



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 23.05.2024

Číslo záznamu: MAG 229267/2024
Spisový znak: UK1
Skartačná lehota: A10

Stratégia rozvoja a financovania územia mestskej urbanistickej štúdie Mlynské nivy

Predkladateľ:

Tak ako je uvedené
v Sumárnom krycom liste
materiálov na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta Slovenskej republiky
Bratislava

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Stratégia rozvoja a financovania
územia mestskej urbanistickej štúdie
Mlynské nivy
4. Výpis zo zasadnutia komisie pre
správu a podnikanie s majetkom
mesta zo dňa 08.04.2024
5. Výpis zo zasadnutia Komisie
územného a strategického
plánovania a výstavby zo dňa
04.04.2024
6. Výpis zo zasadnutia Komisie
dopravy a informačných systémov
zo dňa 16.04.2024
7. Výpis zo zasadnutia komisie
sociálnych vecí, zdravotníctva a
rozvoja bývania zo dňa 17.04.2024

Zodpovedný:

Mgr. Ján Mazúr, PhD.
vedúci útvaru mestských stratégií a analýz

Spracovateľ:

Ján Brunovský, MSc.
Mgr. Ján Mazúr, PhD.

Máj 2024

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy po prerokovaní materiálu

A. berie na vedomie

materiál Stratégia rozvoja a financovania územia mestskej urbanistickej štúdie Mlynské nivy (ďalej len "Stratégia") vypracovaný pre účely vyjednávania s developermi aktívnymi v území Mlynských nív v kontexte Metodiky zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania (vo verzii 4) a Mestskej urbanistickej štúdie Mlynské nivy;

B. žiada

primátora hlavného mesta SR Bratislavy,

aby pracoval na naplnení Stratégie v partnerstve s developermi aktívnymi v území Mlynských nív najmä formou uzatvorenia záväzných zmlúv medzi hlavným mestom SR Bratislavou a developermi aktívnymi v území Mlynských nív.

Dôvodová správa

Dôvodová správa je združená pre body „Aktualizácia metodiky zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania“ a „Stratégia rozvoja a financovania územia MUŠ Mlynské nivy“.

Manažérske zhrnutie:

V súčasnosti platná Metodika zmien územného plánu zachytáva časť nadhodnoty zo zmeny plnenej vo forme nájomných bytov odovzdaných mestu. Po prvých skúsenostiach so zmenou bolo identifikované, že pri veľkých transformačných územiach je potreba investícií širšia ako len vo forme bytov. Touto aktualizáciou sa možnosti plnenia rozširujú aj o iné formy plnenia – o formu finančnú a nefinančnú. Všetky výnosy z kontribúcie budú účelovo viazané na územie zasiahnuté zmenou územného plánu. V súvislosti s touto zmenou a potrebou finančného vyjadrenia kontribúcie sa pristúpilo aj k úprave (zjednodušeniu) vzorca na výpočet a zaviedol sa nový pojem „koeficient“, ktorý výšku kontribúcie prenáša do finančného vyjadrenia. Koeficient je zavedený pre rok 2024 vo výške 130 EUR/m² HPP získanej hrubej podlažnej plochy využiteľnej na stavbu bytov (po zmene územného plánu). Súčasťou aktualizácie sú aj aktualizované pravidlá o indexácii koeficientu.

Pre správne pomenovanie potrieb nevyhnutných k zmene územného plánu bola vytvorená aj Stratégia rozvoja a financovania územia MUŠ Mlynské nivy, ktorá vychádza z MUŠ Mlynské nivy. Táto Stratégia pomenováva investičné potreby do novej infraštruktúry (cesty a siete), predpokladané príjmy z poplatku za rozvoj a výnosy z kontribúcií developerov a ich využitie a nevyhnutné investície do verejnej infraštruktúry potrebné pre zmenu územného plánu. Práve tieto identifikované potreby slúžia ako podklad pre rokovania o kontribúciách s investormi v lokalite MUŠ Mlynské nivy.

Súbor týchto nástrojov pomôže zabezpečiť potrebný rozvoj mesta a budúcu kvalitu života jeho obyvateľov – ako existujúcich, tak aj nových – pomocou budovania primeranej infraštruktúry napojenej na plánovaný rast mesta. Posilňuje mesto v možnostiach presadzovania záujmu obyvateľov a vyrovnáva zodpovednosť za verejný a súkromný záujem. Developeri sú tak jednoznačnejšie spoluzodpovední za dopravu, zeleň, školstvo, či inú verejnú vybavenosť potrebnú ku kvalitnému životu v meste. Tieto aspekty považujeme za dôležité pre udržanie kvality života v meste a tvorbu vhodných podmienok pre mladých ľudí v produktívnom veku tak dôležitých pre zabránenie stagnácie populácie mesta.

Navrhovanú politiku považujeme za modernú, spravodlivú a udržateľnú, vďaka ktorej sú vzťahy a zodpovednosť developerov jasnejšie definované. Politika pružne reaguje na zmeny a robí mesto zásadne lepším.

Úvod

Dňa 24.6.2021 bola na mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len „**hlavné mesto**“) prijatá na vedomie Metodika zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovania dostupnosti bývania (ďalej len „**Metodika**“) v nadväznosti na Konceptiu mestskej bytovej politiky hlavného mesta SR Bratislavy 2020-2030, schválenú dňa 18.2.2021 (ďalej len „**Koncepcia**“). Metodika bola ďalej aktualizovaná dňa 8.12.2021 do verzie 2 a dňa 29.6.2023 do verzie 3.

Súčasne hlavné mesto medzičasom pripravilo a prijalo ďalšie strategické a koncepčné dokumenty a politiky:

- Urbanistická štúdia Brownfieldy na území hlavného mesta Bratislavy (2019, aktualizácia 2022);
- Mestská stratégia Bratislava 2030 (program hospodárskeho a sociálneho rozvoja hlavného mesta, 2022);
- Výzva na predkladanie žiadosti na zmenu územného plánu za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hlavnom meste Bratislave (ďalej len „**výzvy na zmenu územného plánu**“, Prvá výzva z roku 2021, druhá výzva zameraná na nevyužívané plochy dopravných rezerv z roku 2023 a tretia výzva zameraná na lokalitu MUŠ Mlynské nivy z roku 2024);
- Mestská urbanistická štúdia Mlynské nivy (ďalej len „**MUŠ Mlynské nivy**“, predpokladané predloženie na mestské zastupiteľstvo hlavného mesta 2024).

Spoločnými cieľmi týchto dokumentov a politík je vytvoriť podmienky a nástroje pre udržateľný mestský rozvoj a transformáciu brownfieldov v Bratislave. V reakcii na potrebu vytvorenia nových nástrojov pre územné plánovanie, aktualizácie územného plánu a financovania mestského rozvoja v súvislosti s budovaním predpokladov na zvýšenie dostupnosti bývania a udržateľnej transformácie rozvojových oblastí predkladáme materiály:

- Aktualizácia metodiky zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovania dostupnosti bývania vo verzii 4 (ďalej len „**Aktualizácia metodiky**“);
- Stratégiu rozvoja a financovania územia MUŠ Mlynské nivy (ďalej len „**Stratégia rozvoja**“).

Vzhľadom na to, že veľké množstvo žiadostí o zmenu územného plánu predložených vo výzve na zmenu územného plánu v roku 2021 bolo lokalizovaných v lokalite Mlynských nív, hlavné mesto sa spolu s Metropolitným inštitútom Bratislavy (ďalej len „**MIB**“) ako spracovateľom a žiadateľmi o túto zmenu územného plánu v lokalite Mlynských nív dohodlo na spoločnom postupe. Spoločný postup spočíval vo vypracovaní koordinovanej urbanistickej štúdie (MUŠ Mlynské nivy), ktorá zladila záujmy developerov a verejný záujem reprezentovaný hlavným mestom.

MUŠ Mlynské nivy definuje potreby územia Mlynské nivy na verejnú občiansku vybavenosť, ktoré sú potrebné pre samotnú aktualizáciu územného plánu. Keďže v súčasnosti platná Metodika ráta iba s príspevkami v podobe nájomných bytov, je potrebné túto Metodiku aktualizovať tak, aby umožňovala aj iné formy plnenia, napríklad vo forme finančných či iných nefinančných plnení. V lokalite MUŠ Mlynské nivy sa táto potreba javí ako nevyhnutná vzhľadom k tomu, že ide o transformáciu územia bývalých brownfieldov, kde je veľký nedostatok verejnej občianskej vybavenosti. Súčasne však bude Aktualizácia metodiky vhodná aj pri ďalších prestavbových lokalitách. Aktualizácia metodiky prináša mechanizmus participácie developerov na tvorbe väčších parkov, verejných priestranstiev, či financie na dopravnú infraštruktúru.

Nové potreby územia sú spravidla definované v urbanistickej štúdii, no je žiaduce vytvoriť pracovný dokument, ktorý bude tieto investičné potreby presnejšie popisovať a priradovať k nim zdroje financovania. Za týmto účelom sa navrhuje vytvoriť a priebežne aktualizovať pracovný dokument s názvom „Stratégiu rozvoja a financovania územia MUŠ Mlynské nivy“, ktorý bude agregovať investičné potreby pre verejnú občiansku vybavenosť a párovať ich s možnými zdrojmi. V súčasnosti sa počíta so zapojením príspevkami developerov zúčastnených na MUŠ Mlynské nivy¹ a poplatku za rozvoj hlavného mesta aj mestskej časti

¹ Zoznam je súčasťou Stratégie a bude priebežne aktualizovaný.

