

Dátum 21/10/2024

Zmluva o spolupráci č. MAG 559873/2024

vo vzťahu k projektu „Exnárova ulica - východ“

medzi

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

NOVA 6 s. r. o.

Táto ZMLUVA O SPOLUPRÁCI (ďalej len „Zmluva“) je uzatvorená medzi:

(1) **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

Sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
IČO: 00 603 481
DIČ: 2020372596
IČ DPH: SK2020372596
IBAN: [REDACTED]
V zastúpení: Mgr. Lenka Antalová Plavuchová, námestník primátora pre oblasť sociálnych vecí a nájomného bývania, na základe Podpisového poriadku účinného ku dňu podpisu tejto Zmluvy

(ďalej len „Mesto“)

(2) **NOVA 6 s.r.o.**

Sídlo: Jégého 13, Bratislava 821 08
Zápis v ORSR: Obehodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 57425/B
IČO: 44 687 699
DIČ: 20 22 80 24 41
IČDPH: SK 20 22 80 41
IBAN: [REDACTED]
ZápisvRPVS: 45591
V zastúpení: Dr. Imrich Kučera, konateľ
Branislav Duda, konateľ

Siniša Trifkovič, konateľ Tibor Mészáros,

konateľ (ďalej len „Developer“)

(Mesto a Developer ďalej spoločne aj ako „Zmluvné strany“ alebo jednotlivito aj ako „Zmluvná strana“)

Vzhľadom na to, že:

- (A) V rámci koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2030 sa predpokladá prijatie viacerých opatrení za účelom zvýšenia podielu nájomných bytov s trhovým nájomom, ako aj cenovo dostupných nájomných bytov podporených z verejných zdrojov. Významnú úlohu pri napĺňaní týchto cieľov budú mať nepochybne aj samosprávy, a to napríklad aj v rámci vytvárania spolupráce na báze partnerstiev súkromného a verejného sektora pri zabezpečovaní dostupnosti bývania.
- (B) Z dokumentu „*Koncepcia mestského rozvoja Slovenskej republiky do roku 2030*“ vypracovaného Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky v roku 2018 (ďalej len „**Koncepcia mestského rozvoja**“) vyplýva, že z hľadiska novej výstavby v oblasti verejného nájomného bývania mestá zaostávajú v rozvoji tohto segmentu bývania a mestským samosprávam je vyčítané, že rozvoj verejného nájomného sektoru obvykle nepovažujú za prioritnú úlohu. Jedným z cieľov dosiahnutia udržateľného rozvoja miest je preto aj „*zabezpečovanie cenovo dostupného bývania a rozvoj nájomného bývania*.“
- (C) Dňa 18.02.2021 Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „**Zastupiteľstvo**“) schválilo Koncepciu mestskej bytovej politiky 2020-2030 (ďalej len „**Koncepcia**“) s cieľom rozvíjať politiku nájomného bývania Mesta, a to aj v rámci vytvárania

partnerstiev verejného a súkromného sektora, ktoré by Mestu umožnili získať dodatočné bytové jednotky použiteľné na účely zabezpečenia nájomného bývania pre obyvateľov Mesta. Jedným z opatrení, ktoré môžu prispieť k napĺňaniu tohto cieľa je zabezpečenie a realizácia zmien územného plánu Mesta, ktoré súkromným partnerom umožnia výstavbu väčšieho množstva bytových jednotiek a zároveň Mestu umožnia získať časť týchto bytových jednotiek na účely ich využitia pre rozvoj politiky nájomného bývania.

- (D) Z Koncepcie vyplýva, že Mesto by malo vo verejnom záujme a za účelom zvyšovania dostupnosti bývania využívať aj iné nástroje a prostriedky, ktorými disponuje. Takýmto príkladom je spolupráca Mesta so súkromným sektorom pri príprave vhodných pozemkov v súkromnom vlastníctve. V Koncepcii sa preto uvádza, že je naliehavým verejným záujmom, aby Mesto „*pripravilo aj vhodné pozemky v súkromnom vlastníctve na bytovú výstavbu z hľadiska územného plánovania (zmenilo územný plán vtedy, ak prehodnotí nevyužívané rozvojové plochy ako potenciálne vhodné na zvýšenie podielu obytnej funkcie), pričom v tomto prípade by mesto malo nadobudnúť časť nadhodnoty, ktorú tak vytvorí súkromnému developerovi, v podobe bytového fondu.*”
- (E) Vzhľadom na to, že zmenou územného plánu sa zvyšuje potenciál súkromných pozemkov pre výstavbu bytov, vzniká za súčasných trhových podmienok potenciál pre nadhodnoty súkromným vlastníkom. Na základe Koncepcie má Mesto za cieľ profitovať z tejto nadhodnoty tým, že zmeny územného plánu podmieni prevodom časti tejto nadhodnoty v podobe bytov Mestu. Spolupráca s Developerom tak má potenciál priniesť Mestu väčšie množstvo bytov. V zmysle Koncepcie spolupráca súkromného vlastníka (Developera) a Mesta predpokladá: (i) uzatvorenie zmluvy s cieľom zabezpečiť vynútiteľnosť dohody voči Developerovi, (ii) overenie ponuky pozemku/lokality Developera na základe vstupných územných kritérií výberu, (iii) prípravu, obstaranie a spracovanie územnoplánovacích podkladov, ktorých účelom je preverenie vhodnosti potenciálneho zvýšenia podielu funkcie bývania vo vybranej lokalite, (iv) prípravu, obstaranie a spracovanie územnoplánovacej dokumentácie v podobe návrhu zmien a doplnkov územného plánu Mesta a ich predloženie na základe výsledku prerokovania na schválenie Zastupiteľstvu, (v) dohodnutie miery nadhodnoty, vzniknutej zmenou funkčného využitia v prospech zvýšenia podielu bývania, bude vychádzať z transparentnej vopred zverejnenej metodiky výpočtu nadhodnoty, a (vi) prevod vopred určeného podielu bytov v rozsahu dohodnutej nadhodnoty zo strany Developera na Mesto na konci ich spolupráce a v lehotách určených touto Zmluvou.
- (F) V Koncepcii sa ďalej navrhlo vypracovať a zverejniť rámcovú metodiku so základnými podmienkami a kritériami, podľa ktorých bude posudzovať ponúkané súkromné pozemky a ich vhodnosť pre zmenu územného plánu pre potreby naplnenia cieľov mestskej bytovej politiky, vrátane jej dopadov na verejný rozpočet mesta; v nadväznosti na uvedené Zastupiteľstvo vzalo na vedomie dokument s názvom „*METODIKA ZMIEN ÚZEMNÉHO PLÁNU V ZÁUJME BUDOVANIA PREDPOKLADOV NA ROZVOJ NÁJOMNÉHO BÝVANIA A ZVYŠOVANIE DOSTUPNOSTI BÝVANDU*”, podľa ktorej má Mesto postupovať pri budovaní predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania a ktorej aktualizovaná verzia zo dňa 29.06.2023 tvorí aj Prílohu č. 5 {Metodika} tejto Zmluvy (ďalej len „**Metodika**“).
- (G) V rámci Metodiky Mesto uzatvára zmluvy s okruhom developerov, vrátane tejto Zmluvy s Developerom, ktorý Mestu indikoval návrh svojho investičného zámeru vo veci realizácie Projektu (ako je tento pojem definovaný nižšie) spolu s indikovaním návrhu Územnej štúdie za účelom neskoršieho spracovania návrhu Zmien a doplnkov ÚP (ako je tento pojem definovaný nižšie). Zmluvné strany sa zaväzujú pri napĺňaní cieľov Koncepcie a určení počtu bytových jednotiek, ktoré má získať Mesto, vychádzať z pravidiel uvedených v Metodike, ak táto Zmluva neurčuje inak
- (H) Na základe predbežného rámcového posúdenia investičného zámeru Developera sa javí, že potenciálna realizácia Projektu by mohla byť vhodná z hľadiska splnenia cieľov podľa Koncepcie a Metodiky ako aj akceptovateľná z hľadiska ochrany verejného záujmu

identifikovaného Konceptiou a Metodikou v lokalite, v ktorej sa má Projekt realizovať. Zmluvné strany preto majú záujem ďalej spolupracovať za účelom vyhodnotenia akceptovateľnosti Projektu z hľadiska Konceptie a Metodiky.

- (I) Developer si však uvedomuje, že prípadné schválenie Zmien a doplnkov ÚP v každom prípade predstavuje politické rozhodnutie Zastupiteľstva a preto schválenie Zmien a doplnkov ÚP nie je pre Developera nijakým spôsobom garantované a nepredstavuje ani právny nárok Developera voči Mestu. Developer má napriek tomu záujem na uzatvorení tejto Zmluvy, pričom si plne uvedomuje, že z hľadiska povahy a významu záväzkov Zmluvných strán predstavuje táto Zmluva prevažne záväzky na strane Developera a práva na strane Mesta a túto skutočnosť akceptuje. Pre vylúčenie pochybností, predchádzajúca veta nepredstavuje výkladové pravidlo tejto Zmluvy; ide iba o potvrdenie, že Zmluvné strany v plnom rozsahu akceptujú osobitný charakter tejto Zmluvy.
- (J) Developer si zároveň uvedomuje pozitívnu hodnotu Zmien a doplnkov ÚP pre jeho Projekt a v prípade schválenia Zmien a doplnkov ÚP zo strany Zastupiteľstva akceptuje, že realizácia Projektu sa prejaví aj vo verejnom záujme, a to najmä prostredníctvom zabezpečenia prevodu Predmetu budúceho prevodu na Mesto ako časti skutočne vzniknutej nadhodnoty Projektu, ktorá bola umožnená vďaka schváleniu Zmien a doplnkov ÚP, a to spôsobom a za podmienok podľa tejto Zmluvy.
- (K) Verejný záujem na realizácii Projektu je daný aj tým, že sa ním dosiahne navýšenie počtu kapacít bývania pre verejnosť prostredníctvom cenovo dostupného a komfortného nájomného bývania, ktoré predstavuje realizáciu verejného záujmu v súlade so štátnymi strategickými dokumentmi (ako napr. Konceptiou mestského rozvoja alebo koncepciou štátnej bytovej politiky do roku 2030) ako aj strategickými dokumentmi samotného Mesta v oblastiestskej bytovej politiky (t. j. Konceptiou a Metodikou).
- (L) Mesto si uvedomuje pozitívnu hodnotu Projektu s možnosťou nadobudnutia Predmetu budúceho prevodu vrátane Bytových jednotiek (ako je tento pojem definovaný nižšie), ktoré plánuje použiť výlučne na účely zabezpečenia nájomného bývania v Meste, a preto má záujem podporiť realizáciu Projektu, a to za podmienok podľa tejto Zmluvy.
- (M) Pre vylúčenie pochybností Zmluvné strany deklarujú, že táto Zmluva v žiadnom prípade negarantuje Developerovi realizáciu jeho Projektu ani schválenie Zmien a doplnkov ÚP za poskytnutie protihodnoty v podobe Predmetu budúceho prevodu. Touto Zmluvou sa iba vytvára zmluvný právny rámec pre ďalší postup Developera a Mesta v prípade, ak Projekt Developera prostredníctvom kladne prerokovaných a schválených Zmien a doplnkov ÚP bude v konečnom dôsledku vyhodnotený ako vhodný a súladný s verejným záujmom (a to najmä z územno-plánovacieho hľadiska pri zohľadnení cieľov Mesta na realizácii politiky nájomného bývania) a s takýmto postupom obe Zmluvné strany dobrovoľne súhlasia.
- (N) Zmluvné strany vyhlasujú, že uzatvorenie tejto Zmluvy ako aj celková spolupráca medzi Mestom a Developerom (rovnako ako spolupráca Mesta s inými developermi) je výsledkom uplatňovania transparentných a nediskriminačných pravidiel v zmysle Konceptie, pričom v zmysle Metodiky je aj výpočet nadhodnoty určený transparentne a nediskriminačne so zreteľom na zachovanie ochrany verejného záujmu.

Zmluvné strany sa dohodli nasledovne:

1. Definície a výklad pojmov

- 1.1 Ak táto Zmluva neustanovuje inak alebo pokiaľ z kontextu Zmluvy nevyplýva niečo iné, slová a výrazy napísané s veľkým začiatočným písmenom majú v tejto Zmluve nasledujúci význam:

„Banková záruka“ znamená neodvolateľnú a nepodmienenú bankovú záruku vystavenú bankou alebo pobočkou zahraničnej banky na území Slovenskej republiky na čiastku

zodpovedajúcu sume 25% Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení splatnú na prvé požiadanie ako zabezpečenie plnenia akýchkoľvek peňažných povinností Developera podľa tejto Zmluvy (najmä akýchkoľvek peňažných pohľadávok, ktoré môžu Mestu vzniknúť podľa ustanovení článku 10 *{Odškodnenie a sankcie}*).

„Bytový dom“ znamená stavebný objekt;

- (a) bytového domu (vrátane všetkých súvisiacich stavebných objektov), ktorého výstavba sa predpokladá v rámci Projektu, a ktorého najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie a pozostáva zo štyroch alebo z viacerých bytov; alebo
- (b) polyfunkčného objektu alebo inej budovy (vrátane všetkých súvisiacich stavebných objektov), ktorej výstavba sa predpokladá v rámci Projektu; a ktorá aspoň z prevažnej časti (z pohľadu všetkých funkcií alebo spôsobov užívania priestorov v budove) bude slúžiť na bývanie;

pričom Bytový dom sa zhotovuje podľa Projektovej dokumentácie (resp. Upravenej Projektovej dokumentácie). Rámcové vymedzenie Bytového domu vrátane vymedzenia predpokladaného množstva bytových jednotiek v Bytovom dome sú uvedené v Prílohe č. 1 *{Vymedzenie Bytového domu}*.

„Bytové jednotky“ znamenajú Developerom vybrané a určené bytové jednotky vrátane všetkých ich súčastí a príslušenstva, ktoré majú byť vybudované Developerom v Bytovom dome v rámci realizácie Projektu a následne prevedené na Mesto v zmysle tejto Zmluvy, a ktoré budú určené podľa nasledovných základných rámcových pravidiel a podmienok:

- (a) pôjde o byty bežného štandardu zodpovedajúceho najmä požiadavkám na „Standard bytov“ uvedený v prílohe č. 3 Metodiky, ktorých plošná výmera a vybavenie zodpovedajú Príslušným predpisom (vrátane technických noriem);
- (b) pôjde o byty s jednou, dvomi alebo tromi obytnými miestnosťami, ktorých podlahová plocha je najviac 45 m² (v prípade bytu s jednou obytňou miestnosťou), 60 m² (v prípade bytu s dvomi obytnými miestnosťami) alebo najviac 75 m² (v prípade bytu s tromi obytnými miestnosťami); do podlahovej plochy bytu sa okrem obytných miestností započítava aj plocha balkóna, lodžie alebo terasy a plocha príslušenstva bytu;
- (c) minimálne polovica z týchto bytov budú byty s dvomi obytnými miestnosťami; a
- (d) súčet plôch balkóna, lodžie a terasy prislúchajúcich k bytu nesmie presiahnuť 10 % z podlahovej plochy bytu (Zmluvné strany sa môžu dohodnúť na výnimke z dôvodu architektonického riešenia Projektu, v takom prípade sa ale nebude výmera nad 10 % zarátavať do podlahovej plochy bytu na ktorú má v zmysle Zmluvy nárok Mesto Bratislava).

„Budúca zmluva“ má význam uvedený v odseku 5.1.

„Časť nadhodnoty vo finančnom vyjadrení“ znamená časť celkovej nadhodnoty Projektu v dôsledku prípadného Schválenia Zmien a doplnkov ÚP, ktorá má v zmysle Metodiky prislúchať Mestu, a to vo finančnom vyjadrení, ktoré podľa predpokladov platných ku dňu uzavretia tejto Zmluvy zodpovedá sume **1.551.426,49,- EUR** (slovom: jeden milión päťstopäťdesiatjedentisíc štyristodvadsaťšesť eur 49 centov). Časť nadhodnoty vo finančnom vyjadrení sa každý kalendárny rok vždy s účinnosťou od januára daného kalendárneho roka a prvý krát od kalendárneho roka nasledujúceho po kalendárnom roku v ktorom boli Schválené Zmeny a doplnky ÚP, upraví (zvýši alebo zníži) o sumu v percentuálnom vyjadrení zodpovedajúcu rastu alebo poklesu priemerných cien nehnuteľnosti v Bratislavskom kraji za posledný kalendárny rok, a to podľa makroekonomických ukazovateľov „*Ceny nehnuteľnosti na bývanie podľa krajov*“ publikovaných Národnou bankou Slovenska, tak ako budú uvedené

na webovom sídle Národnej banky Slovenska (ďalej len „**Index**“), prípadne podľa iných ukazovateľov, ktoré nahradia Index. Za základ pre výpočet zvýšenej Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení sa berie výška Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení v predchádzajúcom kalendárnom roku a Index zodpovedajúci percentuálnemu nárastu alebo poklesu (zaokrúhlenému na dve desatinné miesta) cien nehnuteľností v Bratislavskom kraji za posledný kalendárny rok (napr. pre určenie úpravy Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení k 1.1.2025 sa Index vypočíta na základe porovnania priemernej ceny nehnuteľností za rok 2024 v porovnaní s priemernou cenou nehnuteľností za rok 2023).

„**Dôverné informácie**“ znamenajú všetky informácie a skutočnosti, ktoré získali Zmluvné strany alebo o ktorých sa dozvedeli akýmkoľvek spôsobom pri uzavretí alebo plnení tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou, a ktoré majú charakter obchodného tajomstva podľa Obchodného zákonníka.

„**Informačný materiál**“ znamená informačný materiál o možnosti obstarania návrhu Zmien a doplnkov UPN na podklade odporúčaných prerokovaných územnoplánovacích podkladov, ktorý má byť v zmysle časti B Metodiky (za predpokladu splnenia podmienok podľa Metodiky) pripravený Mestom a predložený Zastupiteľstvu v nadväznosti na vyhodnotenie Územnej štúdie.

„**Koncepcia**“ má význam uvedený v bode (C) preambuly tejto Zmluvy.

„**Koncepcia mestského rozvoja**“ má význam uvedený v bode (B) preambuly tejto Zmluvy.

„**Kontribúcia**“ znamená časť celkovej nadhodnoty Projektu v dôsledku prípadného Schválenia Zmien a doplnkov ÚP, ktorá má v zmysle výpočtu prílohy č. 1 Metodiky prislúchať Mestu (pričom pre účely výpočtu ČPP(M) na ktorú má nárok Mesto sa použije buď koeficient pomeru ČPP / HPP projektu alebo fixný koeficient 0,65, podľa toho čo bude vyššie, tak ako je stanovené v Metodike).

„**Metodika**“ má význam uvedený v bode (F) preambuly tejto Zmluvy.

„**Náhradné plnenie**“ má význam uvedený v odseku 6.1.

„**Náhradné finančné plnenie**“ má význam v odseku 9.6 a 9.7.

„**Obdobie zabezpečenia**“ znamená obdobie, počas ktorého musí byť zabezpečené plnenie kľúčových záväzkov Developera podľa tejto Zmluvy zabezpečením podľa článku 11 (*Zabezpečenie*), a ktoré začína v deň poskytnutia Zabezpečenia a skončí dňom právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva Mesta k Predmetu budúceho prevodu alebo Náhradného plnenia do katastra nehnuteľností.

„**Obchodný zákonník**“ znamená zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.

„**Odchýlky Projektu**“ znamenajú odchýlky Projektu vyplývajúce z potreby dodržania Príslušných predpisov alebo zmeny Projektu vyplývajúce z rozhodnutí alebo iných požiadaviek príslušného stavebného úradu v rámci územného a stavebného konania týkajúcich sa Bytového domu.

„**Odkladacie podmienky**“ majú význam uvedený v odseku 4.1.

„**Parkovacie státia**“ znamenajú (i) garážové státia prislúchajúce k Bytovým jednotkám, vybrané, určené a vybudované Developerom v Bytovom dome v rámci realizácie Projektu a/alebo (ii) odstavné dlhodobé (parkovacie) miesta, vybrané, určené a vybudované Developerom v rámci realizácie Projektu na pozemkoch Projektu.

„Pivničné kobky“ znamenajú nebytové priestory (pivnice) alebo spoluvlastnícke podiely na nebytových priestoroch alebo časti Spoločných zariadení prislúchajúce k Bytovým jednotkám, vybrané, určené a vybudované Developerom v Bytovom dome v rámci realizácie Projektu.

„Príslušné predpisy“ znamenajú všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky a Európskej únie, príslušné štandardy kvality, technické normy ak sú všeobecne právne záväzné, bezpečnostné normy a iné normy (napr. architektonického alebo statického charakteru) vzťahujúce sa na realizáciu Projektu ak sú všeobecne právne záväzné.

„Povolené zmeny“ znamená nasledovné zmeny na Predmete budúceho prevodu:

- (a) zmeny podlahovej plochy jednotlivých položiek Predmetu budúceho prevodu (s výnimkou podlahovej plochy Parkovacích státí) podľa skutočného stavu v zmysle projektu skutočného vyhotovenia po zrealizovaní výstavby Bytového domu, za predpokladu, že, vo vzťahu k podlahovej ploche každej položky Predmetu budúceho prevodu (s výnimkou podlahovej plochy Parkovacích státí), rozdiel medzi jej skutočnou podlahovou plochou po zrealizovaní výstavby Bytového domu podľa projektu skutočného vyhotovenia a jej projektovanou podlahovou plochou na základe Projektovej dokumentácie (resp. Upravenej Projektovej dokumentácie) nepresiahne 5 %; zmena podlahovej plochy Parkovacích státí sa považuje za Povolenú zmenu pokiaľ výmera podlahovej plochy je v súlade s príslušnými technickými normami a právnymi predpismi;
- (b) zmeny odsúhlasené medzi Zmluvnými stranami na základe rokovania podľa odseku 6.1;
- (c) zmeny Predmetu budúceho prevodu, ktoré nebudú mať z užívateľského pohľadu negatívny kvantitatívny, kvalitatívny alebo funkčný dopad na (i) Predmet budúceho prevodu a (ii) na celkovú podlahovú plochu Predmetu budúceho prevodu (pri zohľadnení odchýlky v zmysle písm. (a) vyššie), najmä, nie však výlučne, spôsob označenia, pomenovania, číslovania alebo identifikácie častí Predmetu budúceho prevodu pre účely zápisu v katastri nehnuteľností; avšak vždy za predpokladu, že takéto zmeny Predmetu budúceho prevodu budú v súlade s pravidlami uvedenými v definícii „Bytové jednotky“ vyššie.

„Povolenie na užívanie“ znamená kolaudačné rozhodnutie alebo inak označené rozhodnutie príslušného orgánu verejnej moci, ktorým bude povolené užívanie Predmetu budúceho prevodu.

„Pracovnoprávne predpisy“ majú význam uvedený v odseku 9.4.

„Predmet budúceho prevodu“ znamená

- (a) Bytové jednotky;
- (b) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytovým jednotkám na Spoločných častiach. Spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu;
- (e) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytovým jednotkám na pozemku zastavanom Bytovým domom a na pozemkoch príľahlých k Bytovému domu;
- (d) Parkovacie státi v rovnakom počte, ako počet Bytových jednotiek;
- (e) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Parkovacím státi na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu (ak budú Parkovacie státi vybudované v Bytovom dome);

- (f) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Parkovacím státiam na pozemku zastavanom Bytovým domom a na pozemkoch príľahlých k Bytovému domu (ak budú Parkovacie státiav vybudované v Bytovom dome);
- (g) ak j e to re levantné:
 - (i) Pivničné kobky;
 - (ii) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Pivničným kobkám na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu;
 - (iii) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Pivničným kobkám na pozemku zastavanom Bytovým domom a na pozemkoch príľahlých k Bytovému domu;

alebo prípadné zmeny vyššie uvedených položiek v dôsledku Povolených zmien,

a to všetko pri splnení podmienok podľa odseku 2.3(a) a v zmysle vymedzenia Predmetu budúceho prevodu na základe dodatku k tejto Zmluve, ktorý bude uzatvorený podľa odseku 2.3(a), resp. podľa odseku 2.3(b) v prípade neskorších zmien.

„Projekt“ je projekt pod názvom **„Exnárova ulica - východ“**, ktorý zahŕňa projektovú prípravu, inžiniersku činnosť, zabezpečenie rozhodovacej činnosti príslušných orgánov verejnej moci, výstavbu Bytového domu a ďalšie činnosti, ktorých vykonanie je nevyhnutné pre prípravu a výstavbu stavieb, ich riadnu prevádzku a užívanie. Základné východiskové vymedzenie Projektu ku dňu uzavretia Zmluvy je uvedené v Prílohe č. 2 *{Popis a parametre Projektu}*’, toto vymedzenie je rozhodujúce pre účely výpočtu východiskových objemov a plôch Projektu.

„Projektová dokumentácia“ znamená projektovú dokumentáciu Developera, v stupňoch: dokumentácia pre územné rozhodnutie, projekt pre stavebné povolenie, realizačný projekt, dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby, vo vzťahu k realizácii Projektu (v jeho podobe v čase uzavretia tejto Zmluvy) a umiestňovaniu, povoľovaniu, realizácii, kolaudácii a užívaniu Bytového domu, a ktorá bude vychádzať z a zodpovedať základnému vymedzeniu Projektu v zmysle Prílohy č. 2 *{Popis a parametre Projektu}*.

„Protokol“ má význam uvedený v odseku 7.1.

„Ručiteľské vyhlásenie“ znamená neodvolateľné ručiteľské vyhlásenie riadiace sa právom Slovenskej republiky vystavené kvalifikovaným ručiteľom podľa vzoru uvedeného v Prílohe č. 6 (Vzor Ručiteľského vyhlásenia) ako zabezpečenie plnenia akýchkoľvek peňažných povinností Developera podľa tejto Zmluvy (najmä akýchkoľvek peňažných pohľadávok, ktoré môžu Mestu vzniknúť podľa ustanovení článku 10 (Odškodnenie a sankcie)). Za „kvalifikovaného ručiteľa“ sa na účely tejto definície považuje taká osoba, ktorej majetkové a finančné postavenie je natoľko významné, že Mestu poskytuje (podľa vlastného odborného uváženia Mesta) dostatočnú istotu, že Developer si riadne splní záväzky z tejto Zmluvy; Ručiteľské vyhlásenie sa preto môže ako dostatočné Zabezpečenie použiť iba výnimočne, ak takýto „kvalifikovaný ručiteľ“ existuje.

„Schválenie Zmien a doplnkov ÚP“ znamená schválenie Zmien a doplnkov ÚP zo strany Zastupiteľstva všeobecne záväzným nariadením Mesta, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Zmien a doplnkov ÚP, pričom rozhodný je deň účinnosti takéhoto všeobecne záväzného nariadenia.

„Spoločné časti“ znamenajú spoločné časti Bytového domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

„**Spoločné zariadenia**“ znamenajú technologické zariadenie Bytového domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto Bytovému domu, a to aj keď , je umiestnené mimo Bytového domu, najmä výťah, zariadenie na výrobu tepla a teplej úžitkovej vody, vzduchotechnika, spoločné elektrické a telekomunikačné rozvody, bleskozvod, komín, vodovodná prípojka, teplonosná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, plynová prípojka a telekomunikačná prípojka

„**Stavebný zákon**“ znamená zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

„**Ťarchy**“ znamená akékoľvek záložné právo, vecné bremeno, zádržné právo, hypotéku, zabezpečenie, predkupné právo, opciu, nájom alebo akúkoľvek inú ťarchu, alebo právo tretej osoby s obdobným účinkom alebo akúkoľvek dohodu o zriadení ktoréhokoľvek z vyššie uvedených práv, s výnimkou (i) tých tiarch, ktoré vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä záložné právo v zmysle § 15 Zákona o bytoch v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome, a (ii) vecných bremien vyplývajúcich z právnych predpisov, (iii) vecných bremien zriadených na základe zmluvného vzťahu medzi Developerom a správcami sietí alebo komunikácii, (iv) vecných bremien alebo iných práv, ktorých zriadenie v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome alebo v prospech tretích osôb si nevyhnutne vyžaduje výstavba, užívanie alebo prevádzka Bytového domu alebo iných stavieb (pre vylúčenie pochybností sa za takéto vecné bremená budú považovať aj vecná bremená, ktorých zriadenie a zápis je, s prihliadnutím na povahu Projektu, Bytového domu a/alebo jeho lokalizáciu a usporiadanie v priestore, možné rozumne alebo odôvodnene predpokladať, očakávať alebo požadovať), (v) vecných bremien alebo iných práv, ktorých zriadenie a zápis v katastri bude vyžadovaný v súvislosti s realizáciou Projektu alebo inej stavby zo strany príslušného orgánu verejnej moci a (vi) vecného bremena, ktoré sa v Bratislave vyskytuje štandardne rámci projektov obdobných Bytovému domu a ktoré nemá podstatný nepriaznivý dopad na užívanie alebo vlastníctvo príslušných bytov.

„**Upravená Projektová dokumentácia**“ znamená projektovú dokumentáciu (vychádzajúcu z pôvodnej Projektovej dokumentácie) Developera, v stupňoch: dokumentácia pre územné rozhodnutie, projekt pre stavebné povolenie, realizačný projekt, dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby, vo vzťahu k realizácii Projektu v jeho podobe zohľadňujúcej zmeny Projektu vyplývajúce z Územnej štúdie, resp. zo Zmien a doplnkov ÚP a umiestňovania, povoľovania, realizácie, kolaudácie Bytového domu za predpokladu, že prevádzajúcou funkciou (z pohľadu všetkých funkcií alebo spôsobov užívania) Bytového domu bude naďalej funkcia bývania.

„**Územná štúdia**“ má význam uvedený v odseku 3.1.

„**UVO**“ znamená Úrad pre verejné obstarávanie.

„**Vinkulácia**“ znamená vinkuláciu peňažných prostriedkov na bankovom účte Developera, vedenom v banke alebo pobočke zahraničnej banky na území Slovenskej republiky, v prospech Mesta vo výške zodpovedajúcej sume 25% Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení, pričom podmienkou vyplatenia peňažných prostriedkov (alebo ich časti) z bankového účtu Developera je výhradne predloženie žiadosti Mesta, podpísanej oprávnenou osobou, o vyplatenie peňažných prostriedkov. Vinkulácia slúži ako zabezpečenie plnenia akýchkoľvek peňažných povinností Developera podľa tejto Zmluvy (najmä akýchkoľvek peňažných pohľadávok, ktoré môžu Mestu vzniknúť podľa ustanovení článku 10 {*Odškodnenie a sankcie*}).

„**Vyhlásenia a ubezpečenia**“ má význam uvedený v odseku 9.1.

„**Vyššia moc**“ je taká prekážka, ktorá nastala nezávisle od vôle povinnej Zmluvnej strany a bráni jej v splnení jej povinností, pokiaľ nemožno rozumne predpokladať, že by povinná Zmluvná strana túto prekážku alebo jej následky odvrátila alebo prekonala a taktiež, že by v čase vzniku záväzku túto prekážku predvídala; za Vyššiu moc sa na účely tejto Zmluvy

považujú výlučne nasledovné okolnosti (v každom prípade za podmienky, že spĺňajú vyššie uvedené definičné znaky): vojna, sabotáž, teroristické akcie, blokáda, štrajk,

epidémia/pandémia, nukleárna explózia, radiácia, chemická alebo biologická kontaminácia, havária lietadla a živelné pohromy (najmä zemetrasenie, zosuv pôdy, požiar, potopa, búrka alebo iné extrémne klimatické alebo environmentálne udalosti, ktoré boli vyhlásené príslušnými orgánmi za prírodnú katastrofu). Pre vylúčenie pochybností platí, že za Vyššiu moc sa nikdy nepokladajú zmeny ekonomického, politického, finančného alebo menového rázu, zmena hospodárskych pomerov niektorej Zmluvnej strany alebo subdodávateľa, nevydanie alebo zamietnutie vydania akéhokoľvek rozhodnutia orgánu verejnej moci.

„**Výzva**“ má význam uvedený v odseku 11.1.

„**Vzor Budúcej zmluvy**“ má význam uvedený v odseku 5.1.

„**Zabezpečenie**“ má význam uvedený v odseku 11.2.

„**Zastupiteľstvo**“ má význam uvedený v bode (C) preambuly tejto Zmluvy.

„**Záložné právo**“ znamená v katastri nehnuteľnosti zapísané záložné právo v prvom rade na vybraných nehnuteľnostiach vo vlastníctve Developera alebo tretej osoby (ktorých všeobecná hodnota zodpovedá minimálne neindexovanej Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení) zriadené Developerom alebo vlastníkom zálohu za účelom zabezpečenia peňažných pohľadávok Mesta z tejto Zmluvy (najmä akýchkoľvek peňažných pohľadávok, ktoré môžu Mestu vzniknúť podľa ustanovení článku 10 *{Odškodnenie a sankcie}*), a to na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam podľa vzoru uvedeného v Prílohe č. 7 *{Vzor zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam}*.

„**Zákon o bytoch**“ znamená zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov.

„**Záručná doba**“ má význam uvedený v odseku 8.1.

„**Zmeny a doplnky ÚP**“ znamená návrh zmien a doplnkov Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, ktorý vypracuje Mesto po vyhodnotení výsledkov verejného prerokovania Územnej štúdie v súlade s Metodikou, ktorý má obsahovať, okrem iného, návrh na zmenu aktuálne platnej regulácie priestorového usporiadania a funkčného využitia predmetnej funkčnej plochy územia Projektu v nadväznosti na Informačný materiál predložený Zastupiteľstvu [(má ísť najmä o (i) nový kód regulácie (F);

(ii) nový maximálny index podlažných plôch (1,4); (iii) nové číslo územnej funkcie (101); a

(iv) nový názov územnej funkcie (viacpodlažná zástavba obytného územia)].

1.2 Pri výklade Zmluvy, pokiaľ nie je uvedené v Zmluve inak, alebo pokiaľ z kontextu Zmluvy nevyplýva nič iné:

- (a) pojmy v jednotnom čísle zahŕňajú aj tvary v množnom čísle a naopak,
- (b) odkazy na článok, odsek alebo prílohu sa budú vykladať ako odkazy na článok, odsek alebo prílohu Zmluvy,
- (c) nadpisy a obsahy sú vložené výlučne pre orientáciu a nemajú žiaden vplyv na výklad Zmluvy,
- (d) odkaz na akýkoľvek právny predpis alebo jeho príslušné ustanovenie zahŕňa novelizáciu, doplnenie a úpravu tohto právneho predpisu alebo jeho príslušného ustanovenia po uzatvorení tejto Zmluvy a právne predpisy alebo ich príslušné ustanovenia, ktoré úplne alebo čiastočne nahradia takýto právny predpis alebo jeho príslušné ustanovenie po uzatvorení tejto Zmluvy,

- (e) odkaz na „Projekt“ znamená odkaz na „Projekt“ v zmysle Projektovej dokumentácie v čase do schválenia Zmien a doplnkov ÚP a odkaz na „Projekt“ v zmysle Upravenej Projektovej dokumentácie v čase od schválenia Zmien a doplnkov ÚP nie však skôr ako od momentu vypracovania Upravenej Projektovej dokumentácie,
- (f) ak sú v tejto Zmluve nejaký nárok alebo iná skutočnosť vymedzené s odkazom na „Časť nadhodnoty vo finančnom vyjadrení“, pre určenie výšky takéhoto nároku alebo inej skutočnosti sa použije výška „Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení“ vypočítaná pre kalendárny rok, v ktorom (i) takýto nárok vznikol alebo (ii) došlo k danej skutočnosti.

2. Predmet Zmluvy

- 2.1 Hlavným predmetom tejto Zmluvy je vyhlásenie Mesta, že vo vzťahu k Projektu bude postupovať v súlade s Metodikou a touto Zmluvou a záväzky Developera voči Mestu v súvislosti s realizáciou Projektu a prevodu Predmetu budúceho prevodu na Mesto. V prípade rozporu tejto Zmluvy s Metodikou má táto Zmluva prednosť.
- 2.2 Mesto vyhlasuje, že v prípade splnenia podmienok v zmysle Metodiky (t. j. v prípade existencie verejného záujmu na predložení návrhu Zmien a doplnkov ÚP na schválenie Zastupiteľstvu) bude postupovať v súlade s Metodikou a predloží návrh Zmien a doplnkov ÚP na schválenie Zastupiteľstvu. V súlade s časťou A3 Metodiky Zmluvné strany berú na vedomie, že postup Mesta podľa predchádzajúcej vety predpokladá najmä splnenie nasledovných troch predpokladov:
 - (a) došlo k uzatvoreniu tejto Zmluvy;
 - (b) došlo k vyhodnoteniu výsledkov verejného prerokovania Územnej štúdie, ktoré preukáže vhodnosť a opodstatnenosť urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania lokality, v ktorej sa navrhuje realizácia Projektu, a ktoré môže slúžiť ako podklad pre spracovanie Zmien a doplnkov ÚP; za deň splnenia tejto podmienky sa považuje deň, kedy došlo k predloženiu Informačného materiálu Zastupiteľstvu; a
 - (c) Developer poskytol zabezpečenie svojich záväzkov z tejto Zmluvy podľa článku 11 {Zabezpečenie}.
- 2.3 Ak dôjde k Schváleniu Zmien a doplnkov ÚP, Developer je povinný:
 - (a) zabezpečiť špecifikovanie a rozsah Predmetu budúceho prevodu dostatočne určiteľným spôsobom, a to na úroveň jednotlivých Bytových jednotiek vrátane ich súčastí a príslušenstva, ktoré budú vymedzené v súlade s definíciou Bytových jednotiek v tejto Zmluve, a ktorých celková podlahová plocha bude minimálne v rozsahu m^2 stanovených podľa výpočtu HPP(M) v zmysle prílohy č. 1 Metodiky (pričom pre účely výpočtu ČPP(M) na ktorú má nárok Mesto sa použije buď koeficient pomeru ČPP / HPP projektu alebo fixný koeficient 0,65, podľa toho čo bude vyššie, tak ako je stanovené v Metodike), a (ak je to relevantné aj na úroveň Pivničných kobiek a Parkovacích státí) pre účely tejto Zmluvy, s tým, že:
 - (i) najneskôr do vydania územného rozhodnutia vo vzťahu k Bytovému domu je Developer povinný predložiť Mestu (Developerom riadne podpísaný) návrh na uzatvorenie dodatku k tejto Zmluve, v ktorom bude takto špecifikovaný Predmet budúceho prevodu a Mesto sa zaväzuje (a) potvrdiť špecifikáciu Predmetu budúceho prevodu určenú Developerom najneskôr do dvoch (2) mesiacov odo dňa doručenia návrhu na uzatvorenie dodatku; a (b) takýto dodatok, uzavrieť najneskôr do šiestich (6) mesiacov odo dňa jeho doručenia Mestu Developerom;

- (ii) v prípade porušenia povinnosti Developera podľa predchádzajúceho bodu (i) je Mesto oprávnené vyzvať Developera na uzatvorenie dodatku k tejto Zmluve, v ktorom bude takto bližšie špecifikovaný Predmet budúceho prevodu, a Developer je povinný takýto dodatok uzatvoriť najneskôr do jedného (1) mesiaca od jeho doručenia;
 - (b) zabezpečiť, že v prípade, ak príde k zmenám v Predmete budúceho prevodu špecifikovaného podľa článku 2.3(a) z dôvodu zmeny dokumentácie Developera pre stavebné povolenie oproti dokumentácii pre územné rozhodnutie, predloží najneskôr do vydania stavebného povolenia vo vzťahu k Bytovému domu Mestu (Developerom riadne podpísaný) návrh na uzatvorenie dodatku k tejto Zmluve, v ktorom bude upresnený Predmet budúceho prevodu pri rešpektovaní podmienok tejto Zmluvy, vrátane celkovej podlahovej plochy predmetných Bytových jednotiek minimálne v rozsahu m^2 stanovených podľa výpočtu tI_{PP}(M) v zmysle prílohy č. 1 Metodiky (pričom pre účely výpočtu CPP(M) na ktorú má nárok Mesto sa použije buď koeficient pomeru ČPP / HPP projektu alebo fixný koeficient 0,65, podľa toho čo bude vyššie, tak ako je stanovené v Metodike). Pri nesplnení tejto povinnosti má Mesto možnosť postupovať podľa odseku 2.3(a)(ii);
 - (c) zabezpečiť, že najneskôr do 12 rokov od Schválenia Zmien a doplnkov ÚP dôjde k splneniu Odkladacích podmienok s výnimkou Odkladacej podmienky podľa odseku 4.1(c), ktorá musí byť splnená do šiestich (6) mesiacov odo dňa splnenia Odkladacích podmienok podľa odsekov 4.1(a) a 4.1(b) avšak vždy najneskôr k okamihu uzavretia Budúcej zmluvy;
 - (d) podpísať Budúcu zmluvu v súlade s touto Zmluvou a ak bude podpísaná aj Mestom a schválená Zastupiteľstvom (ak sa bude vyžadovať) previesť Predmet budúceho prevodu v súlade s ustanoveniami článku 5 *{Budúca zmluva}* na Mesto; a
 - (e) odovzdať Predmet budúceho prevodu v súlade s ustanoveniami článku 7 *{Odovzdanie Predmetu budúceho prevodu}* Mestu.
- 2.4 Pre vylúčenie pochybností, ustanovenie odseku 2.3(a) sa považuje za samostatnú zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy podľa § 289 a nasl. Obchodného zákonníka, ktorú sú Zmluvné strany povinné uzatvoriť (pokiaľ nie je v odseku 2.3(a) ustanovené inak) najneskôr do hraničného termínu stanoveného v odseku 5.10. Pre vylúčenie pochybností, v súlade s princípom uvedeným v odseku 17.5, sa v prípade nevymáhateľnosti ustanovenia odseku 2.3(a) ako samostatnej zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy. Zmluvné strany zaväzujú vynaložiť maximálne úsilie na to, aby v zmysle účelu tejto Zmluvy dosiahli riadne špecifikovanie Predmetu budúceho prevodu.
- 2.5 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade výskytu
- (a) udalosti Vyšej moci, ktorá má priamy vplyv na plnenie Odkladacích podmienok; alebo
 - (b) predĺženia trvania príslušných konaní pred orgánmi verejnej moci, ktoré sú potrebné pre splnenie Odkladacích podmienok, t.j. územného, stavebného a kolaudačného konania ako aj procesov posudzovania vplyvov na životné prostredie (zisťovacie konanie a/alebo konanie o posudzovaní vplyvov na životné prostredie) a iných súvisiacich povolovacích konaní, ktorých uskutočnenie je v zmysle právnych predpisov nevyhnutné pre získanie územného, stavebného alebo kolaudačného rozhodnutia (ako napr. výrubové konania, konania o odňatí poľnohospodárskej pôdy a pod.) na obdobie viac ako:
 - 90 dní v prípade územného, stavebného a kolaudačného konania; alebo
 - 120 dní v prípade zisťovacieho konania; alebo

365 dní v prípade konania o posudzovaní vplyvov na životné prostredie,
avšak vždy za predpokladu, že také predĺženie nebolo vyvolané výhradne z dôvodov na strane Developera,

dôjde k automatickému predĺženiu lehoty podľa odseku 2.3(c) (pre vylúčenie pochybnosti, prvej lehoty uvedenej v tomto ustanovení) o čas, počas ktorého trvala niektorá z udalostí uvedených v tomto odseku 2.5 písm. (a) alebo (b) vyššie, pričom Developer o tejto skutočnosti Mesto písomne upovedomí.

- 2.6 Zmluvné strany si budú pri plnení záväzkov z tejto Zmluvy navzájom poskytovať objektívne nevyhnutnú súčinnosť v rozsahu rozumných požiadaviek druhej Zmluvnej strany a za predpokladu súladu s príslušnými právnymi predpismi. Zmluvné strany sa budú zároveň navzájom včas informovať o všetkých okolnostiach významných pre plnenie ich záväzkov podľa tejto Zmluvy (a to najmä v prípade, ak hrozí porušenie tejto Zmluvy zo strany dotknutej Zmluvnej strany).
- 2.7 V rozsahu, v akom (i) výklad súladu Projektu s územným plánom Mesta (v znení Schválenia Zmien a doplnkov ÚP) zo strany Mesta (vyjadrený v záväznom stanovisku k investičnému zámeru, investičnej činnosti alebo v inom dokumente Mesta) alebo (ii) prípadná následná zmena územného plánu Mesta prijatá po Schválení Zmien a doplnkov ÚP spôsobí, že Developer nezíska právoplatné stavebné povolenie na výstavbu Projektu v rozsahu maximálnej prípustnej hrubej podlažnej plochy, ktorá prislúcha bytovej funkcii podľa Schválenia Zmien a doplnkov ÚP, Mesto má nárok na nadhodnotu v m^2 , a to v rozsahu výpočtu podľa vzorca vyplývajúceho z Metodiky, v ktorom sa Budúcou hrubou podlažnou plochou bytovej funkcie (HPP(B)) bude rozumieť hrubá podlažná plocha pre bytovú funkciu podľa právoplatného stavebného povolenia Projektu. Ak v prípade výpočtu podľa predchádzajúcej vety, bude podiel hrubej podlažnej plochy bytovej funkcie, ktorá má byť prevedená na Mesto vo verejnom záujme (označená ako HPP(M)) záporný, táto Zmluva automaticky zaniká, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Zmluvné strany sa zaväzujú, v prípade zmeny nadhodnoty podľa tohto článku 2.7 Zmluvy, uskutočniť všetky právne kroky potrebné na zosúladienie zmeny výšky nadhodnoty s ustanoveniami tejto Zmluvy (vrátane výšky Zabezpečenia a špecifikácie Predmetu budúceho prevodu).
- 2.8 Ak Mesto nesplní ktorúkoľvek zo svojich povinností podľa článku 2.3(a)(1), Developer je oprávnený túto Zmluvu ukončiť, a to zaplatením peňažnej sumy zodpovedajúcej Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení Mestu. V takom prípade Zmluva automaticky zaniká dňom úhrady Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení Mestu.

3. Územná štúdia - posúdenie Projektu

- 3.1 Zmluvné strany na účely tejto Zmluvy potvrdzujú, že došlo k obstaraniu a spracovaniu nezávislej územnej štúdie, ktorej predmetom je posúdenie potenciálnej zmeny funkčného využitia a priestorového usporiadania v prospech funkcie bývania (navýšením podielu funkcie bývania pri zachovaní veľkosti podlažných plôch alebo navýšením veľkosti podlažných plôch pri zachovaní podielu funkcie bývania alebo kombináciou uvedených možností) z hľadiska únosností a dopadov navrhovaného Projektu v príslušnej lokalite (ďalej len „Územná štúdia“), a to niektorým z postupov uvedených v časti B Metodiky a za podmienok uvedených v Metodike.

4. Odkladacie podmienky

- 4.1 V súlade s odsekom 2.3(c) je Developer povinný zabezpečiť splnenie nasledovných skutočností;

- (a) Bytový dom bude evidovaný v katastri nehnuteľností na príslušnom liste vlastníctva ako stavba s určeným súpisným číslom, pričom na príslušnom liste vlastníctva bude ako výlučný vlastníak Predmetu budúceho prevodu zapísaný Developer (pre vylúčenie pochybností platí, že vlastníkom ostatných častí Bytového domu nemusí byť Developer);
- (b) Predmet budúceho prevodu bude spôsobilý na užívanie na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia príslušného stavebného úradu; a
- (c) na Predmete budúceho prevodu nebudú viazať žiadne Ťarchy,

(ďalej len „**Odkladacie podmienky**“).

- 4.2 Developer sa zaväzuje, že písomne oznámi Mestu splnenie podmienky uvedenej v odseku 4.1(b) do tridsiatich (30) dní odo dňa jej splnenia, t. j. do tridsiatich (30) dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia vydaného príslušným stavebným úradom, ktorým sa Predmet budúceho prevodu stane spôsobilým na užívanie.
- 4.3 Zmluvné strany vyhlasujú, že Odkladacie podmienky uvedené v tejto Zmluve sú dohodnuté v prospech Mesta. Za účelom uzavretia Budúcej zmluvy sa preto Mesto môže písomne vzdať splnenia ktorejkoľvek Odkladacej podmienky (ako aj akejkoľvek časti Odkladacej podmienky), a to oznámením Developerovi, že sa vzdáva ktorejkoľvek Odkladacej podmienky (alebo akejkoľvek jej časti).

5. Budúca zmluva

- 5.1 Developer sa zaväzuje, že po splnení Odkladacích podmienok (alebo po vzdaní sa splnenia Odkladacích podmienok podľa odseku 4.3) uzavrie v súlade s podmienkami podľa tohto článku 5 {*Budúca zmluva*} zmluvu o prevode vlastníckeho práva, ktorej predmetom bude bezodplatný prevod vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu, (ďalej len „**Vzor Budúcej zmluvy**“ ako Príloha č. 4 tejto Zmluvy), po prípadných úpravách vykonaných v súlade s odsekom 5.2 (ďalej len „**Budúca zmluva**“).
- 5.2 Vzor Budúcej zmluvy je možné meniť a dopĺňať len na základe písomnej dohody Zmluvných strán. Tým nie je dotknuté právo Zmluvných strán (resp. povinnosť Developera podľa odseku 5.3) vo Vzore Budúcej zmluvy jednostranne vykonať:
- (a) Povolené zmeny;
 - (b) zmeny súvisiace s riadnou identifikáciou Predmetu budúceho prevodu;
 - (c) zmeny súvisiace s opravou zjavných chýb v písaní alebo počítaní;
 - (d) zmeny súvisiace so zapracovaním požiadaviek všeobecne záväzných právnych predpisov alebo technických noriem vzťahujúcich sa na právny vzťah založený touto Zmluvou a/alebo Budúcou zmluvou;
 - (e) doplnenie údajov predpokladaných touto Zmluvou alebo Vzorom Budúcej zmluvy;
 - (f) zmeny identifikačných údajov Zmluvných strán;
 - (g) zmeny súvisiace s doplnením alebo konkretizáciou akýchkoľvek iných chýbajúcich údajov, ktoré v jednotlivých ustanoveniach Vzoru Budúcej zmluvy nie sú uvedené alebo sú uvedené v hranatých zátvorkách, a s doplnením príloh, ktoré majú byť súčasťou Vzoru Budúcej zmluvy;
 - (h) zmeny mien a počtu signatárov Zmluvných strán, avšak pre vylúčenie pochybností platí, že pokiaľ signatári nebudú osoby, ktoré sú alebo budú ako osoby oprávnené

konať v mene Zmluvnej strany (t. j. ako jej štatutárny orgán alebo ako členovia jej štatutárneho orgánu), bude prílohou Budúcej zmluvy plnomocenstvo udelené štatutárnym orgánom Zmluvnej strany príslušnému signatárovi danej Zmluvnej strany;

a vykonanie takýchto zmien bezodkladne oznámiť druhej Zmluvnej strane.

- 5.3 Na účely finalizácie Budúcej zmluvy ako listiny umožňujúcej prevod vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu z Developera na Mesto je Developer povinný vykonať nevyhnutné úpravy do Vzoru Budúcej zmluvy v súlade s odsekom 5.2 a zároveň vyzvať Mesto na uzavretie Budúcej zmluvy, a to najneskôr do šiestich (6) mesiacov odo dňa splnenia (alebo vzdania sa splnenia podľa odseku 4.3) poslednej z Odkladacích podmienok podľa odseku 4.1(a) a 4.1(b).
- 5.4 Ak Developer nevyzve Mesto na uzatvorenie Budúcej zmluvy v súlade s odsekom 5.3, je Mesto oprávnené (po primeranej úprave Vzoru Budúcej zmluvy v súlade s odsekom 5.2) zaslať Developerovi výzvu na uzatvorenie Budúcej zmluvy, a to najneskôr do šiestich (6) mesiacov, odkedy sa Mesto dozvedelo, že došlo k splneniu Odkladacích podmienok (alebo vzdaniu sa splnenia Odkladacích podmienok podľa odseku 4.3) a Developer napriek tomu (a v rozpore s odsekom 5.3) nevyzval Mesto na uzatvorenie Budúcej zmluvy.
- 5.5 Za výzvu podľa odseku 5.3 alebo 5.4 sa bude považovať, keď Zmluvná strana osobne doručí alebo odošle druhej Zmluvnej strane návrh Budúcej zmluvy v šiestich (6) riadne (zo strany vyzývajúcej Zmluvnej strany) podpísaných rovnopisoch spolu s príslušným návrhom na vklad vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu v dvoch (2) riadne (zo strany vyzývajúcej Zmluvnej strany) podpísaných rovnopisoch.
- 5.6 V prípade, ak na uzavretie Budúcej zmluvy vyzval Developer Mesto v súlade s odsekom 5.3, je Mesto povinné uzavrieť Budúcu zmluvu. Mesto podpíše Budúcu zmluvu a návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu, pričom tri (3) rovnopisy Budúcej zmluvy a jeden (1) riadne podpísaný návrh na vklad doručí Developerovi, a to najneskôr do 90 dní po doručení výzvy podľa odseku 5.3 (za predpokladu, že túto výzvu a návrh Budúcej zmluvy pripravil a zaslal Developer v súlade s touto Zmluvou). Pre vylúčenie pochybností, záväzok Mesta podľa odseku 5.6 sa považuje za samostatnú zmluvu o uzavretí Budúcej zmluvy podľa § 289 a nasl. Obchodného zákonníka.
- 5.7 V prípade, ak na uzavretie Budúcej zmluvy vyzvalo Mesto Developera v súlade s odsekom 5.4, Developer je povinný (za predpokladu, že túto výzvu a návrh Budúcej zmluvy pripravilo a zaslalo Mesto v súlade s touto Zmluvou) uzavrieť Budúcu zmluvu a podpísať príslušný návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu, pričom tri (3) rovnopisy Budúcej zmluvy a jeden (1) riadne podpísaný návrh na vklad je povinný doručiť Mestu, najneskôr do tridsiatich (30) dní po doručení výzvy podľa odseku 5.4.
- 5.8 Developer sa zaväzuje podať návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu a túto skutočnosť preukázať Mestu do desiatich (10) pracovných dní odo dňa doručenia troch (3) rovnopisov Budúcej zmluvy a jedného (1) rovnopisu riadne podpísaného návrhu na vklad zo strany Mesta.
- 5.9 Poplatok za vklad do katastra nehnuteľností ako aj ďalšie poplatky a náklady súvisiace s prevodom nehnuteľností, ktorých prevod bude predmetom Budúcej zmluvy (vrátane poplatkov za úradné overovanie podpisov na strane prevodcu), pokiaľ právny predpis výslovne neurčuje inak, znáša v plnom rozsahu Developer.
- 5.10 Zmluvné strany sa dohodli, že hraničným termínom pre uzavretie Budúcej zmluvy je dvadsať (20) rokov odo dňa uzavretia tejto Zmluvy.
- 5.11 Mesto vynaloží maximálne úsilie aby, v prípade ak bude musieť byť Budúca zmluva schválená Zastupiteľstvom, došlo k jej čo možno najskoršiemu schváleniu zo strany Zastupiteľstva. Pre vylúčenie pochybností, ak sa bude vyžadovať schválenie Budúcej zmluvy zo strany

Zastupiteľstva, jej prípadné neschválenie nemôže mať dopad na práva a povinnosti Developera podľa tejto Zmluvy, t. j. ak by z dôvodu neschválenia Budúcej zmluvy Zastupiteľstvom nemohlo dôjsť k prevodu vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu z Developera na Mesto, resp. k odovzdaniu Predmetu budúceho prevodu Developerom Mestu, Mesto zodpovedá za to, že k prevodu vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu z Developera na Mesto, resp. k odovzdaniu Predmetu budúceho prevodu Developerom Mestu nedôjde alebo dôjde neskôr, ako je dohodnuté v tejto Zmluve, pričom táto skutočnosť nemôže mať za následok porušenie povinností Developera podľa tejto Zmluvy.

6. Výstavba Bytového domu

- 6.1 Ak po Schválení zmien a doplnkov ÚP zahrňujúcich aj Projekt Developera nastanú skutočnosti, že (i) z akéhokoľvek dôvodu nebude možné vybudovať Predmet budúceho prevodu alebo (ii) povoľovanie a realizácia Projektu bude napredovať spôsobom, ktorý vyvolá dôvodnú obavu z toho, že lehoty predpokladané touto Zmluvou nebude možné zo strany Developera stihnúť, Developer je povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať Mesto. V takom prípade ako aj kedykoľvek, keď Developer požiada o možnosť nahradenia Predmetu budúceho prevodu. Zmluvné strany sa zaväzujú v dobrej viere rokovať o úprave alebo nahradení Predmetu budúceho prevodu náležitým plnením, ktorým sa pre účely tejto Zmluvy rozumie prevod vlastníckeho práva z Developera na Mesto k bytom a nebytovým priestorom, ktoré spĺňajú nasledovné podmienky, ak nie je nižšie uvedené inak:

- (a) sú z hľadiska ich využitia porovnateľné s Predmetom budúceho prevodu;
- (b) (v časti bytových jednotiek) spĺňajú podmienky uvedené v definícii „Bytové jednotky“ uvedenej v odseku 1.1;
- (c) ich celková výmera (v časti bytových jednotiek) je minimálne v rozsahu m^2 vypočítaných s ohľadom na špecifikáciu Predmetu budúceho prevodu podľa odseku 2.3(a) (resp. 2.3(b) ak prišlo neskôr k zmene); a
- (d) ich všeobecná hodnota zodpovedá minimálne Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení, pričom túto skutočnosť Developer preukáže Mestu znaleckým posudkom.

(ďalej len „Náhradné plnenie“).

Mesto je oprávnené spochybniť skutočnosť podľa odseku 6.1(d) najneskôr do troch (3) mesiacov od predloženia znaleckého posudku Developerom Mestu, a to predložením iného znaleckého posudku vo veci určenia všeobecnej hodnoty Náhradného plnenia Developerovi, a to na náklady Mesta. Developer je na účel podľa predchádzajúcej vety povinný poskytnúť Mestu a znalcovi, ktorého Mesto určí, všetku nevyhnutnú súčinnosť. V prípade rozporu medzi znaleckými posudkami predloženými Mestom a Developerom sa Zmluvné strany dohodli, že za záväznú všeobecnú hodnotu náhrady (za Predmet budúceho prevodu) na účely tejto Zmluvy sa bude považovať vyššia z hodnôt určených v týchto znaleckých posudkoch.

Pre vylúčenie pochybností, vyššie uvedené podmienky pre Náhradné plnenie sú stanovené v prospech Mesta. Mesto je preto podľa vlastného uváženia oprávnené (nie však povinné) akceptovať, ako Náhradné plnenie, aj byty a nebytové priestory, ktoré nespĺňajú vyššie uvedené podmienky pre Náhradné plnenie.

Zmluvné strany v tejto súvislosti vyhlasujú a berú na vedomie, že je záujmom Mesta získať do svojho vlastníctva Predmet budúceho prevodu alebo Náhradné plnenie, čo najskôr odo dňa uzavretia tejto Zmluvy. Na odovzdanie Náhradného plnenia sa primerane použijú ustanovenia článku 7 {*Odovzdanie Predmetu budúceho prevodu*}. Účinným prevodom Náhradného plnenia zo strany Developera na Mesto sa záväzky Developera podľa odseku 2.3 považujú v celom rozsahu za splnené a všetky nároky Mesta zo Zmluvy, ktoré neboli zo strany Developera uspokojené do dňa účinného prevodu Náhradného plnenia, zanikajú.

- 6.2 Developer sa zaväzuje zabezpečiť, že vlastník Bytového domu uzavrie v súlade s ustanovením § 8 a nasl. Zákona o bytoch s oprávnenou treťou osobou ako správcom Bytového domu bez zbytočného odkladu po právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na Bytový dom, písomnú zmluvu o výkone správy Bytového domu. Mesto sa zaväzuje, že ako nový vlastník Bytových jednotiek pristúpi podľa Budúcej zmluvy k zmluve o výkone správy Bytového domu, ktorej uzatvorenie Developer zabezpečí podľa predchádzajúcej vety.
- 6.3 Mesto je povinné poskytovať Developerovi pri výstavbe Bytového domu objektívne nevyhnutnú súčinnosť, a to v rozsahu rozumných požiadaviek Developera, ktoré nie sú v rozpore s príslušnými právnymi predpismi.

V prípade, že výstavba Projektu (Bytových jednotiek) prebehne v etapách, Developer má povinnosť odovzdať Mestu alikvotnú časť Predmetu budúceho prevodu (t.j. alikvotnú Časť nadhodnoty vo finančnom vyjadrení), a to v pomere podlahovej plochy vybudovaných Bytových domov v príslušnej etape vo vzťahu k celkovej podlahovej ploche Bytových domov, ktoré majú byť podľa Projektu realizované. Zmluvné strany upresnia spôsob odovzdania Predmetu budúceho prevodu v čase špecifikácie Predmetu budúceho prevodu podľa odseku 2.3(a).

7. Odovzdanie Predmetu budúceho prevodu

- 7.1 Predmet budúceho prevodu odovzdá Developer Mestu v stave umožňujúcom okamžité užívanie Predmetu budúceho prevodu (zo strany budúcich nájomcov Predmetu budúceho prevodu) do desiatich (10) pracovných dní od uzavretia Budúcej zmluvy. Túto skutočnosť si Zmluvné strany vzájomne písomne potvrdia prostredníctvom protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu budúceho prevodu (ďalej len „**Protokol**“). Záväzok Developera podľa tohto bodu je splnený, ak odovzdá Predmet budúceho prevodu v štandarde uvedenom v Metodike, pokiaľ Zmluva neurčuje iný štandard.
- 7.2 Pri odovzdaní a prevzatí Predmetu budúceho prevodu je Mesto povinné odovzdávaný Predmet budúceho prevodu dôkladne prezrieť, oboznámiť sa s jeho technickým stavom a oznámiť Developerovi všetky prípadné zistené a viditeľné vady Predmetu budúceho prevodu. Mesto je povinné prevziať Predmet budúceho prevodu za predpokladu, že pri tomto prevzatí nebudú zistené žiadne také vady, v dôsledku ktorých by Predmet budúceho prevodu v zmysle platných technických alebo hygienických predpisov bol nespôsobilý na užívanie alebo jeho užívaním by hrozila ujma na zdraví alebo majetku. Pokiaľ takéto vady budú zistené, Developer je povinný tieto vady Predmetu budúceho prevodu bezodkladne odstrániť. Prípadné drobné vady zistené pri prevzatí Predmetu budúceho prevodu, ktoré však nebránia riadnemu užívaniu Predmetu budúceho prevodu, budú uvedené do Protokolu spolu s lehotou na ich odstránenie Developerom, ktorá však nemôže byť dlhšia ako štyridsaťpäť (45) dní. V prípade existencie objektívnych skutočností, ktoré neumožňujú odstrániť vadu vo vyššie uvedenej lehote, je možné túto lehotu na základ dohody Zmluvných strán predĺžiť.
- 7.3 Okamihom prevzatia Predmetu budúceho prevodu Mestom v zmysle odseku 7.2 prechádza na Mesto nebezpečenstvo náhodnej skazy a zhoršenia Predmetu budúceho prevodu. Mesto sa ďalej od okamihu prevzatia Predmetu budúceho prevodu v zmysle odseku 7.2 zaväzuje znášať všetky náklady súvisiace s Predmetom budúceho prevodu, vrátane (bez obmedzenia) úhrad za plnenia spojené s užívaním Predmetu budúceho prevodu, úhrad preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, a platieb za správu.
- 7.4 O termíne odovzdania Predmetu budúceho prevodu bude Mesto písomne vyzrobené Developerom v primeranom čase vopred, najneskôr však tri (3) pracovné dni pred navrhovaným dňom odovzdania Predmetu budúceho prevodu. Pri odovzdaní Predmetu budúceho prevodu odovzdá Developer Mestu kľúče a/alebo iné prostriedky umožňujúce Mestu prístup do príslušných častí Predmetu budúceho prevodu a od poštovej schránky.

- 7.5 V prípade, ak sa Mesto (i) nedostaví k preberaciemu konaniu napriek riadnemu oznámeniu príslušného termínu zo strany Developera v zmysle odseku 7.4 alebo (ii) neprevezme Predmet budúceho prevodu napriek tomu, že Predmet budúceho prevodu nebude mať žiadne vady, v dôsledku ktorých by bol v zmysle platných technických, hygienických alebo iných predpisov nespôsobilý na užívanie, a jeho užívaním nebude hroziť ujma na zdraví alebo majetku, platí nevyvrátiteľná domnienka, že Mesto Predmet budúceho prevodu prevzalo bez väd a nedorobkov ku dňu termínu odovzdania v zmysle odseku 7.4.

