

V Košiciach sme diskutovali, prečo je kvalitná architektúra investíciou, nie nákladom navyše

24.9.2026 - | Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky

V Košiciach sa konal festival Living City 2026, ktorý spojil zástupcov verejného a súkromného sektora, aby spoločne diskutovali o vplyve povolovacích procesov a strategických dokumentov štátu na prípravu a realizáciu investičných zámerov vo výstavbe. Náš úrad na podujatí zastupoval Miloš Svrček, vedúci oddelenia realizácie Architektonickej politiky Slovenska (APS). V diskusii sa stretol s hlavným architektom mesta Košice a zástupcami investorov aj developerov. Spoločne hovorili o tom, ako povolovacie procesy ovplyvňujú ekonomiku a financovanie developerského projektu.

Niekoľko desiatok hostí festivalu Living City 2026 z radov developerov, finančníctva, architektúry, stavebníctva, realitného trhu aj verejného sektora hľadalo tie najlepšie riešenia pre realizáciu stavebných projektov. K otvorenej a vecnej diskusii prispela komorná atmosféra tohto podujatia. O vplyve povolovacích procesov na financovanie developerského projektu diskutoval za náš úrad **Miloš Svrček** s **Jurajom Nevolníkom**, členom investičnej komisie developerského projektu Zváračák, a **Marekom Kalmom**, výkonným riaditeľom spoločnosti Occam Real Estate. Pohľad Mesta Košice doplnil hlavný architekt mesta **Petr Kropp**.

Miloš Svrček prispel do diskusie pohľadom štátu. Vychádzal z agendy, na ktorej náš úrad aktuálne pracuje v rámci realizácie Architektonickej politiky Slovenska. APS je prvým celoštátnym strategickým dokumentom o kvalite vystavaného prostredia, ktorý v decembri 2025 schválila vláda SR. Náš zástupca vyzdvihol jeho tematickú oblasť Sídla a krajina a developerov upozornil na dve opatrenia, ktoré sa ich priamo týkajú.

Prvým je koordinácia pozemkových úprav: APS otvorene konštatuje, že rozdrobenosť pozemkov predlžuje prípravu výstavby ešte pred samotným povolením. Takmer pred každou plánovanou investíciou je najprv potrebné urobiť pozemkové úpravy, aby bolo možné pozemky vykúpiť. Druhým opatrením, na ktorom sa pracuje v rámci APS, sú štandardy vybavenosti obcí: Takmer štyri z desiatich obcí dnes rozhodujú o svojom rozvoji bez územného plánu. Kvôli tomu sa pravidlá výstavby často doladujú až pri konkrétnom projekte. Cieľom tohto opatrenia je, aby obec aj developer vopred vedeli, aká vybavenosť sa od sídla očakáva.

Zástupca nášho úradu sa v rámci svojich vstupov venoval aj ekonomickej udržateľnosti architektonickej kvality. Odkaz je jednoduchý: architektonická kvalita nie je náklad navyše, ale investícia, ktorá sa developerovi aj samospráve vráti. Na túto tézu nadväzuje filozofia Nového európskeho Bauhausu (NEB), ktorá spája udržateľnosť, inklúziu a estetiku. Úrad z nej vytvoril hodnotiteľné kritériá – tzv. Maticu NEB, ktorú postupne prepája s APS aj s nastavením eurofondového programovania po roku 2028. Jej zmyslom je, aby sa kvalita pri projektoch podporených z eurofondov hodnotila podľa jasných a overiteľných pravidiel.

<https://uupv.sk/aktuality/v-kosiciach-sme-diskutovali-preco-je-kvalitna-architektura-investiciou-nie-na-kladom-navyse>