Ružinov. Stratégia rozvoja zároveň určuje investície do základnej tzv. nutej infraštruktúry a zadefinovanie princípov rozdelenia nutej infraštruktúry medzi zúčastnených developerov.

Aktualizácia metodiky a Stratégia rozvoja bola participovaná so záujmovým združením developerov Inštitút urbánneho rozvoja, aj viacerými developermi, primárne tými zúčastnenými na MUŠ Mlynské nivy. Materiály boli taktiež participované všetkými relevantnými komisiami, menovite: Komisia finančnej stratégie; Komisia pre správu a podnikanie s majetkom mesta; Komisia územ. a strateg. plánovania a výstavby; Komisia dopravy a informačných systémov; Komisia sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania.

Cieľom Aktualizácie metodiky je previesť predchádzajúci mechanizmus príspevkov a hodnoty v ňom zakotvené do peňažného vyjadrenia v eurách. Po zohľadnení aktuálnej cenovej úrovne na trhu s nehnuteľnosťami novostavieb v Bratislave (podľa Bencont, NBS) je navrhovaná výška príspevku na úrovni 130 EUR/m² zo získanej hrubej podlažnej plochy využiteľnej na stavbu bytov (po zmene územného plánu). Táto výška je rovnaká pre celé mesto.

Pre zachovanie kontinuity procesu sú v Aktualizácii metodiky zakotvené rovnaké princípy ako v minulosti:

- Príspevok je periodicky indexovaný podľa jasných, dopredu známych pravidiel.
- K zmene územného plánu nedôjde pred uzatvorením zmluvy o spolupráci medzi hlavným mestom a developerom, ktorou sa developer zaväzuje poskytnúť príspevok, a pred poskytnutím primeraného zabezpečenia zo strany developera.

Nižšie uvedená analytická časť obsahuje porovnanie vybraných porovnateľných nástrojov využívaných v iných mestách a doplnkové argumenty v prospech aktualizácie metodiky.

Analytická časť

Bratislava ako hlavné mesto SR má podobne, ako tomu je v prípade hlavných miest krajín V4, dominantné a posilňujúce postavenie v národnej urbánnej hierarchii. Rast metropolitného regiónu Bratislavy výrazne podmieňujú, okrem jeho politicko-administratívneho postavenia, silne aglomeračné efekty a migrácia obyvateľov zo stagnujúcich resp. zmršťujúcich sa regiónov v iných častiach Slovenska. Dynamická urbanizácia a suburbanizácia metropolitného regiónu Bratislavy vytvára rastúci tlak na udržateľnosť mestskej formy, infraštruktúru a dostupnosť bývania.

Pokračujúca urbanizácia a rast Bratislavy spolu s úspešnou integráciou Slovenska do Európskych a trans-atlantických štruktúr, mali dlhodobý vplyv na ekonomickú stabilitu a rastúcu hodnotu nehnuteľností v Bratislave, z ktorej profitovali jednak obyvatelia ako aj investori. Tento proces rastu výmennej hodnoty pozemkov začal postupne, ako aj v mnohých iných rastúcich mestách, meniť funkčnú štruktúru mesta, keď priestorovo náročné objekty s nízkym ekonomickým výnosom (napr. pivovary, priemyselné sklady, kultúrne prevádzky ako PKO), začali nahrádzať výnosnejšie funkcie (napr. bývanie, kancelárske priestory, či nákupné centrá). Veľkou výzvou je preto vytvoriť podmienky a nástroje pre udržateľnú transformáciu bývalých priemyselných areálov (brownfieldov) a logistických centier v zónach, kde je v mestskom záujme budovať funkčne zmiešané a environmentálne priaznivé mestské štvrte slúžiace širokým skupinám obyvateľov. Nielen v Bratislave, ale aj v mnohých veľkých a stredne veľkých európskych mestách, je práve transformácia rozvojových plôch hybnou silou zmien územno-plánovacej dokumentácie.

V tomto kontexte hlavné mesto disponuje kľúčovým legislatívnym a regulačným nástrojom na usmerňovanie mestského rozvoja – územným plánom mesta. Do prijatia Metodiky však hlavnému mestu chýbal nástroj na previazanie financovania investícií vo verejnom záujme

s tvorbou hodnoty zmenou územného plánu. Rozhodnutie o zmene územného plánu je totiž suverénnym rozhodnutím v kompetencii samosprávy, ktorá vyhodnocuje pri zmene územného plánu naplnenie verejného záujmu. Z tohto dôvodu je žiaduce pri zmenách územného plánu zohľadňovať a vytvoriť mechanizmy participácie developerov na financovaní rozvoja území podliehajúcich zmene územného plánu.

Zmeny v prioritách, presmerovaním od priemyselného či iného využitia k bývaniu, vyžadujú nielen úpravy v urbánnej štruktúre, ale aj vo verejnej občianskej vybavenosti, vzdelávacích zariadeniach, parkoch a hromadnej doprave. Príchod nových obyvateľov do danej lokality si preto vyžaduje dôkladné plánovanie a prispôsobenie verejnej občianskej vybavenosti novým potrebám. S rastúcim obyvateľstvom sa zvyšuje dopyt po doprave, vzdelávacích a kultúrnych zariadeniach, ako aj po verejných priestranstvách a parkoch. Aktualizácia územného plánu by preto mala zohľadniť aj túto dimenziu.

Rozvoj mesta sa v minulosti koordinoval len minimálne, dôsledkom čoho bol častý nesúlاد rastu požiadaviek na verejnú infraštruktúru a rastu obyvateľov v danej zóne. Nárast obyvateľov by preto mal vždy korešpondovať s budovaním infraštruktúry, čo sa obvykle rieši vo forme vyvolaných investícií vykonaných developermi.

Osobitným problémom však je vykonanie veľkej verejnej infraštruktúry (školy, električková radiála, parky významnom presahujúce veľkosť štvrte), ku ktorej individuálni developeri prispievajú len inkrementálne. Nová výstavba a s ňou spojený nárast populácie v novej zóne zároveň síce prináša poplatok za rozvoj pre mesto (32 %) a mestskú časť (68 %) a do budúcnosti aj nové daňové príjmy, no tieto sú neadekvátne pre výstavbu nosnej veľkej infraštruktúry a navyše prichádzajú relatívne neskoro (daň z nehnuteľností)². Odpoveďou na tento problém preto môže byť internalizácia nákladov na nosnú veľkú infraštruktúru prostredníctvom nového nástroja financovania rozvoja mesta.

Ďalšou výzvou, ktorú je potrebné riešiť v kontexte veľkých rozvojových lokalít, v ktorých pôsobia viacerí investori, je ich vzájomná koordinácia pre zvýšenie efektivity rozvoja a minimalizácie negatívnych dopadov rozvoja. Koordinované plánovanie lokalít umožňuje lepšiu integráciu verejných zariadení a priestorov do svojho okolia³ aj väčšiu efektivitu.

Politiky financovania rozvoja miest v zahraničí

Inšpiráciu pre všeobecné politiky financovania rozvoja mesta v nadväznosti na územné plánovanie môžeme nájsť v mnohých rozvinutých a rastúcich mestách. Napríklad Hongkong ponúka tri možnosti plnenia súkromnými developermi mestu, ktoré sú dohodnuté na individuálnom základe: vecné aktíva, platby vopred, alebo podiel na zisku.

Politiky zachytávania hodnoty v území by mali finančné prostriedky takto získané alokovať na financovanie rozvoja infraštruktúry resp. dostupného bývania v zóne alebo v meste.

Prístupy k zachyteniu hodnoty pozemku možno rozdeliť na jednorazové a opakujúce sa prístupy. Jednorazové prístupy zachytávajú hodnotu pozemku pri konkrétnej udalosti. Do tejto skupiny patria poplatky za novú mestskú výstavbu (poplatok za rozvoj), dane z prevodu

² Strategic Infrastructure Analysis Division, Department of Homeland Security, Office of Cyber and Infrastructure Analysis. (2016): Impact of Population Shifts on Critical Infrastructure. In Critical Infrastructure Security and Resilience Note.

³ Safdari Molan, A., Farhadi, E. (2019): Spatial Analysis of the Proximity Effects of Land Use Planning on Housing Prices (Case Study: Tehran, Iran). In Misra, S., et al. Computational Science and Its Applications – ICCSA 2019, vol 11621. Springer, Cham.

nehnutelností, resp. verejné výhody získané výmenou za schválenie zmien vo využívaní pozemkov alebo zvýšenie regulovanej intenzity – zmena územného plánu, *upzoning*.

V zahraničí je *upzoning* príkladom jednorazového rozhodnutia samosprávy udeliť zmenou regulácie vybraným pozemkom developerské práva na nové využitie pozemku. Toto rozhodnutie vytvorí hodnotu prostredníctvom zmeny funkcie, alebo intenzity využívania dotknutého pozemku. Mnohé samosprávy si preto vytvorili nástroje na zachytávanie časti tejto vytvorenej hodnoty pre financovanie rozvoja infraštruktúry, resp. dostupného bývania. Podobná politika, uvedená a kontextualizovaná v slovenskom právnom poriadku v Metodike, bola zavedená aj v hlavnom meste od roku 2021. Upzoning sa najčastejšie uplatňuje v mestách, kde je silný dopyt na realitnom trhu a obmedzená dostupnosť pozemkov, čo je aj príklad Bratislavy.

