle výkresu Verejné dopravné vybavenie je predmetné územie obklopené koridormi, ktoré sú definované ako zberné komunikácie MZ1, MZ2 (z juhu a západu - Národná trieda, Hlinková ulica) a účelová komunikácia (zo severu - ulica Park Mládeže).

Daná lokalita je stavebne ukončená, sídlisko vzniklo na základe komplexného urbanistického návrhu a preto sa lokalita dá považovať za schopnú poskytnúť dostatočné priestorové kapacity pre jednotlivé funkcie (výnimkou je parkovanie, keďže pôvodná koncepcia nerátala s tak prudkým rozvojom IAD). Prevádzkyschopnosť námestia a OD je potrebné riešiť efektívnym rozvrhnutím kamenných prevádzok a eliminovať vytváranie trvalých drobných objektov na námestí. Drobná architektúra smie byť na námestí dočasne umiestnená v únosnej miere za podmienky, že objekt prinesie do verejného priestoru potrebnú a životaschopnú funkčnú náplň, ktorú v kamenných prevádzkach nie je zatiaľ možné realizovať. Dočasné objekty a celkový návrh hmotovo-priestorového usporiadania námestia musí rešpektovať architektonicko-umelecký výraz námestia. Námestie má byť v prvom rade verejným priestorom, kde je kladený dôraz na pešieho chodca a jeho potreby, má slúžiť pre zhromažďovanie s dostatočne veľkou voľnou plochou na konanie verejných, kultúrnych a iných podujatí.

Z dopravného hľadiska je možné napojenie z Hlinkovej ulice aj Národnej triedy, avšak je potrebné rešpektovať súčasnú dopravnú sieť a vzdialenosť napojenia od okolitých križovatiek. Územný plán navrhuje vybudovanie hromadnej podzemnej garáže pod plochou námestia. Do doby zrealizovania podzemného parkovania je potrebné riešiť parkovanie úrovňovo, pričom existujúce aj nové parkovacie miesta by nemali zaberať verejný priestor a plochy zelene. Potreby statickej dopravy pre navrhované funkcie je potrebné dimenzovať v zmysle platnej normy, ktorá sa týka metodiky výpočtu potrieb parkovacích státí a preukázať ich umiestnenie na vlastnom pozemku. Pri tvorbe parkovacích a odstavných stojísk je nutné dbať na hospodárne využívanie plochy (plocha prístupovej komunikácie by nemala výrazne prevyšovať plochu stojísk). Kvôli obmedzeným možnostiam pri tvorbe nových parkovacích miest je vhodné preferovať alternatívne spôsoby dopravy, z čoho vyplýva aj prispôsobenie infraštruktúry a vytvorenie patričného zázemia.

Zároveň je nutné vytvoriť podmienky pre zadržiavanie dažďovej vody na zastavanom území (vsakovaním, zachytávaním v nádržiach, jazierkach, využívaním pre úžitkové účely). Vhodným riešením by bola úprava povrchu námestia. V návrhu je nutné rešpektovať ochranné pásma inžinierskych sietí,

pričom nevhodné napojenia vzdušnými prípojkami je potrebné odstrániť a nové vzdušné prípojky nevytvárať.