8. Záruka

- 8.1 Developer poskytuje Mestu na Predmet budúceho prevodu záruku v trvaní tridsaťšesť (36) mesiacov pokiaľ ide o stavebnú časť Predmetu budúceho prevodu, resp. na dodaných technologických a ostatných zariadeniach na dobu uvedenú v príslušnom záručnom liste, maximálne však dvadsaťštyri (24) mesiacov; a to (záručná doba) odo dňa riadneho odovzdania Predmetu budúceho prevodu v zmysle článku 7 *{Odovzdanie Predmetu budúceho prevodu}* (ďalej len „**Záručná doba**“).
- 8.2 Developer zaručuje, že Predmet budúceho prevodu nebude mať vady, ktoré by znemožnili využitie Predmetu budúceho prevodu na zvyčajné účely alebo na účely uvedené v Zmluve a že Predmet budúceho prevodu je v súlade s podmienkami tejto Zmluvy ako aj Príslušnými predpismi, a to počas celej Záručnej doby.
- 8.3 Developer je povinný odstrániť vadu, za ktorú podľa tejto Zmluvy zodpovedá, ktorá sa vyskytne počas Záručnej doby, akejkoľvek časti Predmetu budúceho prevodu po oznámení vady zo strany Mesta, a to opravou vadnej časti Predmetu budúceho prevodu alebo výmenou vadnej časti Predmetu budúceho prevodu za novú alebo dodaním chýbajúcej časti Predmetu budúceho prevodu: (i) v prípade väd, ktoré majú podstatný negatívny vplyv na užívanie Predmetu budúceho prevodu, bezodkladne po oznámení vady zo strany Mesta, a (ii) v prípade iných väd do štyridsaťpäť (45) dní odo dňa oznámenia vady zo strany Mesta. V prípade existencie objektívnych skutočností, ktoré neumožňujú odstrániť vadu vo vyššie uvedenej lehote, je možné túto lehotu na základ dohody Zmluvných strán predĺžiť.
- 8.4 Všetky náklady v súvislosti s odstraňovaním väd Predmetu budúceho prevodu znáša a je povinný nahradiť Developer.
- 8.5 Pokiaľ Developer neodstráni vady v lehote podľa odseku 8.3, má Mesto právo odstrániť vady samé alebo prostredníctvom tretej osoby, a to na náklady Developera.
- 8.6 Práva zo zodpovednosti za vady nebude možné počas trvania Záručnej doby uplatniť (a teda za ne Developer nezodpovedá), pokiaľ;
- (a) sa bude jednať o zjavné vady nezachytené v Protokole;
 - (b) bude vada spôsobená neodborným zásahom tretej osoby a Developer takýto neodborný zásah bude vedieť preukázať;
 - (c) bude vada spôsobená Vyššou mocou;
 - (d) bude vada spôsobená zásahom Mesta do Predmetu budúceho prevodu alebo jeho časti; alebo
 - (e) bude vada spôsobená nesprávnym užívaním Predmetu budúceho prevodu alebo jeho nedostatočnou údržbou zo strany Mesta, resp. tretích osôb alebo poškodením spôsobeným treťou osobou (za tretiu osobu sa nepovažuje dodávateľ Developera).
- 8.7 Práva zo zodpovednosti za vady musia byť uplatnené v Záručnej dobe, a to najneskôr do pätnástich (15) pracovných dní odo dňa kedy bolo možné vadu zistiť, inak tieto práva zanikajú.

9. Vyhlásenia a ubezpečenia Developera

9.1 Developer vyhlasuje a ubezpečuje Mesto, že:

- (a) ku dňu podpisu Zmluvy nie je voči Mestu dlžníkom zo žiadnej splatnej pohľadávky;
- (b) Developer alebo spoločnosti v jeho skupine podnikajú v oblasti výstavby rezidenčných developerských projektov a je držiteľom všetkých oprávnení potrebných na plnenie tejto Zmluvy, vrátane vysporiadaných autorských práv s autormi diela „Územná štúdia“ ;
- (c) pred realizáciou jednotlivých plnení podľa tejto Zmluvy bude disponovať dostatočnými ľudskými a finančnými zdrojmi na splnenie záväzkov podľa tejto Zmluvy;
- (d) má plnú právomoc a oprávnenie uzatvoriť túto Zmluvu a akýkoľvek iný dokument s ňou súvisiaci a uskutočniť transakcie zamýšľané touto Zmluvou, pričom táto Zmluva a akékoľvek dokumenty, ktoré uzatvoril a podpísal Developer v súvislosti s touto Zmluvou zakladajú platné záväzky, ktoré sú vymáhateľné voči Developerovi;
- (e) nemá žiadne záväzky po lehote splatnosti (ktoré by mohli ovplyvniť plnenie jeho povinností z tejto Zmluvy), nezrušil ani nepozastavil žiadne platby svojich dlhov a neexistujú žiadne okolnosti, ktoré by si vyžadovali alebo umožňovali začatie konkurzného alebo reštrukturalizačného konania na majetok Developera, ani neprijal žiadne rozhodnutie smerujúce k zrušeniu Developera s likvidáciou;
- (f) pred uzatvorením tejto Zmluvy a za účelom vyhodnotenia možnosti splnenia predmetu tejto Zmluvy preskúmal možnosti realizácie Projektu s odbornou starostlivosťou;
- (g) uzatvorenie tejto Zmluvy je v súlade s právnymi predpismi, ktorými je viazaný ako aj akýmkoľvek internými dokumentmi Developera, ako aj so všetkými zmluvami, platnými súdnymi, rozhodcovskými (arbitrážnymi) alebo správnymi rozhodnutiami, ktorými je viazaný;
- (h) v čase uzatvorenia tejto Zmluvy a počas celej doby trvania Zmluvy je zapísaný v registri partnerov verejného sektora v zmysle zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov; a
- (i) ku dňu uzatvorenia Budúcej zmluvy a dňu prevodu Predmetu budúceho prevodu na Mesto bude Developer výlučným vlastníkom Predmetu budúceho prevodu a na Predmete budúceho prevodu nebudú viaznúť žiadne Ľarchy,

(ďalej len „**Vyhlásenia a ubezpečenia**“).

9.2 Developer je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Mestu, že (i) akékoľvek z Vyhlásení a ubezpečení prestalo byť úplné, pravdivé a/alebo presné, a/alebo (ii) že existujú také skutočnosti, na základe ktorých možno odôvodnene predpokladať, že akékoľvek z Vyhlásení a ubezpečení by sa mohlo stať neúplné, nepravdivé a/alebo nepresné.

9.3 Pre vylúčenie pochybností platí, že za porušenie tejto Zmluvy sa považuje aj prípad, ak sa akékoľvek z Vyhlásení a ubezpečení ukáže ako nepravdivé alebo sa stane nepravdivým počas platnosti tejto Zmluvy.

9.4 Developer vyhlasuje a svojím podpisom potvrdzuje, že v plnom rozsahu dodržiava a zabezpečuje dodržiavanie všetkých aplikovateľných pracovnoprávných predpisov v oblasti nelegálneho zamestnávania, a to predovšetkým zákona č. 311/2001 Z. z. Zákonníka práce v znení neskorších predpisov a zákona č. 82/2005 Z. z. o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej aj

ako „**Pracovnoprávne predpisy**“). Developer týmto vyhlasuje, že šije plne vedomý všetkých povinností, ktoré pre neho z Pracovnoprávných predpisov vyplývajú a zaväzuje sa ich dodržiavať počas celej doby platnosti tejto Zmluvy. Developer sa zaväzuje najmä zamestnávať zamestnancov legálne a neporušovať tak zákaz nelegálneho zamestnávania upravený v Pracovnoprávných predpisoch.

- 9.5 Developer vyhlasuje a svojim podpisom udeľuje Mestu súhlas k ďalšiemu spracovaniu čistopisu Územnej štúdie pri príprave a prerokovaní zmien a doplnkov Územného plánu Mesta, v znení neskorších zmien a doplnkov, najmä spojenie s iným dielom, vyhotovenie rozmnoženiny, verejné rozširovanie a predkladanie verejnosti v zmysle oprávnenia Developera ustanoveného v odseku 9.1 písm. b) tejto Zmluvy.
- 9.6 Ak nedôjde ani do 1 roka od nadobudnutia právoplatnosti Povolenia na užívanie k prevodu vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu na základe Budúcej zmluvy o bezodplatnom prevode Predmetu budúceho prevodu, a to výlučne z dôvodu porušenia povinností Developera definovaných v tejto Zmluve, Mesto je oprávnené uplatniť si (namiesto Predmetu budúceho prevodu) náhradné finančné plnenie vo výške Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení upravenej v odseku 1.1 tejto Zmluvy. Developer je povinný zaplatiť takto uplatnenú Časť nadhodnoty vo finančnom vyjadrení do 30 dní odo dňa, keď ho na to Mesto vyzve.
- 9.7 Ak nedôjde ani do 1 roka od nadobudnutia právoplatnosti Povolenia na užívanie k prevodu vlastníckeho práva k Predmetu prevodu na základe Budúcej zmluvy o prevode Predmetu budúceho prevodu, a to z akéhokoľvek iného dôvodu ako porušenie povinností Developera, Mesto je oprávnené uplatniť si (namiesto Predmetu budúceho prevodu) náhradné finančné plnenie vo výške Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení upravenej v odseku 1.1 tejto Zmluvy. Developer je povinný zaplatiť takto uplatnené náhradné finančné plnenie do 1 roka odo dňa, keď ho na to Mesto vyzve. Pre takýto prípad sa Zmluvné strany dohodli, že náhradné finančné plnenie (resp. Časť nadhodnoty vo finančnom vyjadrení) sa indexuje k roku, v ktorom došlo k nadobudnutiu právoplatnosti Povolenia na užívanie.
- 9.8 Kontribúcia (v rozsahu Predmetu budúceho prevodu) sa považuje za riadne splnenú buď (i) prevodom vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu na základe Budúcej zmluvy o prevode Predmetu budúceho prevodu a odovzdaním Predmetu budúceho prevodu Mestu, alebo (ii) úhradou náhradného finančného plnenia podľa odseku 9.6. alebo odseku 9.7.
- 9.9 Pre vylúčenie pochybností sa uvádza, že náhradné finančné plnenie podľa odsekov 9.6 a 9.7 nie je možné kumulovať zo zmluvnou pokutou podľa článku 10 (Odškodnenie a sankcie). V tejto súvislosti zároveň platí, že náhradné finančné plnenie podľa odsekov 9.6 a 9.7 sa započítava do celkovej zodpovednosti Developera za porušenie povinností podľa Zmluvy, ktorá v zmysle odseku 10.5 v žiadnom prípade nesmie prekročiť výšku Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení. Ďalej tiež platí, že zaplatením náhradného finančného plnenia podľa odseku 9.6 alebo 9.7 tejto Zmluvy táto Zmluva, na základe dohody Zmluvných strán, automaticky zaniká.

10. Odškodnenie a sankcie

- 10.1 Developer ubezpečuje Mesto, že pri plnení tejto Zmluvy si bude plniť všetky svoje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy ako aj zo všeobecne záväzných právnych predpisov a v prípade, ak Developer poruší akúkoľvek svoju povinnosť, zaväzuje sa Mestu nahradiť všetky odôvodnené straty (vrátane skutočnej škody, ušlého zisku, nákladov (vrátane primeraných a dôvodne vynaložených nákladov na právne zastúpenie) ako aj akýchkoľvek ďalších strát), ktoré Mestu v súvislosti a/alebo v dôsledku porušenia povinností Developera vzniknú. Tým nie je dotknutý odsek 10.5.
- 10.2 V prípade ak Developer poruší akúkoľvek zo svojich povinností ustanovených v odseku 2.3 a príslušnú povinnosť nesplní ani do jedného (1) mesiaca odo dňa, kedy Mesto písomne

vyzvalo Developera na jej splnenie, Mestu vznikne voči Developerovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení. Zároveň platí;

- (a) Zmluvná pokuta podľa tohto odseku 10.2 je splatná iba raz, pri prvom porušení ktorejkoľvek príslušnej povinnosti Developera.
- (b) Nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tohto odseku 10.2 vzniká a existuje iba za predpokladu, že nedošlo k prevodu Predmetu budúceho prevodu alebo Náhradného plnenia na Mesto. Ak by po vzniku nároku na zmluvnú pokutu podľa tohto odseku 10.2 došlo na základe dohody Zmluvných strán k dodatočnému prevodu Predmetu budúceho prevodu alebo Náhradného plnenia na Mesto, nárok na zmluvnú pokutu podľa tohto odseku 10.2 automaticky zaniká.
- (c) Ak si Mesto uplatní voči Developerovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tohto článku 10.2 a Developer zmluvnú pokutu Mestu zaplatí, táto Zmluva, na základe dohody Zmluvných strán, automaticky zaniká (vrátane povinnosti Developera previesť Predmet budúceho prevodu).

10.3 V prípade ak Developer poruší akúkoľvek inú povinnosť podľa tejto Zmluvy, ktorej porušenie nie je sankcionované zmluvnou pokutou podľa odseku 10.2, a príslušnú povinnosť nesplní ani do tridsiatich (30) pracovných dní odo dňa, kedy Mesto písomne vyzvalo Developera na jej splnenie, Mestu vznikne voči Developerovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške:

- (a) 150 EUR (slovom: stopäťdesiat euro) za každé takéto porušenie, ak ide o porušenie povinnosti odstrániť vady podľa článku 8 (Záruka); a
- (b) 0,05% Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení, ak ide o porušenie akejkoľvek inej povinnosti Developera vyplývajúcej z ustanovení odsekov 4.2, 6.2, alebo podľa odseku 9.1, 9.2, 9.3 tejto Zmluvy výlučne vo vzťahu k vyhláseniu podľa odseku 9.1(i) tejto Zmluvy (pričom zmluvná pokuta je splatná iba raz, pri prvom porušení povinnosti).

10.4 V prípade, ak Mestu v dôsledku jedného porušenia Developera vznikne nárok na viac zmluvných pokút podľa tejto Zmluvy, uplatní sa iba najvyššia z týchto zmluvných pokút.

10.5 Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok Mesta na náhradu škody vzniknutej v súvislosti s príslušnou porušenou povinnosťou Developera vo výške škody presahujúcej sumu zaplatenej zmluvnej pokuty, avšak maximálne do výšky Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že celková zodpovednosť Developera za porušenie povinností podľa tejto Zmluvy (vrátane prípadných nárokov Mesta vyplývajúcich z uvedenia neúplných, nepravdivých a/alebo nepresných Vyhlásení a záruk Developerom) v žiadnom prípade nesmie prekročiť výšku Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení.

10.6 V prípade, ak sa ktorékoľvek z vyhlásení Developera podľa odseku 9.4 ukáže ako nepravdivé a Mestu bude kontrolným orgánom v súlade s ustanovením § 7b zákona č. 82/2005 Z. z. o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov uložená sankcia z dôvodu prijatia práce alebo služby prostredníctvom zhotoviteľa nelegálne zamestnávaných osôb, je Developer povinný zaplatiť Mestu zmluvnú pokutu vo výške sankcie uloženej kontrolným orgánom Mestu. Mesto je však povinné Developerovi oznámiť, že takéto konanie bolo iniciované bezodkladne po tom, ako sa o tom Mesto dozvie, oboznámiť Developera s obsahom konania, umožniť Developerovi realizovať náležitú obranu v predmetnom konaní, ktorej súčasťou bude zabezpečenie zapracovania vyjadrení a dôkazov predložených Mestu zo strany Developera a zabezpečenie prípadného podania opravných prostriedkov navrhovaných Developerom; v prípade, ak bude s podaním vyjadrení/opravných prostriedkov požadovaných Developerom spojená poplatková povinnosť, príslušné poplatky uhradí Developer bezodkladne po doručení výzvy Mesta.

10.7 Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto Zmluvy Je vylúčená akákoľvek zodpovednosť Mesta za porušenie povinností Mesta ustanovených v tejto Zmluve alebo z dôvodu akýchkoľvek iných okolností ustanovených v tejto Zmluve alebo inak predpokladaných touto Zmluvou. Developer zároveň osobitne vyhlasuje, že akákoľvek skutočnosť, ktorá bude mať za následok ukončenie tejto Zmluvy alebo vznik nároku Developera na odstúpenie od tejto Zmluvy, nepredstavuje porušenie Zmluvy zo strany Mesta. Uvedená osobitná úprava v tomto odseku 10.7 vyplýva z nasledovných skutočností:

- (a) špecifický charakter predmetu tejto Zmluvy;
- (b) špecifický charakter plnení a povinností zo strany Mesta;

Zmluvné strany vyhlasujú, že bez ohľadu na akékoľvek iné ustanovenie tejto Zmluvy (s výnimkou odseku 10.8, ktorý tým nie je dotknutý) platí, že akékoľvek ustanovenie vyjadrujúce alebo naznačujúce povinnosť Mesta niečo urobiť, niečoho sa zdržať alebo niečo strpieť, sa má vykladať ako možnosť Mesta niečo urobiť, niečoho sa zdržať alebo niečo strpieť. Tým nie je dotknutý odsek 10.8.

- (c) viaceré okolnosti predpokladané v tejto Zmluve (ako napríklad hlasovanie Zastupiteľstva o Zmenách a doplnkoch ÚP) nedokáže Mesto ovplyvniť;
- (d) Developer vyhlasuje, že vynakladá náklady na realizáciu Projektu, vrátane nákladov predpokladaných touto Zmluvou, v rámci vlastnej snahy o dosiahnutie Schválenia Zmien a doplnkov ÚP a preto akýkoľvek úkon Mesta, ktorý by mohol byť vnímaný ako porušenie tejto Zmluvy, nebude mať za následok vznik škody na strane Developera.

Developer nie je oprávnený v žiadnom prípade nárokovat' si voči Mestu akékoľvek škody alebo náhrady vzniknutých nákladov (vrátane napr. nákladov na zriadenie a udržiavanie Bankovej záruky). V prípade, ak by aj napriek tomu Developerovi vznikol akýkoľvek nárok voči Mestu, Developer sa neodvolateľne zaväzuje, že sa takéhoto nároku v plnom rozsahu vzdá. Developer berie na vedomie, že jediným jeho nárokom z prípadného porušenia povinností Mesta je vznik nároku na odstúpenie od tejto Zmluvy.

10.8 Ustanovením odseku 10.7 nie je dotknutý nárok Developera na (i) odstúpenie od Zmluvy v prípadoch stanovených v článku 14 *{Trvanie a predčasné ukončenie Zmluvy}* resp. ukončenie Zmluvy zaplatením dohodnutej peňažnej sumy podľa článku 2.8, 5.6 alebo 14.4 (posledný odsek) Zmluvy v prípade, ak nastala situácia na základe ktorej dané články Zmluvy umožňujú zaplatiť príslušnú sumu, (ii) náhradu škody v prípade porušenia povinností Mesta podľa odseku 11.6, a (iii) vylúčenie zodpovednosti Developera za porušenie svojich povinností z tejto Zmluvy v rozsahu, v akom toto porušenie bolo zapríčinené porušením súčinnostných povinností Mesta v zmysle tejto Zmluvy.

11. Zabezpečenie

11.1 V prípade, ak došlo k predloženiu Informačného materiálu Zastupiteľstvu a Mesto na základe tohto pripravuje začatie procesu prerokovania návrhu Zmien a doplnkov. Mesto doručí Informačný materiál Developerovi a vyzve Developera (ďalej len „Výzva“), aby do dvoch (2) mesiacov po doručení Výzvy Developer;

- (a) buď potvrdil svoj záujem pokračovať v Zmluve, a to poskytnutím Zabezpečenia v zmysle odseku 11.2; alebo
- (b) oznámil Mestu, že vyhodnotenie výsledkov verejného prerokovania Územnej štúdie a Informačný materiál predložený Zastupiteľstvu považuje za neuspokojivé pre jeho pokračovanie v Zmluve, a od Zmluvy odstupuje.

- 11.2 V prípade postupu podľa odseku 11.1(a) je Developer povinný poskytnúť Mestu niektorú z nasledovných foriem Zabezpečenia; (i) Banková Záruka; (ii) Vinkulácia; (iii) Ručiteľské vyhlásenie; alebo (iv) Záložné právo (ďalej len „**Zabezpečenie**“).
- 11.3 Mesto bude súčinné s Developerom pri výbere a poskytovaní príslušnej formy Zabezpečenia, a to tak, aby bolo možné Zabezpečenie riadne poskytnúť čo možno v najkratšom čase.
- 11.4 Ak Developer neposkytne Mestu Zabezpečenie v lehote uvedenej v odseku 11.1 a toto porušenie neodstráni ani v dodatočnej lehote desať (10) pracovných dní po uplynutí lehoty uvedenej v odseku 11.1, Mesto je oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť. Mesto je rovnako oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť, ak Developer v lehote uvedenej v odseku 11.1 nijako na Výzvu neodpovedal.
- 11.5 Developer je povinný zabezpečiť existenciu Zabezpečenia počas celého Obdobia zabezpečenia. Vo vzťahu k prípadným zmenám medzi formami Zabezpečenia počas Obdobia zabezpečenia sa Zmluvné strany dohodli:
- (a) Developer je oprávnený požiadať Mesto o nahradenie existujúceho Zabezpečenia iným Zabezpečením. V prípade, ak by takéto nahradenie nespôsobillo podstatné zhoršenie postavenia Mesta (podľa odborného uváženia Mesta), Mesto takejto žiadosti vyhovie a bude v dobrej viere súčinné s Developerom vo vzťahu k všetkým právnym úkonom potrebným pre nahradenie existujúceho Zabezpečenia novým Zabezpečením.
 - (b) Ak je Zabezpečenie poskytnuté vo forme Záložného práva na pozemky, na ktorých má dôjsť k realizácii Projektu, Developer je povinný pred začatím stavebných prác na týchto pozemkoch ponúknuť Mestu možnosť nahradenia existujúceho Záložného práva iným Zabezpečením, a to vo forme Bankovej záruky, Vinkulácie alebo Záložného práva k iným pozemkom (prípadne aj vo vlastníctve tretej osoby), pričom Záložné právo k iným pozemkom bude musieť byť minimálne v rovnakej hodnote ako bude hodnota predchádzajúceho Záložného práva na pozemky ku dňu nahradenia Zabezpečenia. Mesto je oprávnené uplatniť si nárok na nahradenie Zabezpečenia podľa predchádzajúcej vety do desiatich (10) pracovných dní od doručenia ponuky Developera (inak tento nárok Mesta zaniká), pričom Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú bezodkladne urobiť všetky úkony, a to tak, aby došlo k čo najrýchlejšiemu nahradeniu Zabezpečenia, a to ešte pred začatím stavebných prác na pôvodne založených pozemkoch Projektu.
 - (c) Ak je Zabezpečenie poskytnuté vo forme Ručiteľského vyhlásenia a dôjde k podstatnej nepriaznivej zmene v majetkovom postavení „kvalifikovaného ručiteľa“ v porovnaní so stavom, z ktorého vychádzalo Mesto pri posudzovaní „kvalifikovaného ručiteľa“ pred podpisom tejto Zmluvy, je Developer povinný zabezpečiť nahradenie Ručiteľského vyhlásenia inou formou Zabezpečenia.
- 11.6 V prípade, ak pred uplynutím Obdobia zabezpečenia dôjde k zániku tejto Zmluvy a nebude existovať pohľadávka Mesta voči Developerovi, ktorej plnenie by bolo zabezpečené prostredníctvom Zabezpečenia, Mesto sa zaväzuje bez zbytočného odkladu na výzvu Developera poskytnúť Developerovi všetku potrebnú súčinnosť potrebnú na ukončenie platnosti príslušného Zabezpečenia, najmä, nie však výlučne vydanie potvrdenia o zániku/neexistencii príslušného zabezpečeného záväzku a/alebo vrátenie Bankovej záruky a podobne; pre vylúčenie pochybností predstavuje tento odsek 11.6 pretrvávajúce ustanovenie Zmluvy.
- 11.7 Všetky náklady spojené so zriadením a udržíaním Zabezpečenia budú znášané Developerom.

12. Vyššia moc

- 12.1 Zmluvné strany sú zbavené zodpovednosti za čiastočné alebo úplné neplnenie povinností vyplývajúcich zo Zmluvy, a to v prípadoch, keď toto neplnenie bolo výsledkom Vyššej moci. To neplatí pre zodpovednosť Developera za splnenie svojich povinností ustanovených v odseku 2.3. Pre vylúčenie pochybností, ustanovenie odseku 2.5(a) nie je predchádzajúcou vetou dotknuté.
- 12.2 Zmluvná strana dotknutá Vyššou mocou je povinná o týchto okolnostiach bezodkladne písomne informovať druhú Zmluvnú stranu a vyzvať ju k rokovaniu. Na požiadanie predloží Zmluvná strana, odvolávajúca sa na Vyššiu moc druhej Zmluvnej strane dôveryhodný dôkaz o takejto skutočnosti.
- 12.3 Pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak, pokračujú po vzniku Vyššej moci v plnení svojich záväzkov podľa tejto Zmluvy, pokiaľ je to rozumne možné a budú hľadať iné alternatívne prostriedky pre plnenie tejto Zmluvy, ktorým nebránia okolnosti Vyššej moci.

13. Zmena právnych predpisov

- 13.1 Najmä s ohľadom na dlhodobý charakter záväzkov založených touto Zmluvou, sa Zmluvné strany dohodli, že pokiaľ počas plnenia tejto Zmluvy dôjde k takej zmene právnych predpisov, ktorá
- (a) nebola a ani nemohla byť predvídateľná už v čase uzatvorenia tejto Zmluvy;
 - (b) nie je zmenou právnych predpisov všeobecného charakteru, t.j. nevzťahuje sa komplexne na celé podnikateľské prostredie (ako napríklad zmeny daňových sadzieb a pod.), a
 - (c) bude vylučovať plnenie Zmluvy bez zmeny jej obsahu, alebo na základe ktorej by plnenie Zmluvy bez zmeny jej obsahu odporovalo takýmto novým právnym predpisom;
- má ktorákoľvek Zmluvná strana právo požadovať primeranú zmenu tejto Zmluvy vo forme uzatvorenia dodatku tak, aby bola Zmluva v súlade s právnymi predpismi a s účelom pôvodne sledovaným Zmluvnými stranami pri uzatváraní tejto Zmluvy. Za týmto účelom sú Zmluvné strany povinné na výzvu ktorejkoľvek zo Zmluvných strán viesť vzájomné rokovania o uzatvorení Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností, Zmluvné strany sa dohodli, že prijatie prípadného nového zákona na úseku územného plánovania a stavebného poriadku (vrátane vykonávacích predpisov k takémuto zákonu) a zákonov a podzákonných predpisov, ktorými sa budú meniť a dopĺňať zákony a podzákonné predpisy v priamej súvislosti s prijatím nového zákona na úseku územného plánovania a stavebného poriadku, spĺňa podmienky podľa odsekov 13.1(a) a 13.1(b).

14. Trvanie a predčasné ukončenie Zmluvy

- 14.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to až do hraničného termínu pre uzavretie Budúcej zmluvy podľa odseku 5.10 alebo až do splnenia všetkých povinností Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy.
- 14.2 Túto Zmluvu je možné predčasne ukončiť:
- (a) dohodou Zmluvných strán;
 - (b) odstúpením od Zmluvy zo strany príslušnej Zmluvnej strany v súlade s odsekom 14.3;
 - (c) odstúpením Developera podľa odseku 14.4; alebo

(d) odstúpením Mesta podľa odseku 14.5.

- 14.3 Každá zo Zmluvných strán má právo písomne odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade podstatného porušenia zmluvných povinností druhou Zmluvnou stranou (vrátane prípadu, ak sa Vyhlásenie a ubezpečenie uvedené v tejto Zmluve preukáže alebo stane nepravdivým podľa odseku 9.3 a táto skutočnosť má podstatný nepriaznivý vplyv na plnenie predmetu tejto Zmluvy) za predpokladu, že, ak ide o odstrániteľné porušenie, porušujúca Zmluvná strana takéto porušenie neodstráni ani v dodatočnej primeranej lehote (ktorá nesmie byť kratšia ako tridsať (30) pracovných dní) na to poskytnutej zo strany neporušujúcej Zmluvnej strany. Pre vylúčenie pochybnosti, za podstatné porušenie tejto Zmluvy sa považuje najmä (avšak nie výlučne) porušenie povinnosti Developera ustanovených v odseku 2.3 alebo prípad, ak sa ktorékoľvek z Vyhlásení a ubezpečení alebo ktorékoľvek z vyhlásení Developera uvedené v odseku 9.4 ukáže ako nepravdivé.
- 14.4 Developer je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou od dňa doručenia písomného odstúpenia Developera Mestu, ak:
- (a) nedôjde k Schváleniu Zmien a doplnkov ÚP ani do dvadsiatich štyroch (24) mesiacov odo dňa poskytnutia Zabezpečenia zo strany Developera podľa článku 11 {Zabezpečenie}-,
 - (b) nedôjde k predloženiu Informačného materiálu Zastupiteľstvu ani do jedného (1) roka odo dňa uzatvorenia Zmluvy;
 - (c) po Schválení Zmien a doplnkov ÚP príde k zmene územného plánu Mesta, ktorá bude mať za následok možnosť umiestniť a/alebo realizovať Projekt len v rozsahu menšom (alebo rovnom) ako osemdesiatpäť (85) percent pôvodne Schválených zmien a doplnkov ÚP; alebo postupuje podľa odseku 11.1 (b).

Developer sa však zaväzuje v dobrej viere rokovať s Mestom o predĺžení lehoty podľa písm.

(a) a (b) tohto odseku v prípade, ak existujú okolnosti, ktoré nasvedčujú tomu, že by mohlo dôjsť k splneniu danej podmienky v primeranom období (maximálne v lehote niekoľkých mesiacov) po uplynutí príslušných lehôt podľa tohto odseku.

Ak po Schválení Zmien a doplnkov ÚP dôjde k zmene územného plánu Mesta, ktorá bude mať za následok možnosť umiestniť a/alebo realizovať Projekt len v rozsahu menšom (alebo rovnom) ako deväťdesiat percent (90) percent pôvodne Schválených zmien a doplnkov ÚP, ale zároveň väčšom ako osemdesiatpäť percent (85) percent pôvodne Schválených zmien a doplnkov ÚP, Developer bude oprávnený zaplatiť Mestu sumu zodpovedajúcu päťdesiatim (50) percentám Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení a dňom zaplataenia tejto sumy Mestu, Zmluva v celom rozsahu zaniká.

- 14.5 Mesto je oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou od dňa doručenia písomného odstúpenia Mesta Developerovi:
- (a) ak ÚVO v akomkoľvek svojom rozhodnutí, stanovisku alebo inom vyjadrení skonštatuje, že touto Zmluvou boli alebo mohli byť (či už priamo alebo nepriamo) porušené právne predpisy na úseku verejného obstarávania. Pre vylúčenie pochybností, v súlade s princípom uvedeným v odseku 17.5, však v prípade takéhoto rozhodnutia, stanoviska alebo vyjadrenia ÚVO, môže Mesto pred takýmto odstúpením požiadať Developera o rokovania za účelom uzavretia dodatku k tejto Zmluve za účelom prijatia zmien a úprav, ktoré sú potrebné na realizáciu zámerov tejto Zmluvy a ktorými by boli odstránené nedostatky identifikované zo strany ÚVO (ak je to možné); Developer sa v takom prípade zaväzuje v dobrej viere rokovať o takomto prípadnom dodatku;

- (b) ak výsledky verejného prerokovania Územnej štúdie nepreukázali vhodnosť a opodstatnenosť urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania lokality, v ktorej sa navrhuje realizácia Projektu;
 - (c) v prípade podľa odseku 11.4 (neposkytnutie Zabezpečenia alebo neodpovedanie na Výzvu);
 - (d) ani do [31.10.2026] nebude vydané právoplatné rozhodnutie ÚVO v konaní o preskúmania úkonov kontrolovaného, ktorého predmetom bude táto Zmluva (aplikovateľné iba v prípade ak sa Mesto rozhodne po uzatvorení tejto Zmluvy požiadať ÚVO o vydanie takéhoto rozhodnutia) pričom Mesto je povinné bezodkladne informovať Developera o podaní tejto žiadosti).
- 14.6 Ukončenie Zmluvy (vrátane jej automatického zániku) je možné len z dôvodov výslovne uvedených v Zmluve. Žiadna zmluvná strana nie je oprávnená vypovedať, odstúpiť alebo ukončiť Zmluvu inak ako z dôvodov uvedených v Zmluve; uplatnenie akéhokoľvek zákonného ustanovenia o vypovedaní a/alebo ukončení je preto (v maximálnom rozsahu povolenom právnymi predpismi Slovenskej republiky) vylúčené a tieto ustanovenia sa na Zmluvu nepoužijú.

15. Ochrana informácií

- 15.1 Zmluvné strany sa zaväzujú zachovávať mlčanlivosť o Dôverných informáciách, používať Dôverné informácie výlučne na účely plnenia Zmluvy, neposkytnúť a nesprístupniť Dôverné informácie tretím osobám a prijať všetky potrebné opatrenia na ochranu a zabezpečenie Dôverných informácií pred ich zverejnením alebo poskytnutím tretej osobe. Toto ustanovenie sa nebude vzťahovať na poskytnutie informácií v prípade, ak:
- (a) ide o zverejnenie samotného textu Zmluvy alebo iných informácií, ktoré sa získali za verejné financie alebo sa týkajú používania verejných financií a ktoré Mesto zverejňuje z dôvodu transparentnosti;
 - (b) to bude potrebné pre plnenie jej povinností podľa tejto Zmluvy,
 - (c) na to bude povinná podľa právneho predpisu alebo podľa vykonateľného rozhodnutia, opatrenia alebo výzvy príslušného orgánu verejnej moci,
 - (d) to bude potrebné v súdnych, rozhodcovských, správnych a iných obdobných konaniach,
 - (e) treťou osobou bude právny alebo daňový poradca, audítor, banka, pobočka zahraničnej banky, ich poradcovia, alebo iný poradca Zmluvnej strany, ktorý zároveň vo vzťahu k poskytnutým alebo sprístupneným informáciám bude mať zákonom uloženú alebo zmluvne dohodnutú povinnosť zachovávať mlčanlivosť,
 - (f) treťou osobou bude osoba, ktorá má vo vzťahu k Zmluvnej strane postavenie ovládajúcej osoby alebo ovládanej osoby podľa príslušných ustanovení Obchodného zákonníka.
- 15.2 Zmluvné strany sa dohodli, že obsah Zmluvy, vrátane obsahu všetkých jej príloh, je verejný a nevzťahujú sa naň ustanovenia o ochrane informácií, ako to ustanovuje odsek 15.1.

16. Komunikácia a oprávnené osoby

- 16.1 Zmluvné strany určujú, na účely vzájomnej komunikácie pre účely plnenia Zmluvy, nasledovné kontaktné osoby:

(a) Developer:

Vo veciach technických: Ing. arch. Tomáš Dupkala

Email:

Telefón:

Vo veciach zmluvných:

Mgr. Jifi Kučera

Email:

Telefón:

(b) Mesto:

Vo veciach technických: Ing. arch. Michal Pulman

Email:

Telefón:

Vo veciach zmluvných:

Mgr. Lea Baričiaková

Email:

Telefón:

16.2 Všetky oznámenia, žiadosti, požiadavky a ostatná komunikácia, ktoré sa vyžadujú alebo sú v tejto Zmluve inak predpokladané, musia byť v písomnej forme, v slovenskom jazyku, a budú sa doručovať jedným alebo viacerými z nasledujúcich spôsobov, pričom sa budú považovať za riadne doručené, ak:

- (a) budú doručované osobne, pri prijatí alebo odmietnutí prevzatia;
- (b) budú zasielané elektronickou poštou (e-mailom), v momente, kedy systém elektronickej pošty odosielateľa alebo príjemcu pošle na e-mailovú adresu odosielateľa potvrdenie o doručení elektronickej pošty do systému elektronickej pošty príjemcu, pričom v prípade, ak takéto potvrdenie bude doručené na adresu odosielateľa mimo pracovný deň alebo v pracovný deň po bežnom pracovnom čase, za čas doručenia sa bude považovať najbližší nasledujúci pracovný deň;
- (c) budú doručované kuriérskou službou, štvrtý pracovný deň po dátume odovzdania kuriérskej služby na prepravu, alebo v prípade skoršieho doručenia, k dátumu doručenia príjemcovi na základe potvrdenia odosielateľovi kuriérskou službou; alebo
- (d) budú doručované ako doporučená zásielka, prevzatím, odmietnutím prevzatia alebo prvý pracovný deň po tom, čo pošta vráti komunikáciu odosielajúcej strane ako nedoručenú.

Všetky oznámenia, žiadosti, požiadavky a ostatná komunikácia budú adresované na príslušné adresy sídla Zmluvných strán a/alebo adresy Zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Zmluvy a/alebo uvedené v odseku 16.1 (alebo na také iné adresy alebo čísla, ktoré si Zmluvné strany navzájom oznámili podľa tohto odseku).

Pre vylúčenie pochybností, akákoľvek formálna komunikácia medzi Zmluvnými stranami vyslovene predpokladaná v tejto Zmluve nebude považovaná za doručenú, ak bola zaslaná iba elektronickou poštou (e-mailom).

17. Záverečné ustanovenia

- 17.1 Táto Zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom

prístupe k informáciám a v súlade s § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

- 17.2 Zmluvné podmienky uvedené v tejto Zmluve, vrátane jej príloh, predstavujú úplnú dohodu medzi Zmluvnými stranami a nahrádzajú všetky predchádzajúce dohody a dohovory, či už ústne alebo písomné, medzi Zmluvnými stranami súvisiace s predmetom tejto Zmluvy.
- 17.3 Žiadna zo Zmluvných strán nemôže postúpiť žiadne zo svojich práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany. Mesto sa zaväzuje svoj súhlas bezdôvodne neodoprieť, ak Developer požiadá o postúpenie práv a prevzatie povinností zo zmluvy (t. j., prevod zmluvy) na projektovú spoločnosť, ktorá bude založená za účelom povoľovania a/alebo realizácie Projektu a ktorá bude ovládaná Developerom (vrátane spoločnej kontroly) alebo priamo alebo nepriamo jeho materskou spoločnosťou alebo Developer a projektová spoločnosť je pod kontrolou rovnakej osoby alebo skupiny rovnakých osôb. Povinnosť Mesta podľa prechádzajúcej vety platí za podmienky, že Developer predloží spolu so žiadosťou aj:
- (a) návrh Bankovej záruky alebo návrh ručiteľského vyhlásenia Developera alebo jeho materskej spoločnosti za záväzky takejto projektovej spoločnosti v znení primerane podľa vzoru Ručiteľského vyhlásenia; a
 - (b) návrh primeranej úpravy existujúceho Zabezpečenia, z ktorej bude zrejmé, že Zabezpečenie bude zabezpečovať povinnosti takejto projektovej spoločnosti z tejto Zmluvy. V prípade, ak príde k predloženiu Bankovej záruky podľa odseku 17.3(a) má sa za to, že povinnosť podľa predchádzajúcej vety odseku 17.3(b) je splnená; existujúce Zabezpečenie vzťahujúce sa na záväzky Developera sa znížia v rozsahu v akom povinnosti zo Zmluvy preberá projektová spoločnosť (s podmienkou, že hodnota upraveného Zabezpečenia nebude nižšia).

Postúpenie práv a prevzatie povinností zo Zmluvy sa môže realizovať aj čiastočne, po predchádzajúcom potvrdení s Mestom.

- 17.4 Ak Zmluvná strana neuplatní niektoré svoje oprávnenie podľa tejto Zmluvy, alebo ak si nevyžiada plnenie niektorého z ustanovení tejto Zmluvy od druhej Zmluvnej strany, nebude sa to vykladať ako súčasné alebo budúce vzdanie sa práva z tejto Zmluvy, ani to nebude mať vplyv na možnosť Zmluvnej strany následne si uplatňovať akékoľvek práva z tejto Zmluvy.
- 17.5 Každé ustanovenie tejto Zmluvy sa, pokiaľ je to možné, vykladá tak, aby bolo účinné a platné podľa platných právnych predpisov. Pokiaľ by však niektoré ustanovenie tejto Zmluvy bolo podľa platných právnych predpisov nevymáhateľné alebo neplatné, nedotkne sa to platnosti alebo vymáhateľnosti ostatných ustanovení tejto Zmluvy, ktoré budú i naďalej záväzné a v plnom rozsahu platné a účinné. V prípade takejto nevymáhateľnosti alebo neplatnosti budú Zmluvné strany v dobrej viere rokovať, aby sa dohodli na úpravách alebo dodatkoch k tejto Zmluve, ktoré sú potrebné na realizáciu zámerov tejto Zmluvy a ktoré si vyžaduje takáto neplatnosť alebo nevymáhateľnosť.
- 17.6 Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať iba prostredníctvom písomných dodatkov, ktoré podpísali Zmluvné strany. Zmluvné strany vyhlasujú, že znenie Metodiky, ktoré tvorí Prílohu č. 5 tejto Zmluvy, je pre účely tejto Zmluvy záväzné, ak táto Zmluva neustanovuje v odseku 2.7 inak. Ak dôjde k zmenám zverejneného znenia Metodiky, ktoré by mohli mať dopad na práva a povinnosti Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy, Zmluvné strany sa zaväzujú (v rozsahu, v akom to možno od nich rozumne očakávať) v dobrej viere rokovať o uzatvorení dodatku k tejto Zmluve, ktorým upravia vzájomné práva a povinnosti.
- 17.7 Práva a záväzky Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy sa riadia slovenskými právnymi predpismi.

17.8 Zmluvné strany pre prípad sporu majúci pôvod v tejto Zmluve určujú právomoc a príslušnosť súdov Slovenskej republiky pre právoplatné rozhodnutie predmetného sporu, pričom pre rozhodnutie sa použijú hmotnoprávne a procesnoprávne predpisy platné v Slovenskej republike.

17.9 Nasledovné prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy:

Príloha č. 1	Vymedzenie Bytového domu
Príloha č. 2	Popis a parametre Projektu
Príloha č. 3	Územná štúdia
Príloha č. 4	Vzor Budúcej zmluvy
Príloha č. 5	Metodika
Príloha č. 6	Vzor Ručiteľského vyhlásenia
Príloha č. 7	Vzor zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam

17.10 Zmluva bola vyhotovená v troch (3) rovnopisoch v slovenskom jazyku, z toho jeden (1) rovnopis pre potreby Developera a dva (2) rovnopisy pre potreby Mesta.

Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, jej zneniu porozumeli, že znenie Zmluvy je určité a zrozumiteľné, že obsah Zmluvy je v súlade s ich skutočnou a slobodnou vôľou a na dôkaz vyššie uvedeného Zmluvné strany túto Zmluvu podpisujú.

V Bratislave, dňa 14.10.2014

V Bratislave, dňa 13.10.2014

Hlavné

[Redacted signature]

Ilia Vuchová nahraditeľka

NOVA 6 s.r.o.

[Redacted signature]

Dr. Imrich Kučera, konateľ

[Redacted signature]

Branislav Duda, konateľ

[Redacted signature]

Sinča Trifkovič, konateľ

[Redacted signature]

Tibor Mészáros, konateľ

PRÍLOHA C. 1
VYMEDZENIE BYTOVÉHO DOMU

Tabuľka 32 Celková plocha územia Variant 1

	regulačný blok	hodnota
Celková plocha riešeného územia	1. II. ill.	25989 m ²
Zastavaná plocha	1. II. 111.	6185 m ²
Plocha cestných komunikácií		5054 m ²
Plocha peších komunikácií		3756 m ²
Plocha zelene celkovo	1.11,111.	10994 m ²
Celkový stavebný objem - nadzemná časť		107164 m ³
Celkový stavebný objem - podzemná časť		32851 m ³
INDEX PODLAŽNÝCH PLOCH	1. II. III.	1,31
INDEX ZASTAVANÝCH PLOCH	1. II. III.	0,24
KOEFICIENT ZELENE	1. II. III.	0,38

Tabuľka 33 Rekapitulácia nadzemných objektov Variant 1

	S5	(Q	2374	1624	75	210	375	48	42	375	7480
A	6+1	22,4	2374	1624	75	210	375	48	42	375	7480
B	2	7,4	488			244	244			244	1806
C	1	4,1	144						144	144	590
D	2	7,4	490			245	245			245	1813
E	6+1	22,4	2374	1624	75	210	375	48	42	375	7479
F	8+1	28,4	14910	10870		2112	1668		261	2373	46634
G	5+1	19,1	3345	2738	296			90	221	607	10468
H	5+1	19,1	3352	2744	296				312	608	10487
I	5+1	19,1	3361	2740	296			105	220	607	10519
J	2	6,8	149	149						74	506
K	5+1	19,1	2932	2399						533	9382
CELKOM			33919	24888	1038	3484	2906	346	1257	6185	107164
Podiel funkcie		100,0%			76,4%	10,3%	8,6%	1,0%	3,7%		

Tabuľka 34 Rekapitulácia podzemných objektov Variant 1

	>N	re	1	tw	re	>N	re	S'
X	-1	3,8	2091	1992	80	99	7946	
Y	-2	7,1	6658	5831	632	233	21971	
Z	-1	3,8	772	607	75	24	2934	
CELKOM			9521	8430	707	337	32851	

2.13.4 B	Celková podlažná plocha NETTO	18666 m2
	Priemerná veľkosť bytu	65 m2
	Celkový počet bytov	287 ks
	Obložnosť bytov (počet obyvateľov na byt)	2,6
	Celkový počet obyvateľov v bytoch	747

1 -izbové	20%	57 ks
2-izbové	40%	115 ks
3-izbové	30%	86 ks
4-izbové	8%	23 ks
5 a viac izbové	2%	6 ks

Administratíva	
Celková podlažná plocha NETTO	1628 m2
Účelová jednotka = čistá úžitková plocha na 1 zamestnanca	15 m2
Celkový počet zamestnancov	109
Obchod a služby nešpecifikované	
Celková podlažná plocha NETTO	2087 m2
Podiel odbytovej plochy z podlažnej plochy funkcie	85%
Účelová jednotka = čistá odbytová plocha	1774 m2
Kaviarne a reštaurácie	
Celková podlažná plocha NETTO	500 m2
Podiel odbytovej plochy z podlažnej plochy funkcie	40%
Účelová jednotka = čistá odbytová plocha	200" m2
Počet	2 ks
Podlažná plocha na stoličku	1 m2
Účelová jednotka = počet stravníkov	167 ks
Ambulancia zdravotnej starostlivosti	
Celková podlažná plocha NETTO	200 m2
Počet	2 ks
Účelová jednotka = čistá odbytová plocha na 1 ambulanciu	100 m2
Počet zamestnancov na ambulanciu	2
Účelová jednotka = počet zamestnancov	4

Tabuľka 38 Parkovacie a odstavné miesta Variant 1

Počet miest na teréne	146 ks
Počet miest v podzemných garážach	337 ks
Počet miest celkovo	483 ks

Tabuľka 39 Celkové bilancie územia Variant 2

	regulačný blok	hodnota
Celková plocha riešeného územia	1, 11. 111.	25989 m2
Zastavaná plocha	1. 11. III.	5657 m2
Plocha cestných komunikácií	1. II. 111.	4120 m2
Plocha peších komunikácií	1. II. III.	3046 m2
Plocha zelene celkovo	1. II. III.	13166 m2
Celkový stavebný objem - nadzemná časť	1. II. III.	96382 m2
Celkový stavebný objem - podzemná časť	1. II. III.	35545 m2
INDEX PODLAŽNÝCH PLOCH	I. 11. 111.	1,15
INDEX ZASTAVANÝCH PLOCH	1. II. III.	0,22
KOEFICIENT ZELENE	I. II. III.	0,41

Tabuľka 40 Rekapitulácia nadzemných objektov Variant 2

A	5+1	19,4	6947	5739		948			260	1208	22531
B	7+1	25,4	5641	3289		529	1544	68	239	839	18023
C	5+1	19,4	7590	6245		1023		90	232	1345	24653
D	4+1	16,1	2458	1864	267			91	236	593	7978
E	4+1	16,1	2397	1864	267				266	533	7564
F	4+1	16,1	2397	1864	267				266	533	7564
G	2	6,8	149	149						74	506
H	4+1	16,1	2397	1864						533	7564
CELKOM			29975	22877	801	2712	1544	304	1765	5657	96382
Podiel funkcie			100,1%		79,0%	9,0%	5,2%	1,0%	5,9%		

Tabuľka 41 Rekapitulácia podzemných objektov Variant 2

W	-1	3,8	2831	2363	400	95	68	10758		
X	-1	3,8	2901	2810		112	91	11024		
Y	-1	3,8	2850	2301	459	92	90	10830		
Z	-1	3,8	772	607	75	24	90	2934		
CELKOM			9354	8081	934	323	339	35545		

2.13.4 Bilancie Variant 2

Celková podlažná plocha NETTO	17 158 m ²
Priemerná veľkosť bytu	65 m ²
Celkový počet bytov	264 ks
Obložnosť bytov (počet obyvateľov na byt)	2.6
Celkový počet obyvateľov v bytoch	686

1-izbové	20%	53 ks
2-izbové	40%	106 ks
3-izbové	30%	79 ks
4-izbové	8%	21 ks
5 a viac izbové	2%	5 ks

Tabuľka 44 Občianska vybavenosť Variant 2

Administratíva	
Celková podlažná plocha NETTO	865 m ²
Účelová jednotka = čistá úžitková plocha na 1 zamestnanca	15 m ²
Celkový počet zamestnancov	58
Obchod a služby nešpecifikované	
Celková podlažná plocha NETTO	1470 m ²
Podiel obytrovej plochy z podlažnej plochy funkcie	85%
Účelová jednotka = čistá obytová plocha	1249 m ²
Kaviarne a reštaurácie	
Celková podlažná plocha NETTO	500 m ²
Podiel obytrovej plochy z podlažnej plochy funkcie	40%
Účelová jednotka = čistá obytová plocha	200 m ²
Počet	2 ks
Podlažná plocha na stoličku	1 m ²
Účelová jednotka = počet stravníkov	167 ks
Ambulancia zdravotnej starostlivosti	
Celková podlažná plocha NETTO	200 m ²
Počet	2 ks
Účelová jednotka = čistá obytová plocha na 1 ambulanciu	100 m ²
Počet zamestnancov na ambulanciu	2
Účelová jednotka = počet zamestnancov	4

Tabuľka 45 Parkovacie a odstavné miesta Variant 2

Počet miest na teréne	109 ks
Počet miest v podzemných garážach	323 ks
Počet miest celkovo	432 ks

PRÍLOHA C. 2
POPIS A PARAMETRE PROJEKTU

CELKOVÉ BILANČNÉ ÚZEMIA

Lokalita

Exnárova ulica - východ, Ružinov, Bratislava

Investor

NOVA 6, s.r.o., Jégého 13, 821 03 Bratislava

Spracovateľ

ENDORFINE, s.r.o., Gagarinova 10/A, 821 05 Bratislava

Dátum

marec 2020

Celkové bilancie vypracované na základe požiadavky útvaru hlavného architekta HMSR Bratislava.

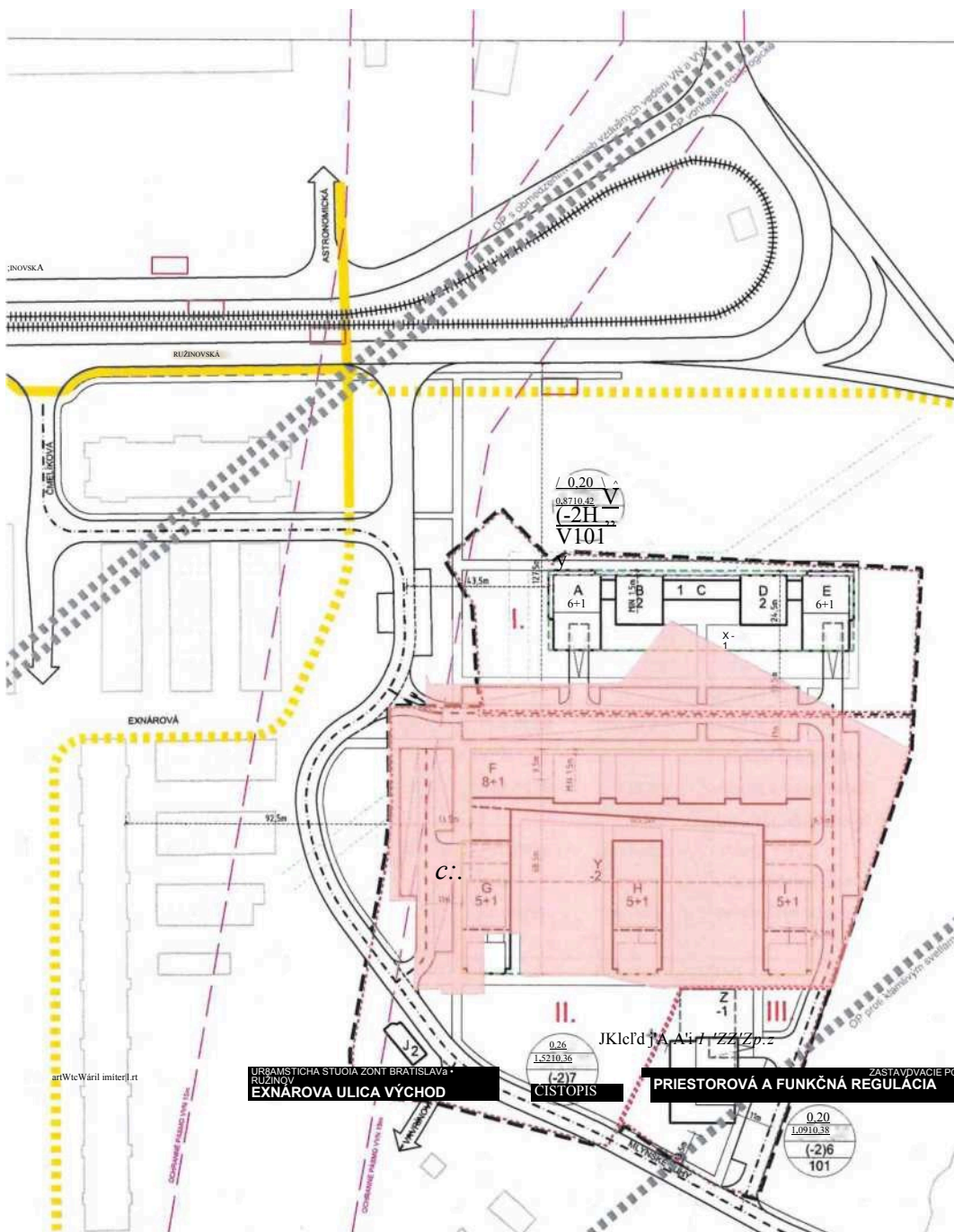
V bilanciách sú vyjadrené parametre jednotlivých častí územia podľa regulačných blokov, rozdelenia riešeného územia vzhľadom na súčasný stav ÚPN HMSR BA vrátane platných zmien a doplnkov a bilancie časti riešeného územia - pozemkov vo vlastníctve obstarávateľa urbanistickej štúdie.

vypracoval Ing.arch.Tomáš Dupkala

VARIANT 1

2					
---	--	--	--	--	--

[illegible]



- LEGENDA
- hranica riešeného územia
- nm** nadzemný objekt - návrh
- suterén objektu - návrh nadzemný
- objekt - stav katastrálna mapa
- komunikácia a plocha pre automobily
- pozemky vo vlastníctve obstarávateľa
- REGULAČNÉ SLOKV ■ hranica
- regulačného bloku
- stabilizované územie s návrhom funkčných zmien VÚH platného ÚPN mesta z funkcie č. 202 na 101
- stabilizované územie s návrhom funkčných zmien VOKI platného ÚPN mesta z funkcie č. 202 na 101
- stabilizované územie s návrhom funkčných zmien VOKI platného ÚPN mesta z funkcie č. 202 na 101
- IZP index zastavaných plôch IPP
- index podlažných plôch KZ
- koefficient zelene (maximálna podzemná podlažnosť) priemerná
- nadzemná podlažnosť číslo funkcie
- REGULAČNÉ LÍNIE - STAVEBNÉ
- záväzná stavebná čiara
- REGULAČNÉ LÍNIE-DOPRAVNÉ
- os uličného priestoru cyklo trasy
- OCHRANNÉ PÁSMA;
- OP vodovodu
- OP vzhľadného vedenia vysokého napätia (VN) III
- OP letiska M. R. Štefánika helipadu
- BIENICE ÚZEMIA
- IPP index podlažných plôch
- IZP index zastavaných plôch
- IZ index zelene
- priemerná nadzemná podlažnosť maximálna podzemná podlažnosť
- UPN HLAVNÉHO MESTA BRATISLAVA
- Regulatívny intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto - mestské časti Ružinov, Nové Mesto, Karlova Ves, Petržalka
- regulačný kód
- viaspodlažná bytová zástavba bytové domy - zástavba mestského typu číslo funkcie
- IZP max, index zastavaných plôch IPP max.
- index podlažných plôch KZmin, koefficient zelene

É

REVÍZIA 11 | 2021

ENDORRNE, s.r.o. |
endorrne@endorrnejk 4A21902S56SS6
www.endorrnejk.sk Gagarinova ulica 10/A, B21 OS
Bratislava NOVA 6 s.r.o. J. Ligeého 13.821 08 Bratislava
Ing. arch. Tomáš Oupkalo Ing. arch. Štefan Petras Ing.
arch. Pavol Ružinský Ing. arch. Matúš Repka Ing. arch.
Miroslav Kolár, PhD. Ing. arch. Barbora Luptáková Ing.
Soňa Ridillová Ing. Olga Paradieserová Ing. Juraj Kabzan

spoluautor dopravné riešenie
svetotechnika vodné
hospodárstvo elektrifikácia a
telekomunikácie zásobovanie
plynom a teplom krajinná
ekológia

Ing. Ľuboš Nekoranec Ing. Juraj Kabzan Ing. arch. Michal
Marinov

12/2019

M 1:1000

VARIANT 2

		<div>T3 QZ >m v3 >fd >o ifd' c LU ^ r O ^ OJ c TN ^ E ^ Q Q T N N N S ^ VI D ^ F ^ CU M OJ o ^ > cn M ^ OJ / OJ 'i >u -čž-</div>	<div>E :3 .2 E p- -E 'O, o 'S TM 2 Ln rsi 02 o E § 01 ^ .i -s '02 E c N c: r -L E n J ^ > N u o ^ 15 = ^ 10 c</div>			<div>.c u c ^ N C (V ^ in I I o a y ifi E Q OJ 'QJ B B ^ OJ rM .0. fN ^ o ^ u ^ o O ^ OJ o ^ 5T ^ J > .OJ ^ N c C E S ^</div>	<div>§ ^ o .ro o ft3 u OJ = B u U 'FO S ^ o 55 c > x o LU > fU ^ 'O u N O ^ cn CL3</div>	
	regulačný blok	I.II. III.	I.II.	I.	II.	ill.		
PLOCHA RIESENEHO ÚZEMIA		25989 m2	23306 m2	5976 m2	17331 m2	2683 m2	13494 m2	
ZASTAVANÁ PLOCHA		5657 m2	5124 m2	2047 m2	3078 m2	533 m2	2852 m2	
HRUBÁ PODLAŽNÁ PLOCHA		29975 m2	27578 m2	12588 m2	14991 m2	2397 m2	14225 m2	
SPEVNENE PLOCHY	Plocha celkovo	7166 m2	6224 m2	1425 m2	4799 m2	942 m2	4055 m2	
	Plocha cestných komunikácií	4120 m2	3442 m2	458 m2	2984 m2	678 m2	2221 m2	
	Plocha peších komunikácií	3046 m2	2782 m2	967 m2	1815m2	264 m2	1834 m2	
OBOSTAVANY OBJEM	Nadzemná časť	96382 m3	88818 m3	40554 m3	48264 m3	7564 m3	46317 m3	
	Podzemná časť	35545 m3	32612 m3	10758 m3	21854 m3	2934 m3	21854 m3	
ZELEŇ	Započítateľná plocha celkovo	10682 m2	9656 m2	1978 m2	7678 m2	1026 m2	4752 m2	
	Plocha zelene celkovo RA5TLÝ TERÉN	13166 m2	11958 m2	2504 m2	9454 m2	1208 m2	6526 m2	
	Plocha	9618 m2	8670 m2	1753 m2	6917 m2	948 m2	3992 m2	
	Koeficient zápočtu	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	
	Započítateľná plocha ZELEŇ NAD PODZEMNÝMI GARÁŽAMI NA ÚROVNI	9618 m2	8670 m2	1753 m2	6917 m2	948 m2	3992 m2	
	TERÉNU							
	Plocha	3548 m2	3288 m2	751 m2	2537 m2	260 m2	2534 m2	
	Koeficient zápočtu	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	
	Započítateľná plocha	1064 m2	986 m2	225 m2	761 m2	78 m2	760 m2	
INDEX PODLAŽNÝCH PLÔCH	IPP	1,15	1,18	2,11	0,86	0,89	1,05	
INDEX ZASTAVANÝCH PLÔCH	IZP	0,22	0,22	0,34	0,18	0,20	0,21	
KOEFICIENT ZELENÉ	KZ	0,41	0,41	0,33	0,44	0,38	0,35	
PARKOVACIE A ODSTAVNE MIESTA	Počet miest celkovo	432 ks	400	120	280	32	276	
	Počet miest na teréne	109 ks	101	25	76	8	72	
	Počet miest v podzemných garážach	323 ks	299	95	204	24	204	
FUNKČNE ČLENENIE	BYVANIE	84,8%	84,4%	74,9%	92,6%	89,8%	92,2%	
	Hrubá podlažná plocha	25432 m2	23289 m2	9452 m2	13880 m2	2152 m2	12158 m2	
	OBČIANSKA VYBAVENOSŤ	15,2%	15,6%	25,1%	7,4%	10,2%	7,8%	
	Hrubá podlažná plocha	4571 m2	4317 m2	3163 m2	1110m2	245 m2	1023 m2	
OBJEKTY	Nadzemné objekty	A B C D	A B C D	A B	C D		C D	
	Podzemné objekty	E F G W X Y Z	E F G W X Y	W	E F G X Y	H Z	E F X Y	

PRÍLOHA C. 3 ÚZEMNÁ ŠTÚDIA

Územná štúdia v plnom rozsahu kladne prerokovanej štúdie je zverejnená na nasledovnom webovom sídle Mesta:

<https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vvstavba/rozvoi-mesta/uzemnoplanovacie-dokumenty/ine-dokumenty>

- Názov dokumentu: Nájomné bývanie. 1. výzva

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA ZÓNY EXNÁROVA ULICA - VÝCHOD

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - RUŽINOV

ČISTOPIS TEXTOVÁ ČASŤ

SPRACOVATEĽ ENDORFINE, S.R.O. GAGARINOVA ULICA 10/A, 821 05 BRATISLAVA

DECEMBER 2019

Obsah

1.....	
Základné údaje	4
1.1 Identifikačné údaje	4
1.2 Prehľad východiskových podkladov	4
1.2.1 Územnoplánovacia dokumentácia.....	4
1.2.2 iJzemnoplánovacie podklady.....	5
1.3 Hlavné ciele a úlohy urbanistickej štúdie	5
1.3.1 Špecifického účel použitia	5
1.3.2 Hlavné ciele	5
1.4 Údaje o súlade riešenia so zadaním	6
1.4.2 Požiadavky na obsah	6
2.....	
Riešenie urbanistickej štúdie	10
2.1 Vymedzenie hraníc a charakteristika územia.....	10
2.2.....	
Opis riešeného územia.....	12
2.2.1 Lokálne prírodné pomery	12
2.2.2 Klimatické pomery	13
2.3 Vázby vyplývajúce zo širších vzťahov a záväzných častí ÚPN HM BA 2007	15
2.3.1 Nadmestská územnoplánovacia dokumentácia	15
2.3.2 Celomestská územnoplánovacia dokumentácia	15
2.4 Analýza, vyhodnotenie potenciálov a limitov územia	17
2.4.1 Limity a determinanty územia.....	17
2.5 Návrh urbanistickej koncepcie	18
2.5.1 Funkčná a priestorová štruktúra zóny variantne.....	18
2.5.2 Cieľ koncepcie	18
2.5.3 Priestorová koncepcia	18
2.5.4 Vplyv návrhu na obraz mesta	19
2.5.5 Variant 1	19
2.5.6 Variant 2	19
2.6 Urbanistické riešenie	19
2.6.1 Popis riešenia Variant 1.....	19
2.6.2 Popis riešenia Variant 2.....	20
2.6.3 Umiestnenie stavieb na pozemkoch.....	21
2.6.4 Intenzita zastavania.....	22
2.6.5 Prípustné architektonické riešenie stavieb	22
2.6.6 Funkčné využitie.....	23
2.6.7 Návrh zastavovacích podmienok Variant 1	23
2.6.8 Návrh zastavovacích podmienok Variant 2	23
2.7 Návrh koncepcie verejného dopravného vybavenia	23
2.7.1 Analýza súčasného stavu dopravy v území	23
2.7.2 Návrh verejného dopravného vybavenia.....	24

2.7.3	Posúdenie statickej dopravy.....	26
2.7.4	Rekapitulácia statickej dopravy	29

2.7.5	Mestská hromadná doprava	29
2.7.6	Železničná doprava.....	29
2.7.7	Komunikácie pre peších.....	29
2.7.8	Komunikácie pre cyklistov.....	29
2.7.9	Ochranné pásma letiska M.R. Štefánika Bratislava.....	30
2.8	Návrh koncepcie verejného technického vybavenia.....	30
2.8.1	Zásobovanie vodou.....	31
2.8.2	Splašková a dažďová kanalizácia.....	32
2.8.3	Zdravotechnika	36
2.8.4	Zásobovanie plynom.....	38
2.8.5	STL rozvod plynu	39
2.8.6	NLT rozvod plynu.....	41
2.8.7	Istredné vykurovanie	42
2.8.8	Zásobovanie elektrickou energiou	46
2.9	Zhodnotenie kvality životného prostredia	52
2.9.1	Životné prostredie	52
2.9.2	Zdravotný stav obyvateľstva	53
2.10	Návrh ozelenenia prvkov ekologickej stability	54
2.10.2	Návrh zelene, ochrany prírody, tvorby krajiny a prvkov ÚSES	55
2.11	Interpretácia stavu životného prostredia.....	56
2.11.1	Podmienky na umiestnenie stavieb	56
2.11.2	Bezbariérové riešenia verejne prístupných stavieb	56
2.11.3	Protihlukové opatrenia	56
2.11.4	Komunálny odpad	56
2.11.5	Záver.....	57
2.12	Vecná a časová etapizácia výstavby.....	58
2.13	Tabuľková časť: urbanistická ekonómia	59
2.13.1	Bytová výstavba v zóne	59
2.13.2	Občianska vybavenosť	59
2.13.3	Bilancie Variant 1	60
2.13.4	Bilancie Variant 2	62
2.14	Svetlotechnické posúdenie.....	64
2.14.1	Vstupné informácie	64
2.14.2	Vplyv na existujúce objekty v lokalite	65
2.14.3	Predbežné vyjadrenie k vnútorným priestorom výstavby.....	66
2.14.4	Záver.....	68
2.15	Civilná a požiarňa ochrana obyvateľstva.....	76
2.16	Návrh zmien a doplnkov ÚPN HM BA 2007	76

1 Základné údaje

1.1 Identifikačné Údaje

Názov územnoplánovacieho podkladu

Urbanistická štúdia zóny Exnárova ulica - východ, v Mestskej časti Bratislava - Ružinov **Názov**

obce

Bratislava, Mestská časť Bratislava - Ružinov **Obstarávateľ**

NOVA 6 s.r.o., Jégeho 13, 821 03 Bratislava **Spracovateľ urbanistickej štúdie**

Ing. arch. Tomáš Dupkala (1627AA), Ing. arch. Štefan Petras (1638AA), Ing. arch. Pavol Ružbarský (1639AA),
Ing. arch. Matúš Repka (1756AA)

ENDORFINE, s.r.o., Gagarinova ulica 10/A, 821 05 Bratislava

Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD

Ing. arch. Ivan Macko, reg. č. preukazu 338

Preukaz o odbornej spôsobilosti na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie obcí podľa §2a zákona č.50/1996 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, vydaný Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR dňa 6.11.2013.