Existuje niekoľko *prístupov* k upzoningu v území t.j. spôsobov, ako mestá pristupujú po formálnej a procesnej stránke k upzoningu. Vhodnými príkladmi sú:

1) *Incentive zoning* – zámerom tohto prístupu je aktívne podnietiť resp. iniciovať zmenu vo vymedzenej lokalite. Prístup stanovuje vopred jasné pravidlá a škálu výmeny za získanie dodatočnej hustoty a výšky. Tento prístup sa uplatňuje na vybranú transformačnú zónu ako napr. brownfieldy. Využívaný je v Seattli, alebo Denveri, kde tzv. „*incentive overlay*“ používajú pri tvorbe dostupného bývania v transformácii brownfieldov.

2) *Traditional zoning* – zmeny a doplnky prostredníctvom textu a máp, ktorými sa mení územné určenie pre konkrétne projekty. Tento prístup je súčasťou kontinuálnych zmien územno-plánovacej regulácie napr. pre lokalitu, v ktorej sa mieša nižšia a vyššia intenzita obytnej zástavby a nahradiť ju môže vyššia intenzita pre celú lokalitu. V prípade individuálnych projektov je vystavený riziku, že bude považovaný za tzv. „*spot zoning*“, čo si vyžaduje dodatočné zdôvodnenie individuálneho prístupu.

3) *Development agreements* – sú najflexibilnejšou formou upzoningu. Boli navrhnuté pre individuálne veľké mestské projekty, ako dlhodobá dohoda medzi samosprávou a developermi, ktorá chráni realizáciu veľkých projektov na zabezpečenie istoty v čase. Sú zaužívanou praxou napr. v San Franciscu pre veľké rozvojové projekty v súkromnom ale aj verejnom vlastníctve.

Výskum od Kim (2020)⁴ na 100 developerských projektoch v piatich mestách USA, ukázal že tieto a ďalšie formy upzoningu boli využité pri 90 projektoch s pridanou hodnotou a 73 z nich boli realizované cez negociácie individuálnych projektov. Napríklad Boston vytvoril s developermi „dohodu o spolupráci“ a Chicago kodifikovalo dohody s developermi ich zahrnutím do novej vyhlášky o územnom plánovaní. Na konkrétnom príklade the South Bay project v Bostone bola zvýšená prípustná výška a pomer podlahovej plochy (FAR) na 4.2 ha pozemku. Základná regulácia v územnom pláne povoľovala maximálnu výšku 13.7m a 2.0 FAR a po uplatnení upzoningu došlo k navýšeniu na 19.8m a 3.0 FAR. Developer sa recipročne zaviazal vytvoriť verejné priestory určené len pre chodcov, psí park a detské ihrisko; vybudovať 62 cenovo dostupných bytov v lokalite; a ponúknuť približne 1.2 milióna dolárov pre organizácie a projekty skrášľujúce okolie.

Pri tvorbe aktualizácie metodiky sme sa inšpirovali najmä mestami Vancouver a Praha.

Vancouver poskytuje developerom možnosť uchádzať sa o dodatočné oprávnenia na rozvoj (napr. zvýšený objem zastavania) výmenou za sprostredkovanie občianskej vybavenosti,

⁴ Kim, M. (2020): Upzoning and value capture: How U.S. local governments use land use regulation power to create and capture value from real estate developments. In Land Use Policy 95, p. 104624.

dostupného bývania, príspevkov na rozvoj infraštruktúry, resp. priamych finančných platieb. Nástroj vďaka ktorému mesto získava prostriedky na rozvoj sa vo Vancouveri volá *Community Amenity Contribution* (CAC). Cieľom CAC je napomôcť k udržateľnému rastu mesta cez finančné kontribúcie. CAC je aplikovaný v podobe ‚*density bonus*‘ resp. fixného poplatku za navýšenie intenzity, alebo na individuálnom základe. V prípade fixného poplatku mesto vopred stanoví sumu, ktorou developeri prispievajú na dodatočnú intenzitu a v prípade že ide o veľké mestské projekty, volí prístup individuálnych rokovaní. Za získanú intenzitu prostredníctvom CAC zaplatia developeri, čím im nevznikajú čisté náklady. Medzi príjemcami výhod z CAC, patria užívatelia novej infraštruktúry a občianskej vybavenosti; majitelia pozemkov, ktorým sa vďaka novej vybavenosti a infraštruktúre zvýšila hodnota pozemku; developeri, ktorí získavajú dodatočný zisk; domácnosti, ktoré majú prospech z akéhokoľvek nového cenovo dostupného bývania poskytnutého vygenerovaného CAC; a nepriamo aj ľudia ktorých dane z nehnuteľností sú nižšie o ušetrené investície do infraštruktúry financovanej z daňových príjmov mesta. CAC môže adresovať problematiku dostupného bývania v prípade, že výmenným verejným benefitom je dostupné bývanie v novostavbách.

Pražská metodika spoluúčasti investorov na rozvoji mesta⁵ si stanovila za cieľ identifikovať férový a primeraný podiel investorov na nákladoch územného rozvoja. Toto očakávanie je odôvodnené, v textovej časti, žiadosťou developerov na nenárokovateľnú zmenu územného plánu, ktorá zvyšuje hodnotu ich pozemku. Metodika vznikla z rastúcej potreby po obnove a výstavbe novej infraštruktúry v meste, ktorú hlavné mesto nedokáže financovať z aktuálnych príjmov rozpočtu. Je založená na premise dohody aktérov v mestskom rozvoji, zvýšení efektivity povoľovacích procesov a štandardizácií pravidiel medzi verejným a súkromným sektorom v územnom rozvoji. Metodiku je treba chápať v kontexte ďalších nástrojov, ktorými chce hlavné mesto Česka zmeniť nepriaznivý trend rastu metropolitného regiónu v prospech polycentrického, kompaktného mesta krátkych vzdialeností s dostupným bývaním. Na rozdiel od Bostonu, San Francisca, alebo Chicaga, kde negociácie s developermi na individuálnom princípe prevládajú, metodika v Prahe preferuje fixný princíp vychádzajúci z výpočtu spoluúčasti investorov. Na rozdiel od podobnej metodiky v Sao Paule, pražská metodika viaže plnenie investora na konkrétny účel a lokalitu, ktorá je dotknutá zmenou územného plánu, čím nepodporuje vnútornú redistribúciu zdrojov medzi jednotlivými lokalitami v meste.

⁵ Hlaváček, P.; Foglar, F.; Völfl, Z. (2022): Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, verzia 5.0, Praha

Stratégia rozvoja a financovania územia MUŠ

Mlynské nivy

Táto Stratégia rozvoja a financovania územia MUŠ Mlynské nivy (ďalej len "Stratégia") predstavuje podklad pre rokovania o „zmluvách o spolupráci pri zmene územného plánu“ (ďalej len „Zmluvy“). Platné Zmluvy predstavujú nevyhnutný predpoklad pre zmeny a doplnky k územnému plánu na základe „Metodiky zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovania dostupnosti bývania vo verzii „4“ (verzia 4 bude predložená na zastupiteľstvo dňa 23.5.2024). Táto Stratégia je v súlade s „Mestskou urbanistickou štúdiou zóny Mlynské nivy“ (ďalej len „Urbanistická štúdia“) obstarávanou hlavným mestom (zadanie z marca 2023) a spracovávanou Metropolitným inštitútom Bratislavy, ktorej čistopis je predkladaný na zastupiteľstvo dňa 23.5.2024.

Stratégia je priebežne aktualizovaným dokumentom, ktorý reaguje na nové skutočnosti vyplývajúce z rokovaní s aktérmi v zóne Mlynské nivy. Na základe rokovaní s aktérmi sa jednotlivé položky spresňujú a dopĺňajú o nové skutočnosti. Rovnako sa celý dokument v čase rozširuje resp. zužuje o nové parcely v predmetnej zóne.

Aktuálna verzia, pripravená pre zasadnutie mestského zastupiteľstva dňa 23.5.2024, pracuje so všetkými známymi informáciami k dňu 9.5.2024. Stratégia bude priebežne aktualizovaná a podľa potreby predkladaná mestskému zastupiteľstvu.

1. Stratégia obsahuje identifikované a priorizované potreby občianskej vybavenosti potrebné pre správne fungovanie územia. Tieto investície vyplývajú z potrieb územia definovaných v rámci urbanistickej štúdie a sú potrebné, aby mohlo zodpovedne dôjsť k zmene územného plánu. Zoznam slúži ako podklad k rokovaniam o kontribúciách developerov v zmysle Metodiky.
2. Stratégia obsahuje návrhy proporcionálneho prerozdelenia záväzkov vyplývajúcich z vyvolaných investícií v rámci získavania stanoviska k investičnému zámeru. Stanovisko k investičnému zámeru je odporúčaný krok pre väčšie zábery pred požiadaním o záväzné stanovisko. Vyvolanými investíciami, alebo tzv. nultou infraštruktúrou, sa rozumejú dopravné a infraštruktúrne napojenia projektu tak, aby bol samostatne funkčný.
3. Stratégia obsahuje predpokladané príjmy z poplatku za rozvoj a definuje ich spôsob využitia v území. Predstavuje návrh dohody o zapojení poplatku ako mestskou časťou (68%), tak aj hlavným mestom (32%).