2.7 Aspekty nevyhnutne zohľadniteľné v návrhu:

- potreby statickej dopravy pre navrhovanú funkciu dimenzovať v zmysle metodiky uvedenej v platnej STN 73 6110 vydanéj v apríli 2024, ktorá sa týka výpočtu potrieb parkovacích státí a preukázať ich umiestnenie v rámci pozemkov určených na zástavbu objektom a spevnenými plochami
- návrh úprav cestnej infraštruktúry musí byť podmienený dopravným prieskumom realizovaným v súlade s TP 102 a TP 070 a dopravného modelu,
- úpravy cestnej infraštruktúry na cestách II. triedy navrhovať v súlade s platnou STN 73 6102 vydanou v apríli 2024, TP 73 6102, TP 117,
- úpravy cestnej infraštruktúry na miestnych cestách navrhovať v súlade s platnou STN 73 6110 vydanou v apríli 2024, TP 73 6110, TP 018, TP 117,
- úpravy infraštruktúry verejnej osobnej dopravy navrhovať v súlade s platnými STN 73 6425 a STN P 73 6425,
- úpravy cyklistickej infraštruktúry navrhovať v súlade s TP 085,
- rešpektovať platné stavebné a technické normy
- rešpektovať technickú infraštruktúru
- **rešpektovať fontánu Odpočívajúca rodina od _____, ktorá je nosnou súčasťou námestia na parcele č. 5519/1 vo vlastníctve Mesta Košice**
- rešpektovať väzby na regionálny a miestny systém ekologickej stability (dokumenty RÚSES a MÚSES), predovšetkým na biokoridor miestneho významu
- rešpektovať existujúce plochy zelene a zvýšiť jej podiel
- rešpektovať majetkové vzťahy
- projektové riešenie musí byť navrhnuté v súlade s ÚPN-MK Košice
- zohľadniť zapojenie riešeného územia do širšieho kontextu
- zohľadniť potrebu pohybu techniky pre údržbu prvkov VP, zber odpadu, údržbu vegetačných plôch a pod.
- **zohľadniť hlavné pešie ťahy cez riešené územie a v jeho dotyku s ohľadom na novo navrhované usporiadanie územia.**
- rešpektovať STN 83 7010 Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie a Arboristické štandardy 1-7 ISBN 978-80-552-1364-4 / ISBN 978-80-552-1896-0 / ISBN 978-80-552-2013-0 / ISBN 978-80-552-2107-6 / ISBN 978-80-552-2301-8 / ISBN 978-80-552-2392-6, Arboristické štandardy sú dostupné na: <https://www.isa-arbor.sk/publikacie/> v časti „Arboristické štandardy“, alebo <https://vydavatelstvo.uniag.sk/1164-e-ostatne>
- návrh by mal mať svoje špecifické architektonické kvality, ktoré vychádzajú z definície miesta, technických parametrov a dbať na udržateľnosť a estetickú kvalitu.

3 Predmet súťaže a požiadavky investora

3.1 Všeobecné požiadavky

Požiadavky na územie

- Rešpektovať súvislosti územia v kontexte urbánnej a dopravnej štruktúry mesta
- Riešené územie zapojiť do širšieho územia z hľadiska funkčno – prevádzkových a územno-priestorových väzieb
- Rešpektovať majetkové vzťahy

Požiadavky na zastavanosť

- Navrhované objekty riešiť primárne na pozemkoch vo vlastníctve spoločnosti Billa Reality s.r.o., Inzuko s.r.o., AVEGA s.r.o., Peter Slávik a mesta Košice
- Návrh má byť spracovaný s ohľadom na plánované podzemné parkovisko pod námestím. Z kompozičného hľadiska má byť návrh koncipovaný tak aby vylúčenie podzemného parkovania nebolo prekážkou v realizácii zvyšnej časti návrhu.
- Zeleň zámeru riešiť primárne na parcele 5519/1, 5519/3

Požiadavky doprava

- Potreby statickej dopravy pre navrhovanú funkciu dimenzovať v zmysle platnej STN 73 6110 podľa novelizovaného platného dodatku Z2, ktorý sa týka metodiky výpočtu potrieb parkovacích státí a preukázať ich umiestnenie v rámci pozemkov určených na zástavbu objektom a spevnenými plochami
- Rešpektovať požiadavky pre rozvoj elektromobility doplnením nabíjacích staníc k parkovacím a odstavným stojiskám na teréne.
- Návrh riešiť v súčinnosti s autorizovaným dopravným inžinierom

Požiadavky objekt

- Klásť dôraz na konštrukčnú jednoduchosť, efektívnosť a racionalitu riešenia
- Vzhľadom na charakter daného územia s významnou vizuálnou polohou je žiadúce objekt riešiť ako mestotvorný prvok
- Sústrediť prvky odpadovej infraštruktúry (smetné nádoby a kontajnery väčšieho objemu) bodovo do celkov, pokiaľ možno mimo priamy vizuálny kontakt prechádzajúcich