Spracovateľ zadania

Ing. arch. Ivan Macko

Dotknuté orgány územného plánovania

Hlavné mesto SR Bratislava Mestská

časť Bratislava - Ružinov

Pozemky, ktorých sa týka UŠ

1239/53, 1239/54, 1239/55, 1239/56, 1239/57, 1239/68 katastrálne územie Bratislava - Ružinov, výpis z listu vlastníctva č.3425

1239/2, 1239/58 katastrálne územie Bratislava - Ružinov, výpis z listu vlastníctva č.4496 a 7611 1239/1, 1239/3, 1239/4, 1239/5, 1239/62, 1239/67, 1239/96, 1325/26, 1325/27, 1495/10, 1495/83, 3183/1, 3184/1, 3184/18, 3184/130, 3184/131, 3184/132 katastrálne územie Bratislava - Ružinov, výpis z listu vlastníctva č.1201, 6685, 7868, 7920 a 8130.

1239/84, 1239/95, 1240/7, 1325/4, 1325/5, 1325/8, 1325/9, 1325/10, 1325/22, 1325/25, 1495/82, 1496/1, 1496/2 katastrálne územie Bratislava - Ružinov, výpis z listu vlastníctva č.565, 1232, 1657, 2709, 3439, 4399, 6476, 6697 a 8740.

1.2 Prehľad východiskových podkladov

Urbanistická štúdia bola spracovaná aj na podklade nasledovných podkladov. Územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady súvisiace s riešeným územím.

Táto stať je citovaná a upravená z čistopisu zadania tejto urbanistickej štúdie.

1.2.1 Územnoplánovacia dokumentácia

- IJzemný plán regiónu - Bratislavský samosprávny kraj, september 2013, schválený Zastupiteľstvom BSK uznesením č. 60/2013 zo dňa 20.9.2013, vyhlásený všeobecne záväzným nariadením BSK č. 1/2013, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 15.10.2013.
- IJzemný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, schválený 31. 5. 2007 uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 123/2007, jeho záväzná časť bola

vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/2007 zo dňa 31. 5. 2007, ktoré nadobudlo účinnosť dňom 1.9.2007. IJzemný plán bol dvakrát menený a doplnený.

1.2.2 Územnoplánovacie podklady

- Územný generel športu a rekreácie hlavného mesta SR Bratislavy (2009)
 - Územný generel cestovného ruchu hlavného mesta SR Bratislavy (2009)
 - Zhodnotenie a návrh riešenia prvkov tvorby krajiny pre návrh ÚPN (ENVIROCONSULTING, Petrakovič, 2003)
 - Územný generel zelene mesta Bratislavy (H. Čechová a kol., 1999)
 - Územný generel automobilovej dopravy a komunikačnej siete mesta Bratislavy (DIC, 1998)
 - Územný generel mestskej hromadnej dopravy (Dopravoprojekt, 1999)
 - DUŠ NS MHD v Bratislave (Dopravoprojekt a.s., 1997)
 - Metodika dopravno-kapacitného posudzovania vplyvov veľkých investičných projektov (Magistrát hl. m. SR Bratislavy, 2009, aktualizácia 2013)
 - Dopravno-inžinierska štúdia; Územie Ružinovská - Letisko M. R. Štefánika - Ivánska - Tomášikova“, 04/2011 (spracovateľ spol. PUDOS PLUS s.r.o.)
 - Dopravná štúdia: Nosný systém MHD Ružinovská - Letisko M. R. Štefánika, 01/2011 a 04/2012 (Pudos Plus s.r.o.,)
 - V rámci DÚR stavby „Montážno-prevádzkový areál SYLEX - II. etapa“ (investor Sylex s.r.o.) bolo spodrobnejšie riešenie „preložky Vrakunská“ v kontakte s pozemkami tejto stavby (riešenie „Montážno-prevádzkový areál SYLEX - II. etapa, Výhľadové riešenie dopravnej infraštruktúry“ spracoval DS - projekt s.r.o., 04/2014).
- Územný generel zásobovania plynom mesta Bratislavy (AUREX, 1998, 2002)
Územný generel zásobovania plynom mesta Bratislavy (AUREX, 1998, 2002)
Územný generel zásobovania elektrickou energiou mesta Bratislavy (AUREX, 1997)
Územný generel zásobovania teplom mesta Bratislavy (DANKO, 1997)
Aktualizácia územného generelu zásobovania vodou mesta Bratislavy (AUREX 2008) Aktualizácia územného generelu odkanalizovania mesta Bratislavy (AUREX 2008)
Aktualizácia územného generelu vodných tokov a vodných plôch mesta Bratislavy (HYDROMEDIA, 1997)
Aktualizácia územného generelu kolektoriácie mesta Bratislavy (DANKO, 1997)
Aktualizácia územného generelu telekomunikácií mesta Bratislavy (PROTEL, 1999)
Regionálny ÚSES mesta Bratislavy (SAŽP, 1994)
Krajinnoekologické podmienky rozvoja Bratislavy, (T. Hrnčiarová a kol.- Veda, 2006)
Návrh riešenia životného prostredia, ochrany prírody, tvorby krajiny a ÚSES - expertízne posúdenie Návrh ÚPN hl. m. SR Bratislavy (T. Hrnčiarová a kol. - ÚKE SAV Bratislava 2004)

1.3 Hlavné ciele a úlohy urbanistickej štúdie

Táto stať je citovaná a upravená z čistopisu zadania tejto urbanistickej štúdie.

1.3.1 Špecifického účel použitia

Urbanistická štúdia zóny bude slúžiť v súlade s § 4 ods. 1 stavebného zákona na overenie novej urbanistickej koncepcie v území a následne na základe kladného prerokovania bude podkladom pre návrh zmien a doplnkov pre Územný plán hl. m. SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Urbanistická štúdia bude riešená na základe záujmu investora ako podklad pre zmenu funkčného využitia pozemkov v jeho vlastníctve parc. č. 1239/2, 1239/53, 1239/54, 1239/55, 1239/56, 1239/57, 1239/68, kat. územie Ružinov. Z koncepčných dôvodov bude predmetom riešenia urbanistickej štúdie celý funkčný blok určený pre funkčné využitie v zmysle Územného plánu hl. m. SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov pre funkciu občianska vybavenosť lokálneho významu ako územie občianskej vybavenosti stabilizované, č. funkcie 202.

1.3.2 Hlavné ciele

Hlavným cieľom riešenia urbanistickej štúdie je vytvoriť a na podklade zhodnotenia územno- technických väzieb, analýzy majetkovo - právnych vzťahov, zosúladenia investičných zámerov v

území a vyhodnotenia limitov využitia územia kvalitné polyfunkčné prostredie v území mestskej časti Ružinov. Medzi konkrétne ciele patrí:

zdokumentovať navrhované funkčné využitie riešeného územia vo väzbe na širšie územie a možný rozvoj funkčno-priestorových a prevádzkových väzieb, napojenia na dopravno- komunikačnú sieť mesta a nadradenú sieť technickej infraštruktúry v kontaktných polohách overiť územný potenciál pre rozvoj polyfunkčného územia s rešpektovaním determinujúcich limitov rozvoja
stanoviť koncepciu urbanistického riešenia, stanoviť zásady hmotovo-priestorového usporiadania a nového funkčného využitia územia s následným návrhom zmien a doplnkov územného plánu mesta
stanoviť koncepciu dopravného a technického vybavenia územia vo vzťahu k existujúcim systémom dopravného a technického vybavenia a k potrebám rozvoja mestských systémov zhodnotiť kvalitu životného prostredia, dosiahnuť ekologickú rovnováhu návrhom systému ozelenenia a prvkov ekologickej stability, vrátane zakomponovania existujúceho prírodného prostredia
stanoviť postupnosť realizácie v časovej a vecnej koordinácii výstavby

1.4 Údaje o súlade riešenia so zadáním

Uvádzame výňatok z čistopisu Zadania tejto UŠ s hlavnými tézami, ktoré boli jednoznačne zohľadnené v návrhu riešenia. Všetky tézy boli zohľadnené vo oboch variantoch.

1.4.1.1 Požiadavky na varianty a alternatívy

Urbanistická štúdia bude riešená v dvoch variantoch riešenia, ktoré zdokladujú možnosti optimálneho funkčného využitia a hmotovo-priestorového usporiadania územia. Variantnosť bude spočívať v rozdielnej intenzite zastavania územia.

Pri návrhu oboch variant bude riešené funkčné využitie územia viacpodlažná zástavba obytného územia ako obytné územie rozvojové, č. funkcie 101.

1.4.2 Požiadavky na obsah

Pri spracovaní urbanistickej štúdie je potrebné postupovať v zmysle platných zákonov, viažucich sa k predmetu obstarania, najmä zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

1.4.2.1 Požiadavky z hľadiska širších vzťahov

- Dokladovať napojenie riešeného územia do širších väzieb z hľadiska rozvoja územno-technických a funkčno-priestorových väzieb na úrovni mierky M 1 : 10 000.
- Vyjadriť prevádzkové a kompozičné vzťahy na susediace lokality a priestory.
- Riešiť verejné dopravné napojenie územia na jestvujúce nadradené verejné dopravné vybavenie.
- Riešiť technické vybavenie územia napojením jednotlivých systémov na nadradené technické vybavenie územia.
- Rešpektovať limity využitia územia (ochranné pásma dopravného a technického vybavenia, hlukové pomery a letové koridory letiska M. R. Štefánika).

1.4.2.2 Požiadavky z hľadiska urbanistickej koncepcie, funkčného využitia a priestorového usporiadania územia

- Nové funkčné využitie a reguláciu navrhnuť v zmysle metodiky používanej v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.
- Overiť únosnosť zaťaženia územia navrhovanou urbanistickou koncepciou rozvoja územia v súčinnosti s existujúcimi investičnými zámermi.
- V návrhu funkčného využitia územia zohľadniť limity územia, najmä ochranné pásma komunikačných koridorov, letiska a ostatných koridorov technickej infraštruktúry.

- v riešení zohľadniť danosti prostredia, rešpektovať existujúcu zeleň v bezprostrednom zázemí lokality a návrhom zelene zvýšiť kvalitu životného prostredia.
- Pri návrhu výšky zástavby zohľadniť charakter okolitej zástavby.
- Stanoviť základné potreby občianskej vybavenosti v účelových jednotkách pre zdravotníctvo (primárna ambulantná starostlivosť) a školstvo.
- Súčasťou riešenia bude zodpovedajúci návrh občianskej vybavenosti lokálneho významu.
- Preveriť potrebu a spôsob napojenia lokality na verejné komunikácie a dopravné zariadenia.
- Z hľadiska protipožiarneho zabezpečenia zohľadniť príslušné predpisy.

1.4.2.3 Požiadavky vyplývajúce z urbanistickej ekonómie, demografické údaje

Spracovať samostatné kapitoly, ktoré budú obsahovať:

- plošné ukazovatele a kapacitné údaje v rozsahu plôch riešeného územia, indexu podlažnej plochy (IPP), indexu zastavanej plochy (IZP), koeficientu zelene (KZ) a percentuálny pomer občianskej vybavenosti a bývania
- vyjadriť počet obyvateľov, počet bytov, počet pracovných príležitostí
- bilancie urbanistickej ekonómie - výpočet navrhovanej základnej občianskej vybavenosti vzhľadom na navrhovaný počet obyvateľov
- základné demografické údaje
- v časti urbanistickej ekonómie spracovať podrobnejšiu štruktúru bývania podľa počtu bytov, ich veľkosti a plošných ukazovateľov, vrátane obložnosti bytov, bývanie členiť na trvalé a prechodné
- údaje o denne prítomných obyvateľoch
- vyšpecifikovať štruktúru pracovných príležitostí podľa navrhovaných funkcií.

1.4.2.4 Požiadavky z hľadiska verejného dopravného vybavenia územia

- V riešení dopravného napojenia územia zohľadniť komplexné riešenie dopravného vybavenia navrhnutého v zmysle Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, tzn. Všetky dopravné systémy (komunikačná sieť, MHD, cyklistickú dopravu a ost.).
- Vyjadriť väzby urbanistického riešenia na jestvujúce a navrhované dopravné vybavenie.
- Navrhnuť komplexnú dopravnú obsluhu riešeného územia a zaradiť komunikácie v riešenom území v zmysle Zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v platnom znení (funkčné triedy, kategórie).
- V urbanistickej štúdii je nevyhnutné posúdiť vplyvy nárastu dopravného zaťaženia nového funkčného využitia územia na komunikačný systém (v zmysle Metodiky dopravno-kapacitného posudzovania vplyvov veľkých investičných projektov. Magistrát hl. m. SR Bratislavy, 2009, aktualizácia 2013).
- Potrebne je spracovať kapacitné posúdenie navrhovanej, prípadne riešených územím dotknutej komunikačnej siete (širšie vzťahy) a jej križovatiek, a je nutné navrhnuť také dopravné opatrenia na komunikačnej sieti, aby bolo preukázané funkčné dopravné riešenie z hľadiska dopravno- kapacitného, aby boli pokryté požiadavky na dopravnú obsluhu v širších vzťahoch.
- V prípade, že zo záverov posúdenia vyplynie prípustný nárast dynamickej a následne aj statickej dopravy v riešenom území tzn. dopravný regulatív (vyjadrený počtom jazd/špičkovú hodinu/1 ha), bude tento limitujúcim faktorom pre stanovenie miery urbanizácie riešenej zóny. V kapacitnom posúdení bude zohľadnené súčasné dopravné zaťaženie, prirodzený nárast dopravy ako aj nárast dopravy vyvolaný novou urbanizáciou riešeného územia.

Riešiť obsluhu územia MHD.

Navrhnuť pešie komunikácie a cyklistické trasy v nadväznosti na jestvujúce pešie ťahy a cyklotrasy, riešiť napojenie peších ťahov na mestskú hromadnú dopravu.

Zohľadniť návrh etapizácie a podmienenosti využitia územia.

Bezpečne vyriešiť organizáciu pešej dopravy a jej prístup k najbližším zastávkam MHD trasovanej v dotyku s riešeným územím.

Z pohľadu širších dopravných vzťahov doložiť analýzu priepustnosti križovatiek v danej lokalite vzhľadom na predpokladaný nárast dopravy vyvolaný pripravovanou investičnou výstavbou. Dopravnú obsluhu riešeného územia - komunikácie, parkoviská, parkovacie garáže, chodníky pre peších, cestičky pre cyklistov, navrhnuť v zmysle platných STN.

Statickú dopravu riešiť tak, aby každý navrhovaný objekt mal zabezpečený dostatočný počet odstavných a parkovacích stojísk v zmysle STN 73 6110/Z1, ktoré budú umiestnené v rámci

vlastného pozemku - objektu. Vo výpočte celkového počtu stojísk „N“ v riešenom území použiť koeficienty vo výpočte: $kmp=1$, $kd=1,4$ v zmysle platnej STN 73 6110/Z1. Navrhovanému počtu funkcií plnených v riešenom území je úmerný nárast zdrojovej a cieľovej dopravy a tomuto nárastu musia zodpovedať opatrenia a stavebné zmeny v príľahlej komunikačnej sieti.

- Dopravné napojenie riešeného územia na nadradený komunikačný systém riešiť v zmysle platných právnych predpisov a príslušných STN.
- Zohľadniť možné požiadavky súvisiace s prevádzkou Letiska M.R.Štefánika a rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z jeho ochranných pásiem určených rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-66/81 zo dňa 03.07.1981, z ornitologických ochranných pásiem určených rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-65/87 zo dňa 29.05.1987 a z ochranných pásiem radaru pre koncovú riadenú oblasť Letiska M.R.Štefánika, Bratislava TAR LZIB (sektor A), určených rozhodnutím Leteckého úradu Slovenskej republiky zn. 1908/313-638-OP/2007 zo dňa 27.04.2009.
- Zohľadniť možné požiadavky súvisiace so železničnou dopravou a integrovanou dopravou.

1.4.2.5 Požiadavky z hľadiska verejného technického vybavenia

- Riešiť technické vybavenie vo všetkých funkčných systémoch (zásobovanie vodou, odkanalizovanie, zásobovanie plynom, zásobovanie teplom, elektrickou energiou, telekomunikácie, kolektory) s výpočtom kapacitného pokrytia vo vzťahu k navrhovanému funkčnému využitiu a organizácii územia (odporúča sa odkanalizovanie riešiť kanalizáciou delenej sústavy, dažďové vody odvádzať do vsakovacích zariadení).
- Zdokumentovať v riešenom území a v území pre riešenie širších vzťahov existujúce trasy vedení technickej infraštruktúry a v nadradených dokumentáciách navrhované línie technickej infraštruktúry a ich ochranné a bezpečnostné a hygienické pásma a rešpektovať ich limity.
- V návrhu technickej obsluhy územia a vybavenosti vychádzať z celomestských koncepcií podľa územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov a z podrobnejších riešení a z pripravovaných investičných zámerov, dotýkajúcich sa riešeného územia.
- Vyjadriť všetky návrhy na preložky, prípadne návrhy na zrušenie existujúcich vedení a zariadení technickej vybavenosti.
- Vypracovať samostatné kapitoly textovej časti a výkresy pre jednotlivé systémy technickej infraštruktúry, rozlíšiť v riešení technickej infraštruktúry verejné a neverejné vedenia, vrátane vyznačenia ochranných, bezpečnostných a hygienických pásiem.
- Navrhnuť odkanalizovanie riešeného územia vo väzbe na existujúcu sieť verejnej kanalizácie so zadržiavaním dažďových vôd vo vsakovacích a retenčných nádržiach.
- Trasy nových vedení technickej infraštruktúry umiestňovať do verejného priestranstva a verejné vodovodné potrubia v max. miere zokruhovať.
- V návrhu riešenia technického vybavenia zohľadniť návrh etapizácie a podmienenosti využitia územia.
- Zohľadniť existujúce siete technickej infraštruktúry, koridory, trasy hlavných vedení a zariadenia technického vybavenia vrátane ochranných pásiem.
- Vyznačiť a rešpektovať územné rezervy pre pripravované stavby, pre ich trasy a zariadenia.
- Rešpektovať existujúce a navrhované vedenia prenosovej a distribučnej sústavy ZVN resp. WN.
- Prípadné kolízie s existujúcimi vedeniami VN riešiť ich prekládkou resp. kabelizáciou pri rešpektovaní podmienok stanovených prevádzkovateľom siete.

1.4.2.6 Požiadavky z hľadiska ochrany a tvorby prírody a krajiny, ochrany a starostlivosti o životné prostredie

- Z hľadiska ochrany a tvorby prírody a krajiny ochraňovať existujúce krajinotvorné prvky v území a rešpektovať zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.
- Uviesť požiadavku pre následnú prípravu územia a stavieb na uplatňovanie postupov v zmysle zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.
- Na základe vyhodnotenia stavu existujúcej zelene v riešenom území spracovať návrh zelene v súlade s urbanistickým riešením pri zohľadnení kvality jestvujúcej zelene v proporciách odvodených z regulácie uplatnenej v územnom pláne mesta vyjadrených koeficientom zelene KZ min.
- Z hľadiska ochrany a starostlivosti o životné prostredie rešpektovať viažuce sa zákony a predpisy:

- zákon č. 17/2002 o životnom prostredí
- VZN hl. m. SR Bratislavy č. 8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň
- zákon č. 364/2004 Z.z. o vodách v platnom znení
- zákon č. 137/2010 Z.z. o ovzduší
- vyhláška č. 410/2012 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o ovzduší
- vyhláška č. 244/2016 Z.z. o kvalite ovzdušia
- zákon č. 223/2001 Z.z. o odpadoch
- Vyhláška Ministerstva zdravotníctva SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov
- zákon č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- hluková mapa a akčný plán ochrany pred hlukom aglomerácie Bratislavy vypracovaná v zmysle zákona č. 2/2005 Z.z. o posudzovaní a kontrole hluku vo vonkajšom prostredí
- zákon č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami
- vyhláška MZ SR č.528/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie žiarenia z prírodného žiarenia
- rešpektovať požiadavky svetlotechnických noriem vo vzťahu k okolitým parcelám.

1.4.2.7 Požiadavky z hľadiska civilnej ochrany obyvateľstva

- V oblasti civilnej ochrany vychádzať z požiadaviek uvedených v Územnom pláne hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.
- Rešpektovať zákon č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a dokument „Analýza územia z hľadiska možných mimoriadnych udalostí“.

1.4.2.8 Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

- Rešpektovať vyhlášku Ministerstva životného prostredia SR č. 532 z 19.9.2002, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

2 Riešenie urbanistickej štúdie

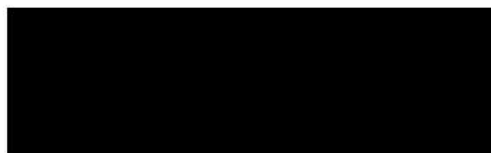
2.1 Vymedzenie hraníc a charakteristika územia

Táto stať je citovaná a upravená z čístopisu zadania tejto urbanistickej štúdie.

Riešené územie urbanistickej štúdie sa nachádza v Mestskej časti Bratislava - Ružinov v jej východnej časti a zahŕňa okrem pozemkov v majetku investora aj okolité pozemky, ktoré sú súčasťou stabilizovanej funkčnej plochy občianskej vybavenosti lokálneho významu, č. funkcie 202 (podľa územného plánu mesta). Pôvodné využitie územia v majetku investora bola autoškola na Exnárovej ulici.

Územie pre riešenie širších vzťahov je vymedzené podľa grafickej prílohy návrhu zadania na severe existujúcou cyklotrasou vedenou severne od Ružinovskej ulice a jej predĺžení, na východe preložkou štátnej cesty 11/572 navrhovanú v platnom územnom pláne mesta (časť preložky, ktorá je v súbehu so železničnou traťou Galanta - žst. Bratislava - Nové Mesto), na juhu rozhraním funkčných plôch, č. 502 a 102 (podľa územného plánu mesta), na západe rozhraním funkčných plôch č. 202 a 1130 (podľa územného plánu mesta) v pokračovaní po Ružinovskú ulicu - grafická príloha zadania UŠ č.1.

Obrázok 1 Grafická príloha zadania UŠ č.1

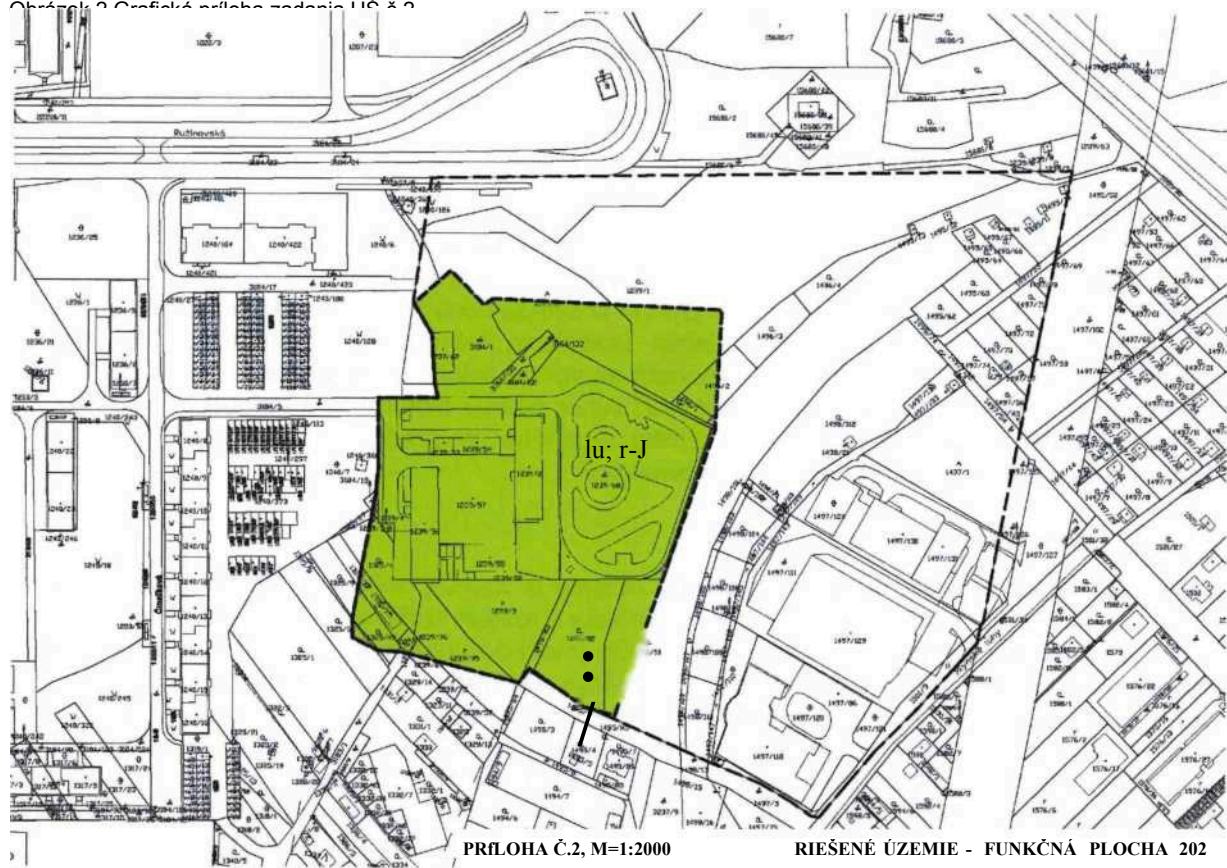


ÚZEMIE PRE RIEŠENIE ŠIRSICH PRÍLOHA C.1. M-1:10000

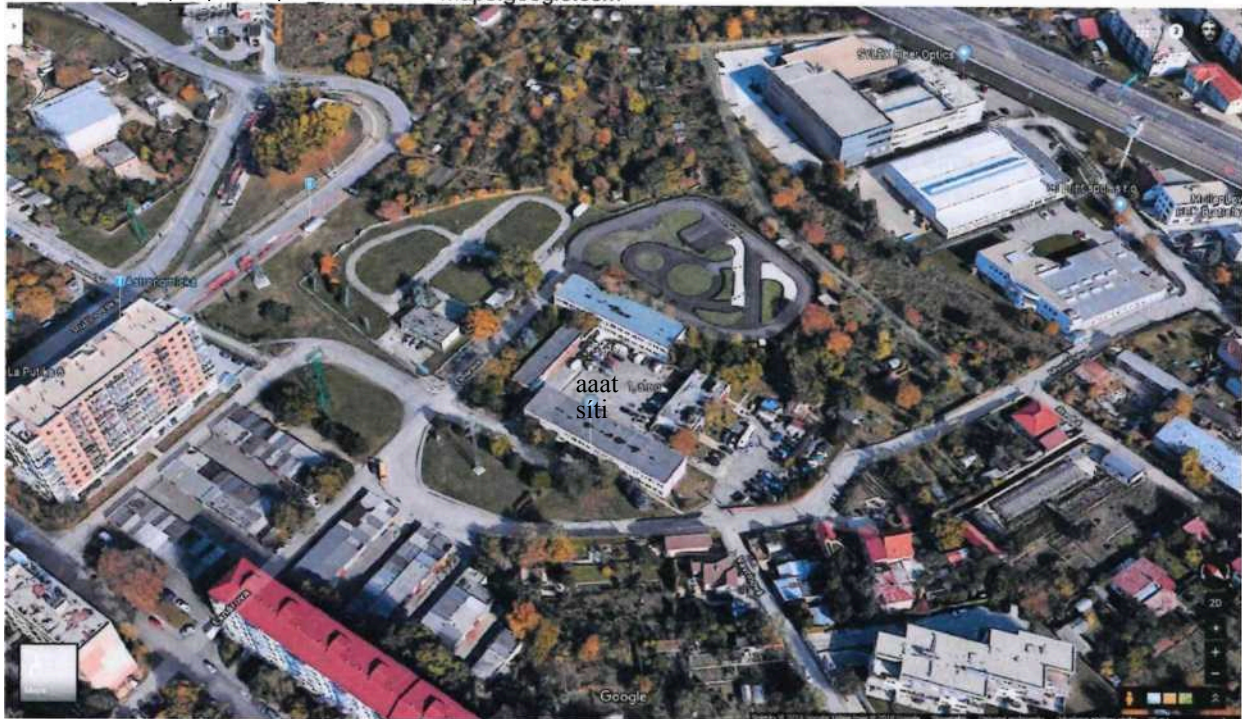
VZŤAHOV

Riešené územie tvorí stabilizovaná funkčná plocha č. 202 občianska vybavenosť lokálneho významu - grafická príloha zadania UŠ č.2. Výmera riešeného územia je 2, 59 ha.

Obrázok 2 Grafická príloha zadania 11č. 2



Obrázok 3 Vtáčia perspektíva printscreen [maps.google.com](https://www.google.com/maps)



2.2 Opis riešeného územia

Táto stať je citovaná a upravená z textovej časti „Urbanistická štúdia zóny Ružinovská ulica - východ MČ Bratislava Ružinov/ čistopis“, autor HUPRO - súkromná projektová kancelária, február 2009.

2.2.1 Lokálne prírodné pomery

Geograficky spadá riešené územie do Podunajskej roviny. Územie tvorí súčasť Bratislavy. Podľa geoekologických typov je územie zaradené medzi intramontánnu nížinnú krajinu, ktorú charakterizuje antropogénne podmienený prírodný komplex s typickým agrárnym regiónom i s malým rozšírením trvalých kultúr, ako i prímestský región s plošne prevládajúcou hospodárskou sídelnou štruktúrou. MČ Ružinov zaberá východnú časť územia Bratislavy, leží na štrkových nánosoch Dunaja v priemernej nadmorskej výške 133 m. Je bohatá na vodné plochy: Štrkovecké jazero, jazero Rohlík, Zlaté piesky. Prírodný a krajinný potenciál tvorí súbor prvkov biotického a abiotického komplexu, z ktorých najväčší význam majú základné zložky životného prostredia - vzduch, voda, pôda, zeleň, fauna a flóra v prírodnom i urbanizovanom prostredí.

2.2.1.1 Geologické pomery

Z hľadiska charakteristiky geologickej stavby územia je lokalita súčasťou Podunajskej neogénnej panvy. Jej štruktúrny vývoj nebol jednotný, orientácia a rozsah sedimentačných priestorov sa menili. Podložie panvy je v širšom okolí predmetnej lokality podľa doterajších poznatkov budované prevažne paleozoickými kryštalickejšími súbormi tatrika bratislavského príkrovu. Nad paleozoickými súbormi sa ukladali neogénne sedimenty. Neogénne sedimenty sú zastúpené od bádenských morských sedimentov, cez sarmatské euxibracké až po panónsko-pontské kaspibracké a pliocénne limnické sedimenty. Ako posledné sa v Podunajskej panve ukladali kvartérne sedimenty. Terasové sedimenty sú v záujmovom území prekryté reliktnými pôvodnými povodňovými sedimentami (priemerná mocnosť 3 m). Tvoria ich hliny a piesky. Hliny majú charakter stredne až vysokoelastických zemín, mäkkej až pevnej konzistencie. Stavebnou činnosťou človeka boli na povrchu územia vytvorené navážky - antropogénne sedimenty. Ich prevažná mocnosť je do 5 m, v priestore hlavnej stanice až 12 m. Ide o veľmi heterogénny materiál, ktorým boli zasypávané depresie, prípadne vytvárané konštrukčné násypy.

2.2.1.2 Tektonika územia

Tektonický vývoj územia je poznamenaný variským orogénom, výsledkom čoho je uplatnenie sa systému puklín v smere JZ a SV v kryštaliniku. Mladší orogén alpsko-karpatský vytvoril poklesovo-hrástovú stavbu s hlavnými líniami zhodnými s orogénom variským (JZ-SV), ako aj v kolmom smere (JV-SZ). Zlomky SV-JZ vymedzujú Malé Karpaty od Podunajskej nížiny. Toto vymedzenie sa neviaže iba na jednu zlomovú líniu, ale v skutočnosti ide o paralelný systém línii, ktoré ohraničujú jednotlivé kryhy. Zlomové systémy majú veľké regionálne rozšírenie najmä na úpätí Malých Karpát.

Druhý zlomový systém je SZ-JV smeru (často označovaný ako dunajský). Tento systém sa výraznejšie uplatňuje v stavbe Malých Karpát a niektoré z nich presahujú aj na skúmané územie, alebo pokračujú do panvy. Zvláštnu pozornosť z tejto kategórie si zasluhuje tzv. sihotský zlom. Tento zlom obmedzuje z juhozápadu až z juhu Malé Karpaty. Zlom pri obmedzovaní pohoria má najprv zreteľnejší priebeh SZ-JV smeru, avšak pri ohraničení kryštalinika Hradného kopca sa odchyľuje a je takmer v Z-V smere a v tomto smere pravdepodobne pokračuje v smere toku Dunaja. Na jeho prítomnosť v tomto priestore poukazujú napr. deformácie ílov v štôlni razenej pod korytom Dunaja a taktiež výrazné litologicko-stratigrafické rozhranie neogénnych sedimentov. Okrem týchto skutočností na jeho prítomnosť poukázali i rôzne nepriame metódy - gravimetria, seizmické merania, atmogeochemia a pod. Všetky tieto čiastkové výsledky geologických poznatkov a doplnkových meraní poukazujú na značnú zložitosť geologicko-tektonických pomerov.

2.2.1.3 Hydrogeologická charakteristika

Hlavnými kolektormi podzemnej vody sú fluválne štrkové vrstvy a neogénne piesky. Hladina podzemnej vody je v týchto vrstvách v priamej hydraulikej závislosti od hladiny Dunaja, s príslušnou retardáciou, úmernou vzdialenosti od recipientu. Neogénne íly sú nepriepustné, polohy neogénnych pieskov sú však často vodonosné, prevažne s napätým horizontom, ktoré sú ustálené približne v úrovni voľnej hladiny v kvartérnych štrkoch. Horizontálne koeficienty filtrácie v štrkoch sú rádovo $k =$

1.10-2 ms⁻¹ až 3.10-3 ms⁻¹ v neogénnych pieskoch $k = 3.10^{-4}$ až 1.10^{-6} ms⁻¹. Vo vyšších častiach (terasy svahové sedimenty) horizont podzemných vôd tvoria svahové vody z priľahlých svahov Malých Karpát, stekajúce po relatívne málo priepustnom podloží kryštalinika, v nižších polohách neogénu a v aluviálnej nive splývajú s podzemnými vodami nižších úrovní.

Hydrologické pomery

Z hydrologického hľadiska sa v území nachádzajú zásoby kvalitných podzemných vôd v priemernej hĺbke 3,5 - 8 m. MČ Ružinov je bohatá na vodné plochy: Štrkovecké jazero, jazero Rohlík, Zlaté piesky.

2.2.1.4 Geodynamické javy

Seizmicita územia

Podľa historických pozorovaní sa v centrálnej časti Bratislavy nevyskytlo epicentrum zemetrasenia. Epicentrá zemetrasení sa nachádzajú v blízkom okolí na tektonických líniiach, tiahnucich sa úpäťami Malých Karpát.

V zmysle klasifikácie MSK podľa J. Broučka (1989) bola za obdobie rokov 1963 - 1973 prevaha zemetrasných aktivít v Bratislave viazaných na uvedené zlomové línie v medziach 4° - 4,5° podľa stupnice MSK-64. Viskup, Janotka (1993) predpokladajú, že maximálna intenzita zemetrasenia v Bratislave môže dosiahnuť 7,5° MSK-64 v najnepriaznivejších geologických podmienkach. V najpriaznivejších to môže byť len 4,5° MSK-64. Najvyššia intenzita sa očakáva v zvodnených štrkových náplavoch. Na pravom brehu Dunaja to môže byť okolo 6,5° MSK-64. Na ľavom brehu až po Mierové námestie sa očakáva intenzita 7,0° MSK-64.

Neotektonické pohyby

Pozdĺž tektonických línii dochádzalo a naďalej dochádza k vertikálnym poklesom územia. Výšky skokov na zlomových líniiach sú dôležitým poznatkom pri určovaní rýchlosti diferenciálnych pohybov v závislosti na určitom časovom intervale. Od počiatku pontu, t.j. za obdobie 6 - 7 miliónov rokov sú zistené výšky skokov stratigraficky doložených povrchov predneogénneho podložia v oblasti Bratislavy 100 - 135 m (Vaškovský 1989). Výškový skok od plochého chrbta hradného kopca po podložie panónu v priestore Martanovičovej ulice predstavuje cca 300 m. Potom rýchlosť diferenciálnych pohybov sa pohybuje v medziach 1,4 - 5,0 mm za 100 rokov. Z hodnôt vyplýva, že eliminovanie týchto pohybov bude technicky zvládnuteľné bez väčších problémov.

Erózia a zvetrávanie

Deluviálne sedimenty pokrývajúce svahy Malých Karpát môžu byť postihnuté plošnou alebo výmlovoú eróziou dažďovej vody. Tieto procesy sa vyskytujú iba v malom rozsahu a postihujú predovšetkým nezalesnené časti svahov (vinohrady). Zvetrávanie pôsobí na povrchové časti skalného masívu predovšetkým v miestach tektonického porušenia. Nezanedbateľným vplyvom je aj erózia dna Dunaja. Dunaj po postavení priehrad (usadzovanie unášaného materiálu) transportuje iba malú časť materiálu, a preto sa zvyšuje jeho bočná a hĺbková erózna činnosť v koryte.

2.2.1.5 Ložiská nerastných surovín

V riešenom území sa nenachádzajú žiadne ložiská nerastných surovín.

2.2.1.6 Geomorfologické pomery územia

Podľa geomorfologického členenia (Mazúr, Lukniš, 1980) prevažná časť záujmového územia patrí do geomorfologického celku Podunajskej roviny. V oblasti údolnej nivy môžeme povrch územia charakterizovať ako rovinný. Výškové rozdiely tu neprekračujú 2 m, čiže sklonitosť prirodzeného reliéfu je minimálna. Dominantným prírodným činiteľom je tu rieka Dunaj, ktorá sa podieľa na tvorbe prirodzených foriem reliéfu. Počas povodní dochádza k zaplavovaniu inundačného územia v priestore medzi tokom a ochrannými hrádzami. Mierne oblúkovité depresie sú pozostatkom starých meandrov Dunaja (mŕtve ramená). V dôsledku jeho akumulácie-transportačnej činnosti dochádza k zmenám reliéfu v tomto území. Od 18. storočia tu pôsobí ako najvýraznejší činiteľ človek, ktorý sa spočiatku obmedzil na protipovodňové opatrenia a s tým súvisiace terénne úpravy. Od 60. rokov (20. stor.) sa začala príprava a budovanie sídelných aglomerácií v tomto území.

2.2.2 Klimatické pomery

Mestská časť Ružinov, resp. II. bratislavský obvod, patria medzi najteplejšie oblasti Bratislavy. Priemerné ročné teploty sa pohybujú v rozmedzí od 9 - 10,5 °C. Najchladnejší mesiac je január,

najteplejší júl. Inverzné situácie sú zaznamenané najmä v zimnom a predjarnom období. Inverzie sa vyskytujú v riešenom území cca počas 80-100 dní v roku. Vegetačné obdobie trvá od 6 - 8 mesiacov s teplotami v priemere nad 10°C. Priemerný ročný úhm zrážok je 600 - 650 mm, zrážkovo najvýdatnejšie sú máj a júl, najmenej výdatné sú v dlhodobom priemere mesiace január a február. Územie patrí medzi suché oblasti v porovnaní s Bratislavou, keďže iba 50% zrážkového úhrnu spadá vo vegetačnom období. Pre stanovenie ekologickej kvality predmetného územia je potrebné definovať priestorové a časové faktory klimatických charakteristík. Z hľadiska týchto charakteristík je možné predmetné územie zaradiť do oblasti s kontinentálnym vplyvom klímy. Z hľadiska klimatickej rajonizácie na území Bratislavy vyčleňujeme dva typy:

- okrsok Bs mierne teplú oblasť s mierne vlhkou a miernou zimou - najvyššie polohy Karpát
- okrsok A5 teplú oblasť (s počtom letných dní s teplotou vzduchu 25° C a vyššou - 50 v roku) s mierne vlhkou a miernou zimou - ostatné časti mesta.

2.2.2.1 Zrážky

Bratislava sa rozprestiera na ploche 370 km² na obidvoch stranách Dunaja, na rozhraní Podunajskej roviny. Malých Karpát a Borskej nížiny v nadmorskej výške 130 až 514 m.n.m. Dunaj pretekajúci južnou časťou mesta vytvoril na juhozápadnej strane mesta zníženie v pohorí Karpát, tzv. Devínsku bránu. Na zrážkových pomeroch Bratislavy sa prejavujú vplyvy pevninskej klímy charakteristické výdatnými letnými zrážkami konvektívneho pôvodu, kým zima je na zrážky chudobná. Prevažná väčšina zrážok v oblasti Bratislavy súvisí s prechodom poveternostných frontov, malú časť zvýšenia úhrnov v letnom polroku možno pripísať zrážkam, ktoré majú pôvod v termickej konvekcii.

Voda - atmosférické zrážky môžu byť v kvapalnom alebo tuhom stave, padajúce v podobe dažďa, snehu, krúp, niekedy sa tiež za zrážky považujú produkty kondenzácie vodných pár, ktoré sa vytvárajú bezprostredne na povrchu zeme ako napr. rosa, námraza, inovať, ľadové ihličky či poľadovica. V 100-ročnom priemere najmenej zrážok spadlo v januári a februári, najbohatšie na zrážky sú mesiace máj, jún a júl, na ktoré pripadá 31 % zrážok z celoročného úhrnu. V júni sa prejavuje malý pokles množstva zrážok, ktorý poukazuje na to, že v oblasti Bratislavy sa v niektorých rokoch prejavuje vplyv klímy Stredozemného mora so suchým letom. September býva spravidla suchší ako predchádzajúce a nasledujúce mesiace, čím v ročnom chode vzniká dvojité vlna. Nižšie úhrny v septembri zapríčiňuje výbežok Azorskej anticyklóny nad strechou Európy (babie leto), kým vedľajšie maximum v októbri resp. aj v novembri je podmienené cyklónami postupujúcimi od Jadranského mora. Pomer zrážok priemerne najsuchšieho a najdaždiviejšieho mesiaca je 1:1,75. Ďalším základným prvkom hydrologickej bilancie je odtok. Povrchový odtok z územia Bratislavy je ťažko vyjadriť, pretože najvšeobecnejšia, charakteristika - dlhodobý priemerný prietok vyjadrujúci prirodzený potenciál povrchových vôd v celom povodí je k dispozícii z merného profilu na Dunaji v Bratislave. Smerom po toku až po Bratislavu s narastajúcou plochou povodia priemerný prietok v absolútnej hodnote narastá, naproti tomu špecifický odtok klesá - čo je obvyklý jav. Nezvyčajný bilančný fenomén možno pozorovať na Dunaji pod Bratislavou, kde smerom po toku prietok ubúda. Vody Dunaja vsakujú do mohutných štrkových vrstiev Žitného ostrova a čiastočne i náplavov pravobrežnej časti Dunaja.

2.2.2.2 Výpar

V priemere za rok sa v okolí Bratislavy môže z povrchu pôdy vypariť asi 780-790 mm vody. Najväčšie úhrny dosahuje potenciálny výpar v mesiaci júl, keď prílev tepla k povrchu pôdy nadobúda vysoké hodnoty a rozdiel medzi napätím nasýtených vodných pár pri teplote vyparujúceho povrchu a skutočného napätia vodných pár má najvyššie hodnoty. Najväčšie úhrny v ročnom chode v okolí Bratislavy dosahuje výpar v mesiaci máj. V lete nastáva postupné vysušenie pôdy a preto sa úhrny výparu zmenšujú. Priemerné ročné úhrny výparu na meteorologickej stanici Koliba tvoria 75 % ročných úhrnov zrážok.

2.2.2.3 Teplotné pomery

Charakteristikou polohy územia je najmä stupeň kontinentality. Tento závisí na vzdialenosti od mora, ktorá sa premieta v stupni vplyvu morských vzduchových hmôt na klímu a stupňom ich transformácie nad pevninou. Kontinentalita určuje podiel vplyvu pevniny na tvorbe klímy a patrí k základným charakteristikám.

Väčšina indexov kontinentality je empirická. Najelementárnejšou charakteristikou kontinentality podnebia je amplitúda teploty vzduchu, t.j. rozdiel medzi teplotou najteplejšieho a najchladnejšieho mesiaca v roku.

Teplotné pomery sa najčastejšie charakterizujú dlhodobou priemernou ročnou teplotou vzduchu. Ročný chod teploty vzduchu vyjadrený pomocou priemerných mesačných teplôt ukazuje, že najchladnejším mesiacom v roku je január s priemernou mesačnou teplotou $-1,8^{\circ}\text{C}$ a najteplejším júl, s priemernou mesačnou teplotou $20,2^{\circ}\text{C}$. Ročná amplitúda mesačných teplôt je $22,0^{\circ}\text{C}$.

Pre členité terény je typické, že sa v nich tvoria teplotné inverzie. Inverzie teploty sú sprievodným javom stabilného zvrstvenia vzduchu. Najsilnejšie je vyžarovanie smerom zvislým, preto sa aj kotliny viac ochladia ako svah. Pri inverzii značne klesá s výškou relatívna vlhkosť. Za obdobie rokov 1996- 1970 možno v záujmovom území hodnotiť inverznosť ako priaznivú, keď absolútne maximum počtu súvislých dní v inverzii tvorí 5-10 % celoročného času.

Na zvyšovaní priemernej teploty sa výrazne podieľa aj efekt veľkomestskej mikroklímy a zastavanosti územia, ktoré sa pôsobením slnečných lúčov výrazne prehrieva. Tento efekt spôsobuje, že oproti otvorenej krajine je teplota hlavne vo večerných hodinách v uzavretých sídliskách priemerne vyššia o cca 2°C .

2.2.2.4 Veterné pomery

Veterné pomery sú zrkadlom cirkulačných pomerov v prízemnej vrstve atmosféry, v ktorej je prúdenie vzduchu zoslabované trením a deformované termickou zložkou a vplyvom terénnych prekážok. Jedným z najdôležitejších orografických činiteľov ovplyvňujúcich klímu Bratislavy je Devínska brána, cez ktorú vpadajú cez mesto do Podunajskej nížiny vzduchové hmoty zo severozápadu a severu, často sú sprevádzané búrlivým vetrom a rýchlymi zmenami počasia.

Orografické zníženie medzi Alpami a Karpatami podmieňuje v celej tejto oblasti charakteristickú cirkuláciu vzduchu s prevládajúcimi smermi vetra pozdĺž osi SZ - JV a celkovo rýchlejšiu výmenu vzduchu oproti okolitým oblastiam. Takto výrazne ovplyvnené sú pomery na Podunajskej nížine a Záhorskej nížine. Ako významná orografická prekážka v posudzovanom území vystupujú Malé Karpaty, položené medzi Dunajskou a Záhorskou nížinou kolmo na prevládajúce smery vetra. Účinkom tohto pohoria v oboch nížinách je značne rozdielne rozloženie smerov a rýchlostí vetra.

V závislosti na ročných obdobiach: v zime je častosť vetrov zo severu menšia, častosť smerov s južnou zložkou zvýšená a v lete naopak, čo zodpovedá rozdeleniu tlaku vzduchu medzi pevninou a oceánom. V severných dolinách a na nížine zostáva v zime naďalej prevládajúcim smerom vietor severozápadný, resp. severný.

V Podunajskej nížine sa bezvetrie vyskytuje najviac v období VIII. - X.. Na Záhorí je maximum bezvetria v lete.

2.3 Väzby vyplývajúce zo širších vzťahov a záväzných častí ÚPN HM BA 2007

Táto stať je citovaná a upravená z čistopisu zadania tejto urbanistickej štúdie.

2.3.1 Nadmestská územnoplánovacia dokumentácia

územný plán regiónu - Bratislavský samosprávny kraj, september 2013, schválený Zastupiteľstvom BSK uznesením č. 60/2013 zo dňa 20.9.2013, vyhlásený všeobecne záväzným nariadením BSK č. 1/2013, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 15.10.2013.

Zmeny a doplnky č.1 Územného plánu regiónu BSK boli schválené Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja dňa 29.09.2017 uznesením č.94/2017 a ich záväzná časť bola vyhlásená VZN BSK č. 3/2017 zo dňa 29.9.2017 s účinnosťou od 26.10.2017.

2.3.2 Celomestská územnoplánovacia dokumentácia

2.3.2.1 ÚPN HM BA 2007

Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, schválený 31. 5. 2007 uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 123/2007, jeho záväzná časť bola

vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/2007 zo dňa 31. 5. 2007, ktoré nadobudlo účinnosť dňom 1.9.2007. Územný plán bol dvakrát menený a doplnený. Uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 600/2008 zo dňa 15.12. 2008 bola schválená územnoplánovacia dokumentácia Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, zmeny a doplnky 01, záväzná časť Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, zmeny a doplnky ^ bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 12/2008 z 15. 12. 2008, ktoré nadobudlo účinnosť dňom 15. 1. 2009.

Uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 400/2011 zo dňa 15.12. 2011 bola schválená územnoplánovacia dokumentácia Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, zmeny a doplnky 02, záväzná časť Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, zmeny a doplnky 02 bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 17/2011 z 15. 12. 2011, ktoré nadobúda účinnosť dňom 1. 2. 2012.

2.5.2.2 Z hľadiska funkčného využitia územia

je pre riešené územie v zmysle Územného plánu hl. m. SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovené funkčné využitie: občianska vybavenosť lokálneho významu ako územie občianskej vybavenosti stabilizované, č. funkcie 202.

Riešené územie sa nachádza v území, pre ktoré je potrebné pre spodrobnejšie regulatívy stanovených na úrovni územnoplánovacej dokumentácie obce, pre potreby územnoplánovacej praxe, usmerňovanie vlastníkov nehnuteľností a potenciálnej investičnej činnosti na území Bratislavy a jej mestských častí zabezpečiť prehĺbenie územného plánu mesta spracovaním zonálnej dokumentácie pre územie Ružinovská ulica východ. Urbanistická štúdia Ružinovská ulica - východ obstarávaná mestskou časťou Bratislava - Ružinov má v súčasnosti zatiaľ odsúhlasený len čístopis zadania, a preto sa investor územia bývalej autoškoly na Exnárovej ulici rozhodol obstaráť samostatnú štúdiu v kratšom termíne, ako bude vyhotovená urbanistická štúdia Ružinovská ulica - východ.

2.5.2.3 Požiadavka investora

je zmena funkčného využitia predmetného riešeného územia určeného územným plánom mesta na funkciu občianska vybavenosť lokálneho významu ako územie občianskej vybavenosti stabilizované, č. funkcie 202 na funkciu: viacpodlažná zástavba obytného územia ako obytné územie rozvojové, č. funkcie 101. Regulačný kód vyplynie z výsledkov prerokovania variantného riešenia.

Funkčné využitie územia - viacpodlažná zástavba obytného územia, č. funkcie 101:

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: viacpodlažné bytové domy

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania, zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier, zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umývárňou automobilov a plničkou plynu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

2.3.2.4 Funkčné využitie územia širších vzťahov

V území určenom pre riešenie širších vzťahov je okrem riešeného územia stanovené nasledovné funkčné využitie územia:

- malopodlažná zástavba obytného územia ako obytné územie rozvojové, č. funkcie 102, kód C
- zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti ako zmiešané územie rozvojové, číslo funkcie 501, kód I
- zmiešané územie obchodu a služieb výrobných a nevýrobných ako zmiešané územie rozvojové, číslo funkcie 502, kód E
- ostatná ochranná a izolačná zeleň ako územie mestskej zelene stabilizované, č. funkcie 1130
- ochranné pásmo energetických zariadení
- hlavná cyklistická trasa
- riešené územie širších vzťahov je v dotyku s diaľnicou
- trasa nosného systému MHD
- existujúce komunikácie
- navrhovaná komunikačná sieť - V zmysle územného plánu mesta je do výhľadu uvažované s preložkou Vrakunskej cesty v úseku Hradská - Ružinovská, cez ulicu Na piesku (ide o „preložku Vrakunská“) a s mimoúrovňovým prepojením Ružinovskej ul. s komunikačným systémom v lokalite vymedzenej Galvaniho, Ivánskou a Vrakunskou cestou (s využitím preložky Vrakunská). Uvedené zámery zasahujú do územia určeného v urbanistickej štúdii pre riešenie širších vzťahov.
- plochy námestí a ostatné komunikačné plochy.

2.4 Analýza, vyhodnotenie potenciálov a limitov územia

Vzhľadom na veľkosť riešeného územia vo vzťahu k platnému IJPN je vplyv jeho riešenia malý. Riešené územie má 2,59ha. Z hľadiska koncepcie širších vzťahov leží územie mimo hlavných komunikačných a kompozičných osí. Z pohľadu dopravného systému je overené zaťaženie prípadnou novou výstavou dopravnokapacitným posúdením. Výsledky potvrdzujú minimálne až zanedbateľné zaťaženie dopravných uzlov určených v širších vzťahoch v súčasnom stave aj vo výhľade po zrealizovaní úprav dopravného systému podľa ÚPN HM BA 2007 v znení neskorších dodatkov.

2.4.1 Limity a determinanty územia

Analýza limitov determinujúcich hmotovo-priestorové a funkčné usporiadanie zóny.

Pôvodné využitie územia bola autoškola na Exnárovej ulici. Je to zástavba jedno a dvojpodlažných prevažne administratívnych objektov určená na asanáciu.

Zo západnej strany je limitom vzdušné vedenie veľmi vysokého napätia s ochranným pásmom 25 metrov, ktoré územie oddeľuje od súvislej zóny s viacpodlažnou obytňou zástavbou. V páse definovanom VWN v dotyku s riešeným územím sú umiestnené prevažne prefabrikované radové garáže a dopravná komunikácia. Garáže sú orientované v kompozícii kolmo na hranicu riešeného územia a umožňujú tak plynulý kontakt s viacpodlažnou zástavbou a vybavenosťou západnej časti Pošne. Tento kontakt je podporený koridorom Exnárovej ulice ukončenej v riešenom území - ulica je dopravne oddelená zábradlím.

Z juhu územie susedí s rastlú zástavbou existujúcich rodinných domov na ulici Štedrá a Vavrínová. zelenými plochami v južnej časti zóny vytvoria poloverejný priestor - park, ktorý Svetlotechnicky ani pohľadovo nová výstavba neovplyvní túto zástavbu, naopak je predpoklad, že podporí svojou vybavenosťou a verejnými plochami zelene k jej zhodnoteniu. Predpokladom je, že

peší pohyb od rodinných domov smeruje k dôležitej osi nosného systému MHD na Ružinovskej ulici. Trasa cez riešené územie vytvára ideálne pešie prepojenie navrhovanej zóny a rezidenčného bývania aj s hlavnou pešou radiálou. Takto ideálne nadviaže na zástavbu RD.

Z východu je územie ovplyvnené blízkosťou zástavby priemyselných areálov a diaľničného obchvatu. Územie priamo susedí s nezastavanou parcelou s funkčným využitím 502, ktorá vzhľadom na svoje proporcie nepredpokladá zásadnú výstavbu. Týmto smerom je rozvoj výstavby obmedzený existujúcimi fungujúcimi priemyselnými areálmi. Jediným napojením týmto smerom je ulica Mlynské Luhy. Hmotová skladba v riešenom území môže zatieniť obytné územia od negatívneho vplyvu intenzívnej dopravy na obchvate.

Zo severu je ambíciou riešeného územia stať sa súčasťou kompozičného uzla - vyvrcholenia kompozičnej osi Ružinovskej ulice. Je otázne ako sa bude rozvíjať územie okolo konečnej zastávky a otočky električiek. Medzi Ružinovskou ulicou a riešeným územím sú voľné parcely určené pre občiansku vybavenosť lokálneho významu. Zástavba tu môže v budúcnosti vytvoriť predpolie k zástavbe riešenej zóny, prípadne skľudňujúci prechod. Okrem toho obyvateľom poskytne kľudné príjemné bývanie v zeleni, v širšom centre mesta.

Dôležitým determinantom je aj ochranné pásmo Letiska M. R. Štefánika s limitov pre výšku zástavby 172 m.n.m. Použitie výškových dominánt a akcentov je takto obmedzené do maximálnej absolútnej výšky.

Cez riešené územie prechádzajú vedenia podzemné vedenia vodovodu a STL plynu. Existujúci vodovod DN 300 bude preložený do novej trasy tak, aby bol vedený v mimo objektov s ochranným pásmom 3 m na každú stranu vodovodu. Distribučný plynovod DN 100 z roku 1980 je vedený v zemi k pôvodným objektom, ktoré sa nachádzajú v predmetnej zóne. Distribučný plynovod ostane pôvodný, zmeny nastanú len v zóne riešenia. Bude vedený od miesta, kde distribučný plynovod vstúpi do zóny. Nový rozvod bude vedený v zelených pásoch alebo chodníkoch.

2.5 Návrh urbanistickej koncepcie

2.5.1 Funkčná a priestorová štruktúra zóny variantne

Koncepcia zóny je navrhnutá v súlade s aktuálnym stavom okolitých území, ktoré sú funkčne a priestorovo stabilizované. Podľa členenia navrhnutého v ÚPN hl. m. SR Bratislavy spadá do kategórie **vnútorné mesto**.

Koncepcia bola v návrhu riešenia navrhnutá variantne, pričom varianty overovali:

- Intenzitu využitia územia
- Dopravné riešenie územia
- Hmotovo - priestorovú kompozíciu územia
- Funkčné využitie územia

Urbanistická koncepcia zóny nadväzuje na prirodzený vývoj mesta, jeho rast, ako aj koncepciu navrhovanú v Územnom pláne mesta (2007) v znení neskorších zmien a doplnkov. Vzhľadom na veľkosť riešeného územia vo vzťahu k okolitej štruktúre je vplyv jeho riešenia malý.

2.5.2 Cieľ koncepcie

Globálna prestavba územia s cieľom zmeniť areál autoškoly a príľahlých pozemkov na moderný obytný blok s komfortným vybavením v okrajovej časti obytnej štvrte mesta.

2.5.3 Priestorová koncepcia

Priestorová koncepcia vychádza z analýzy limitov determinujúcich hmotovo-priestorové usporiadanie zóny. Riešenia vychádzajú z faktu, že v obytnom bloku má byť prioritou peší pohyb a pomalý, plynulý pohyb autom. Z tejto premisy vychádza pôdorysná miera urbanistických blokov a veľkosti verejných priestorov.

Navrhovaná koncepcia rešpektuje vlastnícke vzťahy. V oboch variantoch vzhľadom na rozdielne hranice riešeného územia a hranice parciel zohľadňuje záujmy obstarávateľa UŠ. Umožňuje realizáciu zámeru aj v rámci etáp.

Základom priestorovej koncepcie je plynulé ukládňovanie charakteru priestorov v smere od Ružinovskej ulice smerom k zástavbe rodinných domov. Tento zámer je vyjadrený jednak výškovou gradáciou a členením rozvoľňujúcich sa hmôt nadzemných objektov, ale aj funkčnou náplňou - klesajúci

podiel vybavenosti v parteri obytných domov. Prechod dotvárajú plochy zelene medzi týmito typmi zástavby určené pre rekreáciu, voľný čas a športové aktivity.

Navrhované pešie ťahy, cyklotrasy a systém obslužných komunikácií, ktoré zabezpečia prevádzku obytného bloku vychádzajú z predpokladu zachovania existujúcich koridorov a výhľadovo vytvorenia nových v zmysle platného ÚPN mesta (2007) v znení neskorších zmien a doplnkov.

Dopravná kostra zóny je tvorená systémom obslužných komunikácií, ktoré majú také priestorové usporiadanie, aby zabezpečili pomalú a plynulú obsluhu územia bez rušenia regionálnym tranzitom. Uličný profil v rámci zóny je navrhnutý tak, aby umožňoval optimálny pohyb chodcov, cyklistov a automobilov. Na väčšine novo navrhovaných ulíc je navrhnuté obojstranné, resp. jednostranné parkovanie, čo nadväzuje na charakter vo štvrti.

2.5.4 Vplyv návrhu na obraz mesta

Najvyššia výška dominant je 9 NP. Z hľadiska diaľkových pohľadov a vzhľadom na existujúcu výškovú zástavbu okolia (napr. Ružinovská 44) nebude mať návrh podstatný vplyv na siluetu a obraz mesta.

2.5.5 Variant 1

Navrhované riešenie z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia je tvorené dominantne blokovou štruktúrou hrebeňového charakteru klesajúcou smerom k zástavbe existujúcich rezidenčných objektov na ulici Štedrá a Vavrínová. Podlažnosťou táto štruktúra sleduje výškové pomery existujúcej štruktúry viacpodlažnej bytovej zástavby. Počet podlaží je v hmote gradujúci smerom k ťažiskovej osi - Ružinovská ulica. Bližšie k Ružinovskej ulici, nad blokovou štruktúrou sú navrhované solitérne objekty hmotovo medzi sebou prepojené jednopodlažnou hmotou. Tieto majú ambíciu hmotovo dopĺňať objekty situované priamo na ťažiskovej osi. Z hľadiska funkčného je dominantne navrhovaná funkcia bývania. Občianska vybavenosť je navrhovaná dominantne v parteri jednotlivých objektov s intenzifikáciou smerom k ťažiskovej osi. Z hľadiska prevádzkového navrhované riešenie reflektuje na hmotovú skladbu a prevádzkové napojenie na existujúcu prevádzkovú štruktúru s prihliadnutím na majetkovo-právne vzťahy v území.

2.5.6 Variant 2

Navrhované riešenie pozostáva z polootvorenej blokovej štruktúry väčšej proporcie, hmotovo otvorenej smerom k existujúcej obytnej zástavbe. Kompaktná časť bloku je zamýšľaná ako bariéra pre zlepšenie obytnosti vnútrobloku. Toto sleduje i navrhovaná podlažnosť jednotlivých objektov blokovej štruktúry. Z hľadiska funkcie je blok navrhovaný dominantne ako obytný s občianskou vybavenosťou v parteri jednotlivých objektov. Z prevádzkového hľadiska je štruktúra obslužená po obvode bloku, ale z časti komunikáciou situovanou mimo riešeného územia. Napojenie navrhovanej štruktúry je na existujúcu prevádzkovú štruktúru širšieho okolia.