Obsah

Stratégia rozvoja a financovania územia MUŠ Mlynské nivy	1
Nároky verejnej občianskej vybavenosti	3
Nultá infraštruktúra	4
Dopravná infraštruktúra	4
Cesty	6
Križovatky	6
Siete	14
Zásobovanie vodou a kanalizácia	15
Zásobovanie teplom	15
Zásobovanie plynom	15
Zásobovanie elektrickou energiou	16
Optická sieť a verejné osvetlenie	16
Investície z poplatku za rozvoj	17
Odhadované príjmy z poplatku za rozvoj.....	17
Investície mestskej časti	17
Školy	17
Škôlky	18
Investície hlavného mesta	18
Investície z kontribučných plnení	19
Odhadované príjmy z kontribučných plnení	19
Priority č. 1	20
Nájomné byty	20
Južný park	21
Východný park.....	22
Verejný priestor bulváru bez električky.....	23
Spolufinancovanie výstavby električky	23
Priority č. 2.....	25
Multifunkčná športová hala.....	25
Plaváreň s kúpaliskom.....	25
Divadlo	26
Kultúrno-komunitné priestory (klubové/výstavné/komunitné)	26
Galéria	26
Zariadenie pre seniorov.....	26

Nároky verejnej občianskej vybavenosti

Urbanistická štúdia identifikuje potrebnú občiansku vybavenosť v návrhovej časti [dokumentu](#) od strany č. 123. Spolu s nárokmi na [dopravu](#) (od strany č. 157) a [zeleno-modrú infraštruktúru](#) (od strany č. 150) tvoria tieto analýzy základné vstupy pre definovanie potrieb územia.

Priority sú pridelené na základe nevyhnutnosti danej občianskej vybavenosti pre správne fungovanie lokality a v súlade so strategickými dokumentami (Bratislava 2030, generely). Hlavné mesto sa na základe prísľubných dohôd bude snažiť postupne pokryť občiansku vybavenosť od najprioritnejšej po najmenej prioritnú. Keďže konkrétny spôsob plnenia je na báze dobrovoľnosti, nie je možné s istotou zabezpečiť všetky položky z najvyšších priorít.

Na základe týchto podkladov sú potreby územia s priradenými prioritami identifikované nasledovne:

Základná kostrová dopravná a technická infraštruktúra, zelená infraštruktúra a verejné priestory v zodpovednosti hlavného mesta
Nájomné byty (20% z príspevku)
Južný park Prekládka elektrickej siete pod južným parkom
Východný park
Verejný priestor bulváru bez električky
Električková trať alternatíva č. 1 (Košická x Mlynské Nivy – Bajkalská) Električková trať alternatíva č. 2 (Košická x Mlynské Nivy - Železnica ŽSR) Projektová dokumentácia pre električku Spracovanie dopravného-urbanistického štúdia pre električku

Ďalšia verejno-prospešná vybavenosť v zodpovednosti hlavného mesta
Multifunkčná športová hala
Plaváreň / kúpalisko
Divadlo
Kultúrno-komunitné priestory (klubové/výstavné/komunitné)
Galéria
Zariadenie pre seniorov

Školská a predškolská vybavenosť v zodpovednosti mestskej časti
Škola č. 1 Škola č. 2
Škôlka č. 1 Škôlka č. 2 Škôlka č. 3 Škôlka č. 4 Škôlka č. 5

Nultá infraštruktúra

Predstavuje základnú infraštruktúru potrebnú na samostatné fungovanie jednotlivých developerských zámerov a ich napojenia na v súčasnosti už funkčnú infraštruktúru. Tieto investície sú vyžadované zo strany hlavného mesta v rámci vyvolaných investícií v podpisovaných zmluvách o spolupráci k investičnému zámeru, ktoré investori uzatvárajú s hlavným mestom.

Cieľom tejto stratégie je taktiež predložiť návrh k proporcionálnemu rozdeleniu nákladov medzi jednotlivými investormi a zamedzeniu nežiaduceho stavu, kedy prví investori v území znášajú väčšinu nákladov a neskoršie developerské zámery z nich profitujú.

Nultú infraštruktúru nadobúda mesto na základe zverejnených pravidiel k [Zmluvám o spolupráci k investičnej činnosti](#).

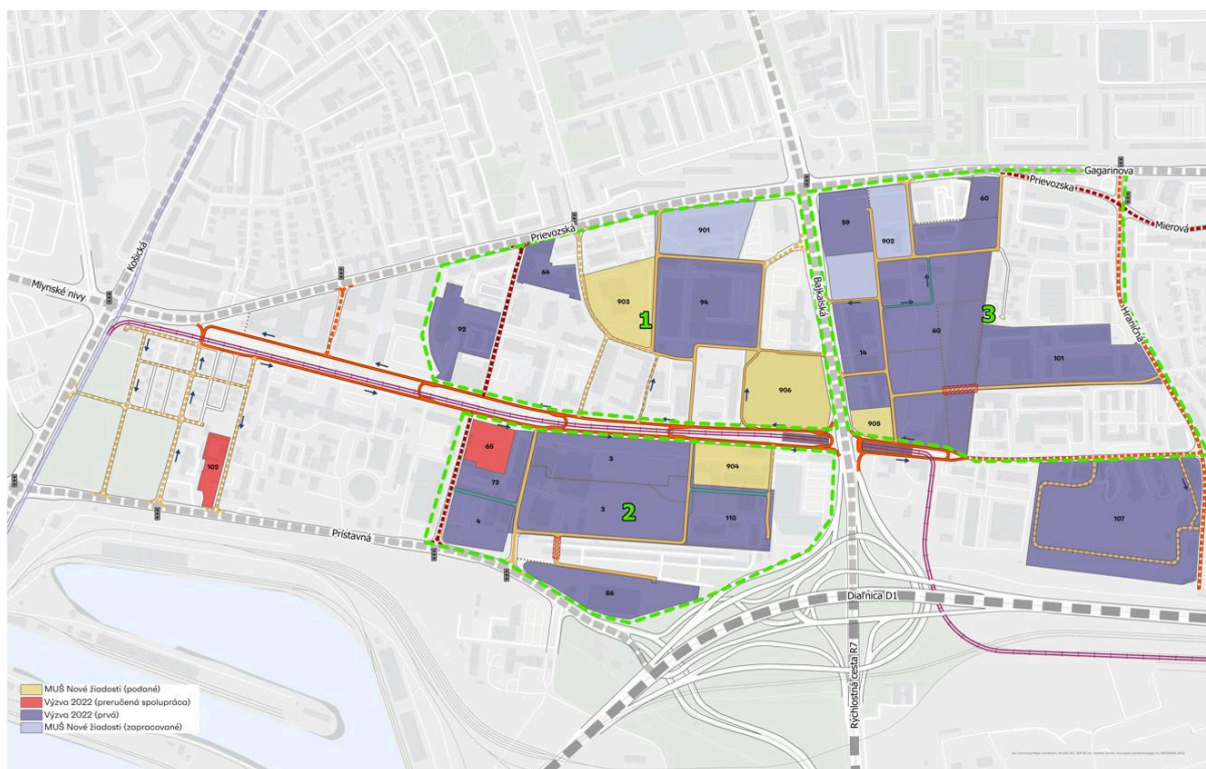
Dopravná infraštruktúra

Návrh dopravnej infraštruktúry je definovaný v Urbanistickej štúdii dostupný [tu](#) a [tu](#).

V prvom kroku sa definovali potreby celého prestavbového územia: (i) potreba doplnenia napojení na nový developerský zámer, (ii) potreba nových ciest a (iii) potreba úpravy súčasných ciest. Tieto potreby boli následne rozdelené pomerovo k jednotlivým zámerom tak, aby bola dosiahnutá čo najväčšia miera rovnosti investícií. Spôsob, akým sa dosiahne vyrovnanie zodpovednosti, presahuje rámec tejto Stratégie. Hlavné mesto bude vystupovať v tomto smere ako koordinátor jednotlivých developerských zámerov, avšak konkrétny spôsob, akým sa dosiahne férové rozdelenie týchto investícií do dopravnej infraštruktúry, je na dohodách jednotlivých investorov v území (v súčinnosti s hlavným mestom). Vstupy nižšie prispievajú k tejto diskusii.

Pre potreby priradenia dopravnej infraštruktúry je územie rozdelené na 3 samostatné sektory:

1. Severozápadne od Bajkalskej (sektor č. 1)
2. Juhozápadne od Bajkalskej (sektor č. 2)
3. Východne od Bajkalskej (sektor č. 3)



Zdroj:

https://public.bratislava.sk/MUS_Mlynske_nivy_NAVRH_09_2023/02_graficka_cast/06.2%20NA%cc%81VRH%20VEREJNE%cc%81HO%20DOPRAVNE%cc%81HO%20VYBAVENIA%20-%20202.%20ETAPA.pdf

Jednotlivé developerské zámery, príslušnosť k sektoru a počet parkovacích („PM“) miest priradených na základe plánovaných zmien územného plánu sú vyjadrené v tabuľke nižšie. Na základe percentuálneho zastúpenia na zvýšení intenzity dopravy sú pomerovo rozpočítané zodpovednosti za investície do jednotlivých dopravných projektov.