Ďalšie požiadavky

- Rešpektovať technickú infraštruktúru

- Bezbariérové riešenie lokality
- V návrhu by mali byť uplatnené aktuálne moderné riešenia pre ich optimálny a dlhodobý udržateľný rozvoj
- Fontánu ako historický odkaz námestia uchovať v pôvodnom stave a sfunkčniť

3.2 Požiadavky na verejný priestor

Súčasťou zadania je návrh verejného priestoru nachádzajúceho sa na území, ktoré zasahuje do parciel č. 5519/3 a 5519/1, vo vlastníctve mesta Košice. Cieľom návrhu je primerane reagovať na exponovanú polohu priestoru, zmierniť jej negatívne vplyvy na obyvateľov mestskej časti Košice – Sever a zároveň zvýšiť kvalitu prostredia pre návštevníkov dôležitého dopravného uzla v tejto lokalite.

Navrhované riešenie musí spĺňať tieto požiadavky:

1. Urbanisticko-funkčné a architektonické zásady

- Námestie má byť plnohodnotným, kvalitným verejným priestorom, ktorý poskytuje občiansku vybavenosť potrebnú pre každodenný mestský život obyvateľov aj návštevníkov.
- Návrh má rešpektovať architektonicko-umelecký charakter prostredia, vrátane zachovania:
 - čistého a jednoduchého architektonického výrazu námestia,
 - umeleckých diel, najmä fontány *Odpočívajúca rodina* od
 - ikonického pohľadu z nárožia ulíc Hlinkova a Národná trieda.
- Riešenie má byť včlenené do širších urbanistických súvislostí, s dôrazom na kompozičné a funkčné väzby námestia na okolie.

2. Krajinárske a ekologické požiadavky

- Rešpektovať existujúce plochy zelene a zároveň zvýšiť jej podiel.
- Vhodne umiestniť vzrastlú zeleň, ktorá bude vizuálne a mikroklimaticky tlmieť exponovanosť (prehrievanie) územia.
- Zabezpečiť uličné ozelenenie chodníkov a komunikácií, pričom vegetácia má byť prispôsobená dopravno-urbanistickému riešeniu ulice.
- Návrh musí nadväzovať na dokumenty regionálneho (RÚSES) a miestneho (MÚSES) systému ekologickej stability, najmä na biokoridor miestneho významu.

3. Environmentálne a klimatické opatrenia

- Uplatniť riešenia adaptácie na klimatické zmeny a znižovania uhlíkovej stopy, vrátane:

- systémov na šetrenie a opätovné využívanie vody,
- opatrení na zadržiavanie a vsakovanie dažďovej vody priamo v území,
- zníženia podielu nepriepustných povrchov,
- materiálových a technologických riešení s nízkou uhlíkovou stopou.

4. Technické a dizajnové riešenia verejného priestoru

- Navrhnuť povrchové úpravy, ktoré budú esteticky aj funkčne zodpovedať charakteru priestoru.
- Obnoviť a optimalizovať verejné osvetlenie.
- Spracovať sadové úpravy v súlade s krajinárskym charakterom územia.
- Umiestniť mestský mobiliár (lavičky, smetné nádoby, cyklostojany, kontajneroviská a pod.) s dôrazom na:
 - ich funkčné začlenenie do priestoru,
 - terénne a vegetačné úpravy, ktoré prispievajú k ich harmonickému zapracovaniu.
 - Detailný opis nezáväzných požiadaviek na design v prílohe 2f_ Odporúčania k spracovaniu štúdie

5. Flexibilita využitia priestoru

- Pri návrhu je potrebné počítať s organizovaním sezónnych a verejných podujatí. Existujúce trhovisko by malo získať prispôsobiteľný charakter, aby bolo možné ho využívať pri rôznych aktivitách počas roka. Tieto možnosti je vhodné vizuálne znázorniť v návrhových schémach.3.3

Požiadavky investora – OC Mier

Cieľom súťaže je získať návrh, ktorý umožní maximálne možné urbanistické a funkčné využitie územia v súlade s technickými, svetlotechnickými a ekonomickými limitmi. Návrh by mal zároveň zohľadniť reálne náklady spojené s demoláciou častí existujúcich objektov, výstavbou podzemných garáží a ďalšími nevyhnutnými zásahmi.