2.6 Urbanistické riešenie

2.6.1 Popis riešenia Variant 1

Zóna má navrhnuté funkčné využitie „viacpodlažná bytová zástavba“ s priestorovým usporiadaním „bytové domy - zástavba mestského typu“, kód 101, s podielom bývania cca 76%/o. To zodpovedá regulatívu ÚPN hl. m. SR Bratislavy - podiel bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Funkcia bývania je tu doplnená v obmedzenej miere o funkciu administratívy na 2.nadzemnom podlaží a občiansku vybavenosť - obchod, služby, verejné stravovanie, nekomerčná vybavenosť podporenú prekrytými spevnenými plochami. Bytové objekty sú doplnené o podnož s funkciou vybavenosti v rušnejších miestach zóny tak, aby vytvárala bariéru - medzi bývaním a ruchom z ulice. Urbanistická koncepcia je navrhnutá s intenzitou zástavby v medziach podľa ÚPN hl. m. SR Bratislavy, t.j. počíta so zástavbou s IPP cca 1,31.

Hmotovo - priestorová kompozícia územia

Pôvodnou náplňou zóny je areál a malopodlažná zástavba autoškoly Exnárova.

Kompozičnou a funkčno-prevádzkovou osou navrhovanej zóny je predĺženie Exnárovej ulice. Je rovnobežné s Ružinovskou ulicou. Hmotová štruktúra zóny so zmiešaným funkčným využitím je navrhnutá ako kompaktná mestská blokova zástavba, s jasne ohraničenou uličnou hranou a lokálne

ustúpeným parterom, čím sa vytvára pri vstupoch do objektov občianskej vybavenosti rozptýlové plochy.

Na severnej hranici územia je navrhnutý objekt s dvomi obytné sedemposchodovými vežami (A, E) hmotovo prepojenými podnožou (B, D) a verejnou pergolou (C). V objektoch A, B, D a E je na poschodí administratíva a v parteri obchod a služby. B a D konkrétne gastronomické prevádzky využívajúce pergolu (C) ako exteriérovú terasu. Celkovo kompozícia A - E má ambíciu podporiť kompozičný uzol východného konca Ružinovskej ulice a vytvoriť predpolie hrebeňovému objektu v centre zóny.

Objekt hrebeňového charakteru je tvorený 4 hmotami F, G, H a I. Základňa F je orientovaná severojužná a má 8 poschodí s ustúpeným podlažím. Je hmotovým aj funkčným ťažiskom zóny. Parter je určený službám a obchodu a poschodie administratíve. Na G sú skôr kompozične kolmo naviazané hmoty G, H a I. Sú určené na bývanie a majú 5 podlaží a jedno ustúpené. Parter slúži pre bytovú vybavenosť a je ustúpený, vytvára poloverejné prekryté priestory podporujúce vnútrobloky vnútri hrebeňa.

Zóna je na juhu doplnená bodovým blokom K s výškou 6 podlaží (z toho jedno ustúpené) osadeným v parkovej verejnej zeleni. Parter bodového bloku je určený službám a obchodu a podporuje parkovú zeleň vnútri zóny.

Vnútrobloky so zelenými plochami v južnej časti zóny vytvoria poloverejný priestor - park, ktorý ideálne nadviaže na zástavbu RD. Okrem toho obyvateľom poskytne kľudné príjemné bývanie v zeleni, v širšom centre mesta. Flmotová skladba hrebeňa je navrhnutá tak, že v severnej časti je sústredená najväčšia hmota a v južnej časti, ktorá susedí s existujúcou zástavbou je hmotová skladba rozvoľnená zníženými krídlami hrebeňa, doplnená parkovou zeleňou na úrovni terénu. Svetlotechnicky ani pohľadovo tak neobmedzuje pôvodnú existujúcu zástavbu, naopak prispieva plochami zelene k jej zhodnoteniu. Navrhnutá hmotová skladba súčasne odhlučňuje vnútroblok od hluku z dopravy - Ružinovská ulica prípadne jej výhľadové prepojenie z ulicou Na Piesku.

Dopravné riešenie a statická doprava

Navrhovaná hmotovo priestorová skladba využíva existujúci uličný koridor Exnárovej ulice. Existuje tu optimálne dopravné napojenie, ktoré obsluhuje územie priaznivou trasou - zo severu a potom sa zatáča na juh okolo východnej hranice s predpokladom opätovného napojenia cez juhovýchodný regulačný blok popri jeho okraji. Takto vznikne zokruhovanie - napojenie územia na dva smery. Zóna je napojená aj na západnej strane na ulicu Mlynské Luhy treťou komunikáciou.

Navrhovaná zástavba vyvolá potrebu 482 parkovacích miest. Parkovacie miesta budú umiestnené na teréne a do podzemia v pomere cca 1:2.

Flrebeňový blok v centre zóny je podpivničený podzemnou garážou. Severný objekt a blok K majú taktiež podzemnú garáž. Celkovo s kapacitou 337 parkovacích miest. Výjazdy z garáží ústia do obslužných komunikácií zóny. Dopravná obsluha je rovnomerne rozložená po okraji zóny a ponecháva vnútrobloky hrebeňa bez rušivého vplyvu dopravy. Pohotovostná obsluha vnútroblokov je zabezpečená zjazdovým chodníkom v dotyku jednotlivých krídiel hrebeňa.

Fllavné pešie napojenie územia je zo severu kolmo na Ružinovskú ulicu. V blízkosti je zastávka MFID. Pešia trasa vedie popri západnej hranici zóny a pokračuje smerom k zástavbe existujúcich rodinných domov na ulici Štedrá a Vavrínová. Vytvára ideálne pešie prepojenie navrhovanej zóny a rezidenčného bývania s hlavnou pešou radiálou. Pešie trasy vnútri zóny rešpektujú zástavbu a vytvárajú efektívnu a prehľadnú komunikačnú sieť.

Existujúca cyklotrasa R16 obchádza riešenú zónu po ulici Mlynské Luhy. Je vedená v trase automobilovej komunikácie vodorovným značením. V izjemnom generele dopravy 2015 je návrh nového trasovania cyklotrás. Existujúca trasa bude presmerovaná pozdĺž výhľadového prepojenia ulíc Ružinovská a Na Piesku. Taktiež navrhovaná trasa 06 vedie v dotyku územia v severozápadnej časti cez Exnárovu ulicu smerom na Astronomickú.

2.6.2 Popis riešenia Variant 2

Zóna má navrhnuté funkčné využitie „viacpodlažná bytová zástavba“ s priestorovým usporiadaním „bytové domy - rozvoľnená zástavba“, kód 101, s podielom bývania cca 79%. To zodpovedá regulatívu ÚPN hl. m. SR Bratislavy - podiel bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Funkcia bývania je tu doplnená v obmedzenej miere o funkciu administratívy na 2.nadzemnom podlaží a občiansku vybavenosť - obchod, služby, verejný stravovanie, nekomerčná vybavenosť podporenú prekrytými spevnenými plochami. Bytové objekty sú doplnené o podnož s funkciou vybavenosti v rušnejších miestach zóny tak, aby vytvárala bariéru - medzi bývaním a ruchom z ulice.

Urbanistická koncepcia je navrhnutá s intenzitou zástavby v medziach podľa ÚPN hl. m. SR Bratislavy, t.j. počíta so zástavbou s IPP cca 1,15.

Hmotovo - priestorová kompozícia územia

Pôvodnou náplňou zóny je areál a malopodlažná zástavba autoškoly Exnárova.

Kompozičným princípom riešenia zóny je maximálne zlepšenie obyvateľnosti bloku vzhľadom na determinant diaľničného privádzača a kompozičného uzla Ružinovskej ulice. Zo severnej a východnej strany je zóna odcionená kompaktnou líniou väčšej proporcie. Bloky A, B a C s výškou 5 až 7 podlaží s ustúpenými nadstavbami ako bariéra voči rušivým vplyvom vytvárajú pokoj a klud vnútri zóny. Blok ABC kompozične vrcholí v nároží vežou. V parteri je peší pohyb podporený viacerými funkčnými pasážami. Zóna je vo vnútri doplnená bodovými blokmi s výškou 5 podlaží (z toho jedno ustúpené) osadenými v parkovej verejnej zeleni. Parter bodových blokov slúži pre bytovú vybavenosť, v prípade bloku H občianska vybavenosť a je ustúpený, vytvára poloverejný prekrytý priestor podporujúce parkovú zeleň vnútri zóny. Zóna je takto nasmerovaná - nadväzuje na existujúcu zástavbu či už rodinných domov alebo bytovej zástavby. Hmotová štruktúra zóny so zmiešaným funkčným využitím je navrhnutá ako kombinácia kompaktnej mestskej blokovej zástavby s rozvoľneným charakterom bodových obytných blokov s lokálne ustúpeným parterom, čím sa vytvárajú pri vstupoch do objektov občianskej vybavenosti alebo bytových blokov rozptýlové plochy. Blok ABC je hmotovým aj funkčným ťažiskom zóny. Parter je určený službám a obchodu a poschodie v bloku B administratívne. Vnútro zóny aj so zelenými plochami v južnej časti zóny vytvoria poloverejný priestor - park, ktorý ideálne nadviaže na zástavbu RD. Okrem toho obyvateľom poskytne kludné príjemné bývanie v zeleni, v širšom centre mesta. Svetlotechnicky ani pohľadovo riešenie neobmedzuje pôvodnú existujúcu zástavbu, naopak prispieva plochami zelene k jej zhodnoteniu. Navrhnutá hmotová skladba súčasne odhlučňuje vnútroblok od hluku z dopravy - diaľničný obchvat. Ružinovská ulica a prípadne výhľadové prepojenie Ružinovskej z ulicou Na Piesku.

Dopravné riešenie a statická doprava

Navrhované napojenie na cestné komunikácie využíva komunikáciu Mlynské Luhy. Blok ABC je obslužený komunikáciou vedúcou popri východnej hranici zóny napojenou na Mlynské Luhy cez juhovýchodný regulačný blok. Bloky D, E a F sú napojené na západe v mieste pôvodného križovania s Exnárovou ulicou. Centrum zóny zostáva v prípade potreby obslužené zjazdovými chodníkmi. Navrhovaná zástavba vyvolá potrebu cca 429 parkovacích miest. Parkovacie miesta budú umiestnené na teréne a do podzemia v pomere cca 1:3. Bloky v zóne sú podpivničené podzemnými garážami. Celkovo s kapacitou 323 parkovacích miest. Výjazdy z garáží ústia do obslužných komunikácií zóny. Dopravná obsluha je rovnomerne rozložená po okraji zóny a ponecháva vnútroblok bez rušivého vplyvu dopravy.

Hlavné pešie napojenie územia je zo severu kolmo na Ružinovskú ulicu. V blízkosti je zastávka MHD. Pešia trasa vedie popri západnej hranici zóny a pokračuje smerom k zástavbe existujúcich rodinných domov na ulici Štedrá a Vavrínová. Vytvára ideálne pešie prepojenie navrhovanej zóny a rezidenčného bývania s hlavnou pešou radiálou. Pešie trasy vnútri zóny rešpektujú zástavbu a vytvárajú efektívnu a prehľadnú komunikačnú sieť.

Existujúca cyklotrasa R16 obchádza riešenú zónu po ulici Mlynské Luhy. Je vedená v trase automobilovej komunikácie vodorovným značením. V Územnom generale dopravy 2015 je návrh nového trasovania cyklotrás. Existujúca trasa bude presmerovaná pozdĺž výhľadového prepojenia ulíc Ružinovská a Na Piesku. Taktiež navrhovaná trasa 06 vedie v dotyku územia v severozápadnej časti cez Exnárovu ulicu smerom na Astronomickú.

Variantné riešenie UŠ využívajú súčasný systém primárnych trás technickej infraštruktúry v oblasti vodovodných, kanalizačných, energetických a telekomunikačných sústav, na ktoré napája novo navrhované štruktúry. Návrh zastavovacích podmienok s určením účelu využitia a intenzity zástavby, vyjadrené prípustným druhom stavieb, koeficientom zastavanosti, indexom podlažných plôch, limitom výšky zástavby, podielom zelene

2.6.3 Umiestnenie stavieb na pozemkoch

v rámci spracovanej urbanistickej štúdie je navrhovaný spôsob umiestnenia iba pre stavby v navrhovaných rozvojových územiach. V navrhovaných rozvojových územiach sú v riešenej UŠ navrhnuté presné pravidlá pre spôsob umiestnenia stavieb na pozemkoch, ktoré sú dokumentované v regulačnom výkrese. Hranice stavieb sú limitované nasledovnými stavebnými čiarami; záväzná stavebná čiara, odporúčaná stavebná čiara s minimálne 20% fixáciou jej dĺžky a ustúpenie stavebnej čiar v parteri objektov s ustúpením min 1,5 metra. Čiary sú definované vzdialenosťou od osi uličného priestoru, od existujúcich uličných čiar, ktoré sú totožné s hranou chodníka príslušnej ulice

a existujúcich nadzemných objektov v okolí riešeného územia. Vonkajšie hrany podzemných častí objektov musia rešpektovať príslušné ochranné pásma inžinierskych sietí a to tak existujúcich - zostávajúcich, ako aj novo navrhovaných preložiek.

2.6.4 Intenzita zastavania

intenzita využitia územia je miera exploatácie územia zástavbou, vyjadrená množstvom zástavby na jednotku územia. Vyjadrená je relatívnymi ukazovateľmi intenzity využitia územia, ktoré je potrebné rešpektovať ako regulatívy. Ukazovateľmi intenzity využitia územia sú: index podlažných plôch, index zastavaných plôch, pričom v max. možnej miere sú stanovené ako maximálne prípustná hranica miery využitia územia. Tieto údaje v riešení UŠ vychádzajú, resp. sú porovnávané s ukazovateľmi uvedenými vo vyššom stupni územnoplánovacej dokumentácie.

Pre zabezpečenie potrebného rozsahu zelene (charakteru doplnkovej zelene) v regulovanom území sa uplatňuje koeficient zelene.

Definovanie regulatívov • ukazovateľov intenzity využitia územia:

- **index podlažných plôch (IPP)** udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a doporučení,
- **index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby
- **koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na raste teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta.

Podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

Požadovaný podiel	Kategória zelene	Charakter výsadiieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
min. 70%	Zeleň na rastlom teréne	Výsadba zelene na rastlom teréne, s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnícke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 2,0 m	0,9	Trávnik, kríky, stromy s veľkou korunou
max. 30%	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 1,0 m	0,5	Trávnik, kríky, stromy s malou korunou
			nad 0,5 m	0,3	Trávnik- kvetiny, kríky

2.6.5 Prípustné architektonické riešenie stavieb

v zóne sa jedná o mestské prostredie, v ktorom bol vždy preferovaný súčasný aktuálne moderný štýl zástavby. Existujúca obytná zástavba Ružinova má charakter jednoduchých kubusov, urbanisticky zostavených do pravouhlej pôdorysnej skladby. V rámci novej zástavby v zóne sa doporučuje rešpektovať túto pravouhlú skladbu a jednoduché tvarovanie hmôt. Poloha zóny ukončujúca viacpodlažnú zástavbu pri rodinných domoch dáva možnosť uplatniť aj náročnejšie hmotové tvary, ktorých zaujímavosť by mohla gradovať práve smerom k Ružinovskej ulici.

2.6.6 Funkčné využitie

Funkčné využitie predmetného riešeného územia je navrhnuté na funkciu Viacpodlažná zástavba obytného územia ako obytné územie rozvojové, č. funkcie 101, regulačný kód F.

Podmienky a spôsoby funkčného využitia plôch, ako aj definíciu započítateľné plôch zelene sú navrhované v súlade s ÚPN FIM BA 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov (citované v kapitole 2.3.2.3 požiadavky investora).

2.6.7 Návrh zastavovacích podmienok Variant 1

Tabuľka 2

C	F	1.4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	Bytové domy - zástavba mest. typu	0,28	0,25
---	---	-----	-----	------------------------------	-----------------------------------	------	------

2.6.8 Návrh zastavovacích podmienok Variant 2

Tabuľka 3

C	F	1.4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	Bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,28	0,25
---	---	-----	-----	------------------------------	-----------------------------------	------	------

2.7 Návrh koncepcie verejného dopravného vybavenia

2.7.1 Analýza súčasného stavu dopravy v území

2.7.1.1 Súčasný napojenie územia na nadradenú komunikačnú sieť

Filavý dopravný výkon v území prebieha po komunikácii Ružinovská (zaradená do VYKOS-u, funkčná trieda 82, kategória MZ 28), Vrakunská cesta (zaradená do VYKOS-u, funkčná trieda C1, kategória MO 9) a Hradská ulica (zaradená do VYKOS-u, funkčná trieda 01, kategória MO 9).

Cez miestnu obslužnú komunikáciu Mlynské luhy je možné dopravné napojenia územia aj na komunikáciu Gagarinovu ul., ktorá je zaradená do základnej komunikačnej siete mesta (ZAKOS, 81, MZ 16,5) a cez Gagarinovu ul. je možné napojenie na diaľnicu DI a cestu 1/63.

2.7.1.2 Súčasná statická doprava v území

Posudzované územie zaberá plochu areálu autoškoly a príslušného dopravného ihriska a je vymedzené miestnymi obslužnými komunikáciami Exnárova, Čmelíkova, ul.. Mlynské luhy a Na piesku a zo severnej strany Ružinovskou radiálou. Komunikácie Exnárova a Čmelíkova sú ukončené slepo a ich napojenie je cez Čmelíkovu ul. na Ružinovskú radiálu v úrovňovej neriadenej stykovej križovatke Čmelíkova - Ružinovská. V samotnom oplotenom areáli autoškoly, ktorý je zahrnutý do priestoru UŠ, je k dispozícii cca 120 parkovacích miest. Nový bytový dom situovaný pozdĺž Ružinovskej je dopravne napojený podzemnou hromadnou garážou do Exnárovej ul. - počet parkovacích miest je do 130. Okrem bytovej zástavby sa nachádzajú v lokalite rodinné domy a záhrady v počte 40 objektov a montážno-výrobný areál (SYLEX I. a II. etapa) s počtom 80 stojísk. Celkove súčasná statická doprava v území predstavuje cca 620 parkovacích miest.

2.7.2 Návrh verejného dopravného vybavenia

2.7.2.1 Napojenie na nadradenú komunikačnú sieť

Súčasný dopravný napojenie posudzovaného územia zostáva zachované a bude posilnené novým priamym napojením navrhovanej komunikácie zóny vo FT C3 v kategórii MO 7,5 na ružinovskú radiálu vo vzdialenosti cca 110 m od napojenia Čmelíkovej ul. Poloha napojenia rešpektuje koncovú zastávku A-MHD na Ružinovskej ul.. Priame napojenie výjazdov z parkovísk v urbanizovanom území je v dvoch bodoch na Exnárova ul. Cez komunikáciu Exnárova, Čmelíkova a Mlynské luhy (03 kategórie MO 9) je zóna napojená na nadradenú komunikačnú sieť :

- zbernú komunikáciu Ružinovská (B2 MZ 28) ako súčasť vybraného komunikačného systému mesta
- zbernú komunikáciu Gagarinova (BI MZ 16,5) ako súčasť ZAKOS-u.

V rámci dopravnej štúdie boli posudzované križovatky :

- neriadená styková križovatka Exnárova - Mlynské luhy
- neriadená styková križovatka Ružinovská - Čmelíkova.

Záver dopravnej štúdie odporúča nasledovné opatrenia v uzloch napojenia na nadradenú komunikačnú sieť:

- v neriadenej križovatke Čmelíkova - Ružinovská sa zruší možnosť ľavého odbočenia cez ET smerom do centra a umožní sa len pravé odbočenie do Ružinovskej radiály. Dopravné opatrenie na pravé pripojenie výjazdu z Čmelíkovej zvýši kapacitu posudzovaného výjazdu z územia,
- v neriadenej existujúcej stykovej križovatke Exnárova - Mlynské luhy vzhľadom na nevyhovujúce rozhľadové pomery sa zmení zvislé dopravné značenie P1 za P2 (Stoj, daj prednosť v jazde) s prípadným doplnením dopravného zrkadla.
- zároveň dopravná štúdia odporúča obmedziť na komunikácii Mlynské luhy tranzitnú dopravu vhodným umiestnením dopravných prahov.

V zmysle návrhov riešenia rozvoja komunikačnej siete v územnom pláne mesta je v dotknutom území navrhnuté predĺženie Ružinovskej cez ul. Na piesku do Vrakunskej cesty. Predkladaná urbanistická štúdia zóny rešpektuje rozvojové plány komunikačnej siete mesta v území.

2.7.2.2 Návrh dopravnej obsluhy územia

Komunikácia Mlynské luhy, časť Čmelíkovej ul. a prepojenie medzi Exnárovou a Ružinovskou v novej polohe v riešenej zóne je výhľadovo navrhnutá vo FT 03 kategórie MO 7,5/30 s jednostranným chodníkom. V mieste napojenia Čmelíkovej ul. na Ružinovskú a napojenia Exnárovej na Ružinovskú bude smerovým ostrovčekom vymedzené len pravé pripojenie.

Navrhované dopravné riešenie zóny je spracované variantne a reflektuje na variantne spracované architektonické návrhy .

Variant č.1 navrhuje výhľadové rozšírenie a čiastočnú úpravu smerového vedenia existujúcej komunikácie Mlynské luhy na kategóriu FT 03 MO 7,5/30 s jednostranným chodníkom a pripojenie zóny na existujúce komunikácie v troch miestach zo západnej, juhozápadnej a južnej strany. Navrhované napojenia sú v stykových neriadených križovatkách. Areálové komunikácie vedené ako účelové komunikácie s priamym napojením výjazdov a výjazdov z hromadných garáží a parkovacími pásmi riešia splnenie statickej dopravy. Statická doprava je pokrytá parkovaním na teréne a v hromadných garážach. Na teréne je umiestnených 146 PM.

Variant č. 2 navrhuje priame napojenie na miestnu obslužnú komunikáciu Mlynské luhy v dvoch miestach - zo západnej a južnej strany pozemku. Komunikácia Mlynské luhy je v rámci dopravného riešenia UŠ navrhnutá vo FT C3 kategórie MO 7,5/30 s jednostranným chodníkom. Na teréne je umiestnených 109 PM.

2.7.2.S Závery vyplývajúce z dopravno-kapacitného posúdenia

Súčasťou „Urbanistickej štúdie zóny Exnárova ulica - východ, MČ Bratislava Ružinov“ je aj dopravná štúdia, ktorá sa zaoberá posúdením navrhovaného dopravného riešenia a jeho vplyvom na priepustnosť križovatiek v príslušnom území. Spracovateľom štúdie je spoločnosť VA-project, s.r.o., zodpovedný riešiteľ Ing. Andrej Vachaja, 12/2019, doplnenie.

Pre I. etapu výstavby je posúdenie spracované na existujúcej komunikačnej sieti a do posúdenia boli zahrnuté nasledovné križovatky:

- Čmelíkova - Ružinovská

- Exnárova - Mlynské Luhy
- Mlynské Luhy - Gagarinova
- Ružinovská - Vrakunská

V rámci predkladaného dopravného riešenia zóny sa akceptujú nasledovné opatrenia v uzloch napojenia na nadradenú komunikačnú sieť vyplývajúce z dopravnej štúdie ;

- v neriadenej križovatke Čmelíkova - Ružinovská sa zruší možnosť ľavého odbočenia cez ET smerom do centra a umožní sa len pravé odbočenie do Ružinovskej radiály. Dopravné opatrenie na pravé pripojenie výjazdu z Čmelíkovej zvýši kapacitu posudzovaného výjazdu z územia,
- v neriadenej existujúcej stykovej križovatke Mlynské luhy vzhľadom na nevyhovujúce rozhľadové pomery sa zmení zvislé dopravné značenie P1 za P2 (Stoj, daj prednosť v jazde) s prípadným doplnením dopravného zrkadla.
- zároveň dopravná štúdia odporúča obmedziť na komunikácii Mlynské luhy tranzitnú dopravu vhodným umiestnením dopravných prahov,
- v križovatke Gagarinova - Mlynské Luhy je veľmi obmedzená možnosť úpravy križovatky jej rozširovaním o ďalšie pruhy v radiacom priestore križovatky vzhľadom na existujúcu príslušnú zástavbu ku Gagarinovej ul.

V rámci dopravného riešenia navrhujeme preveriť v rámci ďalších stupňov projektových dokumentácií nasledovné možné úpravy križovatky Gagarinova - Ondrejovova - Mlynské Luhy :

- zrušenie odbočenia vľavo z Ondrejovovej ul. do Gagarinovej. Následne v rámci svetelnej signalizácie upraviť signálny plán križovatky, v ktorom sa predĺži čas pre odbočenie vpravo z Ondrejovovej do Gagarinovej. Tým sa zvýši priepustnosť ramena „Ondrejovova“.
- na Gagarinovej je potrebné v zmysle vyhodnotenia križovatky Gagarinova - Ondrejovova - Mlynské Luhy predĺžiť pruh pre odbočenie vľavo z Gagarinovej do Ondrejovovej (schéma návrhu riešenia vyznačená v situácii).

Posúdenie pre III etapu je spracované na existujúcej komunikačnej sieti a je tam doplnené nové prepojenie medzi Exnárovou a Ružinovskou. Prepojenie je navrhnuté v polohe pri výjazde do areálu autoškoly a na Ružinovskú. Nové napojenie tvorí pravo pravé pripojenie na Ružinovskú. Do posúdenia je zahrnutá križovatka Ružinovská - Čmelíkova. Ostatné križovatky sú podľa I etapy.

- Exnárova - Ružinovská III. Etapa Križovatka je s intenzitou dopravy vyhovujúca. Úprava križovatky na pravo-pravé pripojenie je vyhovujúca vo výhľade do roku 2030 v stupni QSV B na ľavé odbočenie z Ružinovskej. Vytvorením nového prepojenia prídje k presmerovaniu tranzitnej dopravy na ulicu Na Piesku a odľahčí križovatku Exnárova - Ružinovská. Pre celkovú dopravnú situáciu je toto riešenie vylepšením existujúceho stavu.

2.7.3 Posúdenie statickej dopravy

v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2 PROJEKTOVANIE MIESTNYCH KOMUNIKÁCIÍ.

2.7.3.1 Vstupné koeficienty a hodnoty pre výpočet statickej dopravy

Pre výpočet odstavných a parkovacích plôch v zmysle čl.16.3.10 tab. 20 STN 73 6110/Z1 Projektovanie miestnych komunikácií, Zmena 1 sú vstupné koeficienty nasledovné ;

- **regulačný koeficient** uvažujeme $k_{mp} = 1,0$ - posudzovanú lokalitu sme zaradili do „širšie centrum mesta“.
- **súčiniteľ vplyvu prepravnej práce** uvažujeme $k_d = 1,0$ (pomer IAD : ostatnej doprave 40:60).

2.7.3.2 Statická doprava Variant 1

Funkčné využitie: bývanie, obchody - služby, administratíva, kaviarne a reštaurácie, ambulancie

- **odstavné stojiská pre bývanie:**
1-i a 2-i byty do 60 m² (1 stojisko / byt) 57+115 bytov x 1 = 172 stoj.
3- i byty do 90 m² (1,5stojiska / byt) 86 bytov x 1,5 = 129 stoj.
4 a 5- i byty (2 stojiská / byt) 23 + 6 bytov x 2 = 58 stoj.
Počet bytov spolu ; 287
Základný počet odstavných miest O_o pre bývanie : 359 stojísk
- **parkovacie stojiská pre administratívu:**
109 zamestnancov (1 stojisko na 4 zamestnancov)
1628 m² (1 stojisko / 25 m² čistej kancelárskej plochy)
- **parkovacie stojiská pre obchody/služby:**
30 zamestnancov / 1 stojisko na 4 zamest./
Návštevníci:
predpokladá sa návštevnosť 1200 návštev./12 hod. a z toho v špičkových hodinách od 17 hod. do 20 hod. sa predpokladá návštevnosť cca 120 návštev./šp. hod. v členení:
do 1 hod. 100 návštevníkov / 1 stojisko na 10 návštev./ do 2 hod. 20 návštevníkov / 1 stojisko na 5 návštev./
- **parkovacie stojiská pre ambulancie:**
4 zamestnanci / 1 stojisko na 4 zamest./
2 ambulancie / 0,5 stojiská na ambulanciu /
- **parkovacie stojiská pre kaviarne/reštaurácie:**
10 zamestnancov / 1 stojisko na 5 zamest./
167 návštevníkov (miest na sedenie)
/ 1 stojisko na 8 návštev./

VÝPOČET STATICKEJ DOPRAVY

- **funkčné využitie - bývanie**
 $N = 1,1 \times O_o$
 $N = 1,1 \times 359 = 394,9 \sim 395$ miest - pre byty podľa STN 73 6110/Z1,Z2

V zmysle STN 73 6110/Z1,Z2 podľa výpočtu statickej dopravy je potrebné pre 287 bytov vybudovať 395 parkovacích miest (359 miest pre odstavovanie vozidiel obyvateľov bytov a 36 miest pre návštevníkov bytov).

- **funkčné využitie - administratíva**
 $P_o = 109 : 4 = 27,25$ -zamestnanci $P_o = 1630:$ 25 =
65,20 -návštevníci
 $N = 1,1 \times P_o \times k_{mp} \times k_d$
pre zamestnancov :
 $N = 1,1 \times 27,25 \times 1,0 \times 1,0 = 29,975 \sim 30$ miest - pre zamestnancov pre návštevníkov:

$$N = 1,1 \times 65,20 \times 1,0 \times 1,0 = 71,72 : 4 = 17,93 \sim \mathbf{18 \text{ miest pre návštevníkov}}$$

- funkčné využitie - obchody/služby

$$P_o = 30 : 4 = 7,50 \quad - \text{zamestnanci}$$

$$P_o = 100 : 10 = 10,0 \quad - \text{návštevníci}$$

$$P_o = 20 : 5 = 4,0 \quad N = 1,1 \times$$

$$P_o \times k_{mp} \times k_d \text{ pre}$$

zamestnancov:

$$N = 1,1 \times 7,5 \times 1,0 \times 1,0 = 8,25 \sim \mathbf{9 \text{ miest - pre zamestnancov}}$$

pre návštevníkov:

$$N = 1,1 \times (10+4) \times 1,0 \times 1,0 = 12,32 \sim \mathbf{13 \text{ miest- pre obchod-služby}}$$

- funkčné využitie - ambulancie

$$P_o = 4 : 4 = 1 \text{ pre zamestnancov}$$

$$P_o = 2 \text{ ordinácie} = 2 \times 0,5 = 1 \text{ stojisko pre návštevníkov}$$

$$N = 1,1 \times P_o \times k_{mp} \times k_d = 1,1 \times 1 \times (1,0 + 1,0) \times 1,0 \times 1,0 = 2,2 = \mathbf{3 \text{ miesta - pre ambulancie}}$$

- funkčné využitie - kaviarne/reštaurácie

$$P_o = 10 : 5 = 2,0 \quad P_o =$$

$$167 : 8 = 20,87$$

$$N = 1,1 \times P_o \times k_{mp} \times k_d = 1,1 \times (2,0 + 20,87) \times 1,0 \times 1,0 = 25,16 = \mathbf{26 \text{ miest - pre kaviarne/reštaurácie}}$$

Do statickej dopravy pre návštevníkov stravovacích zariadení započítavame 50% stojísk pre návštevníkov čo predstavuje 11 PM. Časť návštevníkov kaviarne a reštaurácie v parteri je započítaná v ostatných funkciách polyfunkčného objektu.

BILANCIA ODSTAVNÝCH A PARKOVACÍCH MIEST PODĽA STN 73 6110/ Z1, Z2.

Funkčné využitie objektu	krátkodobé stojiská (počet PM)	dlhodobé stojiská (počet PM)
• bývanie	36	359
• administratíva	18	30
• obchody-služby	13	9
• ambulancie	1	2
• kaviareň	11	3
Spolu:	79 PM	403 PM

Celkový požadovaný počet odstavných a parkovacích miest pre navrhovanú zónu v zmysle STN 736110/Z1,Z2 je **482 PM**.

2.7.3.S Statická doprava Variant 2

Funkčné využitie: bývanie, obchody - služby, administratíva, kaviarne a reštaurácie, ambulancie

- odstavné stojiská pre **bývanie:**

$$1\text{-izb. a } 2\text{-i byty do } 60 \text{ m}^2 \quad (1 \text{ stojisko / byt}) \quad 53+106 \text{ bytov} \quad \times 1 = 159$$

$$3\text{-izb. byty do } 90 \text{ m}^2 \quad (1,5 \text{ stojiska / byt}) \quad 79 \text{ bytov} \quad \times 1,5 =$$

$$118,5 \text{ stoj.} \quad 4\text{-izb. byty} \quad (2 \text{ stojiská / byt}) \quad 21+5 \text{ bytov} \quad \times$$

$$2 = 52 \text{ stoj.}$$

$$\mathbf{Počet bytov spolu : 264}$$

$$\mathbf{Základný počet odstavných miest O_o \text{ pre bývanie : } 329,5 \text{ stojísk}}$$

- parkovacie stojiská pre **administratívu:**

58 zamestnancov (1 stojisko na 4 zamestnancov)

865 m² (1 stojisko / 25 m² čistej kancelárskej plochy)

- parkovacie stojiská pre **obchody/služby:**

20 zamestnancov / 1 stojisko na 4 zamest./

Návštevníci:

predpokladá sa návštevnosť 1000 návštev./12 hod. a z toho v špičkových hodinách od 17 hod. do 20 hod. sa predpokladá návštevnosť cca 120 návštev./šp. hod. v členení:
do 1 hod. 80 návštevníkov /l stojisko na 10 návštev./ do 2 hod. 20 návštevníkov /l stojisko na 5 návštev./

- parkovacie stojiská pre **ambulancie**;
4 zamestnanci /l stojisko na 4 zamest./
2 ambulancie /0,5 stojiská na ambulanciu /
- parkovacie stojiská pre **kaviarne/reštaurácie**;
10 zamestnancov /l stojisko na 5 zamest./
167 návštevníkov (miest na sedenie) /l stojisko na 8 návštev./

VÝPOČET STATICKEJ DOPRAVY

- **funkčné využitie - bývanie**

$$N = 1,1 \times O_o$$

$$N = 1,1 \times 329,5 = 362,45 \sim 363 \text{ miest - pre byty podľa STN 73 6110/Z1,Z2}$$

V zmysle STN 73 6110/Z1,Z2 podľa výpočtu statickej dopravy je potrebné **pre 264 bytov** vybudovať 363 **parkovacích miest** (330 miest pre odstavovanie vozidiel obyvateľov bytov a 33 miest pre návštevníkov bytov).

- **funkčné využitie - administratíva**

$$P_o = 58 : 4 = 14,50 - \text{zamestnanci}$$

$$P_o = 865 :$$

$$25 = 34,60 - \text{návštevníci}$$

$$N = 1,1 \times P_o \times k_{mp} \times k_d$$

pre zamestnancov :

$$N = 1,1 \times 14,50 \times 1,0 \times 1,0 = 15,95 \sim 16 \text{ miest - pre zamestnancov pre}$$

návštevníkov :

$$N = 1,1 \times 34,60 \times 1,0 \times 1,0 = 38,06 ; 4 = 9,5 \sim 10 \text{ miest pre návštevníkov}$$

- **funkčné využitie - obchody/služby**

$$P_o = 20 : 4 = 5,0 - \text{zamestnanci}$$

$$P_o = 80 : 10 = 8,0 - \text{návštevníci}$$

$$P_o = 20 : 5 = 4,0 \quad N = 1,1 \times$$

$$P_o \times k_{mp} \times k_d \text{ pre}$$

zamestnancov:

$$N = 1,1 \times 5,0 \times 1,0 \times 1,0 = 8,25 \sim 9 \text{ miest - pre zamestnancov pre}$$

návštevníkov:

$$N = 1,1 \times (8+4) \times 1,0 \times 1,0 = 13,2 \sim 14 \text{ miest - pre obchod-služby}$$

- **funkčné využitie - ambulancie**

$$P_o = 4 : 4 = 1 \text{ pre zamestnancov}$$

$$P_o = 2 \text{ ordinácie} = 2 \times 0,5 = 1 \text{ stojisko pre návštevníkov}$$

$$N = 1,1 \times P_o \times k_{mp} \times k_d = 1,1 \times (1,0 + 1,0) \times 1,0 \times 1,0 = 2,2 = 3 \text{ miesta - pre ambulancie}$$

- **funkčné využitie - kaviarne/reštaurácie**

$$P_o = 10 : 5 = 2,0 \quad P_o =$$

$$167 : 8 = 20,87$$

$$N = 1,1 \times P_o \times k_{mp} \times k_d = 1,1 \times (2,0 + 20,87) \times 1,0 \times 1,0 = 25,16 = 26 \text{ miesta - pre kaviarne/reštaurácie}$$

Do statickej dopravy pre návštevníkov stravovacích zariadení započítavame 50% stojísk pre návštevníkov čo predstavuje 11 PM. Časť návštevníkov kaviarne a reštaurácie v parteri je započítaná v ostatných funkciách polyfunkčného objektu.

BILANCIA ODSTAVNÝCH A PARKOVACÍCH MIEST PODĽA STN 73 6110/ Z1. Z2.

Funkčné využitie objektu	krátkodobé stojiská (počet PM)	dlhodobé stojiská (počet PM)
• bývanie	33	330
• administratíva	10	16
• obchody-služby	14	9
• ambulancie	1	2
• kaviareň	11	3
Spolu:	69 PM	360 PM

Celkový požadovaný počet odstavných a parkovacích miest pre navrhovanú zónu v zmysle STN 736110/Z1,Z2 je **429 P M**.

2.7.4 Rekapitulácia statickej dopravy

	VARIANT 1	VARIANT 2
Počet miest posudzovaných v Posúdení dopravného riešenia	589 ks	589 ks
Potreba miest z výpočtu statickej dopravy podľa STN 736110/Z1 ,Z2	482 ks	429 ks
Počet miest z bilancii návrhu urbanistickej štúdie	483 ks	432 ks

2.7.5 Mestská hromadná doprava

Dotknuté územie Exnárova-východ má dobrú obsluhu prostriedkami MHD. Nosným systémom MHD v území je koľajová doprava - električková trať na Ružinovskej radiálie. Dostupnosť na zastávky E- MHD a A-MHD je do 300 m. V rámci riešeného územia sa neuvažuje so zriadením zastávok pre mestskú hromadnú dopravu. Jej vedenie po Ružinovskej radiálie je dostatočné a vzdialenosť na existujúce zastávky je vyhovujúca.

2.7.6 Železničná doprava

v riešenom území je železničná doprava stabilizovaná s výnimkou východnej časti a časti východne od diaľnice D1, kde v súvislosti s novou koncepciou železničnej politiky v hlavnom meste SR Bratislave sa plánuje vedenie vysokorýchlostnej železničnej trate pozdĺž diaľnice D1, Regionálna a prímestská doprava je sústredená zo smeru Dunajská streda do žst. Bratislava Nové Mesto. V zmysle ÚPN je navrhnuté zahusťovanie železničných zastávok na území mesta pre účely integrovaného dopravného systému. V zmysle tejto koncepcie je už funkčná zastávka Vrakuňa (Majerská) aj zastávka Podunajské Biskupice (Kazanská). Chýba dobudovanie zastávky Trnávka (Hellova).

2.7.7 Komunikácie pre peších

v zmysle ÚPN je v zónach požiadavka budovanie bezkolíznych peších trás s nadväznosťou na občiansku vybavenosť, prístup k zastávkam MHD a vytváranie primeraných rozptylových plôch pre peších.

V rámci predkladanej UŠ zóny sú navrhnuté komunikácie pre peších :

- s priamym napojením vstupov na chodníky pozdĺž navrhovaných objektov,
- prepojením chodníkov z juhu na sever peším ťahom v základnej šírke 3,0 m.
- vo vnútrobloku sú navrhnuté rozptylové a hracie plochy.

V rámci peších ťahov je vedený jednostranný chodník pozdĺž komunikácie Exnárova. V úsekoch, v ktorých absentuje v súčasnosti vedenie chodníka je potrebné peší ťah dobudovať tak, aby došlo k bezpečnému prevedeniu peších od komunikácie Mlynské luhy k Ružinovskej. Tým bude zabezpečená bezpečná pešia trasa v území vo väzbe na MHD.

Variantné riešenie peších ťahov je rozdielne vo vnútrobloku v nadväznosti na architektonický návrh územia. Vonkajšie prepojenia peších ťahov sú navrhnuté v rovnakej koncepcii.

2.7.8 Komunikácie pre cyklistov

v súvislosti s myšlienkou udržateľného rozvoja miest nadobúda rozvoj cyklistickej dopravy na čoraz

väčšom význame. Cyklistická doprava je neoddeliteľnou súčasťou mestskej mobility.

V zmysle ÚPN a rozvojového dokumentu „Cyklistická doprava v Bratislave“ sa cyklistické trasy z hľadiska významu a kompetencií pri zabezpečovaní ich rozvoja členia do troch základných kategórií:

- hlavné trasy (vytvárajú systém prepájajúci mestské časti a nadväzujú na nadmestské a medzinárodné cyklistické trasy, ich realizácia je v kompetencii Magistrátu hl. m. SR),
- vedľajšie trasy (sú rozvíjané v nadväznosti na hlavné trasy a vytvárajú plošnú sieť cyklistických cestičiek v MČ, ich realizácia je v kompetencii jednotlivých mestských častí),
- doplnkové trasy (zabezpečujú prístup k objektom, rekreačným plochám a pohyb v ich tesnej blízkosti, realizáciu majú zabezpečovať vlastníci objektov a areálov).

V zmysle tejto filozofie rozvoja cyklistickej dopravy je v rámci riešenia dopravného vybavenia v grafickej časti zachytený súčasný a navrhovaný stav komunikácií pre cyklistov v riešenom území. Pozdĺž ružinovskej radiály je vedená cyklotrasa označená ako R16. Spája centrum mesta s Ružinovom, Vrakuňou a Podunajskými Biskupicami. Časť radiály R16F Ružinovská (úsek Tomášikova - Astronomická) je vybudovaná.

Ako dočasná trasa je od R16 vedená po komunikácii Exnárova dočasná cyklotrasa so značením v trase cesty.

V rámci výhľadového riešenia cyklotrás v území je v grafickom návrhu vyznačené pokračovanie trasy R16 vedenej pozdĺž plánovanom predĺžení Ružinovskej cez ul. Na piesku do Vrakunskej cesty a prepojenie smerom do vnútra miestnej časti Pošeň.

2.7.9 Ochranné pásma letiska M.R. Štefánika Bratislava

Riešené územie sa nachádza v ochranných pásmach Letiska M.R.Štefánika Bratislava, určených rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-66/81 zo dňa 03.07.1981, v ornitologických ochranných pásmach určených rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-65/87 zo dňa 29.05.1987 a v ochranných pásmach radaru pre koncovú riadenú oblasť Letiska M.R.Štefánika, Bratislava TAR LZIB (sektor A), určených rozhodnutím Leteckého úradu Slovenskej republiky zn. 1908/313-638-OP/2007 zo dňa 27.04.2009.

Výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. je stanovené:

- ochranným pásmom vnútornej vodorovnej prekážkovej roviny letiska a ochranným pásmom vodorovnej roviny radaru s výškovým obmedzením 172 m n.m.Bpv.

Nad túto výšku je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia bez súhlasu Dopravného úradu.

Ďalšie obmedzenia sú stanovené:

- ochranným pásmom s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN aWN (vedenie musí byť riešené podzemným káblom),
- ochranným pásmom proti nebezpečným a klamlivým svetlám (povrchová úprava objektov a zariadení musí byť riešená materiálmi s nereflexnou úpravou; externé osvetlenie objektov, spevnených plôch a komunikácií, reklamných zariadení a pod. musí byť riešené svetidlami, ktorých svetelný lúč je nasmerovaný priamo na osvetľovanú plochu a nemôže spôsobiť oslepenie posádky lietadiel; zákaz použitia silných svetelných zdrojov,
- vonkajším ornitologickým ochranným pásmom (vylúčenie vykonávania činností a zriaďovania stavieb a prevádzok, ktoré by mohli zvýšiť výskyt vtáctva v okolí letiska; obmedzenie zriaďovania poľnohospodárskych stavieb, napr. hydinární, kravínov, bažantníc, stredísk zberu a spracovania hmotného odpadu, vodných plôch a ďalších stavieb s možnosťou vzniku nadmerného výskytu vtáctva).

Dopravné napojenie letiska M.R. Štefánika na diaľnicu DI je už v súčasnosti zabezpečené prostredníctvom Ivánskej cesty. V zmysle ÚP sa plánuje výstavba preložky cesty 11/502 do novej trasy popri letisku s napojením na diaľnicu DI a Galvaniho ul.

Riešené územie zóny Exnárova - východ nezasahuje do rozvojových plánov dopravného napojenia letiska M.R. Štefánika Bratislava.

2.8 Návrh koncepcie verejného technického vybavenia

Nižšie uvedené hodnoty vychádzajú z pôvodného návrhu tejto urbanistickej štúdie a budú upravené podľa finálneho riešenia v čistopise.

2.8.1 Zásobovanie vodou

2.8.1.1 Úvod

Urbanistická štúdia zónu - rozvod vody rieši:

- Prekládku existujúceho rozvodu vody DN 300 , ktorý podľa zamerania BVS BA je vedený cez riešenú zónu
- Nový rozvod vody v zóne k novým objektom
- Urbanistická štúdia zónu bola spracovaná na základe požiadavky investora, hlavného inžiniera projektu, príslušných noriem a predpisov.
- Nové objekty v zóne budú napojené na nový zokruhovaný vodovod d 125 , ktorý bude napojené na existujúci vodovod DN 300. Z hlavnej vetvy budú vedené prípojky vody k objektom.

2.8.1.2 Bilancia potreby vody

Objekty	Počet obyvateľov	Počet zamestnancov	Špecifická potreba vody q	Špecifická potreba vody-zamestnanec q	Priemerná denná potreba vody Q p	súčiniteľ dennej nerovnomernosti kd	Maximálna denná potreba vody Qm	súčiniteľ hodinovej nerovnomernosti kh	Maximálna hodinová potreba vody Qh
			l/osoba/deň	l/osoba/deň	l/deň		l/deň		i/h
A	49	25	110	60	6859	2	13718	1,8	1029
B	0	16	110	60	976	2	1952	1,8	146
C	0	0	110	60	0	2	0	1,8	0
D	0	16	110	60	980	2	1960	1,8	147
E	49	25	110	60	6858	2	13716	1,8	1029
F	326	111	110	60	42540	2	85080	1,8	6381
G	82	0	110	60	9037	2	18073	1,8	1355
H	82	0	110	60	9054	2	18108	1,8	1358
I	82	0	110	60	9043	2	18086	1,8	1356
J	4	0	110	60	491	2	982	1,8	74
K	72	0	110	60	7917	3	23750	2,8	2771
Maximálna denná potreba vody spolu							195 426	i/deň	15647
Ročná spotreba vody							71 330	m³/rok	
Sekundové množstvo studenej vody							4,35	i/s	
Potreba požiarnej vody							12 i/s	i/s	

Požiarňa voda - bude zabezpečená z rozvodu pitnej vody podzemnými hydrantami DN 80 HI, H2,H3 a H4.

Hlavný vodovodný rád navrhujeme priemeru

d 125x10

Materiál potrubia

HDPE100SDR17 PN 10

Prekládka vodovodu DN 300 tvárna liatina

dĺžka 175,0 m

Objekty	Počet obyvateľov	Počet zamestnancov	Špecifická potreba vody q	Špecifická potreba vody-zamestnanec q	Priemerná denná potreba vody Q p	súčiniteľ dennej nerovnomernosti kd	Maximálna denná potreba vody Qm	súčiniteľ hodinovej nerovnomernosti kh	Maximálna hodinová potreba vody Qh
			l/osoba/deň	l/osoba/deň	l/deň		l/deň		i/h
A	172	25	110	60	20437	2	40874	1,8	3066
B	99	16	110	60	11830	2	23659	1,8	1774
C	187	0	110	60	20608	2	41216	1,8	3091
D	56	16	110	60	7131	2	14262	1,8	1070
E	56	25	110	60	7650	2	15300	1,8	1148
F	56	111	110	60	12822	2	25643	1,8	1923
G	4	0	110	60	491	2	982	1,8	74
H	56	40	110	60	8545	2	17090	1,8	1282
Maximálna denná potreba vody spolu							179 029	i/deň	13427
Ročná spotreba vody							65 346	m³/rok	
Sekundové množstvo studenej vody							3,73	i/s	
Potreba požiarnej vody							12 i/s	l/s	

Požiarna voda bude zabezpečená z rozvodu pitnej vody podzemnými hydrantami DN 80 H1, H2, H3 a H4.	
Hlavný vodovodný rád navrhujeme	priemeru d 125x10
Materiál potrubia	HDPE 100 SDK 17 PN 10
Celková dĺžka rozvodu vody	345 m
Prekládka vodovodu DN 300 tvárna liatina	dĺžka 226,0 m

2.8.1.3 Technické riešenie

Prekládka vodovodu:

Existujúci vodovod DN 300 materiál oceľ je vedený cez pozemok predmetnej riešenej zóny. Vodovod bude premiestnený do novej trasy tak aby bol vedený v mimo objektov s ochranným pásmom 3 m na každú stranu vodovodu. Z nového rozvodu vody bude vedená odbočka pre riešenú zónu a prípojky k B D .

Nový rozvod vody bude vedený v chodníkoch a v cestnom telese. Celý nový rozvod bude zokruhovovaný. Druhé napojenie na DN 300 bude v spodnej časti zóny. V mieste napojenia a v rohoch budú osadené uzatváracie ventily so zemným šupátkom. Na hlavnom rozvode budú osadené podzemné hydranty DN 80 a odvzdušnenie s odvodnením. Na hlavnú vetvu vodovodu budú napojené prípojky pre bytové domy cez T kus s uzáverom s teleskopickou tyčou a poklopom. Prípojky pre objekty budú ukončené vo vodomernej šachte 1800/1500/1800 uzáverom vodomerom a spätnou klapkou a uzáverom.

V miestach križovania budú osadené uzatváracie zemné šupátka . Zemné šupátka budú liatinové ovládanie bude cez strmene teleskopické s poklopom a podbetónovaním. V najvyššom mieste celej vodovodnej sústavy bude osadený odvzdušňovací ventil a v spodnej časti bude osadený vypúšťací ventil (podzemný hydrant DN 80). Potrubie bude vedené z rúr PE100 SDR 17 PN 10 , ktoré budú osadené v pieskovom lôžku. Celý rozvod bude prevedený v súlade s normou STN EN 805. Podľa tejto normy budú prevádzkané tlakové skúšky , dezinfikácia a pod.

Potrubie HDPE PE budú uložené v pieskovom lôžku min. 100 mm pod potrubím -zhutnené . Potrubie bude obsypané pieskom cca 250 mm nad vrchom potrubia. Ostatná časť výkopu bude zasypaná triedenou zeminou. Vo výške cca 350 mm nad potrubím bude osadená výstražná fólia. Popri potrubí bude vedený signalizačný vodič Cu x 1.5 , ktorý bude ukončený vo vodomernej šachte zástrčkou a na druhom konci bude ukončený v liatinovom poklope uzáverom.

Prevedenie vodovodu musí byť v súlade s STN EN 805, STN 0383 75, STN 73 08 73, STN 73 30 50, STN 73 6005, STN 736006, STN 73 6632, STN 75 5410, STN 75 5911, STN 75 7111, STN 75 72 11.

2.8.2 Splašková a dažďová kanalizácia

2.8.2.1 Úvod.

Urbanistická štúdia zóny rieši odvod splaškovej a dažďovej vody z daného územia. Pôvodné odvodnenie predmetného územia bolo kanalizáciou jednotnou. Do kanalizácie budú odvádzané splaškové vody z objektov a dažďové vody z verejných komunikácií. Dažďová voda z objektov bude odvedená do retenčnej nádrže a potom do vsaku, ktorý bude osadený na pozemku zóny. Dažďová kanalizácia z parkovísk bude zvedená samostatnou kanalizáciou do odlučovača ropných látok s čistením min 0,1 mg/l NEL a takto prečistená voda bude zvedená do retenčnej nádrže a vsaku.

V Exnárovej ulici je vybudovaná kanalizácia DN 300. Na túto kanalizáciu bude napojená kanalizácia DN 300 z predmetnej zóny . Kanalizácia bude gravitačná . Na trase kanalizácie budú osadené z dôvodu čistenia a revízií revízne šachty. Prípojky pre BD budú vedené z verejnej kanalizácie na pozemok BD kde bude ukončená revíznou šachtou do ktorej bude napojená splašková kanalizácie z BD. Odvodnenie verejnej kanalizácie bude cez cestné vpuste do jednotnej kanalizácie .

Na základe záveru zo zverejneného Inžinierskogeologického prieskumu „Bratislava, Ružinovská - predajňa potravín Lidl“ vypracovaného RNDr. Ľubomírom Vančíkom, Ingeva z 07/2009 je potvrdená vhodnosť riešenia likvidácie dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku vsakovaním. Prieskum sa zaoberal aj objasnením hydrogeologických pomerov územia. V záveroch prieskumu sa uvádza: „z úložných pomerov a hydrogeologických podmienok vyplýva, že v záujmovej lokalite bude možné riešiť odvod zrážkovej vody vsakovaním do podlažia“.

2.S.2.2 Množstvo splaškových a dažďových vôd

Objekty	Počet obyvateľov jednotkovo	Počet zamestnancov	špecifická potreba vody obyvateľ q	špecifická potreba vody - zamestnane c q	Priemerná denná potreba vody Q p	Denné množstvo splaškových vôd Q24		Hodinové maximum splaškových vôd Qhmax	Hodinové minimum splaškových vôd Qhmin
			i/osoba/deň	l/osoba/deň	i/deň	m3/deň	i/s	l/s	i/s
A	49	25	110	60	6859,2	6,9	0,08		
B	0	16	110	60	976,0	1,0	0,01		
C	0	0	110	60	0,0	0,0	0,00		
D	0	16	110	60	980,0	1,0	0,01		
E	49	25	110	60	6858,1	6,9	0,08		
F	326	111	110	60	42540,1	42,5	0,49		
G	82	0	110	60	9036,6	9,0	0,10		
H	82	0	110	60	9054,0	9,1	0,10		
I	82	0	110	60	9042,8	9,0	0,10		
J	4	0	110	60	491,1	0,5	0,01		
K	72	0	110	60	7917	3	0,09		
					93754,6	88,8	0,99		
Spolu								2,98	0,60

Podľa STN 75 6101 sú koeficienty nerovnomernosti pri počte EO 500 až 5000; $k_{hmax} =$

3,0

$k_{hmin} = 0,6$

Objekty	Úžitková plocha m2	priem. denná vyd. daž.q (l/sm2)	Súčiniteľ odtoku	Množstvo dažďovej vody l/s
A	374,70	0,0175	1	6,6
B	244,00	0,0175	1	4,3
C	144,00	0,0175	1	2,5
D	245,00	0,0175	1	4,3
E	374,70	0,0175	1	6,6
F	2372,80	0,0175	1	41,5
G	607,10	0,0175	1	10,6
H	608,00	0,0175	1	10,6
I	607,00	0,0175	1	10,6
J	74,40	0,0175	1	1,30
K	533,00	0,0175	1	9,33
Spolu				108,2

Dažďové vody budú odvedené do vsakov.

	Cestná komunikácia m2	priem. denná vyd. daž.q (i/sm2)	Súčiniteľ odtoku 'P	Množstvo dažďovej vody i/s
Cesty- do verejnej kanalizácie	5054,0	0,0175	0,9	79,6
Pešie komunikácie - vsak do terénu	3756	0,0175	0,75	49,30

Celkové množstvo odvedenej vody do kanalizácie $79,6 + 2,98 = 82,58$ l/s

Pri minimálnom spáde 0,5% kanalizačného potrubia DN 300 je prietok 55,52 l/s.

Z toho dôvodu bude potrebné prvý úsek kanalizačného potrubia v mieste napojenia zväčšiť na DN 400 kde pri min spáde 3,75% je prietok 111,8 l/s.

Pri spáde existujúceho potrubia 1,78 % je prietok v potrubí 111,3 l/s .

Cestné vpuste budú napojené potrubím DN 200 do jednotnej kanalizácie .

Materiál použitý na kanalizáciu :

Splašková kanalizácia Dažďová kanalizácia

Prípojky pre BD

PVC potrubie hladké SN 8- dodávateľ REHAU

PVC SN 10 dodávateľ REHAU 353 m 277 m

205 m

Objekt y	Počet obyvateľov v jednotkách	Počet zamestnancov	Špecifická potreba vody obyvateľ q	špecifická potreba vody - zamestnanec q	Priemerná denná potreba vody Q p	Denné množstvo spiaškových vôd Q ₂₄		Hodinové maximum spiaškových vôd Q _{hmax}	Hodinové minimum spiaškových vôd Q _{hmin}
			i/osoba/deň	i/osoba/deň	l/deň	m ³ /deň	l/s	i/s	i/s
A	172	25	110	60	20437,2	20,4	0,24		
B	99	16	110	60	11829,7	11,8	0,14		
C	187	0	110	60	20608,2	20,6	0,24		
D	56	16	110	60	7131,2	7,1	0,08		
E	56	25	110	60	7650,1	7,7	0,09		
F	56	111	110	60	12821,6	12,8	0,15		
G	4	0	110	60	491,2	0,5	0,01		
H	56	40	110	60	8545,2	8,5	0,10		
					89514,4	89,5	0,94		
						Spolu		2,81	0,56

kh_{max} ~3,0
kh_{min} ~0,6

Objekty	Úžitková plocha m ²	priem. denná vyd.daž.q (i/sm ²)	Súčiniteľ odtoku T	Množstvo dažďovej vody i/s
A	1207,50	0,0175	1	21,1
B	839,00	0,0175	1	14,7
C	1345,30	0,0175	1	23,5
D	593,10	0,0175	1	10,4
E	532,50	0,0175	1	9,3
F	532,50	0,0175	1	9,3
G	74,40	0,0175	1	1,3
H	532,50	0,0175	1	9,3
Spolu				99,0

	Cestná komunikácia m ²	priem. denná vyd.daž.q (i/sm ²)	Súčiniteľ odtoku	Množstvo dažďovej vody i/s
Cesty- do verejnej kanalizácie	4120	0,0175	0,9	64,89
Pešie komunikácie - vsak do terénu	3046	0,0175	0,75	39,98

Celkové množstvo odvedenej vody do kanalizácie 64,89 + 4,17=69,06 l/s
Pri minimálnom spáde 0,5% kanalizačného potrubia DN 300 je prietok 55,52 l/s.
Z toho dôvodu bude potrebné prvý úsek kanalizačného potrubia v mieste napojenia zväčšiť na DN 400 kde pri min spáde 3,75% je prietok 111,8 l/s.
Ďalej pri spáde na existujúcom potrubí 1,78 % je prietok v potrubí 111,3 l/s .
Cestné vpuste budú napojené potrubím DN 200 do jednotnej kanalizácie .

Materiál použitý na kanalizáciu : PVC SN 10 dodávateľ REHAU
Zamenená kanalizácia z DN 300 na DN 400 37 m 320 m 282 m
Splašková kanalizácia Dažďová kanalizácia
Prípojky pre BD 85 m
PVC potrubie hladké SN 8- dodávateľ REHAU

2.8.2.3 Splašková voda

z objektov bude vedená pod objektom do ležatej splaškovej kanalizácie , ktorá bude napojená na kanalizačnú prípojku, ktoré budú ukončené revíznymi šachtami. Splašková kanalizácia bude zväčšať splaškové vody gravitačne do kanalizácie v Exnárovej ulici kde bude vymenená kanalizácia v dĺžke 37 m z DN 300 na DN 400. Do tejto kanalizácie budú napojené dažďové vody z ciest .Po 50 m budú na kanalizácii osadené revízne šachty. Uloženie potrubia :

Potrúbie PVC bude vedené v hĺbke cca 1,4-3,3 m podľa spádu. Uloženie spájanie potrubia bude prevedené v zmysle požiadavky montážnych návodov dodávateľa.

Upozornenie : Výkopové práce sa robia pri existujúcich vedeniach preto je potrebné dať zvýšenú pozornosť na zemné práce. Pred zemnými prácami investor vytýči existujúce rozvody.

2.5.2.4 Dažďová voda.

Dažďová voda zo striech objektov bude zvedená dažďovou kanalizáciou pred objekt kde bude vedená do vsakov. Bloky budú poskladané do vrstiev čím vytvoria vsakovaciu plochu. Na základe hydrotechnického posudku bude určený koeficient vsakovania na základe ktorého bude vypočítaná vsakovacia plocha. Vsakovacie bloky budú odvetrané do zeleného pásu potrubím DN 200 ukončeným strieškou. **Pred začatím prác je potrebné preveriť koeficient vsakovania a podľa toho ešte preveriť vsakovaciu plochu.**

Dažďová voda z parkovísk bude cez cestné vpuste zvedená kanalizáciou do lapača ropných látok odkiaľ bude vedená do vsakovacích blokov. Vsakovacie bloky budú navrhnuté podobne ako pri dažďových vodách z objektu.

Popis Odlučovača ropných látok:

1. Základné údaje o odlučovači ropných látok

Odlučovač ropných látok je zariadenie, ktoré sa používa na odlúčenie voľných ropných látok z dažďových vôd.

Zariadenie sa musí podrobovať pravidelnej kontrole a údržbe, len tak bude jeho funkcia dlhodobo účinná.

Odlučovač tvorí:

- kalová nádrž
- koalescenčný filter
- odlučovacia nádrž
- dočist'ovacia nádrž so sorpčným filtrom

1.1. Kalová nádrž

Zachytáva kal a splývajúce ropné látky.

Na princípe využitia rozdielných špecifických hmotností kvapalín prichádza už v kalojeme k odlúčeniu ľahkých minerálnych kvapalín a usaditeľných častíc, čo sú obyčajne minerálne jemnozrnné látky ako piesok, jemný piesok, hlina. Na týchto čistočkách môže byť zachytená ropná látka, sadze, oter pneumatík. V kalojeme sa odchyťávajú i ľahké plávajúce čistočky, ako zvyšky lístia, tráva, papiere a pod. Usmerňovač prúdenia má za úlohu rozložiť tok vody čo najoptimálnejšie v kalojeme a zabrániť úniku odlúčenej ropnej látky späť do prítokového potrubia.

Prietoková bariéra zvyšuje koalescenčný účinok. Olejové kvapky splývajú do väčších a tak rýchlejšie vystupujú na povrch hladiny.

1.2. Odlučovacia nádrž

Odlučuje jemné voľné ropné látky. Z kalojemu preteká voda do odlučovacieho priestoru cez prietokovú bariéru do koalescenčného filtra. Vo filtri dochádza k zhlukovaniu najjemnejších olejových častíc a k zachytávaniu jemných kalových nečistôt. Olejové kvapky vyplávajú na hladinu, kde časom vytvoria olejovú vrstvu a kal sa samočinne zosúva po stenách filtra na dno nádrže. Filter je samočistiaci, jeho životnosť je neobmedzená a nie je nutná jeho výmena, iba v prípade mechanického poškodenia.

1.3. Dočist'ovacia nádrž - sorpčný filter zachytáva zvyškové ropné látky. Sorpčný dočist'ovací filter sa zaraďuje pri zvýšených požiadavkách na výkon čistenia.

Dosahovaná kvalita vyčistenej vody: do 0,1 mg/l NEL vo vyčistenej vode na odtoku.

2. Pokyny pre prevádzku a údržbu

Základnou povinnosťou prevádzkovateľa je udržiavať lapač ropných látok vo funkčnom stave tak, aby účinne zachytával ropné látky pritekajúce z prevádzky. Ďalšou dôležitou povinnosťou prevádzkovateľa je nezávadná likvidácia ropných látok.

2.8.2.5 Zemné práce pre kanalizáciu.

Hĺbenie rýh bude v zemine TR 3 a 4 šírka výkopu bude min 1,3 m so zvislými stenami zapaženými príložným debnením s rozoprením. Po hrubom výkope bude prevedená úprava dna ryhy. Dno ryhy bude zbavené ostrých skál bude zrovnané do spádu potrubia . Po urovnaní bude zhotovené podsyp potrubia z piesku zrnitosť 2-8 mm (dolné lôžko) hr. 15 cm ,ktoré bude zhutnené na úroveň okolitého terénu. Na zhutnený podklad bude položené potrubie , ktoré bude obsypané pieskom cca 10 cm nad úroveň dolného lôžka - táto časť bude zhutnená. Potom potrubie bude obsypané pieskom do výšky cca 300 mm nad potrubie. Táto časť bude zhutnená ručne. Ďalší zásyp bude prevedený triedenou

zeminou a zhutnený bude pri cestách na Edef= 45 MPa. .. Prebytočný výkopový materiál bude odvezený na skládku do 20 km.