Zámer	Sektor	Spolu PM (bez zastupiteľnosti)	% v rámci klastra
92	1	625	14%
64	1	607	14%
94	1	1 144	26%
901	1	634	14%
903	1	540	12%
906	1	884	20%
SPOLU	1	4 434	100%
73	2	381	9%
4	2	506	12%
3	2	2 266	53%
110	2	673	16%
86	2	-	0%

904	2	451	11%
SPOLU	2	4 277	100%
59	3	1 030	20%
60	3	2 181	43%
14	3	674	13%
101	3	981	19%
902	3	-	0%
905	3	165	3%
SPOLU	3	5 031	100%
Spolu PM		13 742	

Cesty

Návrh novej komunikačnej siete je definovaný v urbanistickej štúdii. V rámci územia sa nachádzajú aj v súčasnosti existujúce cesty. V niektorých prípadoch cesty nie sú v dostatočne dobrom technickom stave alebo nespĺňajú požadované technické štandardy. V niektorých teda bude požadovaná ich rekonštrukcia, alebo úprava. Presný rozsah bude určený v čase povoľovacích procesov; nižšie uvedený je maximálny rozsah.

V rámci 1. etapy sú pre jednotlivé sektory sumarizované plánované nové cesty a prislúchajúca v súčasnosti existujúca infraštruktúra v tabuľke nižšie.

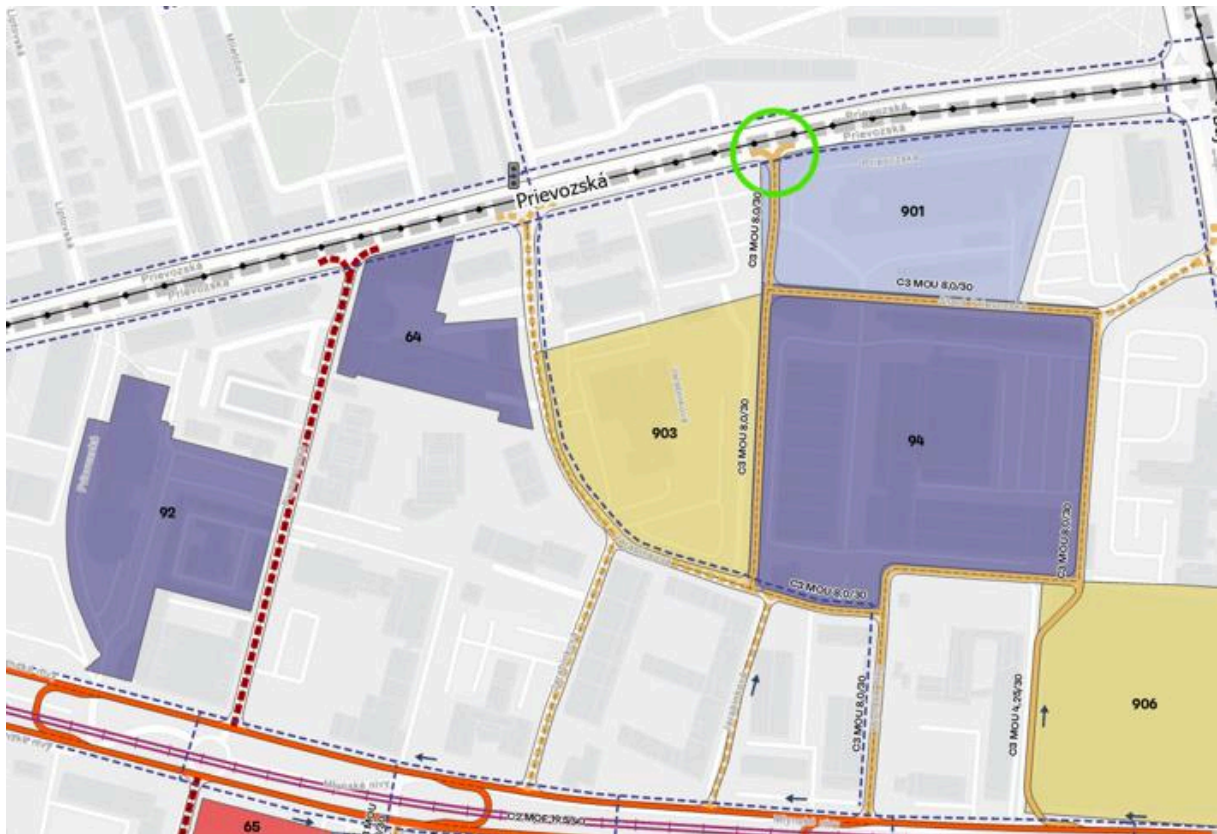
	1	2	3
Sektor	Severozápadne od Bajkalskej	Juhozápadne od Bajkalskej	Východne od Bajkalskej
Nové cesty (m)	1 400	1 380	2 400
Existujúce cesty (m)	1 380	900	1 050

Križovatky

V rámci jednotlivých sektorov boli identifikované nasledujúce križovatky, ktoré bude potrebné v rámci územia buď kompletne prestavať, alebo ich optimalizovať a navrhnuť novú organizáciu dopravy.

Sektor 1

Napojenie na Prievozskú



Ide o neriadenú križovatku formou pravo-pravého napojenia z Starej Prievozskej na Prievozskú. Výhľadovo bude potrebná jej rekonštrukcia a dobudovanie napojenia na navrhovanú dopravnú sieť v území.

Využívané prevažne developerskými zámermi: 94, 901.

Napojenie na Bajkalskú

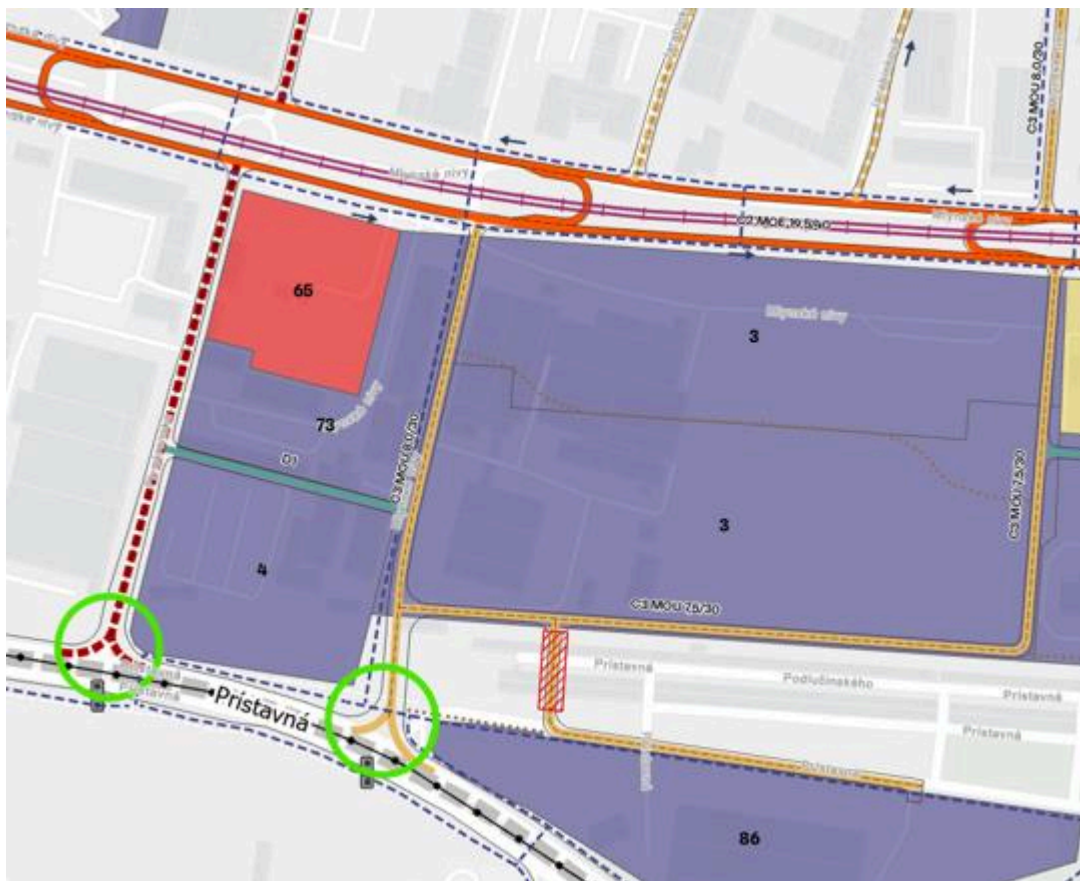


Vybudovanie nového jednosmerného napojenia na Bajkalskú. Je potrebné dobudovať prepojenie na navrhovanú sieť v území.

Využívané prevažne developerskými zámermi: 94, 906.