Nadzemné podlažie - 1NP – parter

- Pôdorysné požiadavky: minimálna podlažná plocha na 1.NP (cca 3500 m²)
- Predajné priestory 70% plochy , Zázemie 30% plochy (prípadné medzipodlažie bez zásobovacieho dvora)
- Svetlá výška minimálne - 4500 mm
- Zásobovanie riešiť z úrovne terénu
- Bez potreby nakladacej rampy
- Možnosť zásobovania nákladnými autami s dĺžkou 12 m

- Oddelené dopravné napojenie pre zásobovanie a obyvateľov
- Zásobovací dvor riešiť v rámci objektu aby vizuálne a funkčne negatívne neovplyvňoval obyvateľov
- Preveriť možnosti jeho vedenia dopravného napojenia dvora slúžiaceho na zásobovanie občianskej vybavenosti cez parcelu č. 5519/3 – v priestore súčasného parkoviska – a navrhnuť riešenie, ktoré umožní jeho funkčné využitie pri súčasnom zoptimalizovaní organizácie parkovania a rozšírenia vjazdu.

Podzemné podlažia - 1PP (cca 7000 m2 ak to bude potrebné tak 2PP.)

- Parkovanie: cca 80 parkovacích miest vyhradených pre retail na partery
- Parkoviská potrebné pre byty podľa STN a počtu bytov.
- Funkčne oddeliť parkoviska návštevníkov občianskej vybavenosti a vlastníkov bytov a nebytových priestorov
- **Návrh podzemného parkovania musí spracovať variant riešenia:**
 - **variant rozšírený o mestské parcely pod plochou námestia.**

Podmienkou návrhu je zachovanie a technická ochrana fontány vrátane preverenia jej základov a konštrukčnej stability počas výstavby aj po jej dokončení. V prípade potreby je možné fontánu počas výstavby rozobrať, dočasne uskladniť na inom mieste a po dokončení stavby ju opätovne osadiť na pôvodné miesto; návrh novostavby musí s touto možnosťou počítať. Dopravné napojenie a vjazd do podzemného parkoviska pre osobné automobily riešiť z ulice Národná trieda. V podzemnom parkovisku navrhnuť približne 110 parkovacích miest určených pre potreby statickej dopravy z okolia.

Nadzemné podlažia

- Cieľom súťaže je preveriť vhodný objem do predmetného priestoru.
- 80 – 85% Obytné a funkčné plochy s modulovateľnou veľkosťou
- 20% vertikálne konštrukcie + komunikačné jadrá + komunikácie a spoločné priestory
- Lodžie/balkóny respektíve terasy sú požiadavkou Investora.
- Byty navrhovať variabilne tak aby bolo možné podľa trhovej situácie v čase spájať respektíve deliť bytové jednotky
- Umiestnenie vstupu do predajne na akcentovanom mieste objektu s prestrešením
- Dominantné označenie prevádzok
- Nosný systém riešiť tak aby sa minimalizoval počet stĺpov na predajnej ploche, resp. v ostatných nadzemných podlažiach
- Vertikálne komunikácie riešiť spôsobom, aby mali minimálny vplyv na dispozíciu prevádzok občianskej vybavenosti.

Ostatné požiadavky

- Možnosť vyriešiť vertikálnu komunikáciu medzi parkoviskom pre občiansku vybavenosť a parterom travelátorom (nie nevyhnutne v rámci objektu)
- Vytvoriť priestor pre technológiu chladenia a vetrania (myslieť na technické miestnosti pre OV.)

Zoznam príloh

Príloha č. 2a_ mapové podklady

Príloha č. 2b_ Fotodokumentácia a obrazová príloha

Príloha č. 2c_ Muses, Ruses

Príloha č. 2d_ Predloha súťažných panelov

Príloha č. 2e_ predloha predurčených pohľadov vizualizácií

príloha č. 2f_ Odporúčania k spracovaniu štúdie