Prevedenie výkopu a uloženie potrubia musí zodpovedať STN EN 1610 a to čl.6,7,8,9.

Pred začatím výkopových prác je potrebné aby investor vytýčil všetky podzemné inžinierske siete. Pri spracovaní projektu neboli známe hĺbky uloženia potrubia preto pri križovaní budú robené úpravy v zmysle STN 73 6005.

2.8.2. G Revízne šachty kanalizácie splaškovej a dažďovej.

Po 50 m a pri zmene smeru stoky bude osadená revízna šachta, ktorá bude zhotovená ako typová z prvkov:

- Vstupného liatinového poklopu - nosnosť 401
- Vyrovnávacej skruže - v spevnených plochách
- Prechodová skruž - rovná alebo so skosením podľa hĺbky šachty
- Skruže výšky 250 mm
- V skružiach budú osadené stúpadlá
- Spodná časť skruže - betón s kinetami podľa schémy napojenia kanalizácie na šachtu.
- Podklad pod šachtou -roznášacia betónová doska hr 100 mm 1,4 x 1,4m.
- Spoje medzi jednotlivými časťami šachty budú vo vodotesnom prevedení.

2.8.2.7 Dotknuté ochranné pásma

Stavebné práce v ochranných pásmach podzemných vedení musia byť vykonávané za odborného dozoru správcu príslušného vedenia.

Všetky podzemné vedenia musia byť po dobu stavby zaistené proti poškodeniu a proti možnosti úrazu osôb.

Pri križovaní, respektíve súbehu plynu s podzemnými vedeniami, musia byť dodržané minimálne odstupové vzdialenosti vonkajších stien potrubí podľa STN 73 60 05 a to:

Tabuľka 13

	Križovanie (m) zvislá vzdialenosť	Súbeh (m)
Silové káble	0,10, 0,20, 0,20, 0,60	1,5
Telefónne káble	0,10	0,40
Kabelovody	0,10	1,0
Vodovod	0,15	0,50
kanalizácia	0,5	1
teplovod	0,10	0,5

Napojenie prípojok na teraz budovanú kanalizáciu bude buď vysadením odbočky alebo bude zhotovená dodatočne pomocou tvaroviek (napr. sedlovej šikmej odbočky.

2.8.2.8 Skúšky kanalizácie;

- Vizuálnu kontrolu Viď. STN EN 16 10 čl 12.
- Tesnosť : Skúšky typu L - vzduchom
W-vodou
Viď. STN EN 16 10 čl 13.
- Kontrola zhutnenia - preverí sa stupeň zhutnenia zásypu

Prevedenie kanalizácie musí byť v súlade s STN EN 752-1-7, STN EN 1610, STN 75 6101, STN EN 476, STN EN 1;2056-4,5,6.

2.8.3 Zdravotechnika

2.8.3.1 Úvod

Urbanistická štúdia zóny objektov časť zdravotníckej rieši rozvod vody , odvod dažďových a splaškových vôd z objektov. Projekt bol spracovaný na základe požiadavky investora, hlavného inžiniera projektu, príslušných noriem a predpisov.

2.5.3.2 Bilancie médií

Potreba vody a odvod splaškových vôd je prevedený v zmysle Vyhlášky 684/2006. Pri bilanciách bolo vychádzané z údajov uvedených v predchádzajúcich kapitolách.

2.5.3.3 Studená voda - technické riešenie

Studená voda bude do objektu privedená vodovodnou prípojkou z verejného vodovodu, ktorá bude ukončená vo vodomernej šachte s meraním spotreby studenej vody. Vo vodomernej šachte bude osadený vodomér s vodomernou zostavou. Z VŠ bude voda vedená do objektu k hlavnej stúpačke studenej vody, ktorá bude vedená cez všetky podlažia. Z hlavného rozvodu bude vedená odbočka pre stúpačku pre požiarneho hydrantu.

Z hlavnej stúpačky budú na poschodiach vedené odbočky na rozdeľovač studenej vody kde bude osadený uzáver a vodomér pre byty. Vodomér bude DN 15 Rozvod bude do bytov vedený pod stropom v chodbe a v bytoch a nebytových priestoroch bude vedený k bytovým jadrám v podhlade. Pri jadrách klesne k zariadeníacim predmetom.

Hlavná stúpačka bude z potrubia pozinkovaného. Odbočky na rozdeľovač a rozvod do bytu bude z potrubia PE-RT/Al/PE-HD. Pri uložení potrubia treba dodržať prevádzkové predpisy uloženia potrubia, ktoré predpisuje výrobca. Pri dlhých rozvodoch v podlahe alebo stene je potrebné zhotoviť kompenzátory v zmysle prevádzkového predpisu výrobcu. Kompenzátory budú zhotovené z potrubia a to v tvare U alebo v tvare slučky.

Hlavná stúpačka vody je vedená do kotolne kde bude napojená na rozvod vody pre prípravu TV. Príprava TV je riešená v kotolni.

Potrubie bude na stene pred zariadeníacim predmetom bude ukončené nástenkou s uzáverom. Požiarneho rozvodu vody.

2.8.3.4 Teplá voda a cirkulácia-technické riešenie

TV bude pripravovaná mieste v staničkách v bytoch (Výmenník tepla na prípravu TV). Cirkulácia v byte bude zo staničky po zariadeníacie predmety.

Rozvod TV v byte bude vedený pod stropom, v stene a vo výnimočných prípadoch v podlahe v tepelnej izolácii. Na rozvod TV bude použité potrubie plastové typ PE-RT/Al/PE-HD v bytoch z ušľachtilej ocele. Pri uložení potrubia treba dodržať prevádzkové predpisy uloženia potrubia, ktoré predpisuje výrobca. Pri dlhých rozvodoch v podlahe alebo stene je potrebné zhotoviť kompenzátory v zmysle prevádzkového predpisu výrobcu. Kompenzátory budú zhotovené z potrubia a to v tvare U alebo v tvare slučky. Potrubie bude na stene ukončené nástenkou.

Tepelná izolácia minimálna hrúbka tepelnej izolácie rozvodov teplej, studenej vody a cirkulácie v budovách pre izolačný materiál s tepelnou vodivosťou $0,035 \text{ W} \cdot \text{m}^{-1} \cdot \text{K}^{-1}$ pri teplote 0°C .

Pod stropom v chodbe bude použitá tepelná izolácia minerálna vlna s hliníkovou fóliou. V bytoch bude izolované potrubie syntetickým kaučukom.

Tabuľka 14

p. č.	Vnútny priemer potrubia alebo armatúry	Minimálna hrúbka izolácie
1	do 22 mm	20 mm
2	od 23 mm do 35 mm	30 mm
3	od 36 mm do 100 mm	rovnaká ako vnútorný priemer potrubia
4	nad 100 mm	100 mm

Pre rozdeľovače a zberače tepla, v miestach križovania potrubí, v miestach spájania potrubí a pre potrubia a armatúry inštalované v prestupoch stien a stropov sa môže minimálna hrúbka izolácie znížiť o 50 % hodnoty hrúbky izolácie uvedenej v príslušnom riadku tabuľky.

Prechod potrubia cez požiarne úseky bude v mieste prechodu na vodovodnom potrubí osadený certifikovaný protipožiarneho uzáveru - dodávka stavby.

Vnútny vodovod bude navrhovaný v zmysle STN 73 6660, STN EN 806-1 a jej doplnujúcich noriem.

2.B.3.5 Kanalizácia - technické riešenie

Kanalizácia bude delená - dažďová a splašková. Odvod splaškových vôd zo zariadeníacich predmetov bude potrubím Geberit PE, stúpačky budú z odhlučneného potrubia Geberit Silent -db 20. Potrubie kanalizácie (bude odolné do 0°C v zmysle STN EN 476) bude vedené v stene a v podlahe do centrálnych stúpačiek. Stúpačky pod objektom budú spojené do ležateho rozvodu ktorý

bude napojený na vonkajšiu kanalizáciu pred objektom. Ležaté rozvody v bytoch budú osadené v predstienkach. Na stúpačkách kanalizácie budú osadené čistiace kusy. Kanalizačné stúpačky a rozvody vedené v miestach kde môžu rušivo pôsobiť na obyvateľov budú z odhlučneného potrubia napr. Geberit Silent-db20

Pri použití odhlučneného materiálu treba uvažovať aj s vhodným uchytením potrubia na stenu, ktoré treba previesť v zmysle technických podkladov dodávateľa odhlučneného materiálu.

Dažďová kanalizácia zo strechy a terás bude zvedená na prízemie kde pod podlahou alebo stropom 1PP bude vyvedená pred objekt kde bude napojená na vonkajšiu dažďovú kanalizáciu. Stúpačky dažďovej kanalizácie budú izolované syntetickým kaučukom hr 0,9 cm a budú s odhlučneného materiálu.

Prechod kanalizácie cez požiarne úseky bude v mieste prechodu na kanalizačnom potrubí osadený certifikovaný protipožiarne uzáver dodávka stavby.

Kanalizácia bude vyhotovená v zmysle STN EN 476, STN EN 12056-1,25

Zariaďovacie predmety budú štandardného typu, podľa súčasnej ponuky na trhu.

Všetky montážne práce je nutné prevádzkať v súlade s platnými technologickými predpismi a ustanoveniami STN. Pracovníci, ktorí budú prevádzkať montážne práce musia byť v odbore vyučení a zaškolení. Pri montážnych prácach s možnosťou vzniku požiaru pred zahájením prác je nutné urobiť príslušné opatrenia k zabráneniu vzniku požiaru.

2.8.4 Zásobovanie plynom

2.8.4.1 Potreba plynu

Objekty	Potrebný tepelný výkon (kW)	Zostava kotlov (kW)	Potreba plynu m ³ /h	Ročná spotreba plynu m ³ /rok
A	166,68	2 x 100	24,7	99 416
B	50,03	65	7,66	34 252
C	8,86	25	2,95	5 901
D	50,24	65	7,66	34 392
E	166,65	2x100	24,7	99 398
F	1054,59	5x(2x100)	123,5	626 594
G	201,92	3x80	31,47	113 438
H	202,29	3x80	31,47	113 647
I	202,73	3x80	31,47	113 963
J	10,03	25	2,95	5 536
K	200,91	3x80	31,47	116 871
		Spolu	320	1 363 409

Potreba plynu pre prípravu straw VARIANT 1 Celkom počet bytov

287 ks 0,8 m³/h

Potreba plynu pre sporák Koeficient využitia

0,114 26,19 m³/h

Redukovaná spotreba plynu

287x0,8x0,114 =

57 433,0 m³/rok

Ročná spotreba plynu pre sporáky (varenie) 287*200 =

Celkom potreba plynu pre zónu

320+26,19 = 1 363 409 +

346,19 m³/od

Celkom ročná potreba plynu

57 433 =

1 420 842

m³=>/rok

Objekty	Potrebný tepelný výkon (kW)	Zostava kotlov (kW)	Potreba plynu m ³ /h	Ročná spotreba plynu m ³ /rok
A	439,59	2x350	24,7	275145
B	399,19	2x250	7,66	259561
C	455,21	2x350	2,95	300473
D	146,30	2x100	7,66	85736
E	147,98	2x100	24,7	81604
F	226,50	2x250	151,32	81604
G	8,53	24	31,47	5537
H	151,13	2X100	7,66	88784
		Spolu	258,12	1178443

Potreba plynu pre prípravu stravy VARIANT 2

Celkom počet bytov		264 ks
Potreba plynu pre sporák		0,8 m ³ /ti
Koeficient využitia		0,114
Redukovaná spotreba plynu	264x0,8x0,114=	24,07 m ³
Ročná spotreba plynu pre sporáky (varenie) 264*200 =		52 793 m ³ /rok

Celkom potreba plynu pre zónu	258,12 + 24,07 =	282,19 m³/od
Celkom ročná potreba plynu	1 178 443 + 52 793 =	1 231 237 m³/rok

2.8.5 STL rozvod plynu

2.8.5.1 Úvod

Urbanistická štúdia zóny rozvodu zemného plynu rieši rozšírenie distribučnej siete zemného plynu majiteľa SPP Distribúcia a.s.. Z rozšírenia distribučnej siete SPP budú vedené prípojky k BD kde budú osadené fakturačné meradlá s HUP a regulátorom tlaku plynu. Rozvod plynu v BD bude vedený k zdrojom tepla a v bytoch k sporákom.

Rozvod plynu bude zhotovený v zmysle STN EN 1775 ,TPP 702 01, TPP 702 12,TPP 90601. Podkladmi pre spracovanie projektu boli:

- Výkresy generálneho projektanta
- príslušné normy a predpisy

2. B.5.2 Médium

Plyn	Zemný plyn	naftový
Výhrevnosť	34.5 MJ/m ³	
STL plynovod	300 kPa	

2.8.5.3 Existujúci stav

Do predmetnej zóny je privedený rozvod plynu DN 100 z roku 1980 materiál oceľ, ktorý je vedený z MaRSP , ktorá sa nachádza na konci oľčky Ružinovskej ulici. Distribučný plynovod je vedený v zemi k pôvodným objektom , ktoré sa nachádzajú v predmetnej zóne. Pri objektoch sú fakturačné meradlá s HUP a regulátorom tlaku. Distribučný plynovod ostane v pôvodný zmeny nastanú len v zóne riešenia.

2.8.5.4 Nový rozvod plynu

Bude vedený od miesta kde distribučný plynovod vstúpi do zóny. Nový rozvod bude vedený v zelených pásach alebo chodníkoch. Z hlavnej trasy budú vedené prípojky k objektom kde budú osadené fakturačné meradlá s HUP a regulátorom tlaku plynu.

Materiálové prevedenie

Na nový rozvod bude použité plastové potrubie PE 100 SDR 17,6 . Spájanie potrubia bude elektrospojkami tak isto budú použité aj na spájanie potrubia s armatúrami. Kontrola zvarových spojov bude 100% vizuálne v zmysle čl. 5.4. TPP 702 01.

	Variant 1	Variant 2
Hlavný rozvod plynu	332	m 277 m
Prípojky k objektom	125	m 80 m

Prípojky STL plynu k objektom budú na hlavný rozvod napojené cez odbočku DAV (kit) s uzáverom (teleskopickou tyčou a poklopom). Za uzáverom bude potrubie PE vedené k objektu kde pred HUP bude osadená priechodka na oceľ a nad zemou bude osadený HUP. Za HUP bude osadené fakturačné meradlo s regulátorom tlaku plynu. Ďalej rozvod bude vedený k odberným miestam. V objekte na trase rozvodu plynu pre sporáky (príprava stravy) bude vytvorená samostatná miestnosť pre osadenie meračov plynu.

Nový rozvod STL plynu bude vedený v zemi v hĺbke 0,8-1,2 m. Odstupová vzdialenosť od objektov (základov) musí byť min 2 m. Ochranné pásmo plynovodu je 2 m na každú stranu. Odstupové vzdialenosti od ostatných inžinierskych sietí je treba dodržať v zmysle STN 736005.

Súbežne s rozvodom plynu (celého) bude vedený signálny vodič Cu 1,5 , ktorý bude vyvedený na meracích stĺpkoch na trase . Popríklad bude ukončený v poklope uzáveru. Trasa rozvodu plynu bude označená v teréne vyznačovacími stĺpkami alebo tabuľkami na objektoch.

Prechod STL rozvodu pod cestou bude v chráničke plastovej a ocelevej. Chránička bude opatrená čuchačkou , ktorá bude ukončená v poklope. Čuchačka bude jedna, pri chráničke nad 20 m bude čuchačka na oboch stranách. Čuchačka bude prevedená v zmysle STN 38 6415. Potrubie v chráničke bude vystredené kľzavými objímkami RACI typ podľa priemeru potrubia a chráničky. Konce chráničky budú opatrené manžetami vodotesné prichytenými k potrubiu a chráničke. Prechod potrubia nad kolektorom bude v chráničke nad stropnou doskou kolektora. Chránička bude z oceľového potrubia.

Na trase budú osadené trasové uzávery. Budú slúžiť na uzatvorenie plynu a následne na odľuk plynu.

Výkop zeminy bude prevedený strojne a ručne v zemine triedy 3-4. V miestach križovania s inými sieťami je potrebné dávať zvýšený pozor pre možnosť porušenia sietí. Zemné práce budú prevedené v zmysle STN 73 3050 a vyhlášky SLJBP č. 374/1990 Zb. z.

Pred začatím výkopových prác investor stavby zabezpečí vytýčenie existujúcich inžinierskych sietí , ktoré sú v križovaní s rozvodom STL plynu . Potrubie STL rozvodu bude uložené do pieskového lôžka zhutneného hr 150 mm. Potom potrubie bude obsypané pieskom zhutneným hr 250 mm nad potrubie nad piesok bude uložená triedená zemina v hr. cca 100 mm. Do výšky 350 mm nad potrubie bude uložená výstražná fólia. Zásyp plynovodu bude vykonaný v zmysle TPP 702 02 čl. 7,4.

Odovzdanie plynovodu bude v zmysle STN 38 64 15 - Príloha C (alebo TPP 702 01 čl 12. a prílohy A).

V zmysle vyhlášky MPSVaR SR č. 508/2009 bude STL rozvod plynu zaradený do technických zariadení plynových častí IV. **Skupiny B podskupiny g- treba úradnú skúšku .**

2.5.5.5 Tlakové skúšky

Tlaková skúška bude prevedená stlačeným vzduchom o pretlaku 600 kPa . Tlaková skúška bude prevedená v zmysle STN 38 64 13 čl 6.

Kontrola pretlaku sa prevádza meradlom s triedou presnosti 0,6 EN 837-1. Dĺžka trvania tlakovej skúšky je 8 hodiny. O tlakovej skúške bude zhotovený protokol v zmysle TPP 702 02 príloha B.

Skúšku prevádza a kontroluje podľa STN . závod. Platnosť skúšky je 6 mesiacov. Po tomto termíne sa skúška opakuje.

Odovzdanie a prevzatie plynovodu v zmysle STN 3864 15 čl 7 a pripojenie čl.8.

2.8.5.6 Vlastnosti zemného plynu

Názov:	Zemný plyn tranzitný		
Zloženie :	Metán	CH ₄	98,39
	Etán	C ₂ H ₆	0,44
	Propán	C ₃ H ₈	0,16
	n- bután	C ₄ H ₁₀	0,03
	Oxid uhličitý	CO ₂	0,07
	Dusík	N ₂	0,84
	kyslík	O ₂	0,05
Bod vzplanutia	600°C		
DMV	5,2%		
Hustota	0,71-0,91 kg/m		
Maximálna spaľovacia rýchlosť	% plynu v zmesi		
	u max		10.5%
Medza výbušnosti	0,37 m/s		
	dolná		5,2 %
	Horná		13.5%

2.8.5.7 Prehliadky a skúšky počas prevádzky.

Opakované úradné skúšky sa nevyžadujú. Skúšky po opravách vykoná revízny technik (RT). Tabuľka 17

Skupina/druh		Odborná prehliadka	Odborná skúška
Skupina B	g	RT/3r	RT/6r

2.8.6 NTL rozvod plynu

Urbanistická štúdia zóny rieši rozvod plynu rieši rozvod plynu z MaRSP k odberným miestam v bytovom dome.

Projekt je spracovaný na základe požiadavky investora a stavebných výkresov, podľa toho času platných noriem a nariadení. Rozvod plynu je prevedený v zmysle STN EN 1775 , STN EN 12 0007-1 ,3 STN EN 12 327 a TPP 702 01 .

2.8.6.1 Východiskové parametre

Tabuľka 18

Plyn	Výhrevnosť	Zemný plyn naftový	
STL- prípojka		300	kPa
NTL- rozvod plynu		2,1	kPa

2.8.6.2 NIL rozvod

Štúdia rieši rozvod plynu z RaMSP po spotrebiče . Prípojka plynu STL bude privedená k objektu do skrinky MaRSP kde bude potrubie prechádzať cez USTN z PE na oceľ. V MaRSP bude osadený HUP, regulátor tlaku plynu a meracie zariadenie plynu pre každú bytovú jednotku samostatne . Na meranie budú použité membránové plynomery. Z MaRSP bude rozvod vedený cez stenu do objektu kde bude vedený k stúpačkám pre jednotlivé BJ a k odberným miestam. Stúpačka bude vetraná prirodzene vetracími otvormi dole a hore. Bude riešená ako samostatný požiarový úsek. Prechody plynového potrubia cez steny budú vedené v chráničke. Potrubie k sporákom bude vedené v stene kde bude uložené v drážke, ktorá bude pred uložením potrubia omietaná a po uložení potrubia bude zamurovaná. Potrubie vedené v podlahe bude vedené v drážke , ktorá bude zaliate asfaltom a povrchová úprava podlahy bude vyznačovať miesto tejto drážky. Pred spotrebičmi bude osadený guľový kohút. Plyn vedený do kotolne bude samostatne meraný s uzáverom . Potrubie do kotolne bude vedené pod stropom odkiaľ klesne ku kotlom . Pred kotlami bude osadený uzáver. Celý rozvod bude riadne odvzdušnený. Potrubný rozvod plynu pre kotolňu a sporák .bude vedený v zmysle TPP 704 01 a STN EN 1775. Potrubie bude z hladkých trubiek bezšvových z ocele vhodnej na zváranie v zmysle STN EN 10208-1. Potrubie bude spájané zváraním na tupo elektrickým oblúkom . Zváračské práce môžu na plynovode vykonávať len dodávateľ , ktorý preukáže spôsobilosť vyrábať zvárané konštrukcie požadovanej kvality podľa STN EN 729-2. Potrubie bude z oceľových rúr spájaných zváraním akosti 11 353.1. Potrubie bude vedené pod stropom kde bude uchytené na typových závesoch medzi potrubím a závesom bude gumená podložka. Závesy budú použité od fy. Hilty. Potrubie bude vedené v spáde 0,2% do kotolne a do vonkajšieho rozvodu. Potrubie bude chránené základným náterom syntetickým S 2000. Povrchová úprava bude emailom syntetickým S 2029 odtieň č. 6600. V chodbe bude použitý náter farebného odtieňu RAL 7006 s priečnymi pásmi farby odtieňu č. 6000. Náter bude prevedený po úspešných skúškach pevnosti a tesnosti. Potrubie bude opatrené nápisom Zemný plyn 2,1 kPa šípkou so smerom prúdenia.

V zmysle vyhlášky MPSVaR SR č. 508/2009 bude NTL rozvod plynu zaradený do technických zariadení plynových častí IV. Skupiny B podskupiny g. Plynové spotrebiče budú zaradené do skupiny B podskupiny h. Podľa tohoto zatriedenia budú vykonané aj skúšky.

2.8.6.3 Skúška pevnosti a tesnosti v zmysle STN EN 1775 pre kotolňu

Skúška pevnosti NTL časti:

Min skúšobný tlak NTL rozvodu STP = 2,5 * MOP

STP = 2,5* 0,021 = 0,0525 bar So skúškou pevnosti sa môže súčasne

vykonávať aj skúška tesnosti s použitím toho istého média a hodnoty tlaku. Ak sa skúška pevnosti nevykonáva súčasne so skúškou tesnosti, musí skúška pevnosti predchádzať skúške tesnosti. Doba skúšky 30 min.

Skúška tesnosti:

- minimálne v hodnote prevádzkového tlaku;
- zvyčajne nie vyšší ako 150 mbar.

Spoje budú preskúšané vizuálne. Skúška tesnosti sa nesmie začať, ak teplota skúšobného média nie je ustálená. Plynovod je tesný, ak sa nenamerajú rozdiely tlakov na začiatku a po skončení skúšky. Nezohľadňuje sa rozdiel spôsobený zmenami teploty média, atmosférického tlaku a vonkajšej teploty počas skúšky. Doba skúšky 30 min. Musí byť nad minimálnou prahovou hodnotou a musí zohľadňovať:

- citlivosť použitého tlakomera;
- objem skúšaného potrubia.

Musí byť stanovený tak, aby sa znížil vplyv zmien teploty média, atmosférického tlaku a vonkajšej teploty na namerané rozdiely hodnôt tlakov.

Poznámky:

a. / Realizáciu rozvodu plynu je nutné previesť v súlade s STN 070703 a STN EN 1775

b. / Montáž môže previesť iba organizácia s oprávnením v súlade so zákonom č 656/2004 Zb. a vyhláškou MPSVaR SR č 508/2009 Zb.

Uvedenie do prevádzky , prevádzka a údržba bude v zmysle STN EN 1775- čl 7.1 a 7.2..Prevádzka a údržba bude v zmysle STN EN 1775-čl. 8. Vetrание kotolne nútené.

V zmysle vyhlášky MPSVaR SR č. 508/2009 bude NTL rozvod plynu zaradený do technických zariadení plynových častí IV. Skupiny B podskupiny g.

2.8.G.4 Poznámky a skúška rozvodu pre sporáky.

a. / Realizáciu rozvodu plynu pre kotolňu je nutné previesť v súlade s TPP 704 01 a STN EN 1775.

b. / Montáž môže previesť iba organizácia s oprávnením v súlade so zákonom č 656/2004 Zb. a vyhláškou MPaSVR SR 508/2009 . Zváračské práce je nutné vykonávať s osobami, ktoré majú skúšku v zmysle STNE 287-1 čl. 3,3,26.

c. / Po skončení montážnych prác je potrebné previesť úradnú tlakovú skúšku potrubia na pevnosť a tesnosť v súlade s TPP 704 01 príloha D o čom treba spísať protokol.

d. / Kontrola zvarov bude vizuálna.

e. / Vetrание kotolne prirodzené

f. / Odvod spalín a prívod spaľovacieho vzduchu je riešený dymovodom do jedného komína v zmysle prevádzkového poriadku dodávateľa kotlov Prívod a odvod spaľovacieho vzduchu je riešené cez last komín.

g. / Skúška rozvodu plynu:

Tlaková skúška pevnosti bude v zmysle s TTP 704 01 čl. 5.1 až 5.1.10.

Skúšobné médium bude vzduch o tlaku 5 kPa po dobu 30 min.

Po vykonaní skúšky pevnosti bude vykonaná skúška tesnosti.

Skúšobné médium bude vzduch o tlaku 4 kPa po dobu 30 min.

Platnosť skúšky je 6 mesiacov. Po tomto termíne sa skúška opakuje NTL rozvod, f./.

Armatúry

Armatúry budú použité závitové prevedenie na plyn s tlakom PN 0,6MPa. Armatúry a celý rozvod bude vodivo prepojený prepojením drôtom.

2.8.7 Ústredné vykurovanie

Urbanistická štúdia zóny rieši vykurovanie objektov . Vykurovanie bude teplovodné , kde vykurovacia voda bude pripravovaná v kotolniach objektov , ktoré budú umiestnené v prízemí objektu. V kotolni bude riešená príprava vykurovacej vody, dopĺňanie systému vykurovacej vody, regulácia vykurovacej vody. Potreba tepla bola počítaná podľa STN EN 128 31 pre vonkajšiu teplotu -11°C. Vykurovacie telesá budú navrhnuté tak, aby pri vonkajšej teplote -11 °C v miestnostiach boli dosiahnuté teploty ,ktoré budú vyznačené na výkresoch. Pri výpočte tepelných strát je predpoklad , že objekt bude spĺňať požiadavky na teplototechnické vlastnosti stavebných konštrukcií a budov podľa STN 73 0540 z roku 2004 - zmena rok 2016. Štúdia bola spracovaná na základe požiadavky investora, hlavného inžiniera projektu, príslušných noriem a predpisov.

2.8.7.1 Parametre vykurovacieho systému

Tabuľka 19

Primárne médium		
Vykurovacia voda	70/50	X
Tiak	0,6	MPa
Tepota TV priemerná	55	X

2.8.7.2 Potreba tepla na vykurovanie

Tabuľka 20 Potreba tepla na vykurovanie VARIANT 1

Objekty	Stavebná plocha vykurovaná m ²	Stavebný objem m ³	Potreba tepla W/m ³	Stavebná plocha vykurovaná (admin+služby) m ²	Potreba tepla W/m ²	Potreba tepla (W/h)	Ročná potreba tepla na vykurovanie (MWh/rok)
A	1624,00	7 480,13	15	585	45	138 527	975,9
B	0,00	1 806	15	488	45	49 044	345,5
C	0,00	590	15	0	45	8 856	62,4
D	0,00	1 813	15	490	45	49 245	346,9
E	1624,00	7 479	15	585	45	138 501	975,8
F	10869,60	46 634	15	3780	45	869 592	6126,4
G	2738,36	10 468	15	0	45	157 014	1106,2
H	2743,64	10 487	15	0	45	157 301	1108,2
I	2740,24	10519	15	0	45	157 792	1111,7
J	148,82	506	15	0	45	7 590	53,5
K	2399,00	9 382	15	463	45	161 570	1138,3
Spolu						1 895 032	13 351

Tabuľka 21 Potreba tepla na prípravu TV VARIANT 1

Objekty	Počet ľudí	Počet admin.	Špecifická potreba tepla na ohrev teplej vody (kWh/deň)	Špecifická potreba tepla na ohrev teplej vody (kWh/deň)	Vypočítaná veľkosť zásobníka (l)	Potreba tepla W/h	Ročná potreba tepla na prípravu TV (MWh/rok)
A	49	25	4,5	0,5	2420,4	28 149	75,1
B	0	16	4,5	0,5	84,9	988	16,6
C	0		4,5	0,5	0,0	0	0,0
D	0	16	4,5	0,5	85,3	992	16,7
E	49	25	4,5	0,5	2420,3	28 148	75,1
F	326	111	4,5	0,5	15906,7	184 995	498,1
G	82		4,5	0,5	3861,1	44 904	93,1
H	82		4,5	0,5	3868,5	44 991	93,3
I	82		4,5	0,5	3863,7	44 935	93,2
J	4		4,5	0,5	209,8	2 440	5,1
K	72		4,5	0,5	3382,6	39 340	97,3
Spolu						380 543	966,1

Tabuľka 22 Potreba plynu pre kotelne VARIANT 1

Objekty	Potrebný tepelný výkon (kW)	Zostava kotlov (kW)	Potreba plynu m ³ /h	Ročná spotreba plynu
A	166,68	2 x 100	24,7	99 416
B	50,03	65	7,66	34 252
C	8,86	25	2,95	5 901
D	50,24	65	7,66	34 392
E	166,65	2x100	24,7	99 398
F	1054,59	5x(2x100)	123,5	626 594
G	201,92	3x80	31,47	113 438
H	202,29	3x80	31,47	113 647
I	202,73	3x80	31,47	113 963
J	10,03	25	2,95	5 536
K	200,91	3x80	31,47	116 871
Spolu			320	1 363 409

Tabuľka 23 Potreba tepla na vykurovanie VARIANT 2

Objekty	Stavebná plocha vykurovaná	Stavebný objem	Potreba tepla W/m ³	Stavebná plocha vykurovaná (admin+služby)	Potreba tepla W/m ²	Potreba tepla (W/h)	Ročná potreba tepla na vykurovanie (MWh/rok)
A	5738,56	22 530,88	15	948	45	380 623	2681,6
B	3289,00	18 023,00	15	2073	45	363 630	2561,8
C	6244,90	24 652,70	15	1023	45	415 826	2929,6
D	1864,00	7 977,54	15	0	45	119 663	843,0
E	1864,00	7 564,10	15	0	45	113 462	799,4
F	1864,00	7 564,10	15	0	45	113 462	799,4
G	148,84	506,06	15	0	45	7 591	53,5
H	1864,00	7 564,10	15	212	46	123 214	868,1
Spolu						1 637 471	11 536,4

Tabuľka 24 Potreba tepla na prípravu TV VARIANT 2

Objekty	Počet ľudí	Počet admin.	Špecifická potreba tepla na ohrev teplej vody (kWh/deň)	Špecifická potreba tepla na ohrev teplej vody (kWh/deň)	Vypočítaná veľkosť zásobníka (l)	Potreba tepla W/h	Ročná potreba tepla na prípravu TV(MWh/rok)
A	66	375	4,5	0,5	5070,4	58 969	227,3
B	38	244	4,5	0,5	3057,9	35 563	182,3
C	72		4,5	0,5	3386,7	39 387	247,1
D	22	245	4,5	0,5	2290,3	26 636	63,4
E	22	375	4,5	0,5	2967,8	34 515	63,4
F	22	1 668	4,5	0,5	9719,4	113 037	63,4
G	2		4,5	0,5	80,7	939	5,1
H	22	266	4,5	0,5	2400,0	27 912	70,6
Spolu						336 958	922,5

Tabuľka 25 Potreba plynu pre kotelne VARIANT 2

Objekty	Potrebný tepelný výkon (kW)	Zostava kotlov (kW)	Potreba plynu m ³ /h	Ročná spotreba plynu m ³ /rok
A	439,59	2 x 350	24,7	275145
B	399,19	2x250	7,66	259561
C	455,21	2x350	2,95	300473
D	146,30	2x100	7,66	85736
E	147,98	2x100	24,7	81604
F	226,50	2x250	151,32	81604
G	8,53	24	31,47	5537
H	151,13	2X100	7,66	88784
Spolu			258,12	1178443

2.8.7.3. Zdroj tepla a rozvod ÚK

Na pokrytie potreby tepla v objektoch na vykurovanie ohrev TV budú v samostatnej miestnosti ÚK umiestnená kotolňa s kondenzačnými kotlami a odvodom spalín nad strechu objektu. V kotolni budú kotle riešené tak aby v prípade výpadku jedného kotla bola zabezpečená aspoň 75 % náhrady tepla na ÚK. V kotolni bude regulácia vykurovacej vody na konštantnú teplotu a udržiavanie tlaku v systéme ÚK. Vetracie kotolne bude prirodzené. V kotolni bude riešená aj príprava doplňovacej vody cez úpravňu vody.

Rozvod UK z kotolne bude vedený k hlavnej stúpačke kde bude vedený až po posledné poschodie. Na jednotlivých poschodiach budú z hlavnej stúpačky vedené odbočky s uzáverom a reguláciou pre jednotlivé byty a nebytové priestory. Tento rozvod bude vedený pod stropom chodby k bytom. Tento rozvod bude izolovaný izoláciou so súčiniteľom prestupu tepla min 0,034 a hrúbkou 5 cm. **Celý rozvod bude obalený protipožiarnym sadrokartónom a vnútro bude vyplnené minerálnou vlnou dodávka stavby.** Do bytu bude vedené potrubie oceľové v byte bude toto potrubie zmenené na PE-AL PEX toto potrubie bude vedené pod stropom k bytovej stanici. Bytová stanica bude väčšinou osadená nad WC. V bytovej stanici bude uzáver a regulácia. Bytová stanica bude regulovať teplotu vykurovacej vody podľa priestorového termostatu v byte a bude pripravovať teplú vodu. Hlavné potrubie bude z oceľových rúr závitových, hladkých spájaných zváraním, trieda potrubia 11 353.0. Celý rozvod bude riadne vypádaný, odvzdušnený, a odvodnený. Zmeny smeru hlavného ležatého rozvodu je potrebné previesť s polomerom zaoblenia 3 x DN z dôvodu kompenzácie potrubného rozvodu. Potrubie bude vedené pod stropom kde bude uchytené na typových závesoch. Medzi potrubím a závesom bude gumená podložka. Závesy budú použité napríklad od Fy Hilty. Vykurovanie v bytoch bude teplovodné na pokrytie tepelných strát budú navrhnuté vykurovacie telesá

Napojenie vykurovacích telies z bytovej stanice bude potrubím z PE-AL PEX, ktorý bude vedený v podlahe. Potrubie z PE-AL PEX bude navrhnuté na tlak 1,0 MPa a teplotu do 105°C s kyslíkovou bariérou.

Príprava TV bude riešená v bytovej stanici, ktorá bude napojená na studenú vodu. Cirkulácia TV bude vedená z bytovej stanice k výtokovým armatúram ak potrubie TV je nad 12 m.

Pod presklenou plochou budú osadené vykurovacie telesá KORAD kompaktné výšky 300, 600. Na strane vykurovacej vody bude osadený regulačný ventil a regulačné šrobenie. Teleso bude regulované teplotou vykurovacej vody a termostatickou hlavou. Teplota vykurovacej vody bude regulovaná priestorovým termostatom.

V kúpeľni budú osadené trubkové vykurovacie telesá s termostatickou hlavou.

V miestnostiach kde nie je parapet bude osadený v podlahe podlahový konvektor Minib coil PO 4 šírka 303 mm hĺbka 125 mm. Dĺžka podľa tepelných strát. Pod parapetom výšky 300 mm bude osadená lavička LKX výšky 180 mm šírky 150 mm. Napojenie bude z podlahy cez pochrómovanú trubicu.

Rozvod vo VS a hlavný ležatý a stúpací rozvod bude izolovaný minerálnou vlnou s hliníkovou fóliou hrúbka bude rovnaká aké bude potrubie. Spoje budú vzduchotesne prelepené. Izolované budú aj armatúry a telesá.

Potrubie PE-AL PEX bude izolované izoláciou zo syntetického kaučuku, pod stropom v chodbe bude hr. 5 cm, v byte 3 cm v podlahách hr 2 cm.

Náter oceľového potrubia bude prevedený základný syntetický viditeľné časti budú s 1x emailovaním biela farba

Minimálna hrúbka tepelnej izolácie rozvodov tepla a teplej vody v budovách pre izolačný materiál s tepelnou vodivosťou 0,035 W . m-1 . K-1 pri teplote 0 °C

Tabuľka 26

P. č.	Vnútorný priemer potrubia alebo armatúry	Minimálna hrúbka izolácie
1	do 22 mm	20 mm
2	od 23 mm do 35 mm	30 mm
3	od 36 mm do 100 mm	rovnaká ako vnútorný priemer potrubia
4	nad 100 mm	100 mm

Pre rozdeľovače a zberače tepla, v miestach križovania potrubí, v miestach spájania potrubí a pre potrubia a armatúry inštalované v prestupoch stien a stropov sa môže minimálna hrúbka izolácie znížiť o 50 % hodnoty hrúbky izolácie uvedenej v príslušnom riadku tabuľky.

Doplňkové konštrukcie ktoré nie sú pozinkované budú natreté základnou syntetickou farbou s jeden krát emailovaním- biela farba.

Po zmontovaní potrubných rozvodov a zariadenia sa prevedie dvojnásobné prepláchnutie potrubia a tlaková skúška vodou ÚK na tlak 0,6 MPa .

Po prevedení tlakovej skúšky sa nastaví regulačné armatúry podľa prietokov. Zároveň sa odmerajú skutočné prietoky vykurovacej vody, prípadne sa upraví nastavenie pomocou meracieho prístroja na požadované hodnoty.

Inštalácia ÚK musí sa previesť tak aby vyhovovala norme STN EN 12828 a súvisiacich noriem. Kvalite inštalácií musí byť venovaná náležitá pozornosť ako na prácach zväčškových tak aj estetického rozloženia potrubia. Montér musí dodržiavať predpísané spády a nábehy na potrubie. Po prevedení tlakovej skúšky musí urobiť riadny záznam do stavebného denníka. Pred odovzdaním kotolne budú prevedené skúšky tesnosti a prevádzkové skúšky v trvaní 72 h.

2.8.8 Zásobovanie elektrickou energiou

A/ Rozvodné siete a ochrany

V rozvodoch budú použité nasledujúce rozvodné siete:

Strana VN: 3 str. 50Hz 22000V / II

Ochrana pred dotykom živých častí:

- krytom, zábranou, prekážkou (STN EN 61936-1, čl.8.2.1).

Ochrana pred dotykom neživých častí:

- zemnením - sieť IT (STN EN 50522, čl. 5).

Strana NN: 3PEN str. 50Hz 400V/230V / TN-C

3NPE str. 50Hz 40GV/230V / TN-S Druh NN siete: TN-S Ochrana pred
priamym a nepriamym dotykom bude vykonaná
v zmysle STN 33 2000-4-41

Ochranné opatrenie v zmysle STN 33 2000-4-41:

- 1) požiadavky na základnú ochranu (ochranu pred priamym dotykom)
v zmysle čl. 411.2 (STN 33 2000-4-41)
čl. A.1 Základná izolácia živých častí
čl. A.2 Zábranami alebo krytmi
čl. B.2 Prekážkami
čl. B.3 Umiestnením mimo dosah
- 2) požiadavky na ochranu pri poruche (ochranu pred nepriamym dotykom)
v zmysle čl. 411.3 (STN 33 2000-4-41)
čl. 411.3.1 Ochranné uzemnenie a ochranné pospájanie
čl. 411.3.2 Samočinné odpojenie pri poruche
čl. 411.3.3 Doplňková ochrana
- 3) Systém TN v zmysle čl. 411.4 (STN 33 2000-4-41)

B/ Stupeň dôležitosti dodávky elektrickej energie

3. stupeň - podľa STN 34 1610 - normálna spotreba

1. stupeň - podľa STN 34 1610 - požiarne zariadenia napájané z náhradného zdroja UPS C/

Výkonová bilancia

CELKOVÁ BILANCIA:			Ps (kW) NORMAL		
	Pi (kW)	Si (kVA)	3	Ps (kW)	Ss(kVA)
Objekt "A"	341,00	426,25	0,37	127,63	159,53
Objekt "B"	120,00	150,00	0,49	59,06	73,83
Objekt "C"	105,00	131,25	0,50	52,31	65,39
Objekt "D"	125,00	156,25	0,49	61,31	76,64
Objekt "E"	341,00	426,25	0,37	127,63	159,53
Objekt "F"	1 595,00	1 993,75	0,25	406,50	508,13
Objekt "G"	424,00	530,00	0,31	133,46	166,83
Objekt "H"	425,00	531,25	0,32	134,03	167,53
Objekt "I"	429,00	536,25	0,32	136,28	170,34
Objekt "J"	105,00	131,25	0,50	52,31	65,39
Objekt "K"	445,00	556,25	0,34	151,73	189,66
Objekt "X"	30,91	38,64	0,47	14,66	18,32
Objekt "Y"	76,58	95,73	0,46	35,21	44,01
Objekt "Z"	12,72	15,90	0,48	6,10	7,62
CELKOM	4 575,21	5 719,01	0,33	1 498,21	1 872,77
súčasnosť medzi odbermi			0,6	898,93	1 123,66
CELKOM VÝKONOVÁ BILANCIA				898,93	1 123,66

CELKOVÁ BILANCIA:			Ps (kW) NORMAL		
	Pi (kW)	Si (kVA)	P	Ps (kW)	Ss(kVA)
Objekt "A"	858,00	1 072,50	0,29	246,84	308,55
Objekt "B"	538,00	672,50	0,32	173,35	216,69
Objekt "C"	897,00	1 121,25	0,27	245,88	307,35
Objekt "D"	322,00	402,50	0,36	115,43	144,29
Objekt "E"	322,00	402,50	0,36	115,43	144,29
Objekt "F"	322,00	402,50	0,36	115,43	144,29
Objekt "G"	79,00	98,75	0,61	48,35	60,44
Objekt "H"	315,00	393,75	0,37	116,03	145,04
Objekt "W"	38,31	47,89	0,50	19,19	23,99
Objekt "X"	30,91	38,64	0,51	15,64	19,55
Objekt "Y"	38,58	48,23	0,50	19,32	24,15
Objekt "Z"	12,72	15,90	0,51	6,51	8,13
CELKOM	3 773,52	4 716,90	0,33	1 237,40	1 546,75
súčasnosť medzi odbermi			0,6	742,44	928,05
CELKOM VÝKONOVÁ BILANCIA				742,44	928,05

D/ Ročná spotreba elektrickej energie

Ar= 1029,3 MWh/rok pri ročnom časovom fonde 1460 hod.

E/ Spôsob merania spotreby el. energie

Pre riešenie lokalitu Zóna Exnárova - východ bude meranie el.energie zabezpečené v jednotlivých objektoch z verejne prístupného miesta.

F/ Uzemnenie, zemný odpor

Uzemnenie trafostanice a objektu bude vyhotovené v zmysle platných STN, uzemnenie objektu bude riešené ako spoločné pre;

- elektrické zariadenia do 1000V
- elektrické zariadenia nad 1000V (trafostanica)
- bleskozvod
- hlavnú uzemňovaciu prípojnicu objektu G/ Spôsob kompenzácie účinníka

Kompenzácia strát transformátora pri chode napáždno bude statickým kondenzátormi umiestnenými v prívodnom poli NN rozvádzača trafostanice.

H/ Ochrana proti skratu a preťaženiu

Ochrana elektrických vedení na VN strane a transformátora proti skratu a preťaženiu bude riešená nasledujúcim spôsobom:

- poistkami vo vývode na transformátory

Ochrana rozvádzača NN na prívode proti skratu a preťaženiu bude riešená nasledujúcim spôsobom:

- ističom s nadprúdovou a skratovou spúšťou
- Ochrana vývodu z rozvádzača NN proti skratu a preťaženiu bude riešená nasledujúcim spôsobom:
- poistkami.

1/ Ochranné pásma

Podľa Zákona o energetike č.656/2004:

§36

Ochranné pásma

(1) Na ochranu zariadení elektrizačnej sústavy sa zriaďujú ochranné pásma. Ochranné pásmo je priestor v bezprostrednej blízkosti zariadenia elektrizačnej sústavy, ktorý je určený na zabezpečenie spoľahlivej a plynulej prevádzky a na zabezpečenie ochrany života a zdravia osôb a majetku.

(2) Ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča. Táto vzdialenosť je pri napätí

- od 1 kV do 35 kV vrátane
 - pre vodiče bez izolácie 10 m; v súvislých lesných priesekoch 7 m,
 - pre vodiče so základnou izoláciou 4 m; v súvislých lesných priesekoch 2 m,
 - pre zavesené káblové vedenie 1 m,
- od 35 kV do 110 kV vrátane 15 m,
- od 110 kV do 220 kV vrátane 20 m,
- od 220 kV do 400 kV vrátane 25 m,
- nad 400 kV 35 m.

(3) Ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia s napätím od 35 kV do 110 kV vrátane je 2 m od krajného vodiča na každú stranu.

(4) V ochrannom pásme vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia a pod elektrickým vedením je zakázané

- zriaďovať stavby, konštrukcie a skládky,
- vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3m,
- vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti do 2 m od krajného vodiča vzdušného vedenia s jednoduchou izoláciou,
- uskladňovať ľahko horľavé alebo výbušné látky.
- vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť osôb a majetku,
- vykonávať činnosti ohrozujúce elektrické vedenie a bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy.

(5) Vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti presahujúcej 5 m od krajného vodiča vzdušného vedenia možno len vtedy, ak je zabezpečené, že tieto porasty pri páde nemôžu poškodiť vodiče vzdušného vedenia.

(6) Vlastník pozemku je povinný umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia prístup a príjazd k vedeniu a na ten účel umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia udržiavať voľný pruh pozemkov (bezlesie) v šírke 4 m po oboch stranách vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia. Táto vzdialenosť sa vymedzuje od dotyku kolmice spustenej z vonkajšej strany nadzemného elektrického vedenia na vodorovnú rovinu ukotvenia podperného bodu.

(7) Ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla. Táto vzdialenosť je

- 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky,
- 3 m pri napätí nad 110 kV.

(8) V ochrannom pásme vonkajšieho podzemného elektrického vedenia a nad týmto vedením je zakázané

- zriaďovať stavby, konštrukcie, skládky, vysádzať trvalé porasty a používať osobitne ťažké mechanizmy,
- vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prevádzkovateľa elektrického vedenia zemné práce a iné činnosti, ktoré by mohli ohroziť elektrické vedenie, spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky, prípadne sťažiť prístup k elektrickému vedeniu.

(9) Ochranné pásmo elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia

- a) s napätím 110 kV a viac je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 30 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice,
 - b) s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice,
 - c) s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení.
- (10) V ochrannom pásme elektrickej stanice vymedzenej v odseku 9 písm. a) a b) je zakázané vykonávať činnosti, pri ktorých je ohrozená bezpečnosť osôb, majetku a spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky elektrickej stanice.
- (11) V blízkosti ochranného pásma elektrických zariadení uvedených v odsekoch 2, 4, 7 až 9 je osoba, ktorá zriaďuje stavby alebo vykonáva činnosť, ktorou sa môže priblížiť k elektrickým zariadeniam, povinná vopred oznámiť takúto činnosť prevádzkovateľovi prenosovej sústavy, prevádzkovateľovi distribučnej sústavy a vlastníkovi priameho vedenia a dodržiavať nimi určené podmienky.
- (12) Každý prevádzkovateľ, ktorého elektrické zariadenie je v blízkosti ochranného pásma a je napojené na jednosmerný prúd s možnosťou vzniku bludných prúdov spôsobujúcich poškodenie podzemného elektrického vedenia, je povinný prijať opatrenia na ochranu týchto vedení a informovať o tom prevádzkovateľa podzemného elektrického vedenia.
- (13) Na ochranu výrobných zariadení výrobcu elektriny platia ochranné pásma uvedené v odseku 9 písm. a), ak osobitné predpisy neustanovujú inak.
- (14) Výnimky z ochranných pásiem môže v odôvodnených prípadoch povoliť stavebný úrad⁹⁾ na základe stanoviska prevádzkovateľa prenosovej sústavy alebo distribučnej sústavy.
- (15) Stavby, konštrukcie, skládky, výsadbu trvalých porastov, práce a činnosti vykonané v ochrannom pásme je povinný odstrániť na vlastné náklady ten, kto ich bez súhlasu vykonal alebo dal vykonať.

2.8.8.1 Elektro > silnoprúd

Umelé osvetlenie a vnútorné silnoprádové rozvody

3PEN str. 50Hz 400V/230V / TN-C 3NPE str. 50Hz 4G0V/230V / TN-S Druh NN siete:
TN-S Ochrana pred priamym a nepriamym dotykom bude vykonaná v zmysle
STN 33 2000-4-41 **Ochranné**

opatrenie v zmysle STN 33 2000-4-41:

- A) požiadavky na základnú ochranu (ochranu pred priamym dotykom) v zmysle čl. 411.2 (STN 33 2000-4-41)
 - čl. A.1 Základná izolácia živých častí čl.
 - A.2 Zábranami alebo krytmi čl. B.2
 - Prekážkami čl. B.3 Umiestnením mimo dosah
- B) požiadavky na ochranu pri poruche (ochranu pred nepriamym dotykom) v zmysle čl. 411.3 (STN 33 2000-4-41)
 - čl. 411.3.1 Ochranné uzemnenie a ochranné pospájanie
 - čl. 411.3.2 Samočinné odpojenie pri poruche
 - čl. 411.3.3 Doplnková ochrana
- C) Systém TN v zmysle čl. 411.4 (STN 33 2000-4-41)

Spôsob merania spotreby el. energie

Meranie el. energie bude zabezpečené v rozvádzačoch merania RE umiestnených na verejne prístupnom mieste. Každý z objektov bude mať elektromerové rozvádzače, ktoré budú umiestnené po poschodiach v samostatnej šachte z prístupom zo spoločných priestorov. Elektromerové rozvádzače budú napojené z poistkových skríň SR. Poistkové skrine SR budú napojené (v niekoľkých vetvách) z novovybudovanej trafostanice umiestnenej na pozemku investora na verejne prístupnom mieste. Presný spôsob napojenia rieši ďalší stupeň PD.

Bleskozvod a uzemnenie

Pre ochranu objektu pred pôsobením atmosférických prepätí bude navrhnutý pasívny bleskozvod podľa STN EN 62305-1,2,3. Počet zvodov bude stanovený podľa pôdorysných rozmerov objektu. Presný spôsob bude riešiť ďalší stupeň PD.

Uzemnenie objektu je riešené v zmysle STN EN 62305-3 čl. E.5.4.3.2 v podkladovom betóne z dôvodu uloženia Izolačnej vrstvy medzi podkladový betónom a základovou doskou. Uzemňovač je tvorený pásikom FeZn 30/4mm v tvare mrežovej sústavy s okami rozmerov najviac 20x20m vo vrstve čistého podkladového betónu, spoje sú chránené proti korózii asfaltovým náterom. Presný spôsob bude riešiť ďalší stupeň PD.

Spôsob kompenzácie účinníka

Kompenzácia účinníka siete NN vzhľadom na charakter spotreby nie je potrebná.

Ochrana proti skratu a preťaženiu

Ochrana elektrických vedení, prístrojov a zariadení proti skratu bude riešená v napájacích rozvádzačoch nasledujúcim spôsobmi:

- poistkami - vedenia, rozvádzače, zariadenia
- ističmi - vedenia, prístroje, zariadenia, svetelné a zásuvkové okruhy

Skupiny vonkajších vplyvov

Jednotlivé skupiny vonkajších vplyvov budú pre konkrétne priestory určené Protokolom o určení vonkajších vplyvov v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.

Opis technického riešenia

Každý objekt bude mať samostatné merania pre jednotlivé byty, obchodné priestory a spoločnú spotrebu objektu. Všetky tieto merania budú umiestnené v elektromerovom rozvádzači príslušného objektu. V každom objekte bude rozvádzač spoločnej spotreby, označená ako RE. Do rozvádzačov RE budú zaústené nové prípojky NN z nových skríň SR, budovaných v rámci vonkajších NN rozvodov. Požiarne zariadenia budú napojené zo samostatného rozvádzača RPO, ktorý bude napojený cez záložný zdroj. Rozvádzač bude mať požiaru odolnosť podľa PO projektu (rieši ďalší stupeň PD). Použité káble pre inštaláciu sú celoplastové typu CXKE-R a CYKY. Káble napájajúce rozvody a zariadenia v prevádzke počas požiaru sú typu NHXH FE180/E30 Káblové rozvody sú riešené v závislosti na type priestoru, v ktorom prechádzajú:

- a) káble v bezhalogénovej pevnej rúrke
- b) na jednoduchých káblových úchytoch (typový výrobok) uchytených na strope v priestore podhľadu
- c) káble v ochranných ohybných rúrkach v podlahe pod stropom v miestach, kde sa nachádza podhľad
- d) káble v ochranných ohybných rúrkach v suchých priečkach
- e) káble na káblových žľaboch v priestore výstavnej plochy v súbehu s ostatnými inštaláciami (VZT)
- f) káble na káblovom rebríku - stúpanie v hlavnej

stúpačke Ostatné podrobnosti bude riešiť ďalší stupeň PD.

2.8.S.2 Prípojka VN a trafostanica

Pre napájanie elektrických zariadení riešenej lokality Zóna Exnárova - východ sa uvažuje s novou trafostanicou. Bude zaradená do existujúcej 22 kV linky č.417 tvorenej káblom 22-NA2XS(F)2Y 1x240 mm² pomocou káblových spojok Raychem a nových káblov typu 22-NA2XS(F)2Y 1x240 mm² zaslučkovaním. Linka je vedená v blízkosti riešeného územia budúcej výstavby. V jestvujúcom území sa nachádza existujúca trafostanica, ktorá sa zdemontuje a nahradí novou trafostanicou, z ktorej bude napojená riešená Zóna Exnarová- východ.

Pri križovaní káblov s komunikáciami budú káble vedené v káblových chráničkách Ø 200 mm. Spôsob uloženia káblov bude podľa platných STN.

Na základe určenej bilancie príkonu objektu bude v rámci výstavby postavená nová distribučná polozapustená kiosková trafostanica. Presnú veľkosť potrebnú pre doplnenie chýbajúceho výkonu bude riešiť ďalší stupeň PD.

Tabuľka 29 Výkonová bilancia pre VARIANT 1

CELKOVÁ BILANCIA:			Ps (kW) NORMAL		
	Pi (kW)	Si (kVA)	P	Ps (kW)	Ss(kVA)
Objekt "A"	341,00	426,25	0,37	127,63	159,53
Objekt "B"	120,00	150,00	0,49	59,06	73,83
Objekt "C"	105,00	131,25	0,50	52,31	65,39
Objekt "D"	125,00	156,25	0,49	61,31	76,64
Objekt "E"	341,00	426,25	0,37	127,63	159,53
Objekt "F"	1 595,00	1 993,75	0,25	406,50	508,13
Objekt "G"	424,00	530,00	0,31	133,46	166,83
Objekt "H"	425,00	531,25	0,32	134,03	167,53
Objekt "I"	429,00	536,25	0,32	136,28	170,34
Objekt "J"	105,00	131,25	0,50	52,31	65,39
Objekt "K"	445,00	556,25	0,34	151,73	189,66
Objekt "X"	30,91	38,64	0,47	14,66	18,32
Objekt "Y"	76,58	95,73	0,46	35,21	44,01
Objekt "Z"	12,72	15,90	0,48	6,10	7,62
CELKOM	4 575,21	5 719,01	0,33	1 498,21	1 872,77
súčasnosť medzi odbermi			0,6	898,93	1 123,66
CELKOM VÝKONOVÁ BILANCIA				898,93	1 123,66

CELKOVÁ BILANCIA;			Ps (kW) NORMAL		
	Pi (kW)	Si (kVA)	P	Ps (kW)	Ss(kVA)
Objekt "A"	858,00	1 072,50	0,29	246,84	308,55
Objekt "B"	538,00	672,50	0,32	173,35	216,69
Objekt "C"	897,00	1 121,25	0,27	245,88	307,35
Objekt "D"	322,00	402,50	0,36	115,43	144,29
Objekt "E"	322,00	402,50	0,36	115,43	144,29
Objekt "F"	322,00	402,50	0,36	115,43	144,29
Objekt "G"	79,00	98,75	0,61	48,35	60,44
Objekt "H"	315,00	393,75	0,37	116,03	145,04
Objekt "W"	38,31	47,89	0,50	19,19	23,99
Objekt "X"	30,91	38,64	0,51	15,64	19,55
Objekt "Y"	38,58	48,23	0,50	19,32	24,15
Objekt "Z"	12,72	15,90	0,51	6,51	8,13
CELKOM	3 773,52	4 716,90	0,33	1 237,40	1 546,75
súčasnosť medzi odbermi			0,6	742,44	928,05
CELKOM VÝKONOVÁ BILANCIA				742,44	928,05

Trafostanica bude tvorená trafokomorami a jedným priestorom pre VN a NN rozvádzače. Trafostanica bude obsahovať:

- VN rozvádzač 22kV tvorený - 2x prírodná skriňa (napr. Schneider typ IM), 1x vývodová skriňa na trafo (napr. Schneider typ QM),
- 2 ks transformátor o výkone 630 kVA, olejový
- NN rozvádzač 0,4kV bude obsahovať - 1x prírodný istič, 8x poistkové vývody, 1x kontrolné súčtové meranie el. práce, vlastná spotreba.
- 1x skriňa merania USM

Uzemnenie technologických zariadení trafostanice bude pomocou pásika FeZn 30/4 pripojeného na spoločné uzemnenie objektu. Zemný odpor uzemnenia nemá byť väčší než 2Q. Pred vstupom do trafostanice bude vytvorený potenciálový práh z pásika FeZn 30/4.

2.8.8.3 Vonkajšie rozvody NN

Jednotlivé objekty riešenej iokality Zóna Exnárova - východ budú napojené z novej transformačnej stanice 2x630kVA. Napojenie bude realizované cez plastové prípojkové skrine SR. Presné rozmiestnenie zokruhovanie bude riešiť ďalší stupeň PD. Rozvody budú tvorené káblami NAYY-J uloženými v zemi vo výkope.

Poistkové skrine SR budú uzemnené pásikom FeZn 30/4 uloženým na dne výkopu. Zemný odpor v mieste uzemnenia nemá byť väčší než 15 Q.

2.8.5.4 Vonkajšie areálové osvetlenie

Parkovacie plochy a chodníky budú osvetlené stožiarovými svietidlami (stožiare žiarovo pozinkované, kužeľový tvar, priame jedno- a dvoj-výložníky 60cm). Počty a typy svietidiel v jednotlivých uliciach budú určené podľa požadovanej intenzity osvetlenia výpočtom. Stanovenie intenzity a rovnomernosti osvetlenia, ako aj ostatných svetelno-technických ukazovateľov bude v zmysle platných STN. Napájanie a ovládanie osvetlenia bude realizované pomocou rozvádzača objektu - bude riešiť ďalší stupeň PD. Navrhované káble typu CYKY-J 4x10 sú navrhované tak, aby v jednotlivých úsekoch neboli káblové spojky. Pri križovaní káblov s príjazdmi k objektom budú káble uložené do káblových chráničiek 100. Uzemnenie stožiarov VO bude pásikom FeZn 30/4, resp. drôtom FeZn OI0mm. Pásik bude pripojený na stožiare VO pomocou normalizovaných svoriek. Zemný odpor uzemnenia stĺpa VO bude 100. Pri súbehu a križovaní s inými inžinierskymi sieťami budú dodržané odstupové vzdialenosti podľa STN 73 6005.

2.8.8.5 Telefónna prípojka

Telefónna prípojka bude vybudovaná ako investícia prevádzkovateľa verejnej telefónnej siete. Táto prípojka vyústi na 1. podzemnom podlaží obytného súboru a na ňu budú napojené telefónne rozvádzače jednotlivých obytných domov. Nový prípojný kábel a káblová skriňa budú majetkom Slovak Telekom a.s.

Rozvod telefónnej siete

Vo všetkých bytových domoch a obchodných priestoroch bude vybudovaná kábeláž a trubkovanie pre vnútorné telefónne rozvody. Na rozvod sa použijú káble SYKFY 2x2x0,5, inštalované v trubkách pod omietkou, ktoré sa ukončia v telefónnych zásuvkách. Zásuvky budú mať zakončovací obvod celistvosti slučky a istenie proti nadprúdu. V každom byte bude namontovaná jedna kompletná zásuvka s privedeným vedením. Káble od zásuviek budú sústredené do hlavného rozvádzača resp. do podružných káblových skríň, odkiaľ sa káblami SYKFY napoja na hlavný rozvádzač objektu.

Prípojka kábelovej televízie

Prípojka kábelovej televízie je investičnou akciou prevádzkovateľa kábelovej televízie. Táto prípojka vyústi na 1. podzemnom podlaží obytného súboru a na ňu budú napojené jednotlivé domové zosilňovače. Prípojný optický kábel, hlavný líniový zosilňovač budú majetkom prevádzkovateľa kábelovej televízie.

Rozvod televízneho signálu

Vo všetkých bytových domoch, obchodných priestoroch budú inštalované v káblových skriniach domové zosilňovače televízneho signálu. Z domových zosilňovačov bude rozvod privedený do rozbočovačov na určitých podlažiach koaxiálnymi káblami, odkiaľ budú napojené jednotlivé televízne účastnícke zásuvky. Tieto budú inštalované v krabiciach pod omietkou. Rozvody koaxiálnymi káblami v bytoch budú uložené v trubkách pod omietkou. Jednotlivé domové zosilňovače sa napoja na hlavný líniový rozvádzač prevádzkovateľa kábelovej televízie.

2.9 Zhodnotenie kvality životného prostredia

Táto stať je citovaná a upravená z textovej časti „Urbanistická štúdia zóny Ružinovská ulica - východ MČ Bratislava Ružinov / čistopis“, autor HUPRO - súkromná projektová kancelária, február 2009.

2.9.1 Životné prostredie

Charakteristika životného prostredia

ZAŤAŽENIE HLUKOM

Riešené územie najviac ovplyvňuje nadmerný hluk z komunikácií (zdroj <http://laermkarten.de/bratislava>). V dotyku s riešeným územím prechádza diaľnica a železnica. Na sever od riešeného územia prechádza Ružinovská ulica a prípadne jej výhľadové prepojenie z ulicou Na Piesku. Riešené územie je podmienené vhodné na obytnú výstavbu. Hygienické aspekty výstavby spadajú do posúdenia podľa § 13 ods. 3 písm. a) zákona NR SR č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Hluk z automobilovej dopravy:

- Hluk z automobilovej dopravy:
hranica riešeného územia je v najbližšom mieste 160m od osi diaľnice D2 a 58m od osi Ružinovskej ulice - priemerná denná úroveň hluku podľa zdroja dosahuje 60-64 dB(A), v noci je úroveň na hodnotách 51-55 dB(A)
- Hluk zo železnice:
hranica riešeného územia je v najbližšom mieste 205m od osi železničnej trate, hluk počas dňa podľa zdroja dosahuje hodnoty 59-64 dB(A) a v nočných hodinách 53-58 dB(A).
- Hluk z leteckej dopravy:
územie je zasiahnuté hlukom z leteckej dopravy na úrovni cez deň 33-39 dB(A) a v noci pod úrovňou 35 dB(A).
- Hluk z iných zdrojov (napr. priemysel, stavebná činnosť a pod.): je na úrovni cez deň 38-41 dB(A) a v noci pod úrovňou 35 dB(A).