Sektor 2

Napojenia na Prístavnú

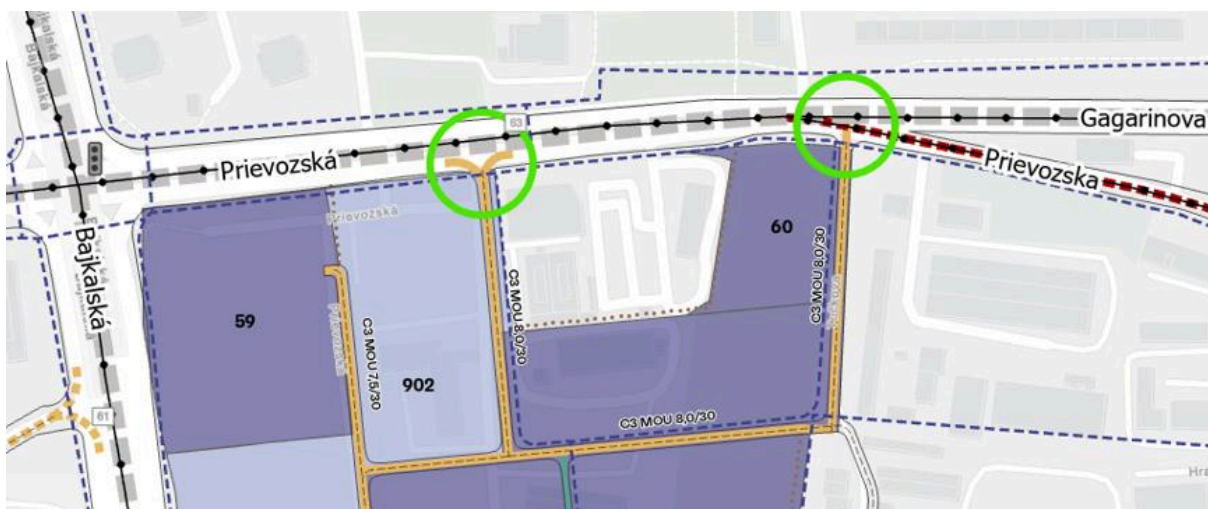


Ide o dve križovatky riadené CDS, ktorých signálne plány budú musieť byť skoordinované pre zabezpečenie a zachovanie čo najplynulejšej dopravy. V ďalších stupňoch projektových dokumentácií budú musieť byť detailnejšie posúdené, spodrobnené a prestavané podľa potreby nového návrhu organizácie dopravy.

Využívané developerskými zámermi: celý sektor 2

Sektor 3

Napojenia na Prievozskú



V oboch prípadoch ide o existujúce vjazdy na pozemky okolitých vlastníkov v území. Križovatky ostávajú aj v návrhu ako neriadené s možnosťou len pravo-pravého napojenia. Bude potrebné ich rekonštruovať a napojiť na navrhovanú dopravnú sieť.

Využívané prevažne developerskými zámermi: 59, 902, 60, 14.

Napojenia na Bajkalskú



Jedná sa o dve neriadené pravo-pravé napojenia riešeného územia na Bajkalskú cestu, ktoré bude potrebné kompletne vybudovať. Pre vysoké intenzity dopravy na Bajkalskej sa v návrhu uvažuje aj s krátkymi samostatnými pripájajúcimi pruhmi.

Napojenia využívané prevažne developerskými zámermi: 59, 902, 60, 14

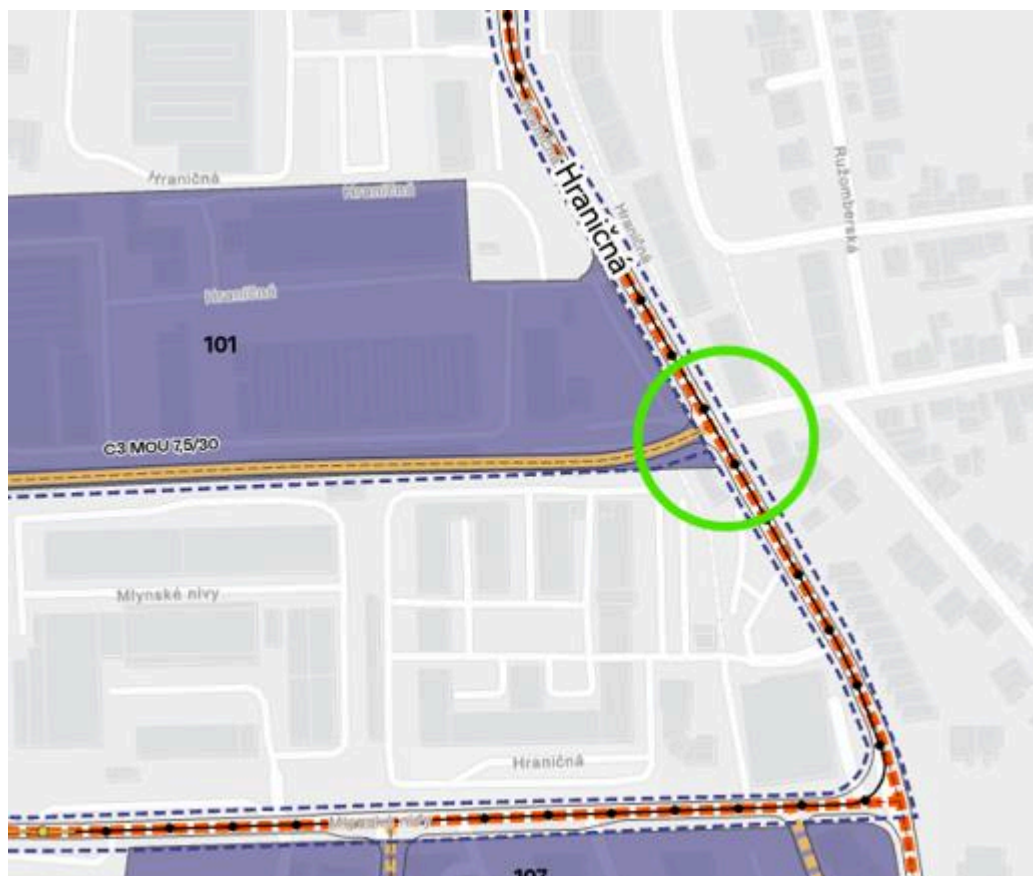
Napojenie na Mlynské nivy



Dobudovanie dopravného napojenia na východnú časť ulice Mlynské nivy. Tento dopravný uzol pri napojení na Bajkalskú cestu bude potrebné celý v ďalších stupňoch projektových dokumentácii spodrobiť a prebudovať pre potreby vedenia novej električkovej trate.

Využívané prevažne developerskými zámermi: 60, 14, 101.

Napojenie na Hraničnú



Napojenie zámeru č. 101 na ulicu Hraničná formou neriadenej stykovej križovatky.

Využívané prevažne developerskými zámerom: 101

Gagarinova – Hraničná a Prievozská-Hraničná-Mierová



V neskorších fázach výstavby jednotlivých zámerov bude potrebné podrobnejšie posúdiť obidve príľahlé križovatky (Mierová-Hraničná a Hraničná-Gagarinova) a v prípade potreby navrhnuť ich optimalizáciu a zmenu organizácie dopravy. Križovatky budú ovplyvnené všetkými developerskými zámermi vo východnej časti riešeného územia.

Využívané developerskými zámermi: sektor 3

Celkové bilancie ciest a prislúchajúce metráže k jednotlivým developerským zámerom

Zámer	Sektor	Nové cesty (m)	Existujúce cesty (m)
92	1	197	195
64	1	192	189
94	1	361	356
901	1	200	197
903	1	171	168
906	1	279	275
SPOLU	1	1250	1 380
73	2	123	80
4	2	163	107
3	2	731	477

110	2	217	142
86	2	0	0
904	2	146	95
SPOLU	2	1380	900
59	3	491	215
60	3	1040	455
14	3	322	141
101	3	468	205
902	3	0	0
905	3	77	34
SPOLU	3	2 400	1 050
Spolu		5 030	3 330

Celkové bilancie križovatiek

Zámer	Sektor	Križovatka	Križovatka	Križovatka
92	1			
64	1			
94	1	Napojenie na Prievozskú	Napojenie na Bajkalskú	
901	1	Napojenie na Prievozskú		
903	1			
906	1		Napojenie na Bajkalskú	
73	2	Napojenia na Prístavnú		
4	2	Napojenia na Prístavnú		
3	2	Napojenia na Prístavnú		
110	2	Napojenia na Prístavnú		
86	2	Napojenia na Prístavnú		
904	2	Napojenia na Prístavnú		
59	3	Napojenia na Prievozskú		Napojenia na Bajkalskú
60	3	Napojenia na Prievozskú	Napojenie na bulvár	Napojenia na Bajkalskú
14	3	Napojenia na Prievozskú	Napojenie na bulvár	Napojenia na Bajkalskú
101	3	Napojenie na Hraničnú	Napojenie na bulvár	
902	3	Napojenia na Prievozskú		Napojenia na Bajkalskú
905	3			

Siete

V lokalite bude potrebné vybudovať veľké množstvo nových infraštruktúrnych sietí. Voda, kanalizácia, elektrická energia, osvetlenie, optická sieť, prípadne plyn, to všetko musí byť buď dobudované, alebo zásadne rozšírené v lokalite. Včasným pomenovaním súčasných kapacít, nových potrieb a koordináciou všetkých aktérov v území máme

jedinečnú možnosť dosiahnuť optimalizovanú pokládku sietí s dostatočnou rozvojovou kapacitou so zreteľom do budúcnosti. Rovnako je možné dosiahnuť čo rovnomernejšie rozloženie nákladov medzi jednotlivých aktérov v území a optimalizáciu nákladov vďaka úspore z rozsahu. Vďaka koordinácii by sa mali minimalizovať jednak nákladné a neefektívne duplicitné pokládky, ale aj neférovosti plynúce z časovo rôzneho príchodu jednotlivých investorov do územia.

Zásobovanie vodou a kanalizácia

Návrh štruktúry definovaný v urbanistickej štúdii dostupný [tu](#).

Táto časť stratégie definuje spôsob budovania verejnej vodovodnej a kanalizačnej siete v lokalite. V prípade budovania primárnej/kostrovej siete (taká sieť, ktorá bude využívaná aj inými projektami) navrhujeme rovnakú metódu proporcionálneho rozdelenia nákladov ako pri cestnej infraštruktúre. Cieľom koordinovania výstavby je zabezpečiť budovanie infraštruktúry vo vopred stanovenej kapacite a štandarde a na základe vopred dohodnutých pravidiel príspevku jednotlivých aktérov v území, čo zabezpečí dosiahnutie úspor z rozsahu a férové/proporcionálne rozdelenie investičných nákladov so zohľadnením momentu vstupu do územia. V tomto procese bude hlavné mesto vystupovať ako koordinátor prostredníctvom mestskej spoločnosti BVS.

V prípade budovania infraštruktúry na pozemkoch developerov bude BVS pri potencionálnom preberaní/odkupe infraštruktúry postupovať na základe interných pravidiel, ktoré určujú štandardný postup a podmienky vo vzťahu ku nadobúdaniu infraštruktúry od developerov. Ak bude BVS robiť ďalšie vlastné investície, budú investori o nich informovaní.

Zásobovanie teplom

Návrh štruktúry definovaný v urbanistickej štúdii dostupný [tu](#).

V súlade s pripravovaným Akčným plánom udržateľnej energetiky a klímy (SECAP) a v súlade s pripravovanou zmenou Koncepcie rozvoja Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v oblasti tepelnej energetiky, bude hlavné mesto smerovať rozvoj lokálnej koncepcie tepelného hospodárstva buď na bezemisnú centrálnu výrobu a distribúciu tepla, napr. prostredníctvom využívania zostatkového tepla z odpadových vôd, Dunaja, tradičných tepelných čerpadiel alebo napr. geotermálny zdroj s napojením na centrálnu zásobovanie tepla, alebo na decentralizovanú výrobu tepla z obnoviteľných zdrojov.

V prvej fáze rozvoja územia bude hlavné mesto overovať možné pilotné riešenia jednak s výrobcami a dodávateľmi tepla, ale taktiež s investormi v území, ktorí by mali záujem o takéto riešenia. Súčasťou týchto diskusií bude overenie nákladov na rozšírenie distribúcie centrálne vyrobeného tepla pre celú alebo časť štvrte. V prípade, že by vybraný projekt vybudoval naddimenzovanú výrobu tepla, tak by mohlo zásobovať okolité projekty.

Zásobovanie plynom

Návrh štruktúry definovaný v urbanistickej štúdii dostupný [tu](#).

Budovanie nových štvrtí je projekt na najbližšie dekády. Všetci aktéri preto potrebujú zohľadniť nielen dnešné legislatívne podmienky, ale aj budúce požiadavky tak, aby spoločne budovali štvrte pripravené na budúcnosť. Z tohto dôvodu je pre investorov v území vhodné, aby sa pripájali na centrálnu zásobovanie teplom alebo aby si vyrábali teplo z obnoviteľných zdrojov.

Zásobovanie elektrickou energiou

Návrh štruktúry definovaný v urbanistickej štúdii dostupný [tu](#).

Hlavné mesto bude v diskusii s developerami na tému maximalizácie podielu obnoviteľných zdrojov energie vyrábanej na budove na celkovej konečnej spotrebe budovy (napr. 20% bez dekarbonizovaného tepla a 80% spolu s dekarbonizovaným teplom na úrovni budovy). Dnešné technológie dokážu zabezpečiť výrobu či už tepla, ale aj elektriny, tak aby bola pokrytá významná časť spotreby a zároveň návratnosť týchto investícií sa radikálne skrátila.

Z pohľadu budúceho rozvoja elektromobility na území mesta, s distribútormi elektrickej energie a developerami sa budeme snažiť o maximalizáciu podielu parkovacích miest, ktoré budú mať nainštalované alebo pripravené na inštaláciu EV nabíjacích staníc.

Z pohľadu novej role mesta v rozvoji územia bude kľúčovou podmienkou na realizáciu týchto opatrení spolupráca s distribútormi elektriny s cieľom zjednodušiť, resp. zautomatizovať pripájanie obnoviteľných zdrojov energie do elektrickej siete.

V lokalite sa v súčasnosti nachádza základná kostra zásobovania elektrickou energiou. V prípade záujmu zo strany developerov tu môže hlavné mesto zohrať rolu koordinátora v území.

Potreba prekládky vysokonapäťového elektrického vedenia zo vzduchu do zeme v mieste budúceho južného parku. Táto investícia bude zarátaná ako súčasť príspevkových plnení.

Optická sieť a verejné osvetlenie

Hlavné mesto Bratislava má v spolupráci s mestskou spoločnosťou Technické siete Bratislava záujem o komplexný a koordinovaný rozvoj metropolitnej optickej siete s cieľom maximálne využiť synergie v budovaní aktívnych a pasívnych prvkov sieťovej a senzorickej infraštruktúry (verejné osvetlenie, optická sieť, mestský kamerový systém, centrálna dopravná signalizácia, nabíjacie stanice pre elektromobily, senzorická infraštruktúra pre zber a analýzu dát atď.). Benefitom koordinácie týchto aktivít je okrem realizácie úspor z rozsahu aj budovanie infraštruktúry vo vopred stanovenej kapacite a štandarde, zníženie počtu budúcich rozkopávkových činností, a zvýšenie rozsahu a kvality ponúkaných služieb v danom území s cieľom komerčne prenajímať vybudovanú kapacitu poskytovateľom koncových služieb, ktorý do územia vstupujú.

Investície z poplatku za rozvoj

Odhadované príjmy z poplatku za rozvoj

V lokalite urbanistickej štúdie je predbežne odhadovaný výnos z poplatku za rozvoj vo výške 36 miliónov eur (pri zapojení všetkých v súčasnosti deklarovaných investorov). 68 % výnosu z poplatku za rozvoj prináleží mestskej časti Ružinov, 32 % výnosu prináleží hlavnému mestu.

	Poplatok za rozvoj
Spolu	36 137 764 €
Mestská časť	24 573 679 €
Hlavné mesto	11 564 084 €

Investície mestskej časti

Vzhľadom k rozsahu potrebných investícií do verejnej občianskej vybavenosti je vhodné, aby sa maximalizovalo použitie výnosu poplatku za rozvoj priamo v dotknutom území. Mestská časť Ružinov deklaruje, že všetky vyzbierané prostriedky z poplatku za rozvoj budú späť reinvestované v lokalite urbanistickej štúdie Mlynské nivy. Prostriedky mestskej časti budú primárne použité na školskú a predškolskú infraštruktúru. V prípade, že nebudú všetky prostriedky využité na tieto investície, budú financie využité na spolufinancovanie výstavby elektrickej trate.

Školy

Urbanistická štúdia ráta s umiestnením dvoch základných škôl. Jedna s kapacitou 650 žiakov v rámci bloku B12 (pozemok investora LOCUS PLUS), druhá s kapacitou 450 žiakov v rámci bloku C1 vybudovaná investorom (pozemok investora Reality development a.s.).