ZNEČISTENIE OVZDUŠIA

- lokálne zdroje znečistenia ovzdušia sa tu nenachádzajú. Znečistenie ovzdušia pochádza zo zdrojov mimo riešeného územia. Podľa úrovne kumulatívneho znečistenia ovzdušia naše riešené územie patrí do oblasti slabého znečistenia ovzdušia index znečistenia 0,6 - 0,8.
- skládka chemického odpadu - nachádza sa mimo riešené územie, skládka Istrochemu v bývalom Mlynskom ramene ohrozuje znečistením podzemné vody.
- Existujú dve alternatívy riešenia - projekt na sanáciu a projekt na zakonzervovanie.

Koridory inžinierskych sietí:

- v dotyku s riešeným územím prechádza trasa WN elektrického vedenia, ktoré má svoje ochranné pásmo.

Ochrana prírody a prírodných zdrojov

- V riešenom území sa nenachádzajú jestvujúce ani navrhované chránené územia podľa zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 Z.z.

2.9.2 Zdravotný stav obyvateľstva

Zdravotný stav obyvateľov Ružinova ovplyvňuje v prvom rade kvalita života, životného prostredia, občianska a technická vybavenosť, dostupná práca a zariadenia oddychu. Kvalita telesnej, duševnej a sociálnej pohody obyvateľov je výsledkom vzťahov medzi ľuďmi, ľudským organizmom a sociálno- ekonomickými, fyzikálnymi, chemickými a biologickými faktormi životného prostredia, pracovného prostredia, ako i spôsobom života. Kvalita životného prostredia je jedným z rozhodujúcich faktorov ovplyvňujúcich zdravie a priemerný vek obyvateľstva. Zo všetkých faktorov sa vplyvy životného prostredia odhadujú na 15 - 20 %. Kvalita života je základným predpokladom pre dosiahnutie pozitívnych trendov v základných ukazovateľoch zdravotného stavu obyvateľstva.

Syntetickým ukazovateľom úrovne životných podmienok obyvateľstva je stredná dĺžka života pri narodení, t.j. nádej na dožitie určitého veku. Stredná dĺžka života (SDŽ) pri narodení u mužskej populácie dosahuje pomerne nízke hodnoty, oveľa nižšie ako v krajinách západnej Európy, a to i napriek tomu, že za posledných 18 rokov zaznamenávame predĺženie SDŽ mužov o 3 roky. Stredná dĺžka života mužov dosahuje 70 rokov a žien 78 rokov. V porovnaní so štátmi EÚ je u mužov kratšia o 6 rokov a u žien o 5 rokov. Po roku 1991 sa pokles celkovej úmrtnosti, no najmä dojčenskej a novorodeneckej, prejavil v predĺžení strednej dĺžky života pri narodení, pričom nádej na dožitie pri narodení dosahovala u žien vyššie hodnoty ako u mužov.

Z hľadiska hodnotenia prostredia ovplyvňujúceho zdravotný stav populácie sa v riešenom území nenachádza žiadna výrazná aktivita. Taktiež tu nie sú výrazní znečisťovatelia ovzdušia, vody a pôdy, čo by ovplyvňovali vnášanie množstva cudzorodých látok do prostredia a znehodnocovali tým životné prostredie.

Dlhodobé používanie agrochemikálií v poľnohospodárskej výrobe malo v minulosti vplyv na zhoršený stav prostredia s dopadom na genofond rastlín a živočíchov, ekosystémy, i na celkové zníženie kvality štruktúry krajiny s prejavmi a vplyvmi na vek ľudskej populácie a jej zdravotný stav. Po roku 1990 sa však zvýšila aj kvalita poľnohospodárskej výroby v dôsledku podstatne nižšieho používania agrochemikálií, čo má pozitívny vplyv na kvalitu zdravotného stavu obyvateľstva.

Z hľadiska vývoja chorobnosti a úmrtnosti obyvateľstva prevažujú srdcovo-cievne a nádorové ochorenia, tvoria 75 % všetkých úmrtí, z toho nádorové ochorenia tvoria asi 20 %. U mužov sa najčastejšie vyskytujú zhubné nádory tráviaceho a dýchacieho ústrojenstva a u žien tráviacich orgánov a prsníka. Mierne sa zvýšil počet chronických ochorení dýchacieho ústrojenstva a alergickéj

etiologie nielen u dospelých, ale vo zvýšenej miere i u detskej populácie vo veku od 0 do 18 rokov. Zvyšuje sa aj výskyt chronickej bronchitídy, alergickej nádchy a astmy bronchiale, čo je spôsobené hlavne nedostatkom vzrastlej zelene. Priaznivejšia situácia je v prenatálnej a dojčenskej úmrtnosti, ktorých ukazovatele majú v posledných rokoch nižšie hodnoty ako je celoslovenský priemer.

Jedným z ukazovateľov zdravotného stavu populácie, resp. jej produktívnej časti, je pracovná neschopnosť. Pracovná neschopnosť do určitej miery odráža stav pracovných podmienok, životného prostredia, zdravotného uvedomenia pracovníkov a úroveň zdravotnej starostlivosti o pracovníka. Hodnota týchto podkladov je však značne oslabená, pretože priznanie pracovnej neschopnosti nezáleží iba od druhu a stupňa poruchy zdravia pacienta, ale aj od ďalších okolností, ako sú sociálne a ekonomické vplyvy a pod. Kvalitu podmienok práce do značnej miery charakterizuje výskyt rizikových fyzikálnych, chemických, biologických faktorov v pracovnom prostredí a počty pracovníkov, ktorí sú vystavení ich účinkom.

Ukazovateľom úrovne pracovných podmienok sú aj choroby z povolania. Ich faktická výpovedná hodnota však značne poklesla vzhľadom na zmenený systém diagnostikovania, zánik bývalej siete závodných zdravotníckych zariadení a služieb, zánik mnohých podnikov aj s evidenciou a kontrolou pracovníkov vystaveným negatívnym faktorom v pracovnom prostredí, ako aj vzhľadom na nedostatočné zabezpečenie potrebných preventívnych lekárskech prehliadok pracovníkov vykonávajúcich rizikové práce.

Z hľadiska rizikových faktorov sú zaujímavé výživové ukazovatele v produktívnej skupine obyvateľstva a zároveň spotreba jednotlivých potravín. Podľa týchto údajov má populácia stále vyšší príjem živočíšnych tukov, údenín a sladkostí nad odporúčané denné dávky. Zároveň mierne vzrastá spotreba zeleniny a ovocia, aj keď sa ešte nedosahujú odporúčané denné dávky.

Ďalší z rizikových faktorov ovplyvňujúcich zdravie sú závislosti či už na tabaku alebo alkohole, resp. drogách. Vzrastá počet fajčiarov tabakových výrobkov najmä medzi mladými ľuďmi vo vekovej skupine do 18 rokov.

Nežiaducim trendom je nárast počtu mladých fajčiarok. Podľa štatistických údajov z viacerých prieskumov sa predpokladá, že pravidelne fajčí 23% dospelých a 16% príležitostne. Obdobný trend je v konzumácii alkoholu, kde stúpa počet mladých ľudí závislých od alkoholu.

Môžeme konštatovať, že kvalita prostredia mesta sa postupne zvyšuje, čo bude mať z dlhodobého hľadiska pozitívny vplyv aj na zdravotný stav. V následných územnoplánovacích dokumentáciách je potrebné venovať uvedeným faktorom zvýšenú pozornosť skvalitňovaním životného prostredia.

2.10 Návrh ozelenenia prvkov ekologickej stability

2.10.1.1 Konceptia plôch vegetácie

Podkladom pre vypracovanie návrhu koncepcie zelene, ochrany prírody, tvorby krajiny a prvkov ÚSES je Územný generel zelene mesta Bratislava (Čechrová a kol., 1999), Geobotanická mapa ČSSR (Michalko, 1986) a Katalóg biotopov Slovenska (Stanová, Valachovič, 2002).

Riešené územie geograficky spadá do Podunajskej roviny. Lokalita leží na štrkových nánosoch Dunaja v priemernej nadmorskej výške 131 m. Priemerné ročné teploty sa pohybujú v rozmedzí od 9 - 10,5 °C a priemerný ročný úhrn zrážok je 600 - 650 mm. Vegetačné obdobie trvá od VI. - VIII. mesiaca s teplotami v priemere nad 10 °C. Vplyvom ľudskej činnosti sa na území nachádzajú antropogénne pôdy. Potenciálna prirodzená vegetácia na riešenom území sú lužné lesy nížinné jaseňovo - brestovo - dubové.

Územný generel definuje pre riešené územie len jednu kategóriu zelene - zeleň občianskej vybavenosti, zároveň udáva potrebu zvýšiť kvalitu tejto vegetácie. Z ostatných kategórií sa v blízkosti územia nachádzajú sadovnícky upravené plochy a zeleň obytných súborov.

Pri výbere druhovej skladby stromov a kríkových porastov v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie odporúčame vychádzať z prirodzenej vegetácie, s ohľadom na zaťaženie a stresujúce podmienky mestského prostredia, adaptácie na zmenu klímy a príručky pre výsadbu drevín v intraviláne miest a obcí s ohľadom na peľové alergény (Janka Zlínská).

2.10.2 Návrh zelene, ochrany prírody, tvorby krajiny a prvkov ÚSES

2.10.2.1 Variant 1

Koncepcia zelene vychádza z platného generelu zelene mesta Bratislavy, urbanistického návrhu obytných súborov s občianskou vybavenosťou a z charakteru oblasti. Riešené územie je rozčlenené pešími komunikáciami na menšie celky. Línie infraštruktúry sú sprevádzané stromoradiami. Okrem kompozičného členenia priestoru majú vplyv aj na mikroklimu územia a vizuálne ovplyvňujú dopad statickej dopravy na územie.

Priestor je funkčne rozčlenený do dvoch autonómnych zón. Severnej časti dominuje výsadba trávnatého charakteru, s dominantnými solitérmi stromov. Nachádza sa tu aktívny parter občianskej vybavenosti s priamym prepojením na exteriér.

Jedinečnú identitu centrálnej časti obytných súborov svojou zástavbou tvoria dva navzájom prepojené dvory. Ide o príznačne materiálovo diferencované priestory, pričom ich formu vymedzuje pravidelný grid stípopitých stromov a trávnik. Rôznorodosť a diverzitu dosahujeme pomocou terénnej modulácie a prírodných elementov, ako napr. voda, piesok, vo vhodnej kombinácii s prírodnými prvkami.

Zelenú lúku, ako voľnú plochu na aktívne, či pasívne aktivity voľnočasového charakteru v južnej časti riešeného územia uzatvára skupina husto vysadených stromov. Tieto plnia ochrannú funkciu obytnému súboru vo vzťahu k automobilovej komunikácii. Plochy po takmer celom obvode riešeného územia tvoria prvky izolačnej zelene vytvárajúcej bariéru najmä pred nepriaznivým vplyvom dopravy a vytvárajú priestor pre vznik plôch biodiverzity v území.

2.10.2.2 Variant 2

Návrh koncepcie zelene je podmienený urbanistickým usporiadaním objektov polyfunkcie a bývania. Rešpektuje pešie a dopravné prepojenia jednotlivých objektov a okolitej vybavenosti, vrátane zástavky MHD. Návrh zelene korešponduje s hlavnými pešími koridormi, dopĺňa ich o krajinné prvky a pomocou vegetácie člení plochy na menšie funkčné časti.

Ťažiskom verejného priestoru je centrálna plocha v priamej nadväznosti na okolité objekty. Vytvára podnety pre stretnutia rezidentov. Je to priestor so spoločenskou a pobytovou funkciou, ktorým prechádzajú hlavné pešie ťahy v podobe promenádneho chodníka. Ekologickú a estetickú funkciu zelene podporuje vegetácia na konštrukciách, ktorá je zároveň hlavným kompozičným prvkom. Vyrastlé stromy v centrálnom priestore vytvárajú prírodné enklávy.

Centrálny priestor nadväzuje na predpolia polyfunkčných objektov s aktívnym parterom. Tieto plochy sú doplnené kvitnúcimi lúkami, kríkmi a stromami s plytkým koreňovým systémom.

Potenciál pre výsadbu vyrastlej vegetácie je najmä v južnej časti riešeného územia. Táto plocha poskytuje priestor pre športové a voľnočasové aktivity, je akcentovaná terénnou modeláciou a intenzívnou vybavenosťou verejných priestorov.

Ochranná a izolačná zeleň oddeľuje objekty a pobytové priestory od negatívneho pôsobenia statickej a dynamickej dopravy prostredníctvom clôn kríkov (strihané alebo nestrihané živé ploty), vysokých tráv a lianami na konštrukciách. Izoláciu podporujeme aj terénnymi modeláciami.

Ulica Mlynské luhy je doplnená alejou, ktorá oddeľuje pobytový priestor od ulice. Aleja bude dotvárať charakter ulice v rámci celej svojej dĺžky.

2.10.2.3 Bilancie zelene v NUŠ

	VARIANT 1	VARIANT 2
Plocha zelene na rastlom teréne	9328 m ²	9618 m ²
Podiel z plochy zelene celkovo	84,8%	73,1%
Rastlý terén - koeficient zápočtu	1,0	1,0
Započítateľná plocha pre koeficient zelene	9328 m²	9618 m²
Plocha zelene na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	1666 m ²	3548 m ²
Podiel z plochy zelene celkovo	15,2%	26,9%
Hrúbka substrátu nad 0,5m - koeficient zápočtu	0,3	0,3
Započítateľná plocha pre koeficient zelene	500 m²	1064 m²
Plocha zelene celkovo	10994 m²	13166 m²
Podiel z plochy zelene celkovo	100,0%	100,0%

Celková plocha riešeného územia	25989 m ²	25989 m ²
KOEFICIENT ZELENÉ	0,38	0,41
Koeficient zelene minimálny	0,25	0,25

2.11 Interpretácia stavu životného prostredia

2.11.1 Podmienky na umiestnenie stavieb

ZNÍŽENIE NEGATÍVNYCH VPLYVOV NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Vzhľadom na charakter navrhovaných objektov v území, keďže sa jedná výlučne o objekty obytné, polyfunkčné, občiansku vybavenosť a nie objekty výrobné, nie je predpoklad, že by mali mať počas svojej prevádzky trvalo nepriaznivý vplyv na životné prostredie. Každý objekt, ktorý bude presahovať limity stanovené zákonom č. 24/ 2006 Z.z. - príloha č.8, bude podliehať zisťovaciemu konaniu ešte v rámci svojej projektovej prípravy. Všeobecne možno povedať, že najmä uzavreté podzemné garážové - parkovacie objekty budú mať pri svojich nutných navrhovaných kapacitách menej škodlivý vplyv na životné prostredie, ako by malí otvorené parkoviská na teréne s takými istými kapacitami.

2.11.2 Bezbariérové riešenia verejne prístupných stavieb

Okrem toho všetky novo navrhované verejne prístupné objekty v území budú musieť byť bezbariérovo riešené v súlade s vyhl. č. 532/2002 Z.z.

2.11.3 Protihlukové opatrenia

Podľa hlukovej mapy Bratislavy (<http://www.laermkarten.de/bratislava/>) je v našom riešenom území hladina hluku v noci vyššia ako 50 dB.

Podľa Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z., (ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí) majú byť vo vonkajšom prostredí splnené nasledovné limity pre hluk z dopravy: deň, večer $L_{Aeq,p} = 60$ dB
noc $L_{Aeq,p} = 50$ dB

Ako vidno, hladina dopravného hluku bude vyššia ako hygienické limity. Ochrana vnútorných priestorov pred hlukom z dopravy bude riešená potrebnou nepriezvučnosťou obvodového plášťa za súčasného zabezpečenia mikroklimatických podmienok vnútorného prostredia. Okná obytných miestností musia mať index nepriezvučnosti $RW \geq 35$ dB a súčasne budú opatrené zvukoizolačnými vetracími mriežkami s analogickými parametrami (vetranie pri zavretých oknách).

Pre okná administratívnych, resp. obchodných priestorov postačujú bežné zvukoizolačné parametre zasklených konštrukcií - $RW \geq 32$ dB.

2.11.4 Komunálny odpad

Komunálne odpady sú odpady z domácností vznikajúce na území obce pri činnosti fyzických osôb a odpady podobných vlastností a zloženia, ktorých pôvodcom je právnická osoba alebo fyzická osoba - podnikateľ, okrem odpadov vznikajúcich pri bezprostrednom výkone činností tvoriacich predmet podnikania alebo činností právnickej osoby alebo fyzickej osoby - podnikateľa; za odpady z domácností sa považujú aj odpady z nehnuteľností slúžiacich fyzickým osobám na ich individuálnu rekreáciu, napríklad zo záhrad, chát, cháiup, alebo na parkovanie alebo uskladnenie vozidla používaného pre potreby domácnosti, najmä z garáží, garážových stojísk a parkovacích stojísk. Komunálnymi odpadmi sú aj všetky odpady vznikajúce v obci pri čistení verejných komunikácií a priestranstiev, ktoré sú majetkom obce alebo v správe obce, a taktiež pri údržbe verejnej zelene vrátane parkov a cintorínov, ktoré sú majetkom obce alebo v správe obce a ďalšej zelene na pozemkoch fyzických osôb.

Zber, prepravu za účelom zhodnotenia a zneškodnenia komunálneho odpadu v Bratislave zabezpečuje akciová spoločnosť Odvoz a likvidácia odpadu (CLO).. Spáliteľný a materiálovo ináč nevyužiteľný odpad je energeticky zhodnocovaný a termicky zneškodňovaný v spaľovni odpadu vo Vlčom hrdle. Okrem zmesového komunálneho odpadu sa zaviedol separovaný zber odpadu (plasty, sklo, papier a lepenka).

Nakladanie s komunálnymi odpadmi na území Hlavného mesta SR Bratislavy sa riadi Všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 4/2016 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a o zmene a doplnení všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 13/2012 o miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady a o zmene a doplnení všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 12/2001 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení neskorších zmien.

V zóne je navrhovaný moderný systém polopodzemných kontajnerov pre zber a odvoz komunálneho odpadu. Pre bytový dom a ostatné budovy na bývanie sa stanovuje jeden polopodzemný kontajner s objemom 5 m³ s intervalom odvozu minimálne jedenkrát za týždeň pre 150 až 180 osôb. Nad uvedený počet osôb sa interval odvozu, prípadne počet podzemných kontajnerov upraví ekvivalentne, pričom je možné použiť aj podzemný kontajner s objemom 3 m³ s intervalom odvozu jedenkrát za týždeň pre 90 až 105 osôb. Na zbernom hniezde sa poskytuje tiež podzemný kontajner pre zber papiera, plastov a skla. Interval odvozu pre triedený zber odpadov z obalov a odpadov z neobalových výrobkov zbieraných spolu s obalmi (papier, sklo, plasty, kovy) je jeden až dvakrát za týždeň, prípadne podľa potreby v závislosti od skutočnej produkcie odpadu.

V každej variante sa navrhuje približne 7 až 8 kusov polopodzemných kontajnerových stojísk rozmiestnených rovnomerne.

Žlté kontajnery sú určené na pet fľaše od nápojov, viacvrstvové tetrapak obaly od nápojov a hliníkové plechovky. Plasty sa zväžajú do dotriedňovacieho závodu vo VIčom hrdle, kde sa oddelia nečistoty a prímеси. Ďalej sa triedia na jednotlivé komodity - pet fľaše podľa farby, fólie, tetrapaky a nápojové plechovky. Vytriedený odpad sa lisuje do balíkov a dodáva odberateľom na ďalšie spracovanie.

Zelené kontajnery sú určené na sklené fľaše od nápojov, oleja a poháre od zaváranín. Sklo sa dá recyklovať prakticky donekonečna. Z vyzbieraného skla sa oddelia nečistoty a prímеси. Potom sa odváža na ďalšie spracovanie konečným odberateľom.

Modré kontajnery sú určené na noviny, časopisy, kancelársky papier, kartónové obaly, knihy, skartovaný kancelársky papier. Vyzbieraný papier sa odváža do triediaceho závodu vo VIčom hrdle, kde sa z neho vytriedia komodity lepenka, časopisy a noviny. Tieto sa lisujú do balíkov a odvážajú do papierní na ďalšie spracovanie.

Čierne kontajnery sú určené pre domový odpad, ktorý sa nerecykluje. Spôsob spracovania tohto odpadu je spaľovanie, alebo vo výnimočných prípadoch sa odváža na riadenú skládku.

Na objemný a drobný stavebný odpad sú určené kontajnery s objemom 7-11 m³. Tento druh odpadu sa odváža dvakrát ročne (jarné a jesenné upratovanie). Kontajnery sú určené na nábytok, podlahoviny, dvere, okná, drevo, tehly, obkladačky, sadrová hmota, kúsky betónu v pevných vreciach do 20 kg.

Objemný odpad je zložka komunálneho odpadu, ktorá svojím rozmerom a hmotnosťou nezodpovedá používaným zberným nádobám a kontajnerom v systéme zberu.

Drobný stavebný odpad je odpad z bežných udržiavacích prác zabezpečovaných fyzickou osobou - nepodnikateľom (v rozsahu so jedného metra kubického ročne od jednej fyzickej osoby), na ktorých vykonanie sa podľa zákona nevyžaduje stavebné povolenie ani ohlasovacia povinnosť.

Kontajnery na objemný a drobný stavebný odpad sa podľa počtu obyvateľov pridelujú jednotlivým mestským častiam, ktoré rozhodujú o termínoch a miestach pristavenia. V zmysle platného VZN je možné odpad ukladať len do nádob a kontajnerov na to určených a nie voľne k stojiskám.

2.11.5 Záver

z hľadiska kvality ovzdušia, vody a pôdy treba sústavne sledovať dve úlohy: udržiavať a nezhoršovať nenarušené životné prostredie a vynakladať všetky dostupné prostriedky na zlepšenie narušeného prostredia.

2.12 Vecná a časová etapizácia výstavby

Výstavba v zóne sa bude realizovať postupne, v zásade podľa členenia urbanistických blokov a podľa záujmu zo strany investorov - vlastníkov pozemkov začlenených do riešeného územia mimo pozemkov obstarávateľa tejto UŠ.

Postup realizácie nových objektov v riešenom území je vzhľadom na objektívne lokálne podmienky otvorený pre investičnú činnosť a to vzhľadom na pomerne malý rozsah investičných zámerov v území, ktoré možno rozdeliť na jednotlivé bloky. Tie nie sú závislé od budovania zásadných predchádzajúcich vyvolaných investícií v oblasti primárnych inžinierskych sietí a možno ich napojiť na existujúce siete.

Preto možno zámery na realizáciu väčších líniových stavieb majúce zásadný celomestský charakter a zasahujúce širšie mestské územia, považovať za realizovateľné nezávisle od budovania ostatných navrhovaných objektov v území.

Z hľadísk vecnej a časovej koordinácie uskutočňovania obnovy, prestavby a dostavby v riešenom území nie je vzhľadom na izolovanosť jednotlivých objektov v stabilizovanom urbanistickom prostredí vytvárať špecifickú vecnú a časovú postupnosť výstavby.

Realizácia zámerov skvalitnenia prostredia a humanizácie prostredia, rekonštrukcie, revitalizácie niektorých objektov, intenzifikácie využitia plôch, budovania zelene a peších, športových plôch je možné realizovať nezávisle na časových aspektoch a možno ich považovať iba za realizačný problém riešiteľný technickými prostriedkami.

2.12.1.1 VARIANT 1

Podmienkou začatia výstavby je realizácia nasledovných krokov:

- Asanácia pôvodnej zástavby objektov v riešenej zóne
- 1. etapa výstavby bude realizovať:
 - Dopravné stavby, podmieňujúce výstavbu v zóne
 - Zariadenia technickej infraštruktúry podmieňujúce výstavbu v zóne - prekládky inžinierskych sietí
- 2. etapa výstavby bude realizovať:
 - Regulačný blok II - objekty F, G, H a X
- 3. etapa výstavby bude realizovať:
 - Regulačný blok I - objekty A, B, C, D, E a Y
- 4. etapa výstavby bude realizovať:
 - Regulačný blok III - objekt K

2.12.1.2 VARIANT 2

Podmienkou začatia výstavby je realizácia nasledovných krokov:

- Asanácia pôvodnej zástavby objektov v riešenej zóne
- 1. etapa výstavby bude realizovať:
 - Dopravné stavby, podmieňujúce výstavbu v zóne
 - Zariadenia technickej infraštruktúry podmieňujúce výstavbu v zóne - prekládky inžinierskych sietí
- 2. etapa výstavby bude realizovať:
 - Regulačný blok II - objekty C, D, E, F, X a Z
- 3. etapa výstavby bude realizovať:
 - Regulačný blok I - objekty A, B a Y
- 4. etapa výstavby bude realizovať:
 - Regulačný blok III - objekt H

2.13.3 Bilancie Variant 1

2.13 Tabuľková časť: urbanistická ekonómia

2.13.1 Bytová výstavba v zóne

Bytová výstavba je navrhovaná takmer vo všetkých objektoch. Podiel bývania vo funkcií 101 je v ÚPN HM SR Bratislavy predpísaný vo vnútornom meste minimálne 70% celkových nadzemných podlažných plôch. Táto podmienka je v návrhu riešenia dodržaná. (viď bilancie v nasledujúcich kapitolách)

Spolu je v zóne vo Variante 1 navrhnutých 287 bytov s 747 obyvateľmi a vo Variante 2 navrhnutých 264 bytov s 686 obyvateľmi.

Výpočet počtu bytových jednotiek a obyvateľov sme overili dvomi rôznymi metodikami. V prvom metodickom prístupe sme využili priemernú veľkosť bytov 65 m² a priemernú obložnosť 2,6 obyvateľa na byt. V druhom prístupe sme overili kapacity podľa reálnych nárokov investorov na veľkostnú skladbu bytov a ich percentuálny podiel. Jednotlivé počty bytov sme počítali z čistej úžitkovej plochy jednotlivých objektov navrhovaných v zóne. Vychádzali sme zo štruktúry bytov určenej pre štandardnú klientelu.

2.13.2 Občianska vybavenosť

v rámci zabezpečenie základnej občianskej vybavenosti zóny navrhujeme vybudovať v rámci zóny nasledovné zariadenia pre obyvateľov.

2.13.2.1 Školstvo a Arýchova

Školské zariadenia (ZŠ, SŠ) navrhujeme využiť okolité existujúce ZŠ, ktorých prehľad uvádzame nižšie. Nakoľko je objektívny predpoklad, že zóna sa bude realizovať postupne, aj nároky na školské a predškolské zariadenia sa rozložia do dlhšieho časového obdobia. Predpokladáme, že kapacity existujúcich základných škôl v okolí budú dostatočné pre navrhovanú výstavbu. V pešej dostupnosti riešeného územia sa nachádzajú dostatočné kapacity základných škôl a stredných škôl:

- Základná škola, Borodáčova 2
- Základná umelecká škola sv. Cecílie, Chlumeckého 10
- základná škola a gymnázium - Spojená škola sv. Vincenta de Paul, Bachova 4
- Základná škola SNP, Ostredková 14

2.13.2.2 Materské školy

Predpokladáme, že kapacity existujúcich materských škôl v okolí budú dostatočné pre navrhovanú výstavbu. Ideálne sú menšie MŠ s počtom cca 50 detí. Dochádzková vzdialenosť od bydliska do MŠ by nemala presiahnuť 500 m. Sieť existujúcich materských škôl v dostupnosti zóny pokryje potreby prírastku obyvateľov. V súčasnosti tu existujú tieto MŠ:

- Materská škola Púpava, Exnárova 3124/6
- Materská škola, Bancíkovej 2
- Súkromná materská škola Veselý Úľ, Stálicová 2

2.13.2.3 Zdravotníctvo

Obyvatelia zóny by mali využívať zdravotnícke nemocničné zariadenia celomestského významu. Navrhujeme integrovať do novej výstavby 2 ambulancie primárnej starostlivosti.

2.13.2.4 Komerčná vybavenosť a administratíva

Komerčná vybavenosť je navrhovaná prevažne ako vstavaná vybavenosť v parteri polyfunkčných budov. V časti riešeného územia navrhujeme kumuláciu týchto zariadení do nadzemnej podnože, v ktorej sú situované obchody, služby a administratíva. Miera a množstvo tejto vybavenosti sa riadi trhom, preto jej skladbu a množstvo je možné iba odhadnúť.

Tabuľka 32 Celkové bilancie územia Variant 1

	regulačný blok	hodnota
Celková plocha riešeného územia	1. II. III.	25989 m2
Zastavaná plocha	I. II. III.	6185 m2
Plocha cestných komunikácií	i. II. III.	5054 m2
Plocha peších komunikácií	i. N. III.	3756 m2
Plocha zelene celkovo	1. II. III.	10994 m2
Celkový stavebný objem - nadzemná časť	i. II. III.	107164 m2
Celkový stavebný objem - podzemná časť	1. II. III.	32851 m2
INDEX PODLAŽNÝCH PLÔCH	1. II. III.	1,31
INDEX ZASTAVANÝCH PLÔCH	1. II. III.	0,24
KOEFICIENT ZELENE	1. II. III.	0,38

A	6+1	22,4	2374	1624	75	210	375	48	42	375	7480
B	2	7,4	488			244	244			244	1806
C	1	4,1	144						144	144	590
D	2	7,4	490			245	245			245	1813
E	6+1	22,4	2374	1624	75	210	375	48	42	375	7479
F	8+1	28,4	14910	10870		2112	1668		261	2373	46634
G	5+1	19,1	3345	2738	296			90	221	607	10468
H	5+1	19,1	3352	2744	296				312	608	10487
I	5+1	19,1	3361	2740	296			105	220	607	10519
J	2	6,8	149	149						74	506
K	5+1	19,1	2932	2399						533	9382
CELKOM			33919	24888	1038	3484	2906	346	1257	6185	107164
Podiel funkcie		100,0%			76,4%	10,3%	8,6%	1,0%	3,7%		

Tabuľka 34 Rekapitulácia podzemných objektov Variant 1

X	-1	3,8	2091	1992		80	99	7946
Y	-2	7,1	6658	5831	632	233	195	21971
Z	-1	3,8	772	607	75	24	90	2934
CELKOM			9521	8430	707	337	384	32851

2.13.3 Bilancie Variant 1

Celková podlažná plocha NETTO	18666 m2
Priemerná veľkosť bytu	65 m2
Celkový počet bytov	287 ks
Obložnosť bytov (počet obyvateľov na byt)	2,6
Celkový počet obyvateľov v bytoch	747

1-Izbové	20%	57 ks
2-Izbové	40%	115 ks
3-izbové	30%	86 ks
4-izbové	8%	23 ks
5 a viac izbové	2%	6 ks

Administratíva	
Celková podlažná plocha NETTO	1628 m2
Účelová jednotka = čistá úžitková plocha na 1 zamestnanca	15 m2
Celkový počet zamestnancov	109
Obchod a služby nešpecifikované	
Celková podlažná plocha NETTO	2087 m2
Podiel odbytovej plochy z podlažnej plochy funkcie	85%
Účelová jednotka = čistá odbytová plocha	1774 m2
Kaviarne a reštaurácie	
Celková podlažná plocha NETTO	500 m2
Podiel odbytovej plochy z podlažnej plochy funkcie	40%
Účelová jednotka = čistá odbytová plocha	200 m2
Počet	2 ks
Podlažná plocha na stoličku	1 m2
Účelová jednotka = počet stravníkov	167 ks
Ambulancia zdravotnej starostlivosti	
Celková podlažná plocha NETTO	200 m2
Počet	2 ks
Účelová jednotka = čistá odbytová plocha na 1 ambulanciu	100 m2
Počet zamestnancov na ambulanciu	2
Účelová jednotka = počet zamestnancov	4

Tabuľka 38 Parkovacie a odstavné miesta Variant 1

Počet miest na teréne	146 ks
Počet miest v podzemných garážach	337 ks
Počet miest celkovo	483 ks

2.13.4 Bilancie Variant 2

Tabuľka 39 Celkové bilancie územia Variant 2

	regulačný blok	hodnota
Celková plocha riešeného územia	1. II. III.	25989 m ²
Zastavaná plocha	1. II. III.	5657 m ²
Plocha cestných komunikácií	1. II. III.	4120 m ²
Plocha peších komunikácií	1. II. III.	3046 m ²
Plocha zelene celkovo	1. II. III.	13166 m ²
Celkový stavebný objem - nadzemná časť	1. II. III.	96382 m ³
Celkový stavebný objem - podzemná časť	1. II. III.	35545 m ³
INDEX PODLAŽNÝCH PLÔCH	1. II. III.	1,15
INDEX ZASTAVANÝCH PLÔCH	1. II. III.	0,22
KOEFICIENT ZELENE	1. II. III.	0,41

Tabuľka 40 Rekapitulácia nadzemných objektov Variant 2

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A	5+1	19,4	6947	5739		948			260	1208	22531
B	7+1	25,4	5641	3289		529	1544	68	239	839	18023
C	5+1	19,4	7590	6245		1023		90	232	1345	24653
D	4+1	16,1	2458	1864	267			91	236	593	7978
E	4+1	16,1	2397	1864	267				266	533	7564
F	4+1	16,1	2397	1864	267				266	533	7564
G	2	6,8	149	149						74	506
H	4+1	16,1	2397	1864						533	7564
CELKOM			29975	22877	801	2712	1544	304	1765	5657	96382
Podiel funkcie		100,1%		79,0%		9,0%	5,2%	1,0%	5,9%		

Tabuľka 41 Rekapitulácia podzemných objektov Variant 2

	1	2	3	4	5	6	7	8
W	-1	3,8	2831	2363	400	95	68	10758
X	-1	3,8	2901	2810		112	91	11024
Y	-1	3,8	2850	2301	459	92	90	10830
Z	-1	3,8	772	607	75	24	90	2934
CELKOM			9354	8081	934	323	339	35545

Celková podlažná plocha NETTO	17 158 m ²
Priemerná veľkosť bytu	65 m ²
Celkový počet bytov	264 ks
Obložnosť bytov (počet obyvateľov na byt)	2,6
Celkový počet obyvateľov v bytoch	686

1-izbové	20%	53 ks
2-izbové	40%	106 ks
3-izbové	30%	79 ks
4-izbové	8%	21 ks
5 a viac izbové	2%	5 ks

Administratíva	
Celková podlažná plocha NETTO	865 m ²
Účelová jednotka = čistá úžitková plocha na 1 zamestnanca	15 m ²
Celkový počet zamestnancov	58
Obchod a služby nešpecifikované	
Celková podlažná plocha NETTO	1470 m ²
Podiel odbytovej plochy z podlažnej plochy funkcie	85%
Účelová jednotka = čistá odbytová plocha	1249 m ²
Kaviarne a reštaurácie	
Celková podlažná plocha NETTO	500 m ²
Podiel odbytovej plochy z podlažnej plochy funkcie	40%
Účelová jednotka = čistá odbytová plocha	200 m ²
Počet	2 ks
Podlažná plocha na stoličku	1 m ²
Účelová jednotka = počet stravníkov	167 ks
Ambulancia zdravotnej starostlivosti	
Celková podlažná plocha NETTO	200 m ²
Počet	2 ks
Účelová jednotka = čistá odbytová plocha na 1 ambulanciu	100 m ²
Počet zamestnancov na ambulanciu	2
Účelová jednotka = počet zamestnancov	4

Tabuľka 45 Parkovacie a odstavné miesta Variant 2

Počet miest na teréne	109 ks
Počet miest v podzemných garážach	323 ks
Počet miest celkovo	432 ks

2.14 Svetlotechnické posúdenie

DENNÉ OSVETLENIE A PRESLENIE Normatívne materiály:

- [1] STN 73 0580-1 Denné osvetlenie budov, časť 1 - Základné požiadavky, účinnosť od 1.7.1987
- [2] STN 73 0580-1 Denné osvetlenie budov, časť 1 - Základné požiadavky. Zmena 2, účinnosť od 01.10.2000
- [3] STN 73 0580-2 Denné osvetlenie budov, časť 2 - Denné osvetlenie budov na bývanie, účinnosť od 01.10.2000
- [4] STN 73 4301 Budovy na bývanie, účinnosť od 06/2005
- [5] Vyhláška č. 541/2007 Ministerstva zdravotníctva SR zo 16. augusta 2007 o podrobnostiach a požiadavkách na osvetlenie pri práci, účinnosť od 1.12.2007

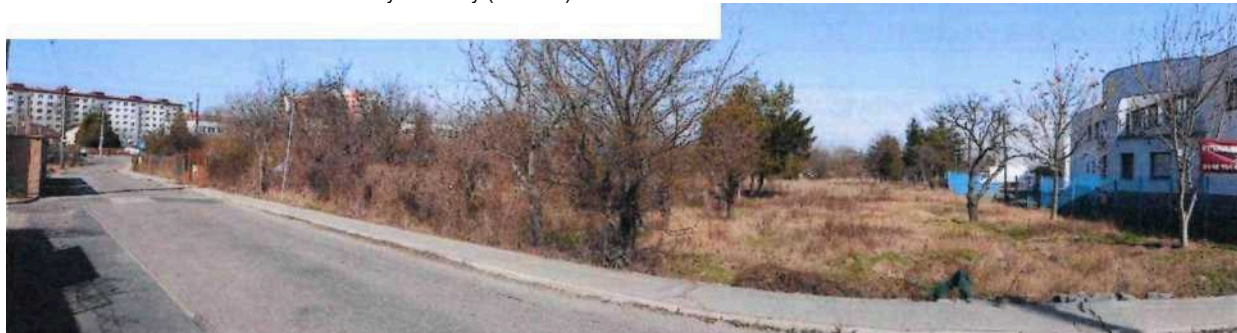
Východiskové podklady :

- 1. EXNÁROVA ULICA - VÝCHOD, m. č. Bratislava-Ružinov - urbanistická štúdia zóny v 2 alternatívnych vyhotoveniach, IJprava III architektonická časť PD - osadenie objektov v katastrálnom podklade, informácia o výškovom riešení a funkčnej náplni - projektant: ENDORFINE, s.r.o., Gagarinova 10/A, 821 05 Bratislava, 07/2019
- 2. Obhliadka miesta výstavby a dotknutých objektov spojená so zameraním potrebných rozmerov a detailov - vykonané vo február 2017, aktualizované v septembri 2019
- 3. Pracovná fotodokumentácia
- 4. Prieběžné konzultácie s projektantom

2.14.1 Vstupné informácie

Cieľom predkladaného posúdenia v rámci IJpravy III bola aktualizácia predbežného overenia funkčnej náplne navrhovaných objektov z hľadiska podmienok dennej osvetlenosti a preslnenia. Upravený návrh štúdie predpokladá pridanie objektu K 5+1NP vo Variante 01, resp. objektu H 4+1NP vo Variante 02 - v oboch prípadoch sú nové budovy situované na južnej strane pozemku. Primeraná pozornosť bola venovaná aj možnosti zatienenia existujúcej zástavby v lokalite. Zhodnotenie bolo vykonané v súlade s ustanoveniami platnej legislatívy.

Obrázok 4 Pohľad na riešené územie z ul. Mlynské luhy (J strana)



Pripravovaný polyfunkčný súbor sa nachádza na južnej strane Ružinovskej ulice v jej koncovej časti na úrovni obrátky električkovej trate. Územie ohraničuje zo severu Exnárova ulica, zo západnej a južnej strany prebieha ul. Mlynské luhy, na východnej strane je lokálna komunikácia. Na pozemku sa v súčasnosti nachádzajú 1- a 2-podlažné prevádzkové objekty, ktoré budú asanované. Pozdĺž západnej hranice prebieha ochranné pásmo WN, na východnej strane je cestné ochranné pásmo diaľnice. Plán zóny sa predkladá v 2 urbanistických alternatívach, štruktúra funkčného využitia je zmiešaná - ide o bytové domy, polyfunkčné objekty s bytmi a občianskou vybavenosťou a samostatné objekty občianskej vybavenosti.

Lokalita sa nachádza na rozhraní sídliskovej a riedkej rodinnej zástavby kombinovanej s prevádzkovými stavbami. Cloniaci vplyv pripravovanej výstavby na existujúce objekty v oboch variantoch bol zhodnotený v samostatnej kapitole posudku. Miera zatienenia navrhovaných objektov okolitou zástavbou je vzhľadom na odstupy a výšku stavieb minimálna. Z hľadiska svetlotechnického a insolačného prostredia v budúcich objektoch boli rozhodujúce podmienky vzájomného tienenia medzi domami.

Pôdorysno-výškové vzťahy medzi objektami sú zobrazené na obr. 1 a 3 (alt.1 a alt.2).

Poznámka 1; Výškové kóty sú uvádzané v relatívnom systéme, počiatok ktorého je vzťahnutý k +0,00 v priemernej úrovni UT na ploche stavebného pozemku. Rovnaký systém bol použitý aj v architektonickej časti PD

Poznámka 2: Orientácia objektov k svetovým stranám bola určená z mapového podkladu založeného na pravouhlej kartografickej sieti so zohľadnením odchýlky meridiánovej konvergenencie 5°45' pre polohu BA.

2.14.2 Vplyv na existujúce objekty v lokalite

Vplyv navrhovanej výstavby na denné osvetlenie a preslnenie existujúcich objektov v lokalite

2.14.2.1 Všeobecne

Denné osvetlenie

Miera možného zatienenia existujúcich stavieb novostavbami alebo novovytvorenými časťami pôvodných stavieb je vymedzená ustanovením čl. 4.4 [2], ktorý predpisuje maximálne prípustné hodnoty ekvivalentného uhla zatienenia.

Č l á n o k 4.4 [2]: Pri navrhovaní a úpravách stavebných objektov (nadstavby, prístavby a pod.) sa musí dbať na to, aby sa výrazne nezhoršili podmienky denného osvetlenia v existujúcich okolitých vnútorných priestoroch s trvalým pobytom ľudí a aby sa vytvorili podmienky pre dostatočné denné osvetlenie budov na dočasne nezastavaných stavebných parcelách. Ekvivalentný uhol tienenia priestorov s vysokými nárokmi na denné osvetlenie (denné miestnosti predškolských zariadení, učebne škôl a pod.) sa odporúča 20°, nesmie však prekročiť 25°. Ekvivalentný uhol tienenia hlavných bočných osvetľovacích otvorov ostatných existujúcich alebo navrhovaných vnútorných priestorov s trvalým pobytom ľudí sa odporúča do 25°, nesmie však prekročiť 30°. Vo svahovitom území so sklonom terénneho reliéfu väčším ako 5° možno proti smeru spádnice svahu zvýšiť ekvivalentný uhol tienenia najviac o 5°. Ak oprávnené inštitúcie príslušnej obce jednoznačne vymedzia zóny obce so zvýšenou hustotou zástavby (najmä vo väčších mestách), nesmie ekvivalentný uhol tienenia hlavných bočných osvetľovacích otvorov existujúcich alebo navrhovaných vnútorných priestorov s trvalým pobytom ľudí prekročiť:

- 36° v súvislej radovej uličnej zástavbe v centrálnych častiach väčších miest
 - 42° v súvislej radovej uličnej zástavbe v mimoriadne stiesnených priestoroch v historických centrách miest.
- V prípadoch nezastavaných stavebných parciel sa ekvivalentné uhly tienenia určujú v referenčných bodoch vo výške 2,0 m nad úrovňou terénu v miestach plánovaných hlavných priečelí budovy, prípadne v miestach stavebnej čiary. Na tieto účely sa do ekvivalentného uhla (vonkajšieho) tienenia nezapočítava tienenie kontrolných bodov vlastnými časťami objektu (loggiami, strešnými prevismi, zalomeniami vlastného objektu a pod.).

Poznámka: V prípadoch, keď existujúca zástavba prekračuje maximálny ekvivalentný uhol tienenia v príslušnej, pre tento účel vymedzenej zóne obce (napr. v súvislej uličnej zástavbe sa nachádzajú vedľa prieluky alebo nízkej budovy vysoké objekty), možno dostávať prieluku najviac na úroveň uhla tienenia, ktorého veľkosť sa rovná hodnote prípustného ekvivalentného uhla tienenia v danej zóne. Definícia ekvivalentného uhla (vonkajšieho) tienenia - uhol od horizontálnej roviny vyneseny v normálovom smere spravidla zo stredu osvetľovacieho otvoru (prípadne z kontrolného bodu v zvislej rovine) na vonkajšom povrchu obvodovej konštrukcie vo výške najmenej 2,0 m nad terénom priliehajúcim k posudzovanému objektu; predstavuje tienenie nekonečne dlhej prekážky paralelnej s rovinou obvodovej konštrukcie, ktorá v podmienkach oblohy podľa čl. 2.8 [1] spôsobí rovnaké zníženie oblohovej osvetlenosti vertikálnej roviny, ako existujúce alebo navrhované tieniace prekážky.

Riešené územie sa nachádza v lokalite s povoleným ekvivalentným zatienením 30°

Insolácia

Pri umiestňovaní budovy v lokalite je potrebné preveriť aj dobu insolácie v zmysle požiadaviek [4] v obytných miestnostiach jestvujúcich okolitých budov.

2.14.2.2 Špecifikácia dotknutých objektov

Pri obhliadke lokality bolo zistené, že v blízkosti pripravovanej výstavby sa nachádza len rodinný dom na ul. Mlvnské luhv 7. ktorý leží v JZ kúte riešeného územia. Ďalšie objekty v okolí sú pôdorysne

alebo z dôvodu dostatočnej vzdialenosti preukázateľne mimo sféry cioniaceho vplyvu budúcej výstavby.

Obrázok 5 RD Mlynské luhy 7 - SV fasáda

méai

• jSl.Sl
fl



2.14.2.3 Zhodnotenie

Rodinný dom na ul. Mlynské luhy 7 dvojpodlažný objekt s nevyužívaným sedlovým podkrovím. V SV fasádnej stene obrátenej k budúcej výstavbe sú na každom podlaží umiestnené po 2 okenné otvory, o ktorých sa predpokladalo, že môžu byť súčasťou obytných miestností. Predmetom zisťovania uhla zatienenia boli okná na 1.NP, insolácia sa nehodnotí, keďže fasáda má nepriaznivú orientáciu bez možnosti preslnenia.

DENNÉ OSVETLENIE

Vstupné údaje

- posudzované miestnosti: izby na 1. NP v polohe podľa foto
- kontrolný bod zatienenia P1 sa nachádza v rovine fasády 2m nad príslušným UT, v úrovni +2,0 m

Zhodnotenie

Jednoduchým prepočtom bolo zistené, že priamy horizontálny uhol vyneseny z bodu P1 / +2,0 m kolmo na najbližší bod atiky budúcej výstavby dosahuje hodnotu;

- Variant 01 - atika s výškou 34,7°
+19,1 m vo vzdialenosti 24,7 m
- Variant 02 - atika s výškou 25,2°
+13,1 m vo vzdialenosti 23,6 m

Ide o priamy uhol, ekvivalentná miera zatienenia rozpočítaná na šírku stavebného pozemku zobrazujúcu sa z bodu P1 bude v oboch variantoch výrazne nižšia než preukázané priame hodnoty a teda aj normou garantovaná hodnota 30°.

Doba preslnenia

Zhodnotenie insolácie sa nedokladá, keďže dotknutá fasáda má neslnečnú SV orientáciu. Na uvedenej skutočnosti plánovaná výstavba nič nezmení.

Záver

Obidve predkladané alternatívy budú vo vzťahu k RD č. 7 v súlade s platnými normatívnymi a hygienickými predpismi tak v oblasti denného osvetlenia ako aj preslnenia. Za daných okolností nie sú potrebné žiadne doplnujúce opatrenia.

2.14.3 Predbežné vyjadrenie k vnútorným priestorom výstavby

Predbežné vyjadrenie k podmienkam dennej osvetlenosti a insolácie vo vnútorných priestoroch navrhovaných objektov

2.14.3.1 Denné osvetlenie

Všeobecne

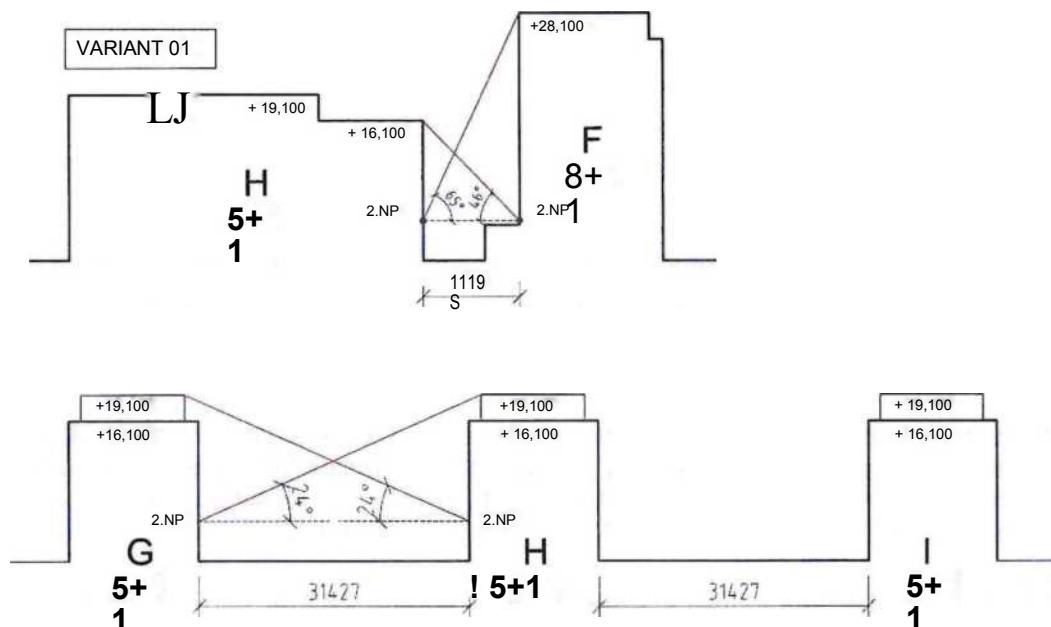
Vyhovujúce denné osvetlenie musia mať všetky priestory určené pre trvalý pobyt ľudí - čl. 3.1 [1]. Medzi tieto priestory sa zaraďujú aj obytné miestnosti bytov určených na trvalé bývanie. V obytnej miestnosti je podmienkou vyhovujúceho denného osvetlenia, aby v dvoch kontrolných bodoch v polovici hĺbky miestnosti, vzdialených 1 m od vnútorných povrchov bočných stien, bola hodnota č. d. o. najmenej 0,75 %. Priemerná hodnota z týchto dvoch bodov musí dosahovať najmenej 0,9 %. *Riešenie združeného osvetlenia v obytných priestoroch sa nepripúšťa.* Prevádzky občianskej vybavenosti spadajú do kategórie pracovných priestorov s možným trvalým pobytom osôb. Ak ide o trvalý pobyt ľudí, je nevyhnutné zohľadniť aj ustanovenie čl. 3.11. [1], ktoré hovorí, že v prípade

bočného osvetlenia musí byť minimálna hodnota č. d. o. 1,5 %, aj keď pre danú zrakovú činnosť podľa tab. 1 postačujú hodnoty nižšie. Ak je možné zrakovú náročnú činnosť, prípadne trvalé pracovné miesta obmedziť na určitú časť vnútorného priestoru, táto skutočnosť sa zdôrazní odstupňovaním funkčne vymedzených častí priestoru a vyznačí sa v projektovej dokumentácii ([1], čl. 3.5. a 3.6.).

Podľa §4,[5] je možné riešiť združené osvetlenie v priestoroch, kde hodnoty činiteľa dennej osvetlenosti dosahujú najmenej 1/3 hodnôt požadovaných podľa tab. 1 [1]. Súčasne plocha funkčne vymedzenej časti združeného osvetlenia má predstavovať najmenej 1/3 podlahovej plochy miestnosti alebo 10 m². Najnižšia prípustná hodnota umelej zložky združeného osvetlenia je SOOIx, príloha 2 [5]. Ak priemerný, resp. minimálny č. d. o. nedosiahne stanovené hodnoty, miestnosť (časť miestnosti) sa klasifikuje ako priestor bez denného svetla a pristupuje sa k riešeniu umelého osvetlenia. Priestor bez denného svetla nie je využiteľný pre pracoviská s trvalým pobytom ľudí.

VARIANT 01 zhodnotenie

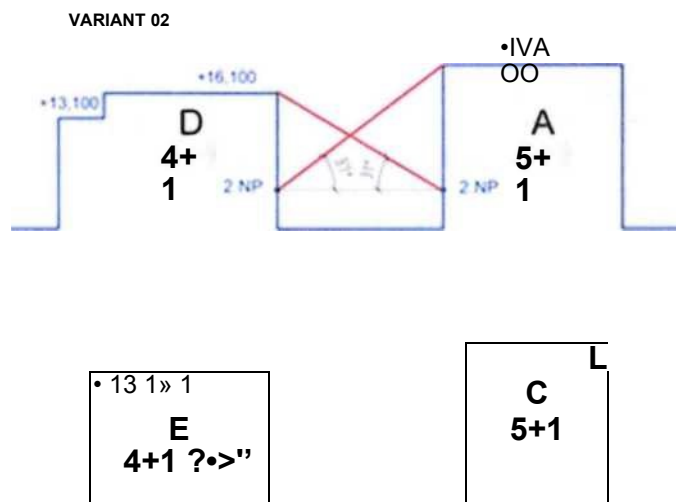
Z pohľadu denného osvetlenia sa kritické miesta nachádzajú medzi objektom F a domami G, H, I. Tu treba dispozičné usporiadanie prispôbiť tak, aby nedochádzalo k zatieneniu obytných miestností. Uvedené konštatovanie platí bez ohľadu na skutočnosť, že predmetné polohy sú pomerne bez problémov preslenné. Pre byty určené na trvalé bývanie však platí, že okrem podmienky preslnenia bytu ako celku musí každá obytňá miestnosť spĺňať požiadavku na dostatočné denné osvetlenie podľa [3]. Vzťah medzi blokmi G, H, I vyjadrený uhlom 24° na 2.NP je riešiteľný vhodným stavebným riešením.



2.14.4.2 Navrhované objekty

VARIANT 02 zhodnotenie

V tomto variante sa kritické miesta nachádzajú medzi blokmi A, D a C, E. Miera zatienenia na 2.NP dosahuje hodnoty 26° - 37°, čo sú hodnoty pomerne výrazné a preto sa odporúča túto skutočnosť eliminovať vhodným dispozičným návrhom (krátke miestnosti, široké okenné otvory bez zatienenia balkónovou alebo loggiovou doskou vyššieho podlažia.



2.14.3.2 Doba preslnenia

Všeobecne

Miestnosť sa v zmysle citovaných predpisov považuje za preslnenú, ak doba insolácie v období medzi

1.3. a 13.10. je aspoň 1 hod. denne. Byt je preslnený, ak je preslnená aspoň 1/3 jeho celkovej obytnej plochy. Plocha preslnujúceho otvoru musí dosahovať min. 1/10 plochy preslnovanej miestnosti, pričom jeho najmenší skladobný rozmer nesmie byť menší ako 900 mm.

Zhodnotenie

Doba preslnenia navrhovaných objektov bola zhodnotená v súlade s ustanoveniami [4], Použitý bol diagram zatienenia pre 1. marec zhotovený pre SZŠ 49°. Kontrolné body preslnenia sa nachádzajú

1.2 m nad podlahou miestnosti. Časy insolácie dňa 1. marca sú vyčíslené v pôdorysoch 2. a 3.NP na obr.2 (variant 01) a v pôdorysoch 2.,(3.,4.) NP na obr. 4 (variant 02).

Variant 01 - obr. 2

Insolačne je táto konfigurácia optimálna, tu treba viac venovať pozornosť skutočnostiam vyplývajúcich z nárokov na denné osvetlenie pre obytné miestnosti- vid' kap. 3.1 **Variant 02** - obr. 4

Nepreslnené polohy fasády / úseky fasád vznikajú v nasledovných blokoch:

- blok D / južná časť východnej strany / 2..NP
- blok E / východná fasáda / 2.,3.NP

V obidvoch domoch spôsobuje zatienenie radový objekt C v súčinnosti s menej priaznivou orientáciou dotknutých fasád. Východná strana oproti západnej je v danom osadení mierne znevýhodnená o odchýlku meridiánovej konvergencie, ktorá má v BA hodnotu 5,75° v smere hodinových ručičiek od severného azimutu

2.14.4 Záver

2.14.4.1 Vplyv stavby na okolité objekty

Navrhované objemové a výškové riešenie zástavby zóny Exnárova-Východ, Variant 01, Variant 02 - je vo vzťahu k okolitej zástavbe v súlade so znením čl. 4.4 [2]. Povolný ekvivalentný uhol zatienenia 30° nebude prekročený v žiadnom z existujúcich objektov v lokalite.

Preukázané nebolo ani nedovolené zatienenie okolitých budov na bývanie v zmysle požiadaviek [4] na dobu preslnenia.

Denné osvetlenie

Variant 01, Variant 02

Za predpokladu vhodného stavebného návrhu a dispozičného usporiadania bytových jednotiek je **denné osvetlenie riešiteľné v súlade s platnými normatívnymi a hygienickými požiadavkami.**

V priebehu prípravných prác na PD bude návrh priebežne konzultovaný s cieľom dosiahnuť súlad medzi požiadavkami investora, predstavou architekta a nárokmi profesií tak, aby výsledkom celého procesu boli priestory s optimálnym vnútorným prostredím.

Z hľadiska požiadaviek na denné osvetlenie sa ako priaznivejší javí Variant 02, kde sa neobjavujú polohy s vysokým stupňom vonkajšieho tienenia.

Doba insoiácie

Z hľadiska doby presinenia sa ako mierne priaznivejší javí Variant 01, kde neboli špecifikované žiadne polohy bez dostupnosti slnečných lúčov.

Variant 02 si vyžaduje pozornejší prístup a k návrhu dispozícií bytov v tých poiohách domov D a E na 1., resp. 1. a 2.NP, kde je potrebné eliminovať účinky zatienenia biokom C (kritické polohy sa dajú identifikovať na obr. 4 podľa výpočtových hodnôt insoiácie v sivej maske).

Záverčné zhodnotenie

V obidvoch konfiguráciách (Variant 01, Variant 02) je možné za predpokladu vhodného stavebného riešenia vytvoriť bytové jednotky s požadovanou úrovňou dennej osvetlenosti a predpísanou dobou presinenia, spĺňajúce kritériá platných predpisov na trvalé bývanie.

Predkladaná úprava ili reprezentovaná doplnením objektu K 5+1 NP vo Variante 01, resp. obj. H 4+1 NP vo Variante 02 nespôsobuje žiadne zmeny v kvalite využiteľnosti objektov pôvodnej zostavy. Samotné pridávané objekty K a H sú z hľadiska dennej osvetlenosti a insoiácie vlastných priestorov úplne bezproblémové.

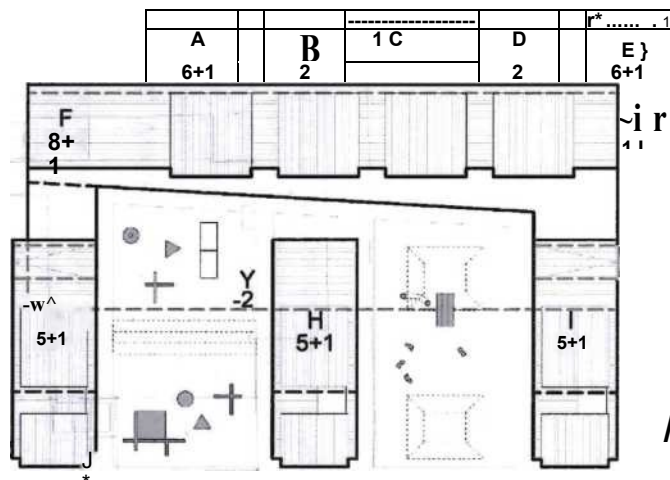


D7.S,'3C



√S

VARIANT 01



SITUÁCIA

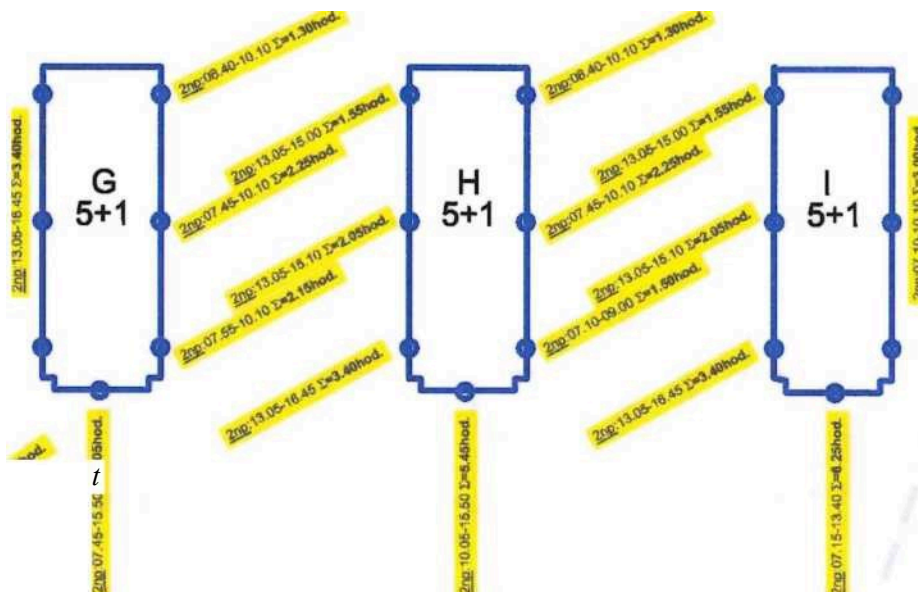
Pôdorysno-výštové vzťahy motteí obijAteml
Idenifikácia objektov riešeného súboru
Múdia, jprava IIM 2/2019



O
h-

2. nadzemn
é podlažie

VARIANT 01



INSOLÁCIA			0
Intervaly a celkové doby preslneňia dňa 1.marca v charakteristických polohách navrhovaných blokov			
Stúdiaprava IIM2/2019	M = 1:760	2M	
			Obr. 02

3. nadzemné podlažie

• E
VARIANT 01
(byty od 3.NPV)

A
6+1
(byty od 3.NP
L
3np-Q6 5S-15.801 «5.ft5nod.

^ 07.0M7 25*08.50-10.10 5>1.40hO(I).

.sV

3nc.07.18-18.K>

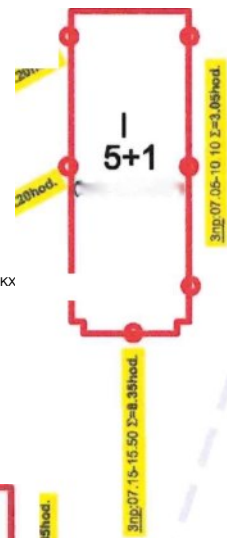
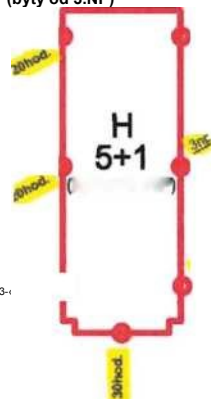
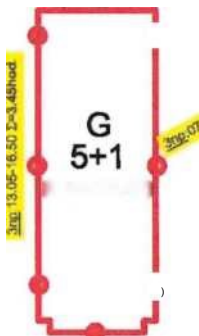
i
4
S
S
J
S
a

? 1
3 S
■ I—
S- s
J? i
é s
S 8

-é tñ C ^
5 5 ' i
i 5 8+1 i
ili (byty od 3.NP)

20-10.10 i>1 J0hod.

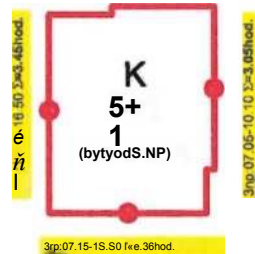
Q8 20-10.10 2>1.a0hod.



„1<#74^9’

3np.1a.05-1S.20 L-3.45IKX

3np.13.0S-18-50 E-3-1



pokračovanie obr. 2

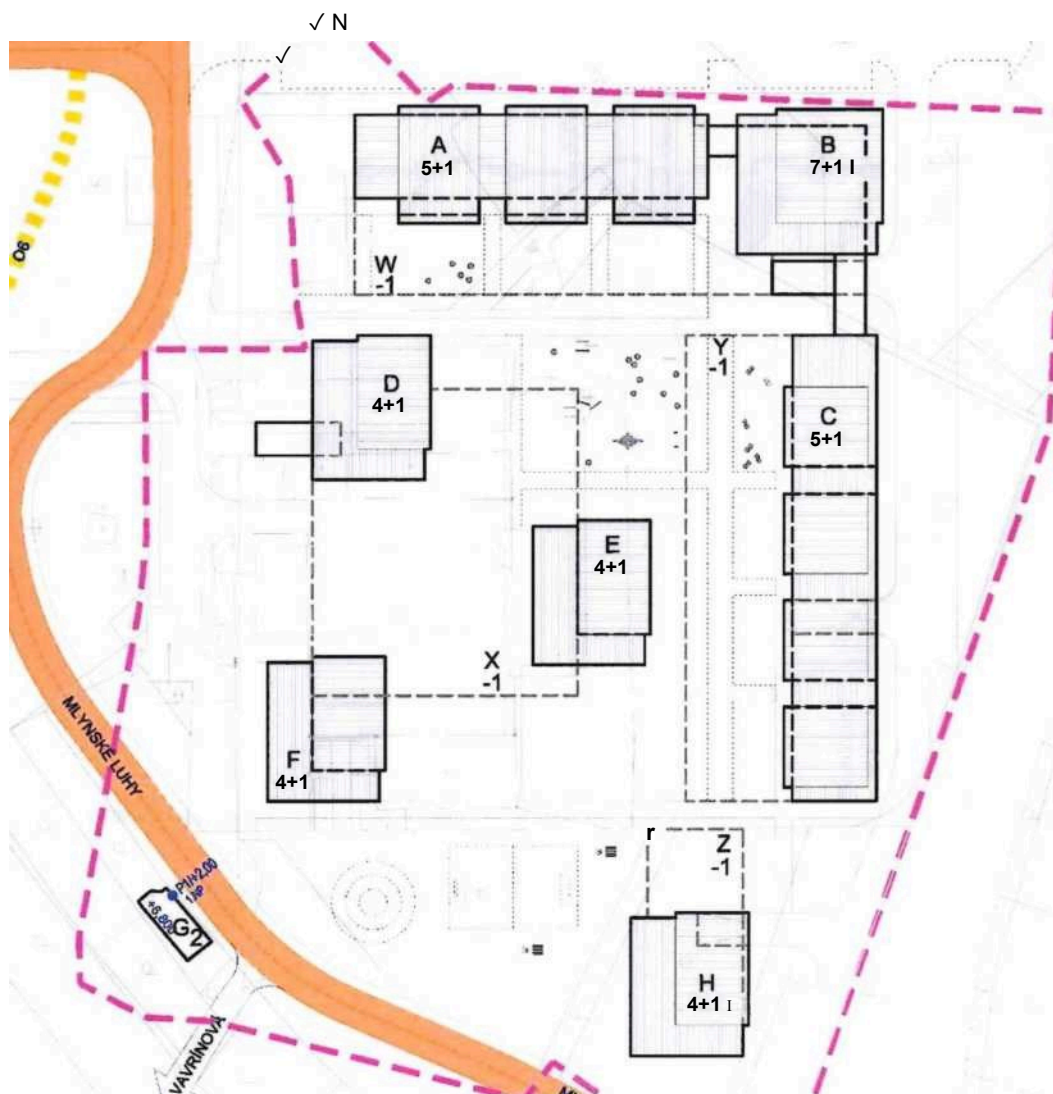
r.l.y
Xy



0 7,5/30

Z!
?

W



VARIANT 02

SITUÁCIA

Pôdorysno-výškové vzťahy medzi objektami Identifikácia objektov riešeného súboru

8kxllis..llprBva ILL12/2019

3r\$;13.0&-10 0l>3.4»lod.

5+1
^ (byty od Z.NP)
n

tr*-

D
4+1
(byty od Z.NP)

a

^:13 05-14.46+ 130-16 60 ?>2.eon6d,

.i?

3no-13.Q&-14 5S+16 05-16 SP l=>2.3ShQd. ^

aip:13.06-1525z >2.20hoff.

E
4+1
(byty od Z.NP)

3fs;13.06-14.55 >1.50hod.

*1

5+1
(byty od Z.NP)

F
4+1
(byty od Z.NP)

A

3

G

g
0
1

H
4+1
(byty od Z.NP)
6dZ.NP)1

H

3np.Q7 16-16.50 l=>«.38hod.

INSOLÁCIA			
Intervaly a celkové doby preslnenia dňa 1.marca v charakteristických polohách navrhovaných blokov			
štúdia úprava iii_1Z/Z019	M = 1:750	1A4	Otr:1 04

2.15 Civilná a požiarňa ochrana obyvateľstva

Výstavba v riešenom území sa bude v ďalšej projektovej príprave riadiť aj :

- požiadavkami ustanovení zákona NR SR č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov - najmä §§ 2, 3, 4, 16 a 19 zákona, a ustanovení súvisiacich vyhlášok,
- § 4 vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z. z. o stavebnotechnických požiadavkách na stavby a o technických podmienkach zariadení vzhľadom na požiadavky civilnej ochrany v znení neskorších predpisov,
- vyhlášky MV SR č. 388/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany .
- • Pri spracovaní ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie z hľadiska protipožiarneho zabezpečenia zohľadniť hlavne tieto predpisy:
 - Zákon SNR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarňami v znení neskorších predpisov
 - Vyhláška MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov
 - Vyhláška MV SR č. 94/2004 Z. z. ktorou sa ustanovujú technické požiadavky protipožiarnej bezpečnosti pri výstavbe a užívaní stavieb v znení neskorších predpisov
 - Vyhláška MV SR č. 699/2004 Z. z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov.

2.16 Návrh zmien a doplnkov ÚPN HM BA 2007

Návrh zmien a doplnkov Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov vo všetkých dotknutých funkčných systémoch.

Návrh zmien a doplnkov vyplynul z návrhu autorov urbanistickej štúdie v 2 variantoch na základe požiadavky obstarávateľa tejto urbanistickej štúdie. Návrh zmien a doplnkov zohľadňuje variant 2, ktorý má vyššiu intenzitu zástavby.

Návrh zmien a doplnkov je graficky znázornený na nasledujúcej strane na výrezoch výkresu Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia - Komplexné riešenie a Regulačného výkresu platného územného plánu hl. mesta SR Bratislavy 2007.

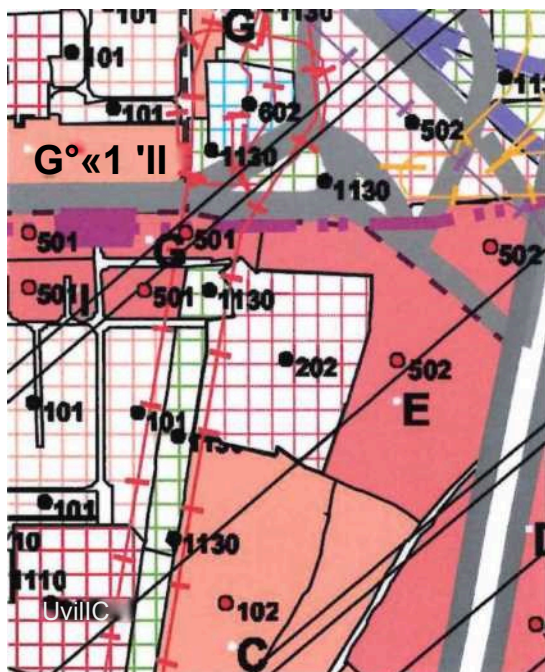
A. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy
 Grafická časť
 výkres č. 2.1 Priestorové usporiadanie a
 funkčné využitie územia - Komplexné riešenie



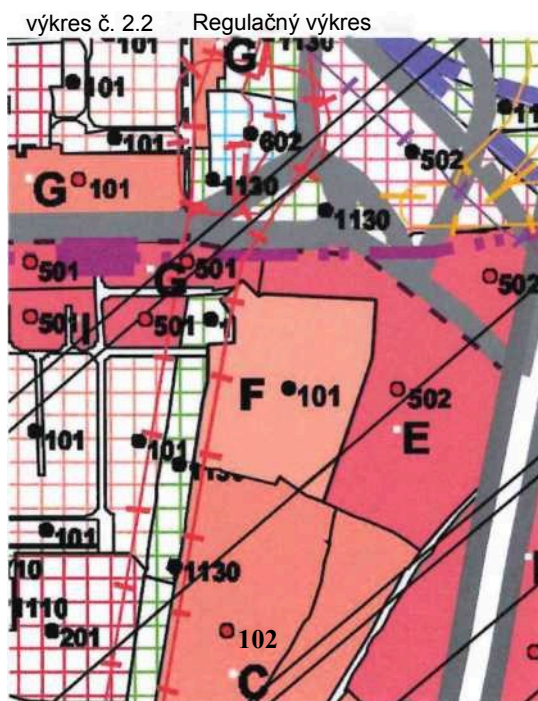
B. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy Návrh
 zmien a doplnkov Grafická časť výkres č. 2.1 Priestorové
 usporiadanie a funkčné využitie územia - Komplexné
 riešenie

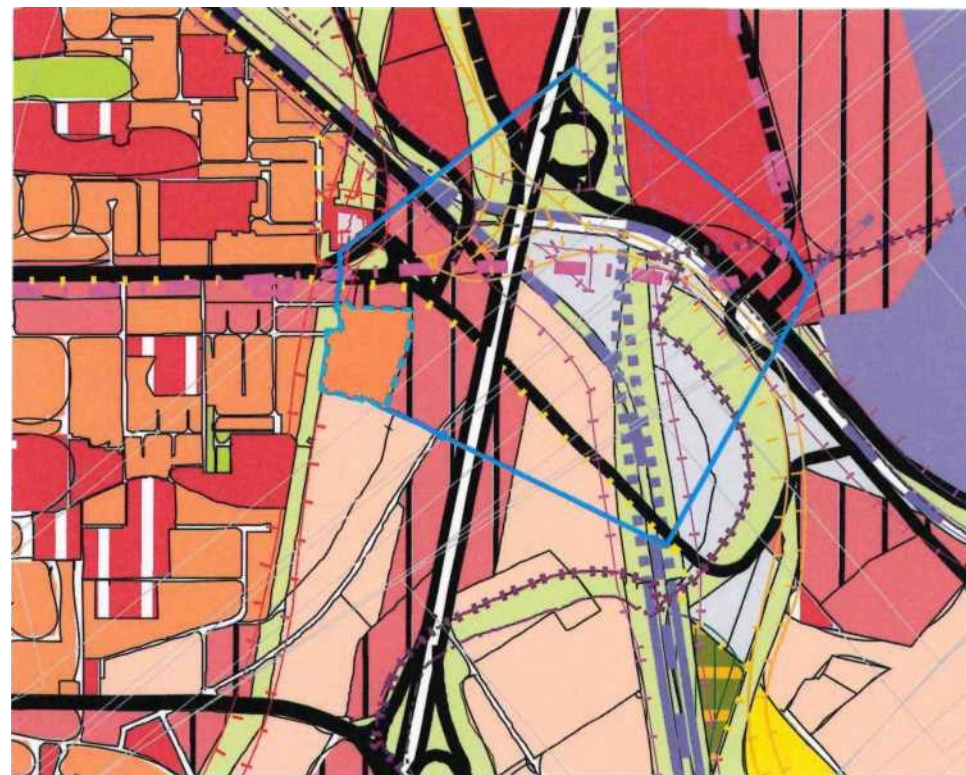


C. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy
 Grafická časť
 výkres č. 2.2 Regulačný výkres

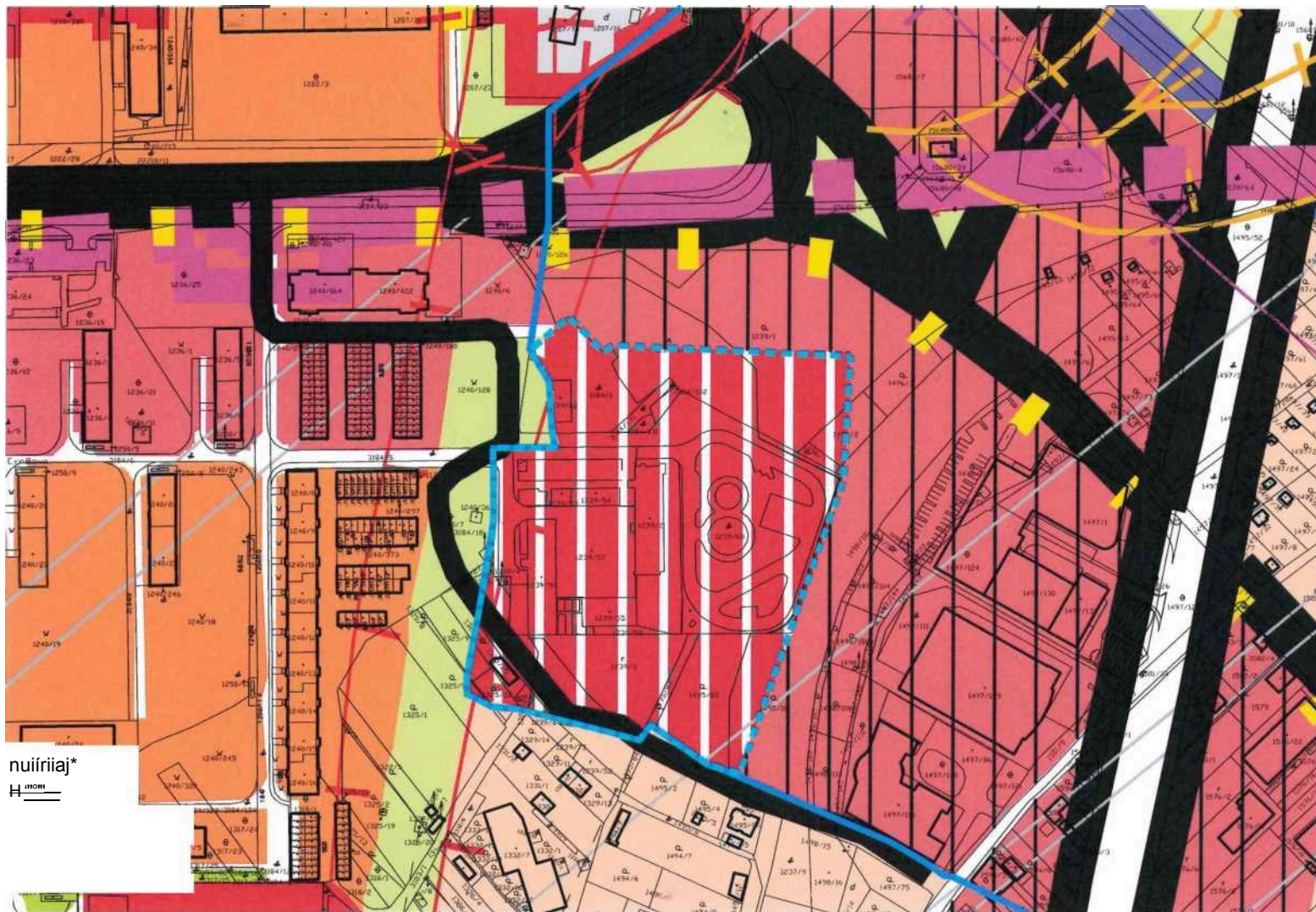


D. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy Návrh
 zmien a doplnkov Grafická časť





12 | 2019
M 1:10000



núfiirriaj*
H
=

LEGENDA

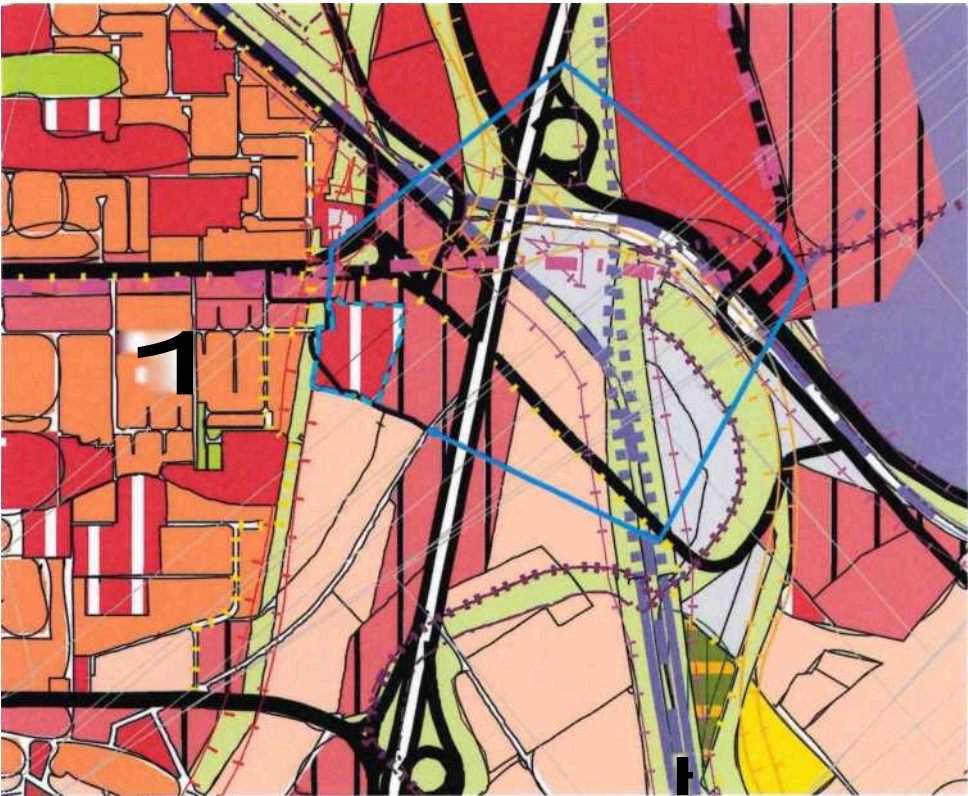
S

nesene územie

riešené územie širších vzťahov

SCALE METERS

ateliér ENDORFINE, s.r.o. | endorfine@endorfine.sk
+421902 556 556 | www.endorfine.sk Gagarinova
ulica 10/A, 821 05 Bratislava investor NOVA 6 s.r.o. | Jágeho 13, 821 08 Bratislava
autori Ing. arch. Tomáš Dupkala
Ing. arch. Štefan Petras Ing.
arch. Pavol Ružbarský Ing. arch. Matúš Repka Ing. arch. Miroslav Kollár,
PhD. Ing. arch. Barbora Luptáková Ing. Soňa Ridiľová Ing. Oľga
Paradeiserová Ing. Juraj Kabzan elektrifikácia a telekomunikácie Ing. Ľuboš
Hodanec zápalenie plynom a teplom Ing. Juraj Kabzan
hospodárstvo Ing. arch. Michal Marcinov
vodné hospodárstvo



Legenda

Administratívna hranica
hranica mesta
hranica katastrálneho územia MC
hranica imravilánu k 1.1.1990
Ochranná a bezpečnostná pásma
hranica CHKO
hranica LPF
OPkomunikácií
OP lalaznerychMstí Ochr pásma
letiska M.R. Stejníka i »
hranica MPR
hranica pamätavá) zúr-y CMO
panáalkové zóny
BP lslupča
Slovrtaflii BP
2.s(up-ís SCovnaflu
OPSlovnan-u
OP iMirov zvoCUnaj výn" octirámá
pásma energetickýcn zariadení ochranná
a bezpečnostná pásma plj" H) ch" iená
vodo hospodárska otiMf

octvanná pásma COV
ochranná pásma vodných zdrojov
ochranná pásma produktovodov
ochranná pásma ropovodu
ochranná pásma krmalárta
ochranná pásma navrhovaných dtrtoritov

Systém MHD
nosný systém MHO
stanice nosného systému MHO

Komunikačné aier

S'AB diaľnice B rvcMoMrtá komunikácie - rr A1
rydiločná koTKmíkade - FT A2
žemná komunikácie - FT B1
žemná komunikácie - FT R?
obaluine komuntkáciM • FT C1
havičné sykIstické trasy

MimoitirovAová križovky
MUK kategória A1

MUK kategória A2

MUK kategória B1
MUK kategória B2
MUKkategória C1

Turtely
diarnióny tunel A1
tunel A2
tunel B1
tunel B2

Železničné trate a zariadenia
Zatezničná trate
vtaEky
vyMkarych-th-é trate
vvaokorýchlotné trate - podzemné trasy
železničné turtely

zariadenia odpadového hMpodáratva
Územný systém ekologickej stability
trioentré
biocentré nevymedzená
biokoridory

ruktné využitie územia
HH viacpodlažná zéMavsta obytného Cízamle
101 málopodlažná zéMavsta obytného územia
102 OV calomesskáha a naomestského výzrtamu
201 OV lofáitického výzrtamu
202 výroba
301 HM
302 dstrMtuině cenké, sklady, stavebníctvo
HI poTnohospodárska výroba
304 Mdanlkové hospodárHvo
401 épon .iBkyvýchava a voľný élag
MI zmlečené územia - bývanie * OV
W2 zmiMsné územia - obchod, výrobná a nevýrobné ekJžby
MI TI • vodné hospodárstvo
002 TI-energeoka a telekomunikácie
rezerva zariadení TI
003 plochy zahedení MHO a autobusový PHD
ro1 plochy zariadení železničnej dopravy
702 plochy zariadení vodnej a lalockej dopravy
70S rezerva zariadení dopravy
7M ZDS
7M zsnadenia diarniCnej elets
i l došiváde územia
H2 zariadenia odpadového thospodáratva

MI m vodná toky B plochy
(MI m les a ostatný LFF
M3 {HI krajinná zeleh
4" sos rekreácia v prírodnom proetradl
HSi verejná zeleA - parity, sadovnícka s lesoparková úpravy
120 imm vyhradená zeleA zariadení, cinlorlnoy
130 ochrntné a Izolačná zeleA
201 sady
202 vinice
203 r. "" i záhrady, záhradkárska a chatová osady a lokaUly
2M trvalá Irévitie porasty
20S ; orná páda
3M Inundoiré územia
námestia a priestory dopravných koridorov
rícioná územia
heiená územie širších vzťahov

atelér ENDORFINE, s.r.o. | endorfine@endorfine.sk
+421902 556 556 | www.endorfine.sk
Gagarinova ulica 10/A, 821 05 Bratislava investor NOVA 6 s.r.o. |
Jéého 13, 821 08 Bratislava
autori Ing. arch. Tomáš Dupkala
Ing. arch. Štefan Petras Ing. arch. Pavol Ružbarský Ing. arch. Matúš Repka
Ing. arch. Miroslav Kolář, PhD. Ing. árch. Barbora Luptáková Ing. Soňa
Ridillová Ing. Oľga Paradeiserová Ing. Juraj Kabzan Ing. Ľuboš Nekoranec
Ing. Juraj Kabzan Ing. arch. Michal Marcinov

spoluautor dopravné riešenie
svetloteknická vodné hospodárstvo
elektrifikácia a telekomunikácie
zásobovanie plynom a teplom krajinná
ekológia

e n E=) CD
architekúral interiéri urbanizmus

EXNAROVA ULICA VYCHOD

ČISTOPIS VYKRES SIRSICH VZTAHOV

SCALE METERS

M 1:10000

PRÍLOHA C. 4
VZOR BUDÚCEJ ZMLUVY

Zmluva
o bezodplatnom prevode vlastníckeho práva [k bytu/om a nebytovému/ým
priestoru/om]

uzatvorená v zmysle § 51 a našej zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších
predpisov (ďalej len „**CZ**“) a § 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v
znení neskorších predpisov (ďalej len „**zákon o vlastníctve bytov**“)
(ďalej len „**Zmluva**“)

medzi

Nadobúdateľ:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

sídlo: Primaciálne námestie1, 814 99 Bratislava
IČO: 00 603 481
zastúpenie: xxx
bankové spojenie: xxx
číslo účtu (IBAN): SKxx xxxx xxxx xxxx xxxx
variabilný symbol: xxx
kontaktná osoba: xxx, tel. kontakt: xxx, email: xxx

(ďalej len „*Nadobúdateľ*“)

Prevodca:

[obchodné meno]

sídlo: xxx
IČO: xxx
štatutárny orgán: xxx
zápis: Obchodný register Mestského súdu xxx, oddiel xxx, vložka č.: xxx
bankové spojenie: xxx
číslo účtu (IBAN): SKxxxxxxxxxxxx xxxx xxxx
variabilný symbol: xxx
kontaktná osoba: xxx, tel.kontakt:xxx, email:xxx

(ďalej len „*Prevodca*“)

(Nadobúdateľ a Prevodca ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany
“ alebo jednotlivo ako „Zmluvná strana“)

Preambula

- A. Dňa [•] Zmluvné strany uzatvorili Zmluvu o spolupráci č. MAG[«] vo vzťahu k projektu [•] v znení neskorších dodatkov (ďalej len „**Zmluva o spolupráci**“), ktorá je súčasťou opatrení Nadobúdateľa pri realizácii mestskej politiky nájomného bývania a na základe ktorej sa Prevodca po splnení určitých podmienok zaviazal previesť na Nadobúdateľa určité byty a nebytové priestory, výsledkom čoho je uzavretie tejto Zmluvy.
- B. Prevodca je výlučným vlastníkom nehnuteľností bližšie špecifikovaných v Článku 1 bode 1.1 tejto Zmluvy nachádzajúcich sa v katastrálnom území [xxx, obci xxx, okres xxx]. Účastníci tohto zmluvného vzťahu vedení ich spoločným zámerom - prevodom vlastníckeho práva k uvedeným nehnuteľnostiam z Prevodcu na Nadobúdateľa

a úpravou ich vzájomných vzťahov uzatvárajú v súlade s ustanovením § 51 OZ a § 5 zákona o vlastníctve bytov túto Zmluvu v nasledovnom znení.

Článok I Opis nehnuteľností

Utechnická poznámka: Bude upravené v závislosti od konkrétnej špecifikácie (podľa tohto sa v Zmluve upravi aj počet Bytov, Garáží a prípadne sa doplnia aj ďalšie položky (najmä Pivničné kobbky)).

- 1.1. [Prevodca je výlučným vlastníkom nasledujúcich nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území xxx, obcí xxx, okres xxx:
- a) byt č. xxx (ďalej len „**Byt**“), nachádzajúci sa na xxx .p. bytového domu v Bratislave na ul. xxx, vchod: xxx,
- so súp. č. xxx, (popis stavby: xxx), postaveného na pozemku pare. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m² a pozemku pare. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m² (ďalej len „**Bytový dom**“ alebo „**dom**“). Byt evidovaný na liste vlastníctva č. xxx vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom;
- b) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu o veľkosti xxx na spoločných častiach a spoločných zariadeniach
- domu, evidovaný na liste vlastníctva č. xxx Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na spoločných častiach a zariadeniach domu**“);
- c) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu o veľkosti xxx k zastavanému pozemku pare. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx o výmere xxx m² (ďalej len „**zastavaný pozemok**“), evidovaný na liste vlastníctva č. xxx vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na zastavanom pozemku**“)
- d) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu o veľkosti xxx k príľahlým pozemkom a to:
- pare.č. xxx,parcelaregistra „xxx“, druh pozemku:xxx, o výmere xxx m²;
 - pare.č. xxx,parcelaregistra „xxx“, druh pozemku:xxx, o výmere xxx m²;
 - pare.č. xxx,parcelaregistra „xxx“, druh pozemku:xxx, o výmere xxx m²;
 - pare.č. xxx,parcelaregistra „xxx“, druh pozemku:xxx, o výmere xxx m²;
 - pare.č. xxx,parcelaregistra „xxx“, druh pozemku:xxx, o výmere xxx m²;
 - pare.č. xxx,parcelaregistra „xxx“, druh pozemku:xxx, o výmere xxx m²;
 - pare. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m² (ďalej len „**príľahlé pozemky**“)
- (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na príľahlých pozemkoch**“);
- e) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti xxx k nebytovému priestoru - Priestor č. xxx (ďalej len „**Garáže č. xxx**“),
- druh nebytového priestoru: xxx, nachádzajúceho sa na xxx. p Bytového domu (uvedený spoluvlastnícky podiel vo veľkosti xxx sa vzťahuje na oprávnenie užívať parkovacie státi č. xxx, xxx a xxx) (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel na Garážach č. xxx**“);
- f) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na spoločných
- častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti xxx z xxx, evidovaný na liste vlastníctva č. xxx vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na spoločných častiach a zariadeniach domu**“);
- g) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na

zastavanom

pozemku o veľkosti xxx z xxx evidovaný na liste vlastníctva č. xxx Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na zastavanom pozemku**“);

h) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k príslušným

pozemkom o veľkosti xxx z xxx evidovaný na liste vlastníctva č. xxx Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k príslušným pozemkom**“);

- i) spoluvlastnícky podiel k pozemku pare. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m² (ďalej len „**pozemok 1**“), evidovaný na liste vlastníctva č. xxx Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom v nasledujúcich veľkostiach:
- spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na pozemku 1 o veľkosti xxx (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na pozemku 1**“);
 - spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. P2 k pozemku 1 o veľkosti xxx (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. P2 k pozemku 1**“);
- (ďalej nehnuteľnosti uvedené pod písm. a) až l) spolu len ako „**Nehuteľnosti**“)]

Článok II Predmet Zmluvy

- 2.1. Predmetom Zmluvy je bezodplatný prevod vlastníckeho práva k Nehuteľnostiam z výlučného vlastníctva Prevodcu na Nadobúdateľa za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 2.1. Prevodca bezodplatne prevádza svoje vlastnícke právo k Nehuteľnostiam do výlučného vlastníctva Nadobúdateľa za podmienok stanovených v tejto Zmluve a Nadobúdateľ bezodplatne nadobúda prevádzané Nehuteľnosti so všetkými právami a povinnosťami s nimi spojenými do svojho výlučného vlastníctva.

Článok III Popis Bytu, príslušenstva Bytu a nebytového priestoru

[Technická poznámka: Bude upravené v závislosti od konkrétnej špecifikácie.]

- 3.1. [Prevádzaný Byt sa nachádza na xxx p. Bytového domu. Predmetný Byt pozostáva z xxx obytných miestností a príslušenstva, ktorým sa rozumie chodba, kuchynský kút, WC, kúpeľňa + WC, šatník, balkón s výmerou xxx m², terasa s výmerou xxx m².
- 3.2. Celková výmera podlahovej plochy Bytu vrátane príslušenstva (bez plochy balkónov a terasy) predstavuje xxx m².
- 3.3. Nebytový priestor - Garáže č. xxx je samostatný nebytový priestor v Bytovom dome určený na parkovanie osobných motorových vozidiel. Nachádza sa na xxx. p. Bytového domu a tvorí ho spoločná vnútorná komunikácia a spolu xxx parkovacích státí.
- 3.4. Celková podlahová plocha Garáží č. xxx je xxx m².
- 3.5. Spoluvlastnícky podiel na Garážach č. xxx je daný veľkosťou najmenej xxx, ktorý zodpovedá xxx parkovacím státiam, príslušnému podielu na spoločnej vnútornej komunikácii Garáží č. xxx, podielu najmenej vo výške xxx z celkového podielu Garáží č. xxx na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a k príslušným pozemkom, čo predstavuje spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na zastavanom pozemku o veľkosti xxx z xxx, spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k príľahlým pozemkom o veľkosti xxx z xxx, spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti xxx z xxx, spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k pozemku xxx o veľkosti xxx.]

Článok IV Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení domu

[Technická poznámka: Bude upravené v závislosti od konkrétnej špecifikácie.]

- 4.1. [S vlastníctvom Bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu o

veľkostí
spoluvlastníckeho podielu xxx.

- 4.2. Spoločnými časťami domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie
- 4.3. Spoločnými zariadeniami domu sa rozumejú technologické zariadenie Bytového domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto Bytovému domu, a to aj keď, je umiestnené mimo Bytového domu, najmä výťah, zariadenie na výrobu tepla a teplej úžitkovej vody, vzduchotechnika, spoločné elektrické a telekomunikačné rozvody, bleskozvod, komín, vodovodná prípojka, teplotonosná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, plynová prípojka a telekomunikačná prípojka
- 4.4. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Tento spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu predstavuje xxx a spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx predstavuje xxx z podielu xxx.]

Článok V Úprava práv k pozemku

[Technická poznámka: Bude upravené v závislosti od konkrétnej špecifikácie.]

- 5.1. [Prevodca spolu s Bytom prevádza na Nadobúdateľa aj spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na zastavanom pozemku, spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na príslušných pozemkoch a spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na pozemku 1.
- 5.2. Prevodca spolu so spoluvlastníckym podielom na Garážach č. xxx prevádza na Nadobúdateľa aj spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na zastavanom pozemku, spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k príslušným pozemkom a spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k pozemku 1.]

Článok VI

Technický stav prevádzaných Nehnutelností

- 6.1 Prevodca oboznámil Nadobúdateľa so stavom prevádzaných Nehnutelností a vyhlasuje, že mu nie sú známe žiadne vady, na ktoré by mal Nadobúdateľa osobitne upozorniť.
- 6.2 Nadobúdateľ vyhlasuje, že sa pred uzavretím tejto Zmluvy oboznámil so stavom prevádzaných Nehnutelností v rozsahu vyplývajúcom z úradnej evidencie katastra nehnuteľností a osobnou obhliadkou.
- 6.3 Prevodca vyhlasuje, že technický stav Nehnutelností sa odo dňa obhliadky Nehnutelnosti žiadnym spôsobom nezmenil.
- 6.4 Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že ustanovenia tohto Článku si opätovne prečítali, na vykonaných prehláseniach naďalej trvajú, ich znenie je im dôverne známe, a súhlasia s ním.
- 6.5 Prevodca zodpovedá počas záručnej doby za vady, ktoré vzniknú na Nehnutelnostiach po jeho odovzdaní a prevzatí. Zmluvné strany sa dohodli na záručnej dobe v trvaní tridsaťšesť (36) mesiacov pokiaľ ide o stavebnú časť Nehnutelností. Záručná doba na dodané technologické a ostatné zariadenia je v trvaní doby uvedenej v príslušnom záručnom liste, maximálne však 24 mesiacov. Záručná doba začína plynúť odo dňa podpisu odovzdávacieho protokolu k Nehnutelnostiam.
- 6.6 Práva zo zodpovednosti za vady nebude možné počas trvania záručnej doby uplatniť, pokiaľ:
 - a) sa bude jednať o zjavné vady nezachytené v Protokole podľa bodu 10.1 tejto Zmluvy;
 - b) bude vada spôsobená neodborným zásahom tretej osoby a Prevodca takýto neodborný zásah bude vedieť preukázať (napr. odborným vyjadrením výrobcu alebo zhotoviteľa);

- c) bude vada spôsobená vyššou mocou;
- d) bude vada spôsobená zásahom Nadobúdateľa alebo jeho nájomcov;
- e) bude vada spôsobená nesprávnym užívaním Nehnuteľností alebo ich nedostatočnou údržbou zo strany Nadobúdateľa, resp. tretích osôb alebo poškodením spôsobením treťou osobou (za tretiu osobu sa nepovažuje dodávateľ Prevodcu) alebo neprimeraným opotrebením.

6.7 Práva zo zodpovedností za vady musia byť uplatnené v záručnej dobe, avšak najneskôr do tridsiatich dní (30)

pracovných dní odo dňa kedy bolo možné vadu zistiť, inak tieto práva zanikajú.

Článok VII

Hodnota odovzdávaných a preberaných Nehnuteľností

- 7.1. Prevodca a Nadobúdateľ sa po vzájomnej dohode dohodli na bezodplatnom prevode vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam [•] *[Technická poznámka: Hodnotu prevádzaných nehnuteľností je potrebné špecifikovať jednotlivo pri každom Byte, Garáži, Pivnici, Pozemku]* špecifikovaným v Článku 1 bode 1.1 tejto Zmluvy. Dôvodom dojednania bezodplatného prevodu sú skutočnosti opísané v Zmluve o spolupráci, ktorá bola uzatvorená v rámci osobitnej spolupráce Zmluvných strán pri realizácii a politiky nájomného bývania v Hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislava, s čím Prevodca vyslovene súhlasil a bezodplatný prevod v plnom rozsahu akceptoval.
- 7.2 Hodnota Nehnuteľností špecifikovaných v Článku 1 bode 1.1 tejto Zmluvy je určená Prevodcom nasledovne:

[Doplniť Nehnuteľnosti podľa Článku 1 bod 1.1 tejto Zmluvy, pri ktorých je potrebné uviesť hodnotu (byt, garáž, parkovacie státie, pivnica...)]

Článok Vili Správa Bytového domu

- 8.1 Prevodca oboznámili Nadobúdateľa, že správu domu zabezpečuje [spoločnosť xxx, so sídlom xxx, xxx, IČO: xxx], a je s nim uzatvorená zmluva o výkone správy.
- 8.2 Nadobúdateľ vyhlasuje, že sa ako výlučný vlastník Nehnuteľnosti bude podieľať na správe bytového domu a v zodpovedajúcom rozsahu prístupuje k existujúcej zmluve o výkone správy bytov a nebytových priestorov v tomto Bytovom dome v súlade s požiadavkami § 5 zákona o vlastníctve bytov.
- 8.3 Prevodca deklaruje potvrdením od správcu, že všetky platby súvisiace so správou a užívaním nehnuteľnosti má zaplatené. Potvrdenie - vyhlásenie, že vlastník Nehnuteľnosti nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenie spojené s užívaním Nehnuteľnosti a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv predloží Nadobúdateľovi k návrhu na vklad vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam. Uvedené piati iba v prípade, ak nejde o prvý prevod v novopostavenom dome.

Článok ix Vyhlásenia Zmluvných strán

- 9.1. Prevodca vyhlasuje, že prevádzané Nehnuteľnosti:
- nie sú predmetom úradne registrovaných alebo iných práv tretích osôb, najmä nie záložných práv, nájomných práv, vecných bremien alebo práv držby či užívania (s výnimkou tých práv tretích osôb, ktoré sú výslovne uvedené v článku IX bodoch 9.2 a 9.3 Zmluvy);
 - nie sú predmetom žiadnych predkupných práv;
 - v súvislosti s nimi neboli uplatnené žiadne reštitučné ani iné nároky;
 - nie sú predmetom akýchkoľvek konaní ohľadne vyvlastnenia, vyrovnania alebo podobných konaní; a
 - nie sú predmetom akýchkoľvek súdnych, správnych, rozhodcovských, vykonávacích alebo iných konaní,
- ani neboli uplatnené žiadne relevantné právne nároky, ktoré by takéto konania mohli vyvolať.
- 9.2. Prevodca vyhlasuje, že neexistujú žiadne nesplnené splatné povinnosti, týkajúce sa prevádzaných Nehnuteľností, predovšetkým žiadne daňové, poplatkové, odvodové a iné povinnosti, ktoré vyplývajú z právneho predpisu alebo právoplatného a záväzného rozhodnutia akéhokoľvek orgánu, ktoré by zo zákona prešli prevodom vlastníctva k Nehnuteľnostiam na Nadobúdateľa.
- 9.3. Nadobúdateľ vyhlasuje, že si je vedomý, že na Nehnuteľnostiach je zriadená t'archa:

[Technická poznámka: Môže byť doplnené v súlade s podmienkami Zmluvy o spolupráci.]

- 9.4. Nadobúdateľ vyhlasuje, že si je vedomý, že podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov je zo zákona zriadené v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome záložné právo k Bytu

a [k spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa Bytu a spoluvlastníckeho podielu na Garážach č. xxx, ktoré urobí vlastník Bytu a spoluvlastníckeho podielu na Garážach č. xxx.)

- 9.5. Prevodca vyhlasuje, že pred uzavretím Zmluvy prevádzané Nehnuteľnosti nepreviedol, nezaťažil žiadnym vecným bremenom (s výnimkou vecných bremien podľa bodu 9.3 tohto článku), Iným právom v prospech tretej osoby a ani neuzatvoril zmluvu o budúcej zmluve, ktorá by mohla mať v budúcnosti takéto následky (okrem samotnej Zmluvy o spolupráci). Prevodca taktiež prehlasuje, že s Inou osobou ako s Nadobúdateľom neuzavreli žiadnu Zmluvu, ktorá by tejto osobe umožňovala nadobudnúť Nehnuteľnosti do vlastníctva.
- 9.6. S účinnosťou od momentu nadobudnutia vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam Nadobúdateľom na základe tejto Zmluvy Prevodca postupuje na Nadobúdateľa v zmysle § 524 a nasl. Občianskeho zákonníka všetky pohľadávky a práva a Nadobúdateľ preberá v súlade § 531 a nasl. Občianskeho zákonníka všetky záväzky a povinnosti
- Prevodcu zo zmluvy uzavretej dňa (ďalej len **„Zmluva o spoločnom užívaní niektorých objektov“**), ktorej predmetom je úprava vzájomných práv a povinností účastníkov Zmluvy o spoločnom užívaní niektorých objektov týkajúcich sa správy Inžinierskych sietí a Iných objektov a prvkov spoločne slúžiacich Bytovému domu alebo bytom a nebytovým priestorom sa v ňom nachádzajúcim, nasledovným stavbám:[Bude doplnená identifikácia stavieb tvoriacich projekt], zastavanému pozemku, príslušenstvu pozemku a pozemkom zastavaným [budovami tvoriacimi Projekt] a/alebo Ich vlastníkom alebo spoluvlastníkom a úhrady nákladov spojených s prevádzkou, údržbou, opravou takýchto Inžinierskych sietí a Iných objektov a prvkov a iných obdobných nákladov, a to v rozsahu pohľadávok a práv, záväzkov a povinností súvisiacich sa/alebo vzťahujúcich sa na Nehnuteľnosti. Nadobúdateľ momentom nadobudnutia vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam vstupuje do právneho postavenia Prevodcu ako účastníka Zmluvy o spoločnom užívaní niektorých objektov, ktoré má Prevodca ako vlastník Nehnuteľností. Ostatní účastníci Zmluvy o spoločnom užívaní niektorých objektov udelili k prevzatí záväzkov a povinností Prevodcu Nadobúdateľom v zmysle tohto bodu 13.4 Zmluvy svoj súhlas a aj Nadobúdateľ súhlasí, aby v prípade prevodu iných bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome daný predávajúci previedol svoje práva a povinnosti zo Zmluvy o spoločnom užívaní niektorých objektov na nového vlastníka.

Článok X

Odovzdanie Nehnuteľností a nadobudnutie vlastníctva k nim

- 10.1. Prevodca Nehnuteľností vypracuje v zmysle tejto Zmluvy a odovzdá Nadobúdateľovi do desiatich (10) pracovných dní odo dňa uzavretia tejto Zmluvy. O odovzdaní a prevzatí Nehnuteľností spíšu Prevodca a Nadobúdateľ preberací protokol, ktorý musí byť podpísaný Prevodcom aj Nadobúdateľom.
- 10.2. Zmluvné strany sa dohodli, že do desiatich (10) pracovných dní odo dňa podpisu preberacieho protokolu podľa Článku 10 bodu 10.1 Zmluvy urobia všetky opatrenia na ohlásenie zmeny vlastníctva Nehnuteľností v súvislosti s úhradami platieb všetkých služieb a dodávok spojených s užívaním Nehnuteľností, najmä v súvislosti so správou domu, dodávkou elektrickej energie, plynu, odvozom domového odpadu a pod.
- 10.3. Prevodca sa zaväzuje, že ku dňu odovzdania Nehnuteľností uhradí všetky platby za služby a dodávky vymenované v Článku 10 bode 10.2 tohto článku Zmluvy.
- 10.4. Nadobúdateľ nadobudne na základe tejto Zmluvy vlastnícke právo k Nehnuteľnostiam dňom právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, katastrálnym odborom, o povolení vkladu vlastníckeho práva Nadobúdateľa k Nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností.
- 10.5. Zmluvné strany sa dohodli, že dňom podpisu preberacieho protokolu prechádza na Nadobúdateľa

nebezpečenstvo škody na Nehnuteľnostiach ako aj povinnosť uhrádzať všetky náklady spojené s užívaním Nehnuteľností, najmä ale nie výlučne náklady spojené s dodávkou médií najmä elektriny, vody, plynu. Internetu, vodné stočné, odvoz komunálneho a iného odpadu.

- 10.6. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam podľa tejto Zmluvy podajú Zmluvné strany bezprostredne po podpise tejto Zmluvy a v súlade s podmienkami podľa Zmluvy o spolupráci.

Článok XI Závěrečné ustanovenia

- 11.1. Zmluva a právne vzťahy z nej vyplývajúce sa riadia ustanoveniami OZ, zákonom o vlastníctve bytov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
- 11.2. Zmluva nadobudne platnosť okamihom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Nadobúdateľa podľa § 47a ods. 1 OZ a v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 11.3. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oprávnené s predmetom Zmluvy nakladať.
- 11.4. Ak sa stane niektoré ustanovenie Zmluvy neplatným alebo neúčinným, nedotýka sa táto neplatnosť iných ustanovení Zmluvy, ktoré zostávajú naďalej platné a účinné. Zmluvné strany sa pre tento prípad zaväzujú nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie Zmluvy ustanovením platným a účinným, ktoré bude najlepšie zodpovedať pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného ustanovenia. Do tohto času platí zodpovedajúca úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
- 11.5. Zmluva sa vyhotovuje v 8 (ôsmich) rovnopisoch, z toho Prevodca obdrží 2 (dva) rovnopisy. Nadobúdateľ 4 (štyri) rovnopisy po podpise tejto Zmluvy, 2 (dva) rovnopisy sú určené pre Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor.
- 11.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, že ju neuzatvárajú v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, Zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a dikciou a na znak toho ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa _____ V Bratislave, dňa _____

Nadobúdateľ:

Prevodca:

Hlavné mesto SR Bratislava

xxx

xxx xxx

xxx xxx

PRÍLOHA Č. 5
METODIKA

METODIKA ZMIEN ÚZEMNEHO PLÁNU V ZAUJME BUDOVANIA PREDPOKLADOV NA ROZVOJ NÁJOMNÉHO BÝVANIA A ZVYŠOVANIE DOSTUPNOSTI BÝVANIA

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Bratislava (ďalej len „hlavné mesto“) prijalo na svojom zasadnutí dňa 18.2.2021 strategický dokument Konceptia mestskej bytovej politiky 2020 - 2030 (ďalej len „Konceptia“). Jedna z jeho piatich koncepcných kapitol sa venuje spolupráci so súkromným sektorom v oblasti bývania, kde je v rámci Priority č. 1: „Zvýšenie dostupnosti bývania vďaka spolupráci mesta so súkromným sektorom“ definovaný konkrétny cieľ: **vypracovanie metodiky zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania** (ďalej len „metodika“). Tento dokument predstavuje uvedenú metodiku, podľa ktorej bude postupovať magistrát pri budovaní predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania.

Východiská metodiky

Základným predpokladom vysokej úrovne života je dostupnosť bývania. Ako vyplýva z analytickej časti Konceptie, Bratislava má dlhodobý problém s nedostatkom bytov na trhu a ich rastúcimi cenami, čím sa stáva bývanie menej dostupné pre široké skupiny obyvateľov. Hlavné mesto dlhodobo zanedbávalo viaceré zo svojich úloh v oblasti bývania, ako sú zadefinované v Konceptii štátnej bytovej politiky a v predošlých rozvojových dokumentoch hlavného mesta. Súčasný stav mestskej bytovej politiky nezodpovedá zásadným výzvam, ktoré budú ovplyvňovať život v hlavnom meste v nasledujúcom desaťročí.

Pre zvýšenie dostupnosti bývania je potrebná dobrá spolupráca hlavného mesta so súkromným sektorom, vo verejnom záujme. Predovšetkým ide o výstavbu bytov, v situáciách, kedy samospráva nemá dostatok prostriedkov na vyriešenie dlhodobých problémov s dostupnosťou bývania. Je dôležité, aby súkromná výstavba reflektovala potreby obyvateľov, slúžila všetkým sociálnym skupinám a nebola v rozpore s verejným záujmom, vyjadreným najmä v modernom a aktuálnom územnom pláne.

Nedostatok vhodných rozvojových plôch s obytnou funkciou bráni výstavbe bytov a znižuje dostupnosť bývania v hlavnom meste. Jednou z rezerv sú plochy, ktoré boli do aktuálne platného Územného plánu hlavného mesta (ÚPN BA) z roku 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov, navrhnuté ako rozvojové, ale doteraz neboli využité na určené funkcie. Väčšina týchto pozemkov je vo vlastníctve súkromného sektora a ten, reagujúc na dlhodobý vysoký dopyt po bývaní, má záujem na zvýšení podielu funkcie bývania na ich pozemkoch.

Aby spolupráca medzi samosprávou a developermi bola funkčná a korektná, je potrebné vytvoriť transparentné pravidlá a pevný právny rámec. Nový model spolupráce hlavného mesta so súkromným sektorom je v záujme Bratislavy, vzhľadom na obojstranne výhodnú možnosť navýšenia počtu nájomných bytov pre hlavné mesto, ako aj navýšenia počtu komerčných bytov na trhu. Táto spolupráca na rozdiel od nákupu hotových bytov alebo vlastnej výstavby nevyžaduje priamy finančný vstup hlavného mesta a nevytláča súkromných aktérov z trhu.

Princípy metodiky

Základným cieľom hlavného mesta pri územnoplánovacej činnosti musí byť presadzovanie verejného záujmu pri regulovaní priestorového usporiadania a funkčného využívania územia hlavného mesta. Hlavné mesto z pozície orgánu územného plánovania priebežne preveruje aktuálnosť územného plánu hlavného mesta, alebo potrebu obstarania nového územného plánu, pričom však konkrétne zmeny a doplnky platného územného plánu nie sú nárokovateľné.¹ Prijatie nového územného plánu, či jeho zmena predstavujú normotvornú činnosť, realizovanú v podobe politického rozhodnutia mestského zastupiteľstva. Hlavné mesto presadzuje verejný záujem a priority pri zmenách územného plánu a

¹ Právnická fakulta Univerzity Komenského v Bratislave: Právne stanovisko vo veci právnej povahy územného plánu, jeho doplnku či aktualizácie, ich právnej nárokovateľnosti a možnosti obstarávateľa podmieniť aktualizáciu územného plánu plnením v prospech obstarávateľa vo verejnom záujme. Právne stanovisko vyhotovené pre zadávateľa Hlavné mesto SR Bratislava, dňa 23.11.2020. K dispozícii Online na: <https://bratislava.blob.core.windows.net/media/Default/Dokumenty/Pr%C3%A1vne%20stanovisko%20ku%20zmene%20%C3%BAzemn%C3%A9ho%20pl%C3%A1nu.pdf>.

prítom dbá o ochranu životného prostredia, ekologickú stabilitu, zachovanie kultúrno-historických hodnôt územia a zabezpečenie udržateľného rozvoja hlavného mesta.

V oblasti dostupnosti bývania udržateľný rozvoj predpokladá, že obyvatelia majú zabezpečené kvalitné a cenovo dostupné bývanie s primeranou mierou stability. Zlepšovanie podmienok na výstavbu bytov a vytváranie predpokladov pre ich nadobúdanie hlavným mestom sú jednou z priorit a je preto v akútnom verejnom záujme, aby hlavné mesto:

1. **pripravilo vhodné pozemky vo svojom vlastníctve**, prípadne aj pozemky vo vlastníctve štátu, **na bytovú výstavbu z hľadiska územného plánovania** (zmenilo územný plán vtedy, ak prehodnotí nevyužívané rozvojové plochy ako potenciálne vhodné na zvýšenie podielu obytnej funkcie);
2. **pripravilo vhodné pozemky v súkromnom vlastníctve na bytovú výstavbu z hľadiska územného plánovania** (zmenilo územný plán vtedy, ak prehodnotí nevyužívané rozvojové plochy ako potenciálne vhodné na zvýšenie podielu obytnej funkcie), pričom v tomto prípade by hlavné mesto malo nadobudnúť časť nadhodnoty, ktorú tak vytvorí súkromnému developerovi, v podobe bytového fondu.

Pri zmene územného plánu, ktorou sa zvyšuje kapacita súkromných pozemkov pre výstavbu bytov, vzniká za súčasných trhových podmienok potenciál väčšieho výnosu pre súkromného vlastníka. Hlavné mesto má za to, že v prípade odovzdania bytov na účely mestského nájomného bývania, by mala byť výmera podlahovej plochy príslušných bytov v m² vyňatá zo základu poplatku pre rozvoj v zmysle zákona o miestnom poplatku.[^] Konečné rozhodnutie je na príslušnej mestskej časti ako správcovi poplatku za rozvoj.

Účelom tejto metodiky je vytvorenie transparentného, zrozumiteľného a predvídateľného rámca pre spoluprácu súkromného vlastníka a hlavného mesta v zmysle priorit a cieľov Konceptie mestskej bytovej politiky.

Koncepcia požaduje, aby boli spolupráce medzi developermi a hlavným mestom založené na nasledovných princípoch, ktoré sú v tejto metodike rozvinuté:

Spolupráce budú vznikať verejnými výzvami na predkladanie žiadostí. Dôjde k overeniu ponúk pozemkov/lokalít súkromných vlastníkov na základe vstupných urbanistických kritérií výberu; Dôjde k príprave, obstaraniu a spracovaniu územnoplánovacích podkladov, ktorých účelom je preverenie vhodnosti potenciálneho zvýšenia podielu funkcie bývania vo vybranej lokalite; Metodika stanoví výpočet miery nadhodnoty, vzniknutej zmenou územného plánu v prospech zvýšenia podielu bývania;

Vzťah medzi hlavným mestom a developerom bude založený zmluvou s cieľom zabezpečiť právnu vymožiteľnosť dohody voči súkromnému vlastníkovi;

Dôjde k príprave, obstaraniu a spracovaniu územnoplánovacej dokumentácie v podobe návrhu zmien a doplnkov územného plánu hlavného mesta a ich predloženiu na schválenie mestskému zastupiteľstvu;

- Napokon dôjde k prevodu určeného podielu bytov v rozsahu dohodnutej nadhodnoty do vlastníctva hlavného mesta.

Táto metodika obsahuje:

- A. Výberové kritériá pre záujemcov o zmeny územného plánu v kontexte tejto metodiky;
- B. Úpravu procesu spolupráce medzi hlavným mestom a záujemcami o zmeny územného plánu;
- C. Právne upozornenia a výhrady;
- D. Prílohy metodiky:
 1. Výpočet príspevku pre hlavné mesto z nadhodnoty developera pri zmene ÚPN BA;
 2. Rámcový časový harmonogram k zmluve a komerčné a právne podmienky zmlúv;

[^]Zákon č. 447/2015 Z.Z., o miestnom poplatku za rozvoj, v znení neskorších predpisov

3. Požiadavky hlavného mesta na nadobúdané byty;
4. Indikatívny harmonogram procesu obstarávania a spracovania Mestskej urbanistickej štúdie;
5. Indikatívny harmonogram procesu obstarávania a spracovania návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA;
6. Formulár Žiadosti na zmenu územného plánu.

A. VÝBEROVÉ KRITÉRIÁ

Hlavné mesto podporí zvyšovanie dostupnosti bývania primárne prostredníctvom budovania nových bytových domov s primeranou proporciou nájomného bývania tam, kde to bude urbanistickou štúdiou preverené a z jej verejného prerokovania preukázané, že lokalita, ktorá je navrhnutá na výstavbu nájomných bytov, spĺňa základné predpoklady pre budúcu možnú zmenu funkčného využitia na obytné územie.

Pri posudzovaní zámerov na zmeny územného plánu v kontexte budovania predpokladov pre dostupnosť bývania bude hlavné mesto vychádzať z nižšie uvedených zásad a kritérií.

A.1 Všeobecné zásady a predpoklady pre posúdenie vhodnosti lokality vyplývajúce z územného plánu hlavného mesta:

1. **Zásada lokalizácie nového bývania z hľadiska väzieb na okolité prostredie** - pri príprave urbanistickej štúdie je potrebné rešpektovať zásady a regulatívy pre umiestnenie novej bytovej výstavby pre stabilizované a rozvojové plochy, stanovené v kapitole C.3 ÚPN BA[^], podkap. 3.2 Zásady a regulatívy novej bytovej výstavby a podkap. 3.3 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania pre centrum, vnútorné a vonkajšie hlavné mesto.
2. **Zásada minimálnej veľkosti lokality** - lokalita musí v prípade, že ide o rozvojovú plochu spĺňať kritérium minimálnej veľkosti územia 0,5 ha. Požiadavka vyplýva z metodiky spracovania ÚPN BA.
3. **Zásada proporcionality zástavby** - pri spracovaní urbanistickej štúdie je potrebné vychádzať pri overovaní intenzity zhodnotenia územia z regulácie obdobných funkcií v nadväznom území, s rešpektovaním polohy funkčnej plochy na území hlavného mesta.
4. **Návrh zmeny ÚPN BA predmetnej lokality nie je v rozpore s ÚPN R BSK/**

A.2 Optimálne kritéria vhodnosti lokality pre obytnú funkciu:

1. **Dostupnosť základnej občianskej vybavenosti** - areálové zariadenia MŠ, ZŠ (*optimálny dochádzkový rádius dostupnosti MŠ do 400m, ZŠ do 500m /1 .stupeň/, ZŠ do 800m /2.stupeň/*), vstavané zariadenia (*súčasť parteru - ambulantná zdravotná starostlivosť 500m (optimálny dochádzkový rádius), stredisko zabezpečujúce sociálne služby a poradenstvo, obchody dennej potreby - potraviny a drogerie, zariadenia verejného stravovania a služieb*), preferovaná doplnujúca OV (*optimálny dochádzkový rádius: komunitné centrum 400m, dostupnosť k ihriskám pre mládež 400m, kluby pre kultúrnu činnosť*).
2. **Napojenie na verejnú dopravnú a technickú infraštruktúru** - *verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, elektrické rozvody, plynové rozvody, možnosť pripojenia na komunikačnú sieť a únosnosť kapacít dopravnej infraštruktúry v širšom území. Zástavka MHD (električka, trolejbus, autobus), zastávka verejnej dopravy (optimálny dochádzkový rádius dostupnosti do 300m polomer- 5 minút).* V riešenej lokalite je preferovaná prípojná miestna cyklotrasa.
3. **Udržateľné verejné priestory s prístupnou pobytovou zeleňou** (*napr. vo vnútroblokoch*), parkovo upravená zeleň (*parčík od 2000m², park od 5000m², optimálny dochádzkový rádius dostupnosti do 300m*) s dôrazom na priepustné povrchy a vodozádržné opatrenia a dostupnosť rekreácie v prírodnom prostredí.
4. **Lokalita sa nenachádza:**
 - a) v území s jestvujúcou zástavbou, ktorej negatívne účinky (z hľadiska hluku, exhalátov, prašnosti, radónového rizika, únosnosti podlažia) na byty by predstavovali prekročenie

[^] územný plán hlavného mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov (ÚPN BA).
Územný plán regiónu - Bratislavský samosprávny kraj z roku 2013 v znení neskorších zmien a doplnkov (ÚPN R BSK).

zákonmi stanovených limitných hodnôt pre dlhodobý pobyt osôb (napr. uprostred výrobnjej zóny, logistického centra, na svahoch s nestabilným podloží), ktoré by nebolo možné znížiť hmotovo-priestorovým usporiadaním zástavby, ochrannou izolačnou zeleňou a stavebno-technickými opatreniami;

- b) v pásme hygienickej ochrany (okolie Slovnaftu, ČOV);
- c) podľa platného ÚPN BA vo funkčných plochách mestskej zelene a prírodnej zelene, poľnohospodárskej zelene a pôdy, dobývacích priestorov a odpadového hospodárstva, v území dopravy a dopravnej vybavenosti s kódom funkcie číslo 704 a 705, v území športu a v inundačných územiach.

Splnenie uvedených kritérií možno saturovať aj plánovanou budúcou výstavbou infraštruktúry.

A. 3 Osobitné kritériá na preukázanie verejného záujmu:

Preukázanie existencie záväzku zo strany developera na prevod primeraného podielu z nadhodnoty v podobe mestských nájomných bytov na hlavné mesto (s odkazom na výpočet nadhodnoty podľa tejto metodiky), ktorý predstavuje osobitné naplnenie verejného záujmu zabezpečenia mestského nájomného bývania; a to prostredníctvom uzavretia zmluvy, ktorá bude formalizovať tieto podmienky spolupráce s hlavným mestom, a to najmä za podmienok, že:

dôjde k poskytnutiu zabezpečenia na naplnenie vyššie uvedeného verejného záujmu, a to v primeranej (aspoň čiastočne) výške k hodnote nadhodnoty stanovenej hlavným mestom, pričom pre účely naplnenia verejného záujmu bude musieť developer predložiť zabezpečenie pred predložením návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA na schválenie mestskému zastupiteľstvu; v prípade, že mestské zastupiteľstvo návrh zmien a doplnkov neschváli, bude nadhodnota v plnom rozsahu uvoľnená; a

vyhodnotenie výsledkov verejného prerokovania urbanistickej štúdie preukáže vhodnosť a opodstatnenosť urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania lokality, v ktorej sa navrhuje realizácia projektu developera, a toto môže slúžiť ako podklad pre spracovanie zmien a doplnkov ÚPN BA.

Spôsob poskytnutia zabezpečenia je daný na vyber developera. podľa jeho možností a to:

- ❖ bankovou zárukou; alebo
- ❖ zriadením záložného práva (Hlavné mesto je prvý záložný veriteľ) na pozemku, na ktorom má dôjsť k realizácii projektu; alebo
- ❖ ručiteľským prehlásením kredibilného ručiteľa, v odôvodnených prípadoch - posúdi Hlavné mesto; alebo
- ❖ vinkuláciou finančných prostriedkov na účte.

A. 4 Všeobecné kritériá:

Pri spolupráci so súkromným sektorom je cieľom hlavného mesta podporovať:

Efektívne využitie územných kapacít hlavného mesta;

Komplexné polyfunkčné prostredie;

Kvalitnú architektúru prostredníctvom posilnenia inštitútu verejných súťaží a participácie;

Udržateľné verejné priestory a zeleň, hracie plochy a ihriská, priepustné povrchy a vodozadržné opatrenia v súvislosti so zmenou klímy;

Sociálnu udržateľnosť a inklúziu vhodnou skladbou bytov;

Ekonomickeú výhodnosť.

B. PROCESNÝ POSTUP PRE POTENCIÁLNYCH ZÁUJEMCOV ZO SÚKROMNÉHO SEKTORA O SPOLUPRÁCU S HLAVNÝM MESTOM

1. Záujemca spínajúci kritériá uvedené v tejto metodike môže osloviť hlavné mesto so žiadosťou na zmenu ÚPN BA s cieľom zvýšiť dostupnosť bývania v danej lokalite. Žiadosti na spoluprácu s hlavným mestom centrálné eviduje príslušná sekcia zodpovedná za spolupráce so súkromným sektorom v oblasti nájomného bývania (v čase vydania metodiky Sekcia nájomného bývania).
2. Po prvotnej kontrole splnenia podmienok z hľadiska splnenia kritérií pre žiadateľa (pozri časti B.2 Kritériá pre výber žiadateľa) sa podnet postúpi na odborné posúdenie príslušnej sekcii zodpovednej za územný rozvoj (v čase vydania metodiky Sekcia územného rozvoja, Oddelenie obstarávania územnoplánovacích dokumentov (ďalej len „Príslušné oddelenie“)).
3. Príslušné oddelenie podnet posúdi podľa *Všeobecných zásad a predpokladov pre posúdenie vhodnosti lokality vyplývajúcich z územného plánu, Optimálnych kritérií vhodnosti lokality pre obytnú funkciu, Všeobecných kritérií* (uvedené v častiach A1, A2 a A4) a primerane aj z pohľadu existencie predbežného jednostranného záväzku developera v rámci *Osobitných kritérií na preukázanie verejného záujmu* (uvedené v časti A3, ktorých splnenie však bude v plnom rozsahu posúdené neskôr (viď bod 8 nižšie)). Súčinnosť pri posudzovaní podnetu zabezpečujú príslušné sekcie magistrátu a mestských organizácií (najmä Sekcia územného plánovania MIB a Sekcia dopravy magistrátu). Hlavné mesto následne pripraví súborné stanovisko k podnetu žiadateľa a informuje ho o tom, či jeho zámer splnil predbežné posúdenie súladu s kritériami, ako aj o ďalšom postupe.
4. V prípade, ak záujemca o spoluprácu splní kritériá pre výber žiadateľa a hlavné mesto mu zároveň odporučí spracovať urbanistickú štúdiu za účelom preverenia možnej zmeny ÚPN BA, môže následne žiadateľ postupovať tak, že si:
 - a) na vlastné náklady obstará **urbanistickú štúdiu (UŠ)** prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2a stavebného zákona,[^]
 - b) môže požiadať o zaradenie navrhovanej lokality do **Mestskej urbanistickej štúdie (MUŠ)** výlučne na základe odporúčenia hlavného mesta, z dôvodu nevyhnutnej potreby koordinácie s ďalšími žiadateľmi v bezprostrednom okolí.
5. Podnety, ktoré hlavné mesto odporučí na spracovanie v **MUŠ** z dôvodu potreby ich vzájomnej koordinácie a o ktorých zaradenie do MUŠ zároveň žiadateľa požiadajú, bude hlavné mesto zbierať a zaraďovať priebežne. **Termín ukončenia zberu podnetov do MUŠ bude uvedený pri každej výzve osobitne.**
6. Podnety, ktoré budú overené MUŠ, alebo samostatne žiadateľom obstaranou a prerokovanou urbanistickou štúdiou, bude príslušné oddelenie priebežne evidovať. **Termín, ku ktorému budú podnety vyhodnotené, bude stanovený pri každej výzve osobitne.** Obstaranie a spracovanie MUŠ je z hľadiska procesného a časového schematicky spracované v prílohe č. 4. Všeobecné požiadavky na prerokovania UŠ sú uvedené v časti B.1.
7. Na základe vyhodnotenia bude pripravený Informačný materiál o možnosti obstarania návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA na podklade odporúčaných prerokovaných územnoplánovacích podkladov (žiadateľmi samostatne obstaraných a prerokovaných UŠ a MUŠ). Informačný materiál bude predložený spravidla raz ročne na zasadnutie mestského zastupiteľstva.
8. Obstaranie návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA, ktorého obsah budú tvoriť lokality navrhnuté na zmenu funkčného využitia podľa prerokovaných urbanistických štúdií, zabezpečí hlavné mesto ako príslušný orgán územného plánovania za predpokladu splnenia *Osobitných kritérií na preukázanie verejného záujmu* (uvedené v časti A3). Obstaranie a spracovanie návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA je z hľadiska procesného a časového schematicky spracované v prílohe č. 5.
9. Návrh zmien a doplnkov ÚPN BA sa prerokuje podľa príslušných ustanovení stavebného zákona a zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.
10. Po schválení zmien a doplnkov ÚPN BA zo strany Hlavného mesta bude žiadateľ povinný previesť hlavnému mestu za symbolickú odplatu určitý počet bytov o výmere ekvivalentnej proporcii nadhodnoty, ktorú zmenou ÚPN BA žiadateľ získa. **Vzorec výpočtu nadhodnoty** s komentárom je obsiahnutý v prílohe č. 1 (Výpočet kontribúcie pre hlavné mesto z nadhodnoty developera pri zmene ÚPN BA). Prevádzané byty sa majú nachádzať v lokalitách, pre ktoré sa mení ÚPN BA

(mestské nájomné byty), no vo výnimočných prípadoch (napríklad ak z objektívnych dôvodov nie je možná realizácia pôvodného projektu) a za splnenia prísnych podmienok je možné poskytnúť na základe dohody s hlavným mestom aj byty v iných porovnateľných lokalitách.®

11. Právny vzťah medzi hlavným mestom a žiadateľom sa bude spravovať nepomenovanou zmluvou o spolupráci, ktorej návrh môže hlavné mesto predložiť žiadateľovi po predbežnom vyhodnotení prípustnosti žiadateľom navrhovanej zmeny ÚPN BA (podľa bodov 1.-7.), prípadne aj skôr (po vydaní kladného stanoviska zo strany hlavného mesta podľa bodu 3), s tým, že sa bude naďalej predpokladať realizácia vyššie uvedených bodov procesu posudzovania návrhu zmien ÚPN BA. Právne a komerčné podmienky zmlúv s rámcovým procesom spolupráce sú uvedené v prílohe č. 2 tejto metodiky (Rámcový časový harmonogram k zmluve a komerčné a právne podmienky zmlúv).

B. 1 Všeobecné požiadavky na prerokovanie urbanistickej štúdie, obstaranej žiadateľom

S cieľom zabezpečiť rovnaký štandard urbanistických štúdií hlavné mesto formuluje nasledovné požiadavky na prerokovanie urbanistickej štúdie obstaranej žiadateľom:

1. Návrh zadania UŠ sa predkladá na posúdenie a vyjadrenie hlavnému mestu. Návrh zadania UŠ bude v rámci prerokovania predložený na vyjadrenie hlavnému mestu, ako aj príslušnej mestskej časti, na ktorej území sa lokalita nachádza.
2. Hlavné mesto podľa § 4 ods. 3 stavebného zákona vyjadruje svoj súhlas alebo nesúhlas so zadaním UŠ. ^
3. Na základe súhlasu a v súlade so zadaním sa spracuje návrh UŠ vo variantoch.
4. Prerokovanie zadania a návrhu UŠ sa zabezpečí za účasti dotknutej verejnosti. Hlavné mesto podporuje participáciu s verejnosťou pri prerokovaní UŠ, najmä v súlade s princípmi a postupmi, ktoré vydá hlavné mesto.
5. Odporúčanie na prípravu zmien a doplnkov ÚPN BA sa preukazuje kladným prerokovaním UŠ s dotknutými orgánmi štátnej správy, s dotknutými mestskými časťami a s hlavným mestom.
6. Hlavné mesto bude primerane prihliadať aj na oprávnené záujmy mestských častí a dotknutej verejnosti. ®
7. Po prerokovaní je UŠ podkladom pre prípravu návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA.
8. Výsledok prerokovania UŠ sa predloží ako Informácia do mestského zastupiteľstva spolu s plánom zaradenia lokality do návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA.
9. Mestské zastupiteľstvo môže informáciu o prerokovaných urbanistických štúdiách spolu s návrhom na prípravu zmien a doplnkov ÚPN BA zobrať na vedomie, alebo prijať na jej podklade iné uznesenie.

B. 2 Kritériá pre výber žiadateľov

Hlavné mesto bude posudzovať žiadosti o zmenu územného plánu žiadateľov, ktorí preukážu splnenie nasledovných podmienok:

1. Žiadateľ predložil hlavnému mestu zámer zmien a doplnkov ÚPN BA v príslušnej lokalite spolu so zjednodušeným Investičným zámerom, vyznačením parciel, ktorých sa má zmena týkať, a návrhom zmien ÚPN BA, pričom žiadateľ zoberal do úvahy vyššie uvedené kritériá.

® Primárnym faktorom pre úspech mestskej politiky nájomného bývania je záujem nadobudnúť dostatočný počet bytov, a to aj v prípadoch, ak by konkrétny projekt v lokalite, pre ktorú sa mení ÚPN BA, nebol objektívne realizovaný. Z pohľadu mestskej politiky nájomného bývania je preto výhodnejšie získať náhradné byty hoci aj v inej lokalite ako uplatniť si iba peňažné nároky zo zmluvnej zodpovednosti developera. Hlavné mesto preto umožní vo výnimočných prípadoch, a za splnenia špecifických podmienok zabezpečujúcich naplnenie vyššie uvedeného verejného záujmu a ochranu záujmov hlavného mesta, aj nadobudnutie bytov v inej porovnateľnej lokalite, ktoré sa budú dať využiť na nájomné bývanie. Hlavné mesto zároveň v ďalšom období preskúma aj možnosť nadobudnutia už existujúcich bytov po zmene ÚPN BA v inej porovnateľnej lokalite, ktoré sa budú dať využiť na nájomné bývanie skôr a to primárne v situácii, kedy bude možné časť plnenia zabezpečiť zo strany developera skôr ako v pôvodne zmluvne plánovanom termíne výstavby novostavby (avšak vždy za splnenia špecifických podmienok zabezpečujúcich naplnenie vyššie uvedeného verejného záujmu a ochranu záujmov hlavného mesta).

^ Ak hlavné mesto vyjadrí nesúhlas so zadaním, vyzve žiadateľa o prepracovanie zadania, prípadne sa žiadateľ môže rozhodnúť nepokračovať v procese.

® Hlavné mesto bude primerane prihliadať aj na záujmy obsiahnuté v iných koncepčných, strategických a výhľadových dokumentoch hlavného mesta a mestských podnikov.

2. Žiadateľ predložil hlavnému mestu preukázanie verejného záujmu v podobe predbežného výpočtu nadhodnoty.
3. Žiadateľ vo svojej žiadosti dôveryhodne preukázal vzťah k pozemku/om (vlastnícky vzťah, zmluva o partnerstve s vlastníkom pozemku etc.).
4. Žiadateľ bude pripravený poskytnúť dôveryhodné a primerané zabezpečenie plnenia svojich povinností vyplývajúcich mu zo zmluvy s hlavným mestom v kontexte zmien a doplnkov ÚPN BA, najmä poskytne požadované zabezpečenie, a to najneskôr v termínoch dohodnutých zmluvne s hlavným mestom, rámcovo uvedených v prílohe č. 2 tejto metodiky (Rámcový časový harmonogram k zmluve a komerčné a právne podmienky zmlúv).

C. PRÁVNE UPOZORNENIA A VÝHRADY:

Žiadne záruky ohľadom obstarania či schválenia zmien a doplnkov územného plánu

Žiadateľom sa neposkytujú žiadne záruky ohľadom obstarania či schválenia zmien a doplnkov územného plánu. Právomoc schváliť zmeny a doplnky územného plánu hlavného mesta patrí výlučne mestskému zastupiteľstvu. Hlavné mesto sa preto nevie zaviazat' ku zmene ÚPN BA. Podaním žiadosti nevznikajú žiadateľom žiadne nároky taktiež ohľadom zaradenia do Mestskej urbanistickej štúdie, ktoré je závislé od aktuálnych kapacít hlavného mesta a jeho útvarov. Vlastníci pozemkov, na ktoré sa v územnom pláne navrhujú nejaké zastavovacie podmienky, prípadne iné regulatívy, nemajú v zmysle Stavebného zákona právo na určité konkrétne podmienky či regulatívy. Tieto osoby môžu uplatňovať v procese obstarávania územného plánu námietky a pripomienky, zákon však neupravuje povinnosť orgánu územného plánovania tieto ich pripomienky či námietky v merite premietnuť do obsahu územnoplánovacej dokumentácie.

Žiadne záruky ohľadom časových rámcov

V zmysle § 30 ods. 4 stavebného zákona sú obec a samosprávny kraj povinné pravidelne, najmenej však raz za štyri roky, preskúmať schválený územný plán, či nie sú potrebné jeho zmeny alebo doplnky alebo či netreba obstarat' nový územný plán. Samotný proces obstarávania zmien a doplnkov ÚPN BA nie je časovo ohraničený a závisí od viacerých faktorov. Hlavné mesto neposkytuje žiadne záruky ohľadom konkrétnej lehoty, v akej sa predloží návrh zmien a doplnkov ÚPN BA na schválenie mestskému zastupiteľstvu. Všetky časové termíny uvedené v tejto metodike sú preto orientačné a nemožno sa na ne odvolávať.

Hlavné mesto si vyhradí možnosti doplniť relevantné kritériá vo verejnom záujme

Pokiaľ počas procesu získavania záujmu o zmeny územného plánu vyvstane na základe právnych predpisov, poznatkov a dát nevyhnutná zmena v nastavených kritériách, hlavné mesto si v tomto ohľade v odôvodnených prípadoch vyhradzuje možnosť výnimočne doplniť resp. upraviť relevantné kritériá.

Metodika výpočtu nadhodnoty sa môže zmeniť

Metodika výpočtu nadhodnoty bude ustálená v čase vyhlásenia výzvy na predkladanie záujmu o zmenu územného plánu. V prípade potreby je možné zmeniť aj vzorec výpočtu nadhodnoty s účinnosťou od ďalšej výzvy.

Príloha č. 1 METODIKY:

VÝPOČET KONTRIBÚCIE PRE HLAVNÉ MESTO Z NADHODNOTY DEVELOPERA PRI ZMENE ÚPN BA

A Názov lokality B Rozloha riešeného územia

Aktuálny regulatív C Index
podlažnej plochy (IPP)

D Povolený podiel bývania E Povolený podiel iných
funkcií

F Odvodená hrubá podlažná plocha (HPP)
G Z toho HPP pre bývanie H Z toho HPP pre ostatné
funkcie

Navrhovaný regulatív I Rozloha
riešeného územia

J IPP
K Povolený podiel bývania L Povolený podiel iných
funkcií

M Odvodená hrubá podlažná plocha (HPP)
N Z toho HPP pre bývanie O Z toho HPP pre ostatné
funkcie

Výpočet nadhodnoty P Predpoklad o vyššom zisku z
bývania ako OV

Q Zmena HPP pre bývanie R Marža z nadhodnoty,
prepočítaná na HPP 20%

Výpočet podielu pre hlavné mesto g Podiel hlavného mesta na
zisku zo zmeny regulatívov

J Podiel hlavného mesta na zisku v tomto prípade vo forme HPP

y Čo pri priemernej veľkosti bytu 50m² a pomere HPP a čistej
podlažnej plochy (ČPP) 1:0,65 znamená 25%

Názov lokality, pre ktorú sa
pripravuje zmena ÚPN BA
Rozloha celej dotknutej lokality,
pre ktorú sa bude meniť ÚPN
BA

Opis aktuálnej
regulácie
funkčného

m ²	využitia územia	Aktuálny index podlažnej plochy	Aký podiel plochy je dnes povolený pre výstavbu funkcie bývania	Aký podiel plochy je dnes povolený pre výstavbu iných funkcií okrem bývania
%			Aká hrubá podlažná plocha môže byť na území zastavaná Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť bývaniu Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť ostatným funkciám	
m ²	F	=	B x C	Opis navrhovanej regulácie funkčného využitia územia V prípade ak sa I Tieni aj rozloha riešeného územia/ pozemkov
m ²	G	=	F x D	Navrhovaný index podlažnej plochy
m ²	H	=	F x E	Aký podiel plochy bude v návrhu povolený pre výstavbu funkcie bývania Aký podiel plochy bude v návrhu povolený pre výstavbu funkcií okrem bývania
m ²				Aká hrubá podlažná plocha bude môcť byť na území zastavaná Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť bývaniu Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť ostatným funkciám
%				Predpoklad o tom, akú maržu môže developer získať z jedného m ² bývania
%				Výpočet zmien v HPP medzi navrhovaným a aktuálnym stavom pre funkciu bývania P x Q Marža z pridávaných plôch bývania
m ²	M	=		
m ²	I x J	=	N	
m ²		=	M x K	Aký podiel HPP má hlavné mesto získať pri zmene navrhovaných regulatívov vo forme bytov
m ²	0	=		
%				Kontribúcia pre hlavné mesto ako podiel získanej prepočítanej HPP Orientačný prepočet na počet bytov, bude spresnený podľa konkrétnych parametrov projektu, vo vzťahu k pomeru čistej a hrubej podlažnej plochy, pričom sa použije buď skutočný pomer ČPP / HPP alebo konštanta pomeru 0,65 (podľa toho čo bude vyššie).
m ²	Q	=	N - G	
m ²	R	=	P x Q	
%				
m ²	T	=	S x R	
	U	=	T / 50	
bytov	x		0,65	

Vysvetlivky k výpočtu kontribúcie:

Základným východiskom pre výpočet podielu je hrubá podlažná plocha prislúchajúca bytovej funkcii na danom pozemku (pozemkoch) žiadateľa, resp. rozdiel tejto výmery plochy podľa aktuálnej regulácie a po navrhovanej zmene.

Pre účely tohto vzorca definujeme nasledovné pojmy:

Hrubou podlažnou plochou (HPP) rozumieme všetky vnútorné priestory domu, vrátane vnútorných komunikácií, nosných aj nenosných konštrukcií. Do HPP sa pre účely metodiky nezapočítavajú podzemné podlažné plochy.

Súčasná hrubá podlažná plocha bytovej funkcie (HPP(S)) predstavuje HPP pre bytovú funkciu pred zmenou ÚPN BA.

Budúca hrubá podlažná plocha bytovej funkcie (HPP(B)) predstavuje HPP pre bytovú funkciu po zmene ÚPN BA.

Rozdiel medzi HPP(B) a HPP(S) predstavuje nadhodnotu, vytvorenú zmenou ÚPN BA, vyjadrenú v m².

Podiel hrubej podlažnej plochy bytovej funkcie, prevedený vo verejnom záujme na hlavné mesto, sa označuje HPP(IVI).

Čistá podlažná plocha bytov (ČPP) predstavuje súčet plôch obytných miestností a miestností príslušenstva bytu spolu s plochou lodžií, ale bez plochy balkónov, terás a plochy garáže. Do ČPP sa nezapočítavajú ani spoločné priestory bytového domu.

Podiel čistej podlažnej plochy bytovej funkcie, prevedený vo verejnom záujme na hlavné mesto, sa označuje ČPP(M). Pre účely výpočtu ČPP(M) sa použije buď koeficient pomeru ČPP / HPP projektu alebo fixný koeficient 0,65, podľa toho čo bude vyššie.

Na to, aby vznikla zmenou ÚPN BA nadhodnota, z ktorej podiel môže byť prevedený vo verejnom záujme na hlavné mesto, musí byť rozdiel medzi HPP(S) a HPP(B) po zmene ÚPN BA pozitívny, t. j. väčší ako nula.

Pozitívny rozdiel hrubej podlažnej plochy pred zmenou ÚPN BA a po zmene ÚPN BA môže v zásade vzniknúť:

zmenou funkčného využitia územia, ktorou dôjde k zvýšeniu podielu bývania v rámci celkovej hrubej podlažnej plochy vo funkčnej ploche,

zmenou Intenzity využitia územia, ktorou sa zvýši index podlažných plôch funkčnej plochy (IPP),

kombináciou zmeny funkčného využitia a intenzity využitia územia funkčnej plochy.

HPP(M) sa vypočíta nasledujúcim vzorcom, ktorý je možné aplikovať pre každú z týchto situácií rovnako:

$$[\text{HPP(B)} - \text{HPP(S)}] \times 0,05 = \text{HPP(M)}$$

K určení výmery čistej podlažnej plochy bytov (ČPP(M)), ktoré nadobudne hlavné mesto, dôjde podľa priemerného pomeru čistej podlažnej plochy v danom projekte (ČPP(B)) k hrubej podlažnej ploche (HPP(B)) na základe dokumentácie pre územné rozhodnutie, a následne na základe dokumentácie pre stavebné povolenie daného projektu (pričom pre účely výpočtu sa použije buď skutočný pomer ČPP(B) / HPP(B) alebo fixný koeficient 0,65, podľa toho čo bude vyššie):

$$[\text{ČPP(B)} / \text{HPP(B)}] \times \text{HPP(M)} = \text{ČPP(M)}$$

v prípade, že plnenie nadhodnoty bude realizované prevodom existujúcich bytov v iných, porovnateľných lokalitách, pred zhotovením dokumentácie pre stavebné povolenie budúceho projektu, vypočíta sa ČPP(M) z priemerného pomeru čistej podlažnej plochy a hrubej podlažnej plochy bytových domov, v ktorých sa prevádzané byty nachádzajú. Pre výpočet sa bude vychádzať z dokumentácie skutočného zhotovenia stavby daných bytových domov. Výsledný pomer čistej a hrubej podlažnej plochy nebude nižší ako očakávaný pomer čistej a hrubej podlažnej plochy v budúcom projekte.

Ak nebude možné určiť celý počet bytov z ČPP(M), dorovnanie príspevku pre mesto sa uskutoční vo forme iných súčastí potrebných pre bývanie v danom projekte (pivničné kobky, garážové státa, parkovacie miesta).

Štruktúra vzorca

Rozdiel v hrubej podlažnej ploche bytovej funkcie pred zmenou IJPN BA a po zmene ÚPN BA vytvára pre vlastníka pozemku zvýšenú výmeru podlažnej plochy bytov, ktorú môže vďaka zmene regulatívov ÚPN BA na vlastnom pozemku zrealizovať. To predstavuje navyše výnos a teda aj navyše zisk pre vlastníka pozemku.

Pre uskutočnenie tohoto navyše-výnosu bude musieť vlastník/developer vynaložiť náklady na realizáciu projektu, po odčítaní ktorých od navyše-výnosu mu zostane zisková marža. Časť tejto ziskovej marže bude vo forme hrubej bytovej plochy (vo forme bytov) prevedená vo verejnom záujme na hlavné mesto.

Pre účely stanovenia vzorca sa počíta s 20% maržou, obvyklou v podnikateľskom odvetví výstavby bytových domov (20 % z hrubého výnosu). Pre neutrálnosť výpočtu vo vzťahu k vývoju cien vstupov (stavebné materiály, cena práce či pozemkov, nákladov financovania) a predajných cien, ktoré sa budú meniť v čase, premieta vzorec uvedenú maržu na zodpovedajúci podiel z hrubej bytovej podlažnej plochy, zrealizovanej navyše na základe zmeny ÚPN BA.

Z tejto marže podľa tejto metodiky prináleží hlavnému mestu podiel 25 %, t.j. 25% z hrubej podlažnej plochy bytov, ktorá bola umožnená na základe zmeny ÚPN BA. Prepočet na čistú podlažnú plochu bytov a konkrétny počet bytov sa uskutoční podľa detailov konkrétneho projektu (keďže pomer medzi hrubou a čistou podlažnou plochou bytov sa v každom bytovom dome mierne líši).

Výpočtový vzorec, rozložený do týchto čiastkových koeficientov, vyzerá nasledovne:

$$[HPP(B) - HPP(S)] \times 0,2 \times 0,25 = HPP(M) \text{ a}$$

po aritmetickom zjednodušení nasledovne:

$$[HPP(B) - HPP(S)] \times 0,05 = HPP(M)$$

Príloha č. 2 METODIKY:

RÁMCOVÝ ČASOVÝ HARMONOGRAM K ZMLUVE A KOMERČNÉ A PRÁVNE PODMIENKY ZMLÚV

Tento harmonogram sa môže meniť najmä s cieľom prispôbiť sa aktuálnej legislatíve, či konkrétnym situáciám a stavu rozvoja jednotlivých projektov či parciel.

# AKTIVITA		ZODPOVEDNOSŤ TERMÍN
1.	Realizácia vybraných procesných krokov v zmysle časti B metodiky pred uzavretím zmluvy o spolupráci	Hlavné mesto / Developer <i>zmluvy o spolupráci</i>
	Uzavretie zmluvy o spolupráci	Hlavné mesto / Developer <i>do 2 mes. po výzve (bod 4)</i>
	Obstaranie a vyhodnotenie urbanistickej štúdie - predloženie informačného materiálu na zasadnutie mestského zastupiteľstva (ak to už nebolo súčasťou krokov v rámci bodu 1)	Hlavné mesto / Developer <i>v zmysle príloh č. 4-5</i>
	Výzva na poskytnutie zabezpečenia (banková záruka, ručenie, vinkulácia alebo záložné právo podľa požiadaviek Hlavného mesta)	Hlavné mesto <i>Nie Je stanovená konkrétna lehota^</i>
5.	Poskytnutie zabezpečenia	Developer <i>najneskôr do vydania územného rozhodnutia (bod 8)</i>
6.	Predloženie návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA zastupiteľstvu	Hlavné mesto <i>v nadväznosti na špecifikovanie predmetu budúceho prevodu (bod 9)</i>
7.	Schválenie zmien a doplnkov ÚPN BA zastupiteľstvom	Hlavné mesto
8.	Vydanie územného rozhodnutia	Developer <i>Nie Je stanovená konkrétna lehota^</i>
9.	Bližšie špecifikovanie predmetu budúceho prevodu	Developer
10	Určenie výmery čistej podlažnej plochy bytov (ČPP(M)), ktoré nadobudne hlavné mesto	Developer
11.,	Dodatok C.1 k zmluve o spolupráci^"	Hlavné mesto / Developer <i>Po uzavretí</i>
12.	Vydanie stavebného povolenia a výstavba	Developer

® Nie sú stanovené osobitné samostatné lehoty pre vydanie jednotlivých: kľúčových rozhodnutí (územné rozhodnutie, stavebné povolenie a kolaudačné rozhodnutie) ani pre samotnú výstavbu; stanovením konečnej lehoty pre povinnosť splnenia odkladacích

podmienok (ktoré zahŕňajú aj podmienku kolaudácie) na primeranú lehotu (napr. [5] rokov) po schválení zmien ÚPN BA mestským zastupiteľstvom je však zabezpečené, že developer by mal včas získavať tieto povolenia/zabezpečovať výstavbu.

Predmetom dodatku bude najmä špecifikovanie predmetu budúceho prevodu; potenciálne však aj ďalšie technikality.

#	AKTIVITA	ZODPOVEDNOSŤ	TERMÍN
13,	Došpecifikovanie predmetu budúceho prevodu''''	Developer	<i>najneskôr do vydania stavebného povolenia (bod 12)</i>
14,	Určenie výmery čistej podlažnej plochy bytov (ČPP(M)), ktoré nadobudne hlavné mesto'^	Developer	<i>v nadväznosti na špecifikovanie predmetu budúceho prevodu (bod 13)</i>
15.	Dodatok č.2 k zmluve o spolupráci''^	Hlavné mesto / Developer	<i>Lehota pre splnenie odkladacích podmienok^</i>
16	Vydanie kolaudačného rozhodnutia	Developer	<i>do individuálne stanovenej primeranej lehoty (napr. [5J rokov) po schválení zmien Ú P (bod 7)</i>
17.	Splnenie odkladacích podmienok (najmä vydanie kolaudačného rozhodnutia)	Developer	<i>do 6 mesiacov po kolaudácii</i>
18	Návrh na uzavretie prevodnej zmluvy	Developer	<i>do 60 dní po doručení návrhu Developera (bod 18)</i>
19,	Uzavretie prevodnej zmluvy	Hlavné mesto	<i>do 5 prac. dní po uzavretí prevodnej zmluvy (bod 19)</i>
20.	Odovzdanie bytov	Hlavné mesto / Developer	<i>do 10 prac. dní po uzavretí prevodnej zmluvy (bod 19)</i>
21	Návrh na vklad do katastra	Developer	<i>do 30 dní po podaní návrhu na vklad (bod 21)</i>
22.	Vklad vlastníckeho práva Hlavného mesta do katastra nehnuteľností	Katastrálny odbor	<i>najskôr po vklade vlastníckeho práva do katastra (bod 22)</i>
23.	Zánik zabezpečenia (záruka/ručenie)	Developer	<i>36 mesiacov po odovzdaní bytov (bod 20)</i>
24	Plynutie záručnej doby <i>najneskôr do vydania stavebného povolenia (bod 12)</i>	Developer	

v prípade ak príde k zmenám v predmete budúceho prevodu z dôvodu zmeny dokumentácie pre stavebné povolenie oproti dokumentácii pre územné rozhodnutie.

V prípade ak nastane situácia uvedená v bode 13. Určená podľa priemerného pomeru čistej podlažnej plochy v danom projekte (ČPP(B)) k hrubej podlažnej ploche (HPP(B)) na základe dokumentácie pre stavebné povolenie daného projektu.

V prípade ak nastane situácia uvedená v bode 13. Predmetom dodatku bude najmä špecifikovanie predmetu budúceho prevodu; potenciálne však aj ďalšie technicality.

Zhrnutie ďalších vybraných právnych a komerčných podmienok:

1. Základné záväzky zmluvných strán¹⁴

a) Vyhlásenia hlavného mesta:

- i. postupovať v súlade s touto metodikou (a verejným záujmom) pri spolupráci na príprave štúdie - rozsah spolupráce bude vyplývať z jednotlivých dohôd s developermi: obstaranie a spracovanie urbanistickej štúdie, resp. schválenie zadania urbanistickej štúdie;
- ii. postupovať v súlade s touto metodikou (a verejným záujmom) pri spracovaní výsledkov verejného prerokovania urbanistickej štúdie;
- iii. postupovať v súlade s touto metodikou (a verejným záujmom) pri obstarávaní a prerokovaní návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA po kladnom vyhodnotení výsledkov verejného prerokovania urbanistickej štúdie;
- iv. postupovať v súlade s touto metodikou (a verejným záujmom) pri predložení po odsúhlasení podľa § 25 stavebného zákona zmien a doplnkov ÚPN BA na schválenie mestskému zastupiteľstvu.

b) Záväzky developera:

- i. poskytnúť primeranú (aspoň čiastočnú) bankovú záruku či iné adekvátne zabezpečenie za plnenie svojich povinností;
- ii. zabezpečiť, že celková podlahová plocha predmetu budúceho prevodu bude minimálne v rozsahu m² stanovených podľa výpočtu HPP(M) v zmysle prílohy č. 1 Metodik;
- iii. previesť hlavnému mestu byty za symbolickú cenu, ak mestské zastupiteľstvo schváli zmeny a doplnky územného plánu.

2. Požiadavky na byty a predmet budúceho prevodu

- a) byty bežného štandardu;
- b) podlahová plocha je najviac 45 m² (v prípade bytu s jednou obytnou miestnosťou), 60 m² (v prípade bytu s dvomi obytnými miestnosťami) alebo najviac 75 m² (v prípade bytu s tromi obytnými miestnosťami);
- c) minimálne [polovica] z týchto bytov (alebo iný podiel určený hlavným mestom) budú byty s dvomi obytnými miestnosťami;
- d) parkovacie státia v rovnakom počte, ako počet bytov;
- e) pivničné kobky podľa určenia Developera (ak budú prislúchať k bytom);
- f) a pod.

3. Výška zmluvnej pokuty

- a) bude zodpovedať peňažnému ekvivalentu očakávanej časti nadhodnoty, ktorú má hlavné mesto dostať v podobe bytov;
- b) presnú výšku určí jednostranne hlavné mesto podľa trhových cien z cenovej mapy a iných vhodných ukazovateľov; pravdepodobne však bude určená ako súčin (i) očakávanej podlahovej plochy v m² podľa kľúča v metodike a (ii) aktuálnej hodnoty za m² podľa analýzy trhových cien hlavným mestom;
- c) suma bude pravidelne indexovaná (použije sa index rastu cien nehnuteľností NBS, prípadne iný vhodný, dôveryhodný index vybraný hlavným mestom).

4. Zabezpečenie záväzkov developera

- a) banková záruka alebo iné adekvátne zabezpečenie v primeranom pomere k zmluvnej pokute;
- b) hlavné mesto môže požiadať developera aj o iné primerané zabezpečenie plnenia svojich povinností podľa okolností.

5. Možnosť výmeny bytov, podmienky

Zmluvu možno uzatvoriť aj s projektovými spoločnosťami developers (SPV), pričom v takom prípade bude hlavné mesto požadovať od materskej spoločnosti / skupiny primerané záruky, resp. zabezpečenie záväzkov SPV vyplývajúcich z tejto spolupráce.

- a) vo výnimočných prípadoch;
- b) porovnateľné využitie;
- c) súlad s požiadavkami na byty (vyššie);
- d) minimálna celková výmera bude zachovaná;
- e) všeobecná hodnota bude zodpovedať aktuálnej (valorizovanej) výške časti nadhodnoty pripadajúcej hlavnému mestu (určená ako aktuálna zmluvná pokuta).

6. Možnosti ukončenia zmluvy zo strany Developera

- a) developer vyhodnotí výsledky verejného prerokovania urbanistickej štúdie ako neuspokojivé a túto skutočnosť včas oznámi;
- b) nedôjde k vyhodnoteniu výsledkov verejného prerokovania urbanistickej štúdie ani do príslušnej lehoty (napr. 3 rokov) od uzavretia zmluvy;
- c) neschválenie zmien a doplnkov do príslušnej lehoty (napr. 13 mesiacov) od poskytnutia zabezpečenia;
- d) po schválení zmien a doplnkov ÚP príde k zásadnej zmene územného plánu hlavného mesta s dopadom na projekt developera.

**Príloha č. 3 METODIKY:
POŽIADAVKY HLAVNÉHO MESTA NA NADOBÚDANÉ BYTY**

Pre účely metodiky požaduje hlavné mesto byty užívania schopné, ktoré majú dokončené povrchy stien a podláh (maľovka, pochôdzna vrstva). Vybavenie bytov musí spĺňať štandard hlavného mesta, teda musia byť vybavené kuchynskou linkou a plne funkčnou hygienickou časťou (kúpeľňa a WC). Byty musia byť skolaudované ako byty.

Umiestnenie bytov:

Pre účely náhradného nájomného bývania hlavné mesto preferuje byty najmä v Starom Meste a širšom okolí

Za širšie centrum považujeme BA II, BA III s dostupnosťou do centra s využitím MHD do 20 min
Dôležité faktory sú dostupnosť MHD, občianska vybavenosť

Najnižší štandard bytov - okrajová časť BA, slabá dostupnosť MHD, slabá občianska vybavenosť
okolía - byty s najmenšou užívateľskou hodnotou, ale tieto hlavné mesto využije

Veľkosť bytov:

Najväčší záujem má hlavné mesto o 2- izbové byty veľkosti 45 - 60 m² (spodná a ani vrchná hranica nie sú záväzné)

Na druhom mieste sú to 1- izbové byty veľkosť do 45 m² - vhodnejšie ak dispozícia dovoľuje rozdeliť dennú časť a nočnú časť izby (spací kút)

3 - Izbové a 4 - izbové byty veľkosťou presahujúcou 60 m² - pomer k 1 izb. a 2. izb. bytom je 1:4 v prospech menších bytov (3 a 4 izbové byty tvoria asi 25% mestskej potreby)

Hlavné mesto vie použiť aj veľkometrážne byty

Mestské portfolio bytov by malo byť približne v takýchto pomeroch podľa izbovosti: o

- 30% 1 izbovébvtv:
- o 45% 2 izbovébvtv:
- o 20% 3 izbovébvtv:
- o 5% 4 izbové bvtv.

Štandard bytov:

Povrchová úprava stien vnútorných konštrukcií v priestore na osobnú hygienu a v priestore na varenie musí byť z keramických obkladov; v ostatných priestoroch príslušenstva bytu a obytných miestnostiach musia byť hladké omietky s konečnou povrchovou úpravou. Nášľapné vrstvy musia byť vo finálnej fáze - plávajúca podlaha, PVC, dlažba atď.

Osadené interiérové dvere.

Kúpeľňa a WC vybavené zariadeniami predmetmi, t. j. priestor na osobnú hygienu musí byť vybavený splachovacím záchodom a vaňou alebo sprchovacím kútom.

Priestor na varenie musí byť vybavený zariadením na varenie a pečenie jedál a na uskladnenie riadu a jeho umývanie s výtokom teplej a studenej vody - plne funkčná kuchynská linka.

Byt musí spĺňať - STN 73 4301 Budovy na bývanie.

Napojenie na vodu, kanál, elektrinu, plyn musia mať platné revízie a skúšky (napojenie na plyn nie je podmienkou).

Byty musia mať centrálné alebo diaľkové vykurovanie alebo elektrické alebo plynové etážové vykurovanie obsluhované z jedného miesta v byte.

Príloha č. 4 METODIKY:
INDIKATÍVNY HARMONOGRAM PROCESU OBSTARÁVANIA A SPRACOVANIA MESTSKEJ
URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

podľa § 4 stavebného zákona a § 3 vyhlášky č. 55/2001 Z.z.

1. ETAPA MESTSKÁ URBANISTICKÁ ŠTÚDIA		
Činnosť	Zodpovedný útvar	Orientačné termíny
Podpísanie zmluvy o poskytnutí služieb OSO a spracovateľa MI B bez záruky na výsledok jej použitia pre ZaD	SUR + SUP_MIB	Treba stanoviť uzávierky (ako často sa bude uzatvárať ponuka na zaradenie súkromnej lokality do overovacej štúdie hlavného mesta)
Príprava návrhu zadania UŠ	OOUPD + SUP_MIB + ODI	3 týždne (v závislosti od množstva lokalít)
Výstupná kontrola návrhu zadania	OOUPD	1 týždeň
Zverejnenie a prerokovanie návrhu zadania	OOUPD	4 týždne (30 dní)
Zber a vyhodnotenie pripomienok	OOUPD v spolupráci so SUP MIBaODI	4 týždne (v závislosti od množstva pripomienok)
Vyhotovenie čistopisu zadania	SUP MIB	2 týždne
Výstupná kontrola čistopisu zadania	OOUPD	1 týždeň
Odsúhlasenie čistopisu zadania	Primátor	3 dni
Príprava návrhu UŠ	SUP_MIB + ODI	2 mesiace (v závislosti od množstva lokalít a ich špecifik)
Výstupná kontrola návrhu UŠ	OOUPD	2 týždne
Zverejnenie a prerokovanie návrhu UŠ	OOUPD	4 týždne (30 dní)
Zber a vyhodnotenie pripomienok	OOUPD v spolupráci so SUP MIBaODI	4 týždne (v závislosti od množstva pripomienok)
Vyhotovenie čistopisu UŠ	SUP MIB	2 týždne
Výstupná kontrola čistopisu UŠ	OOUPD	2 týždne
Príprava informačného materiálu do mestského zastupiteľstva (MsZ)	OOUPD	1 týždeň
Predloženie informačného materiálu do MsZ s návrhom na obstaranie zmien a doplnkov územného plánu hlavného mesta	SUR	Podľa termínov zasadnutí MsZ (okrem mesiacov júl-august)

Pozn. niektoré etapy môžu prebiehať súbežne

Príloha č. 5 METODIKY:
INDIKATÍVNY HARMONOGRAM PROCESU OBSTARÁVANIA A SPRACOVANIA NÁVRHU ZMIEN
A DOPLNKOV ÚPN BA

podľa § 22 stavebného zákona a § 17 vyhlášky č. 55/2001 Z.z.

2. ETAPA ZMENY A DOPLNKY ÚPN BA		BA
Činnosť	Zodpovedný útvar	Orientačné termíny
pokyn na spracovanie návrhu ZaD pre spracovateľa ÚPD (MIB)	OOUPD	1 týždeň od predloženia
spracovanie návrhu ZaD	SUP MIB	1 mesiac
spracovanie Oznámenia o zmene strategického dokumentu podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní na životné prostredie	OOUPD a externý expert podľa potreby	
zverejnenie a prerokovanie návrhu ZaD	OOUPD	1 mesiac (30 dní)
samostatný proces posudzovania vplyvu SD na životné prostredie - výsledkom je rozhodnutie o tom, či sa bude dokument ďalej posudzovať alebo nie	Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie	7 týždňov (v závislosti od množstva lokalít a množstva pripomienok)
zber a vyhodnotenie pripomienok	OOUPD v spolupráci so SUP_MIB a ODI	1 - 3 mesiace (v závislosti od množstva lokalít a množstva pripomienok)
dohodnutie návrhu ZaD s dotknutými orgánmi	OOUPD v spolupráci so SUP_MIB a ODI	4 týždne (v závislosti od množstva lokalít a množstva pripomienok)
Znovu prerokovanie neakceptovaných pripomienok	OOUPD v spolupráci so SUP_MIB a ODI	4 týždne (v závislosti od množstva lokalít a množstva pripomienok)
spracovanie upraveného návrhu ZaD podľa pripomienok verejného prerokovania	SUP_MIB	2 týždne (v závislosti od množstva lokalít a množstva pripomienok)
príprava komplexnému materiálu a zaslanie Okresnému úradu, odbor bytovej politiky na odsúhlasenie podľa § 25 stavebného zákona	OOUPD	2 týždne
súhlasné stanovisko OÚ je podmienkou predloženia na schvaľovanie mestským zastupiteľstvom	Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky	1 mesiac (30 dní)
zverejnenie návrhu VZN	OOUPD	21 dní
predloženie ZaD orgánom samosprávy hlavného mesta na schválenie		v termíne zasadnutia MsZ (okrem mesiacov júl-august)

Pozn. niektoré etapy môžu prebiehať súbežne

**Príloha č. 6 METODIKY: Žiadosť na
zmenu územného plánu
Údaje žiadateľa**

obchodné meno / meno a priezvisko: so

sídlom / trvalé bydlisko: zastúpený:

IČO / dátum narodenia:

DIČ:

IČ DPH:

zapísaný:

kontakt:

Riešené územie

Názov riešeného územia:

Mestská časť:

Katastrálne územie:

Urbanistický obvod:

Výmera riešeného územia v m² (minimálne 0,5 ha):

Parcelné číslo registra C:

Funkčné využitie podľa platného ÚPN:

Kód funkcie:

Regulačný kód:

Podiel využitia lokality na bývanie v %:

IPP:

IZP:

KZ:

Podlažné plochy:

Zastavané plochy:

Plochy zelene:

Návrh zmeny ÚPN:

Kód funkcie:

Regulačný kód:

Podiel využitia lokality na bývanie v' IPP:

IZP:

KZ:

Podlažné plochy:

Zastavané plochy:

Plochy zelene:

Doplňujúce údaje:

Počet bytov:

Počet parkovacích miest:

Počet obyvateľov:

Počet zamestnancov:

Počet bytov:

Počet parkovacích miest:

Počet obyvateľov:

Počet zamestnancov:

Príloha č.1: Zjednodušený investičný zámer s vyznačením parciel, ktorých sa má zmena týkať

Príloha Č.2: Preukázanie vzťahu k pozemku (vlastnícky vzťah, zmluva o partnerstve s vlastníkom,..) **Príloha Č.3:** Predbežný výpočet nadhodnoty

V Bratislave, dňa / /

meno, funkcia, podpis žiadateľa

PRÍLOHA C. 6
VZOR RUČITEĽSKÉHO VYHLÁSENIA

RUČITEĽSKÉ VYHLÁSENIE

(ďalej len „Ručiteľské vyhlásenie“)

Spoločnosť [•], založená a existujúca podľa práva [•], so sídlom [•], zapísaná v [•] pod číslom [•]
(ďalej len „Ručiteľ“)

vyhlasuje

s odkazom na § 303 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Obchodný zákonník“) v prospech

Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, IČO;
00 603 481 (ďalej len „Mesto“),

nasledujúce:

Úvodné ustanovenia:

- (A) Dňa [•] Mesto a spoločnosť [•], so sídlom [•], IČO: [•], zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom [•], Oddiel: [•], Vložka č.: [•], (ďalej len „Developer“) uzatvorili Zmluvu o spolupráci č. MAG[•] vo vzťahu k projektu [•] (v znení prípadných neskorších dodatkov ďalej len „Zmluva o spolupráci“), ktorá je súčasťou opatrení Mesta pri realizácii mestskej politiky nájomného bývania a na základe ktorej sa Developer po splnení určitých podmienok zaviazal previesť na Mesto určité byty a nebytové priestory.
- (B) Ručiteľ je (i) ovládajúcou osobou Developera alebo (ii) je ovládaný rovnakou osobou alebo skupinou osôb ako Developer a je aj v záujme Ručiteľa, aby si Developer riadne splnil svoje záväzky zo Zmluvy o spolupráci. Ručiteľ chce preto zabezpečiť záväzky Developera zo Zmluvy o spolupráci prostredníctvom Ručiteľského vyhlásenia, ktorým má zabezpečiť riadne splnenie akéhokoľvek peňažného záväzku Developera zo Zmluvy o spolupráci, a to najmä akéhokoľvek peňažného záväzku podľa ustanovení článku 10 {Odškodnenie a sankcie} Zmluvy o spolupráci (ďalej len „Záväzky“).

Z toho dôvodu sa Ručiteľ zaväzuje k nasledujúcemu:

1. Ručiteľské vyhlásenie

- 1.1 Ručiteľ sa týmto Mestu bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje, že ak Developerz akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek Záväzok v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 10 (desať) pracovných dní. Ručiteľ na písomnú výzvu Mesta zaplatí takú čiastku okamžite, nepodmienečne a bezodkladne namiesto Developera.
- 1.2 Ustanovenie § 306 ods. 1 Obchodného zákonníka sa nepoužije a Mesto nebude povinné vyzvať Developera na splnenie splatného Záväzku predtým, ako si uplatní svoje práva podľa tohto Ručiteľského vyhlásenia voči Ručiteľovi.

2. Vyhlásenia

- 2.1 Ručiteľ týmto vyhlasuje a zaručuje Mestu odo dňa účinnosti tohto Ručiteľského vyhlásenia až do úplného uspokojenia všetkých Záväzkov, že:
- (a) je osobou vykonávajúcou priamu alebo nepriamu kontrolu nad Developerom alebo je kontrolovaný rovnakou osobou alebo skupinou osôb ako Developer,
- (b) je oprávnený platne vystaviť toto Ručiteľské vyhlásenie, vykonávať práva a plniť povinnosti vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia.

- (c) má všetky nevyhnutné oprávnenia a kompetencie na vydanie tohto Ručiteľského vyhlásenia, a
- (d) obdržal všetky korporátne a iné súhlasy, ktoré sú potrebné na vystavenie tohto Ručiteľského vyhlásenia a na plnenie záväzkov z tohto Ručiteľského vyhlásenia.

3, Záverečné ustanovenia

3.1 Rozhodné právo

Toto Ručiteľské vyhlásenie sa vykladá a riadi právnymi predpismi Slovenskej republiky (bez prihliadnutia na ustanovenia kolíznych noriem). Uplatnenie akéhokoľvek ustanovenia slovenských právnych predpisov, ktoré nie sú kogentnej povahy, sa jednoznačne vylučuje, ak by ich aplikácia zmenila význam alebo účel niektorého z ustanovení tohto Ručiteľského vyhlásenia.

3.2 Oddeliteľnosť

Každé ustanovenie tohto Ručiteľského vyhlásenia sa, pokiaľ je to možné, interpretuje tak, aby bolo účinné a platné podľa platných právnych predpisov. Pokiaľ by však niektoré ustanovenie tohto Ručiteľského vyhlásenia bolo podľa platných právnych predpisov nevymáhateľné alebo neplatné, nebude tým dotknutá platnosť ani vymáhateľnosť ostatných ustanovení tohto Ručiteľského vyhlásenia, ktoré budú i naďalej záväzné a v plnom rozsahu platné a účinné. V prípade takejto nevymáhateľnosti alebo neplatnosti budú Ručiteľ a Mesto v dobrej viere rokovať, aby sa dohodli na zmenách alebo doplnkoch tohto Ručiteľského vyhlásenia, ktoré sú potrebné na realizáciu zámerov tohto Ručiteľského vyhlásenia, potrebných v súvislosti s príslušnou nevymáhateľnosťou alebo neplatnosťou.

3.3 Platnosť a účinnosť Ručiteľského vyhlásenia

Toto Ručiteľské vyhlásenie sa stane platným a účinným jeho podpisom Ručiteľom a zostane platné a účinné v celom rozsahu až do uspokojenia alebo iného zániku všetkých Záväzkov.

3.4 Riešenie sporov

Všetky spory, nároky, rozdiely alebo rozpory, ktoré vznikli na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia alebo v súvislosti s ním, vrátane všetkých sporov o jeho existencii, platnosti, výklade, plnení, porušení alebo zrušení a následkoch jeho zrušenia, sporov vzťahujúcich sa na mimozmluvné povinnosti vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia alebo súvisiace s ním budú riešené a s konečnou platnosťou rozhodnuté príslušným súdom v Slovenskej republike.

Ručiteľ potvrdzuje, že toto Ručiteľské vyhlásenie je urobené na základe slobodnej a vážnej vôle, na dôkaz čoho pripája svoj podpis:

V [•] dňa [•]

[•]

Meno: [•]

Funkcia: [•]

Meno: [•]

Funkcia: [•]

Mesto s týmto Ručiteľským vyhlásením súhlasí a akceptuje ho: V

Bratislave dňa [•]

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Meno: [•] Funkcia: [•]

PRÍLOHA C. 7
VZOR ZMLUVY O ZRIADENÍ ZÁLOŽNÉHO PRÁVA K NEHNUTEENOSTIAM

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam

uzatvorená podľa ustanovenia § 151b a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“)

(ďalej len „**Zmluva**“)

medzi:

Záložný veriteľ:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

IČO: 00 603 481

kontaktná osoba: xxx, tel. kontakt: xxx, email: xxx

(ďalej len „**Záložný veriteľ**“)

Záložca:

[obchodné meno]

sídlo: XXX

IČO: xxx

zápis: Obchodný register Okresného súdu xxx, oddiel xxx, vložka č.: xxx

kontaktná osoba: xxx, tel. kontakt: xxx, email: xxx

(ďalej len „**Záložca**“)

(Záložný veriteľ a Záložca ďalej spolu aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo jednotlivو ako „**Zmluvná strana**“).

Nakoľko:

- (A) Dňa [•] Zmluvné strany uzatvorili Zmluvu o spolupráci č. MAG[«] vo vzťahu k projektu [•] v znení neskorších dodatkov (ďalej len „**Zmluva o spolupráci**“), ktorá je súčasťou opatrení Záložného veriteľa pri realizácii mestskej politiky nájomného bývania a na základe ktorej sa Záložca po splnení určitých podmienok zaviazal previesť na Kupujúceho určité byty a nebytové priestory.
- (B) Ustanovenia článku 10 {*Odškodnenie a sankcie*} Zmluvy o spolupráci zároveň zakladajú povinnosti Záložcu zaplatiť Záložnému veriteľovi zmluvnú pokutu alebo nárok na náhradu škody v prípadoch stanovených v Zmluve o spolupráci.
- (C) Zmluvné strany sa dohodli, že na zabezpečenie akýchkoľvek peňažných pohľadávok Záložného veriteľa voči Záložcovi zo Zmluvy o spolupráci, a to najmä peňažných pohľadávok Záložného veriteľa, ktoré môžu vzniknúť podľa ustanovení článku 10 {*Odškodnenie a sankcie*} Zmluvy o spolupráci (ďalej len „**Budúca pohľadávka**“), uzatvoria túto Zmluvu o zriadení záložného práva.

A preto sa dohodli:

1. Predmet záložného práva

1.1 Záložca je [výlučným vlastníkom nehnuteľností, spoluvlastnícky podiel 1/1], nachádzajúcich sa v okrese: [•], obec: [•], katastrálne územie: [•], zapísaných v katastri nehnuteľností Okresného úradu [•], katastrálny odbor, na LV č. [•], ako:

- (a) parcela registra [„C“ / „E“] číslo: [•], výmera: [•] m², druh pozemku: [•]
- (b) parcela registra [„C“ / „E“] číslo: [•], výmera: [•] m², druh pozemku: [•]
- (c) parcela registra [„C“ / „E“] číslo: [•], výmera: [•] m², druh pozemku: [•]
- (d) [...]

(ďalej spolu len „Nehuteľnosti“).

1.2 Záložca dáva do zálohu Nehuteľností na zabezpečenie Budúcej pohľadávky a jej príslušenstva (ako zabezpečovanej pohľadávky) (ďalej len „Zabezpečená pohľadávka“) s najvyššou hodnotou istiny Zabezpečovanej pohľadávky [bude doplnená suma neindexovanej Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení] EUR.

1.3 Zmluvné strany výslovne uvádzajú, že prípadná zmena výšky Zabezpečovanej pohľadávky na základe prípadnej budúcej zmeny Zmluvy o spolupráci alebo na základe inej právnej skutočnosti nemá vplyv na zabezpečenie danej pohľadávky záložným právom vyplývajúcim z tejto Zmluvy (to znamená, že Záložný veriteľ je oprávnený domáhať sa svojho uspokojenia z Nehuteľností ako zálohu bez ohľadu na to, v akej výške bude Zabezpečená pohľadávka; ustanovenie o najvyššej hodnote istiny Zabezpečovanej pohľadávky tým však nie je dotknuté).

1.4 Záložca a Záložný veriteľ vyhlasujú, že na Nehuteľnostiach neboli zriadené žiadne vecné práva k cudzej veci, okrem [•].

2. Povinnosti Záložcu

2.1 Záložca sa týmto zaväzuje, že:

- (a) urobí na svoje náklady všetky úkony, ktoré bude Záložný veriteľ požadovať a/alebo ktoré budú potrebné na platné zriadenie, zachovanie, ochranu alebo prípadný výkon záložného práva v súlade s touto Zmluvou, najmä v tomto zmysle podpíše všetky doklady, listiny a dohody, získa potrebné súhlasy, schválenia a iné oprávnenia a vydá všetky pokyny, ktoré bude Záložný veriteľ považovať za vhodné na uplatnenie akéhokoľvek práva, ktoré mu vyplýva z tejto Zmluvy alebo z právnych predpisov v súvislosti s touto Zmluvou,
- (b) bude poskytovať Záložnému veriteľovi všetky podstatné informácie, ktoré sa týkajú Nehuteľností, alebo ktoré sú podstatné pre vzťah Záložcu a Záložného veriteľa na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou,
- (c) bude bez zbytočného odkladu a bez predchádzajúcej výzvy Záložného veriteľa informovať Záložného veriteľa o tom, že nastala akákoľvek skutočnosť, na základe ktorej by:
 - (i) tretia osoba nadobudla alebo mohla nadobudnúť akékoľvek právo k Nehuteľnostiam,

- (ii) došlo alebo mohlo dôjsť k napadnutiu, spochybneniu alebo akémukoľvek vzneseniu námietok voči vlastníckemu právu Záložcu k Nehnutelnostiam, alebo
- (iii) došlo alebo mohlo dôjsť k ohrozeniu existencie Záložného práva alebo k akémukoľvek ohrozeniu, obmedzeniu alebo znemožneniu výkonu Záložného práva,
- (d) poskytne Záložnému veriteľovi všetky podklady, listiny a dokumenty týkajúce sa Nehnutelností a umožní Záložnému veriteľovi vykonať nevyhnutné úkony vo vzťahu k Nehnutelnostiam, ktoré bude Záložný veriteľ považovať za vhodné na ochranu a zachovanie práv a nárokov Záložného veriteľa vo vzťahu k Zabezpečovanej pohľadávke a k zachovaniu, ochrane a vymáhaníu práv Záložného veriteľa vyplývajúcich z tejto Zmluvy, zo Zmluvy o spolupráci alebo v súvislosti s nimi,
- (e) neuskutoční ani neumožní inej osobe uskutočniť úkon, ktorý by mohol ohroziť alebo negatívne ovplyvniť hodnotu Nehnutelností, ich existenciu alebo výkon záložného práva podľa tejto Zmluvy,
- (f) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Záložného veriteľa:
 - (i) nezriadi ani neumožní vznik žiadneho práva tretej osoby k Nehnutelnostiam alebo akejkokoľvek ich časti s výnimkou záložného práva podľa tejto Zmluvy,
 - (ii) nepredá, nevymení, nepostúpi ani inak nescudzí, ani neposkytne predkupné právo, akúokoľvek opciu alebo obdobný nástroj s ohľadom na predaj, výmenu, postúpenie alebo iné scudzenie Nehnutelností alebo akejkokoľvek ich časti, a
 - (iii) akýmkoľvek iným spôsobom neobmedzí svoje vlastnícke právo k Nehnutelnostiam a svoje právo nakladať s Nehnutelnosťami a ani sa k tomu nijak nezaviaže,
- (g) v prípade akéhokoľvek prevodu alebo prechodu vlastníckych práv k Nehnutelnostiam alebo akejkokoľvek ich časti pôsobí záložné právo voči nadobúdateľovi takýchto Nehnutelností (alebo ich akejkokoľvek časti), ktoré boli predmetom prevodu alebo prechodu, a Záložca sa preto zaväzuje zabezpečiť, aby nadobúdateľ takých Nehnutelností, ktorý sa stane novým záložcom podľa tejto Zmluvy, podpísal všetky také dokumenty a potvrdenia, ktoré bude Záložný veriteľ vyžadovať v súvislosti so zmenou záložcu,
- (h) bude vykonávať práva spojené s Nehnutelnosťami s odbornou starostlivosťou tak, aby ich výkon nebol v rozpore so záujmami Záložného veriteľa alebo na jeho ujmu,
- (i) kedykoľvek na požiadanie umožní Záložnému veriteľovi alebo ním určeným osobám prístup k Nehnutelnostiam za účelom kontroly alebo ocenenia Nehnutelností a poskytne im potrebnú súčinnosť pri ich vykonávaní, a
- (j) za účelom zistenia aktuálnej výšky hodnoty Nehnutelností na základe písomnej výzvy Záložného veriteľa nechá vyhotoviť alebo zabezpečí vyhotovenie znaleckého posudku vypracovaného znalcom prijateľným pre Záložného veriteľa na Nehnutelnosti alebo ich vybranú časť určenú Záložným veriteľom a predloží ho Záložnému veriteľovi v lehote uvedenej v písomnej výzve, pričom lehota nemôže byť kratšia ako 30 dní.

3. Vznik a trvanie záložného práva

- 3.1 Zmluva nadobudne platnosť okamihom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Záložného veriteľa podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka a v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z .z. o

slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

- 3.2 Záložné právo k Nehnuteľnostiam vzniká vkladom záložného práva do katastra nehnuteľností s účinnosťou ku dňu právoplatnosti rozhodnutia katastrálneho odboru príslušného okresného úradu o povolení vkladu záložného práva.
- 3.3 Zmluvné strany sa dohodli, že písomný návrh o urýchléné povolenie vkladu záložného práva k Nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností podá Záložca a v lehote do 5 pracovných dní od uzavretia tejto Zmluvy predloží Záložnému veriteľovi originál návrhu na vklad s prezenčnou pečiatkou katastrálneho odboru príslušného okresného úradu.
- 3.4 Záložca doručí Záložnému veriteľovi rozhodnutie katastrálneho odboru príslušného okresného úradu o povolení vkladu záložného práva a originál výpisu z listu vlastníctva (použiteľného na právne úkony) týkajúceho sa Nehnuteľností, ktoré bude potvrdzovať vklad záložného práva podľa tejto Zmluvy v prospech Záložného veriteľa ako jediného záložného práva k Nehnuteľnostiam bezodkladne po ich vydaní, najneskôr však do 30 dní odo dňa podania návrhu na vklad.
- 3.5 Zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok za návrh na začatie urýchléného konania o povolení vkladu záložného práva k Nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností znáša v celom rozsahu Záložca.

4. Výkon záložného práva

- 4.1 Ak Záložca nezaplatí Zabezpečovanú pohľadávku alebo jej časť riadne, úplne alebo včas, Záložný veriteľ je oprávnený uplatniť si svoje práva vyplývajúce zo Zmluvy a uspokojiť si svoje nároky zodpovedajúce splatnej a nezaplatenej časti Zabezpečovanej pohľadávky výkonom záložného práva.
- 4.2 Záložný veriteľ je povinný písomne oznámiť začatie výkonu záložného práva Záložcovi. V písomnom oznámení uvedie aj spôsob, akým sa uspokojí, alebo sa bude domáhať uspokojenia z Nehnuteľností. Záložný veriteľ je povinný jedno vyhotovenie oznámenia zaslať príslušnému okresnému úradu, ktorý začatie výkonu záložného práva vyznačí v katastri nehnuteľností.
- 4.3 Záložný veriteľ môže v rámci výkonu záložného práva uspokojiť svoje pohľadávky nasledujúcim spôsobom:
 - (a) predajom zálohu vo verejnej súťaži vyhlásenej Záložným veriteľom podľa § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Obchodný zákonník**“); alebo
 - (b) ak predaj zálohu podľa bodu 4.3(a) nebude úspešný, akýmkoľvek iným spôsobom právne možným v čase začatia výkonu záložného práva.

Ak sa výkon Záložného práva (speňaženie zálohu) uskutočňuje iným spôsobom ako podľa bodu 4.3(a), iným spôsobom ako predajom na dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z. z., o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov, alebo iným spôsobom ako priamym predajom podľa bodu 4.5 tejto Zmluvy, Záložný veriteľ je v takom prípade povinný pri predaji zálohu postupovať s náležitou starostlivosťou tak, aby záloh predal za cenu, za ktorú sa rovnaký alebo porovnateľný predmet zvyčajne predáva za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja zálohu.

- 4.4 Záložný veriteľ sa v rámci výkonu záložného práva môže uspokojiť predajom zálohu vo verejnej súťaži vyhlásenej Záložným veriteľom podľa § 281 a nasl. Obchodného zákonníka (bod 4.3(a) tejto Zmluvy) za nasledovných podmienok:

- (a) za dostatočnú lehotu trvania verejnej súťaže sa bude považovať dva mesiace odo dňa vyhlásenia verejnej súťaže;
 - (b) za vyhlásenie verejnej súťaže sa bude považovať uverejnenie podmienok verejnej súťaže v dvoch denníkoch s celoštátnou pôsobnosťou vychádzajúcich na území Slovenskej republiky;
 - (c) za najvhodnejší návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy na záloh sa bude považovať návrh, ktorý bude obsahovať najvyššiu kúpnu cenu; a
 - (d) minimálna cena, ktorá bude v rámci verejnej súťaže akceptovateľná, bude suma rovnajúca sa všeobecnej hodnote Nehnuteľností určenej znalcom z príslušného odboru vybraným Záložným veriteľom, a to metódou podľa príslušného platného právneho predpisu upravujúceho oceňovanie (ďalej len „**Znalec**“). V prípade, ak Záložca neposkytne Znalcovi podľa tohto potrebnú súčinnosť, pri určení minimálnej ceny Záložný veriteľ nemusí vychádzať zo všeobecnej hodnoty Nehnuteľností určenej znaleckým posudkom.
- 4.5 Ak predaj zálohu podľa bodu 4.3(a) tejto Zmluvy nebude úspešný, Záložný veriteľ sa v rámci výkonu záložného práva môže uspokojiť priamym predajom zálohu alebo akejkoľvek jeho časti za nasledovných podmienok;
- (a) previesť Nehnuteľnosti môže Záložný veriteľ najskôr po uskutočnení verejnej súťaže podľa bodu 4.3(a) tejto Zmluvy. Záložca a Záložný veriteľ sa môžu po oznámení o začatí výkonu záložného práva dohodnúť, že Záložný veriteľ je oprávnený predat' záloh alebo akúkoľvek jeho časť aj pred uplynutím lehoty podľa predchádzajúcej vety;
 - (b) záloh môže byť prevedený akejkoľvek osobe, pričom Záložný veriteľ sa zaväzuje postupovať pri prevode zálohu s náležitou starostlivosťou v súlade s § 151m ods. 8 Občianskeho zákonníka tak, aby bol záloh prevedený aspoň za cenu, za ktorú sa rovnaký alebo porovnateľný predmet zvyčajne predáva za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja zálohu, pričom za takúto cenu sa považuje všeobecná hodnota nehnuteľnosti určená Znalcom (ďalej aj „**Minimálna cena**“);
 - (c) ak Záložný veriteľ konajúc v mene Záložcu neuzatvorí zmluvu o prevode zálohu do 60 kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva Záložcovi z dôvodu nezájmu o prevod zálohu s prihliadnutím ku všetkým okolnostiam, zapríčineného napr. aj vysokou Minimálnou cenou, môže byť záloh alebo jeho časť prevedená aj za nižšiu cenu, a to vo výške minimálne 60% z hodnoty Minimálnej ceny (ďalej aj „**Znížená cena**“);
 - (d) ak Záložný veriteľ konajúc v mene Záložcu neuzatvorí zmluvu o prevode zálohu alebo jeho časti do 120 kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva Záložcovi z dôvodu nezájmu o prevod zálohu s prihliadnutím ku všetkým okolnostiam, zapríčineného napr. aj vysokou Zníženou cenou, môže byť záloh alebo jeho časť prevedená aj za najvyššiu cenu, ktorá bude Záložnému veriteľovi za predaj Nehnuteľností ponúknutá a ktorá je nižšia ako Znížená cena.
- 4.6 Záložca sa zaväzuje poskytnúť Záložnému veriteľovi pri výkone Záložného práva všetku potrebnú súčinnosť a vykonať všetky úkony a kroky, ktoré Záložný veriteľ považuje za nevyhnutné či vhodné, aby mohol byť výkon záložného práva úspešný a aby bol uskutočnený s čo najvyšším výnosom.
- 4.7 Záložca sa zaväzuje poskytnúť Znalcovi pri vyhotovovaní znaleckého posudku všetku potrebnú súčinnosť a vykonať všetky úkony a kroky, ktoré Znalec považuje za nevyhnutné či vhodné na zistenie všeobecnej hodnoty Nehnuteľností. V prípade, ak Záložca neposkytne Znalcovi potrebnú súčinnosť, pri určení Minimálnej ceny Záložný veriteľ nemusí vychádzať zo všeobecnej hodnoty Nehnuteľností určenej znaleckým posudkom.

4.8 Ak výťažok z predaja zálohu alebo jeho časti prevyšuje Zabezpečovanú pohľadávku alebo jej nezaplatenú časť, Záložný veriteľ je povinný vydať Záložcovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 pracovných dní, hodnotu výťažku z predaja, ktorá prevyšuje Zabezpečovanú pohľadávku alebo jej nezaplatenú časť, a to po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva.

4.9 Pri výkone záložného práva koná Záložný veriteľ v mene Záložcu.

5. Zánik Záložného práva

5.1 Záložné právo je v plnom rozsahu platné a účinné do (i) úplného splatenia Zabezpečovanej pohľadávky (spolu s nevyhnutne a účelne vynaloženými nákladmi v súvislosti s výkonom záložného práva), (ii) iného zániku Zabezpečovanej pohľadávky, (iii) nahradenia záložného práva inou formou zabezpečenia v zmysle Zmluvy o spolupráci, (iv) alebo do momentu, kedy nastane iná skutočnosť predpokladaná právnymi predpismi pre zánik záložného práva.

5.2 V prípade zániku záložného práva je Záložca oprávnený podať návrh na výmaz záložného práva z príslušného katastra nehnuteľností a Záložný veriteľ sa zaväzuje mu poskytnúť potrebnú súčinnosť, ktorú je od neho možné spravodlivo požadovať. Náklady spojené s výmazom záložného práva z katastra nehnuteľností hradí Záložca.

6. Záverečné ustanovenia

6.1 Obsah tejto Zmluvy je možné meniť len formou písomných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.

6.2 Písomnosť tejto Zmluvy je spracovaná v 4 originálnych rovnopisoch, z ktorých po jednom si po jej uzavretí ponechá Záložný veriteľ a Záložca a 2 rovnopisy budú použité pre účely katastrálneho konania.

6.3 Zmluvné strany vyhlasujú, že táto Zmluva bola uzavretá dobrovoľne, slobodne, vážne a bez obmedzenia ich zmluvnej voľnosti a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V [•] dňa [•]

V [•] dňa [•]

**Hlavné mesto Slovenskej republiky
Bratislava**

[obchodné meno Záložcu]

[•] [•]