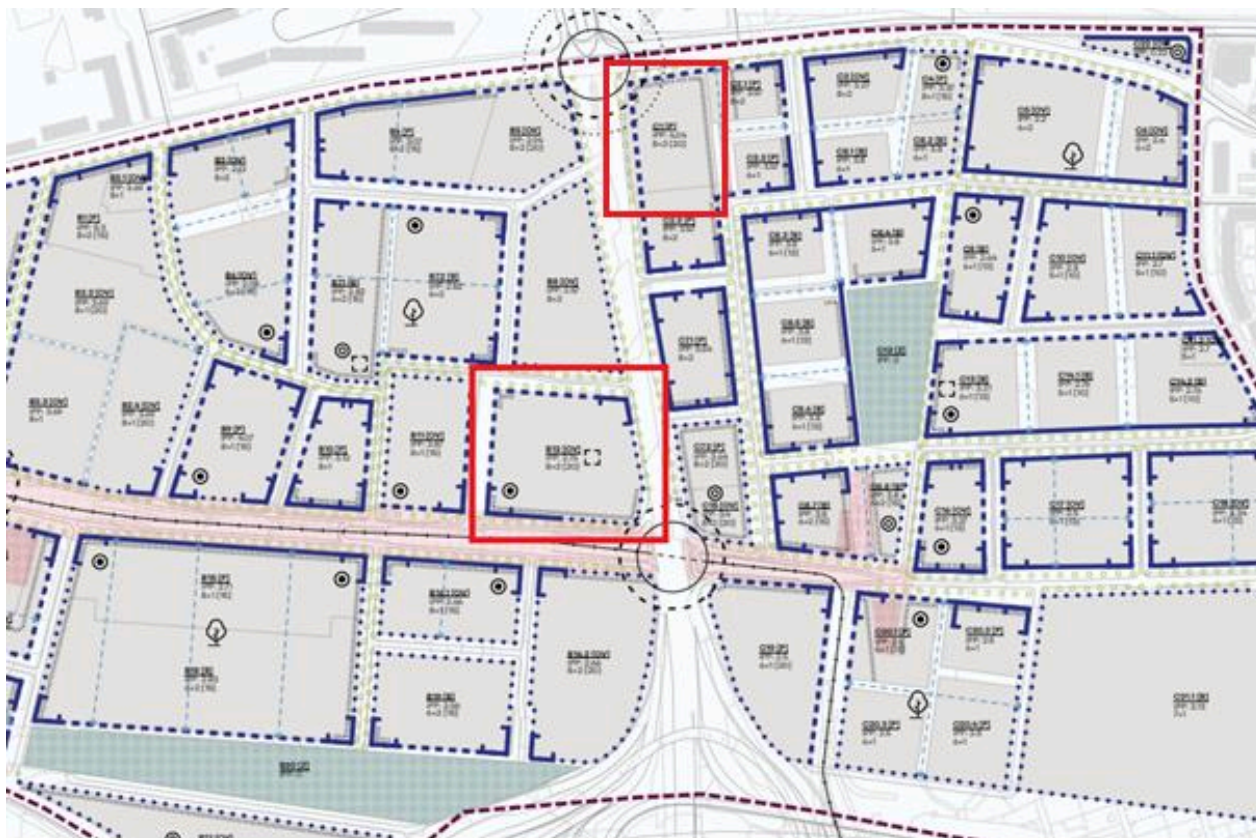
Avšak keďže nákladovo je výhodnejšie pre mestskú časť mať jednu vysoko-kapacitnú školu (približne 850 žiakov), je možné že v priebehu rokovaní sa upraví dohoda v tomto duchu. Výsledná podoba dohody závidí od rokovaní medzi mestskou časťou a investormi v území.

Do budovania škôl je možné zapojiť výnos mestskej časti z poplatku za rozvoj.

Odhad nákladov na výstavbu školy pre 650 žiakov: 12 600 000 € s DPH

Odhad nákladov na výstavbu školy pre 450 žiakov: 8 500 000 € s DPH

Odhad nákladov na pozemok pre školu pre 650 žiakov: 2 850 000 €



Škôlky

V lokalite sa bude nachádzať kombinácia súkromných a verejných škôlok. Mestská časť Ružinov rozhodne, o aký počet a aké škôlky má záujem. Tieto dohody budú prebiehať priamymi rokovaniami medzi mestskou časťou a investorom.

Investície hlavného mesta

Investičné náklady na výstavbu električkovej radiály prechádzajúcej z centra mesta na dotknuté územia s výhľadom dobudovania radiály až do Podunajských Biskupíc ďaleko presahujú výnos hlavného mesta z poplatku za rozvoj. Hlavné mesto preto deklaruje, že 100% z poplatku za rozvoj bude preinvestovaných v rámci lokality Mlynské nivy. Prostriedky budú primárne smerovať do prípravy dopravno-urbanistickej štúdie, projektovej dokumentácie a spolufinancovania výstavby rozšírenia električkovej trate.

Odhad nákladov spracovania dopravno-urbanistickej štúdie: 660 000 € s DPH

Odhad nákladov spracovania projektovej dokumentácie: 4 620 000 € s DPH

Investície z kontribučných plnení

Odhadované príjmy z kontribučných plnení

Pri výške koeficientu 130 €/m² a navrhovaných zmenách územného plánu podľa predstavenej urbanistickej štúdie sa odhaduje referenčná výška všetkých kontribúcií vo výške takmer **88 miliónov eur** za všetky etapy developerských zámerov po ich kolaudáciách. Nasledujúca tabuľka predstavuje indikatívne výpočty kontribúcií, ktoré budú v čase rokovania spresnené.

Číslo žiadosti	Developer	Pozemok	Súčasná regulácia	Navrhovaná regulácia		Kontribúcia (130€)
			HPP bytov	HPP bytov	Zisk HPP bytov	
3	YIT	66 166 m ²	41 680 m ²	140 013 m ²	98 333 m ²	12 783 290 €
4	YIT	8 318 m ²	5 220 m ²	15 721 m ²	10 501 m ²	1 365 191 €
14	MTS SVK	18 373 m ²	0 m ²	30 867 m ²	30 867 m ²	4 012 663 €
64	BBC	7 739 m ²	11 841 m ²	27 791 m ²	15 950 m ²	2 073 543 €
73	Inforama	8 975 m ²	5 654 m ²	16 961 m ²	11 307 m ²	1 469 910 €
92	Immocap	15 209 m ²	9 629 m ²	28 745 m ²	19 116 m ²	2 485 023 €
94	Cresco	38 077 m ²	25 564 m ²	79 962 m ²	54 398 m ²	7 071 701 €
101	YIT	35 448 m ²	6 383 m ²	67 469 m ²	61 086 m ²	8 054 982 €
107	YIT	72 648 m ²	0 m ²	24 739 m ²	24 739 m ²	2 026 173 €
110	Reding	19 033 m ²	11 538 m ²	43 963 m ²	32 425 m ²	4 290 465 €
901	Metrostav	17 422 m ²	10 920 m ²	29 123 m ²	18 203 m ²	2 366 390 €
903	Slovak Telekom	18 210 m ²	11 160 m ²	38 220 m ²	27 060 m ²	3 517 800 €
904	Ján Skácel	12 335 m ²	7 771 m ²	20 723 m ²	12 952 m ²	1 683 728 €
905	LABAŠ	4 523 m ²	2 442 m ²	7 597 m ²	5 155 m ²	670 121 €
906	LOCUS PLUS	23 177 m ²	14 333 m ²	34 070 m ²	19 737 m ²	3 831 299 €
59; 902	Reality development	23 006 m ²	2 698 m ²	45 365 m ²	45 365 m ²	5 546 710 €
60; 902	Perset	85 561 m ²	10 335 m ²	175 868 m ²	165 532 m ²	22 032 678 €
SPOLU		474 219 m²	177 168 m²	827 196 m²	652 726 m²	87 364 234 €

Pri stabilizovaných územiach sa vo výpočte vychádza z nasledujúcich počiatočných hodnôt IPP. Dané hodnoty sú definované v súlade s platným prístupom „urbánneho kontextu“ definovanom v aktualizácii metodiky zmien územného plánu.



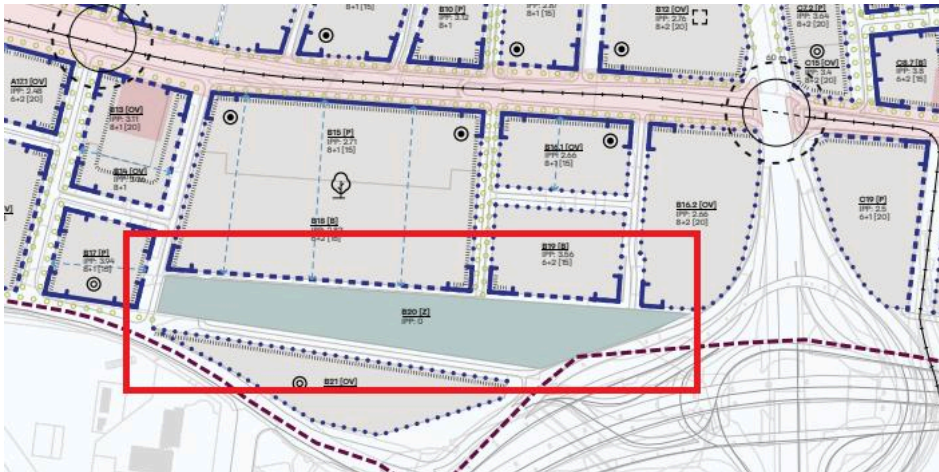
Priority č. 1

Jednotlivé položky sú primárne spôsoby kontribúcie v území. V závislosti od typu položky, možností jej realizácie a dohody s developermi v území bude položka zabezpečená buď formou nefinančnej kontribúcie – výstavbou developerom a odovzdaním mestu, alebo formou finančnej kontribúcie – výstavbou mestom z finančnej kontribúcie od developerov.

Nájomné byty

20% z kontribúcie vo forme nájomných bytov podľa pravidiel definovaných v platnej metodike zmien územného plánu. Preferovaným spôsobom je, aby každý investor poskytol kontribúciu vo forme nájomných bytov vo výške 20% z celkovej výšky jeho kontribúcie.

Južný park



Prvý zonálny park je definovaný Urbanistickou štúdiou na mieste v súčasnosti využívanom ako garážové státa. Na park je deklarovaná potreba vyhlásenia architektonickej súťaže. Rámcové definovanie požiadaviek, v rámci ktorých môžu byť aj športoviská, bude zadané hlavným mestom. V navrhovanej zmene regulatívy je tento priestor definovaný kódom 1110.

Miesto: blok B20

Veľkosť pozemku: 24 804 m²

Odhad stavebných nákladov s projektovou dokumentáciou: 3 MIO € s DPH

Odhad nákladov na pozemky: potreba doplnenia

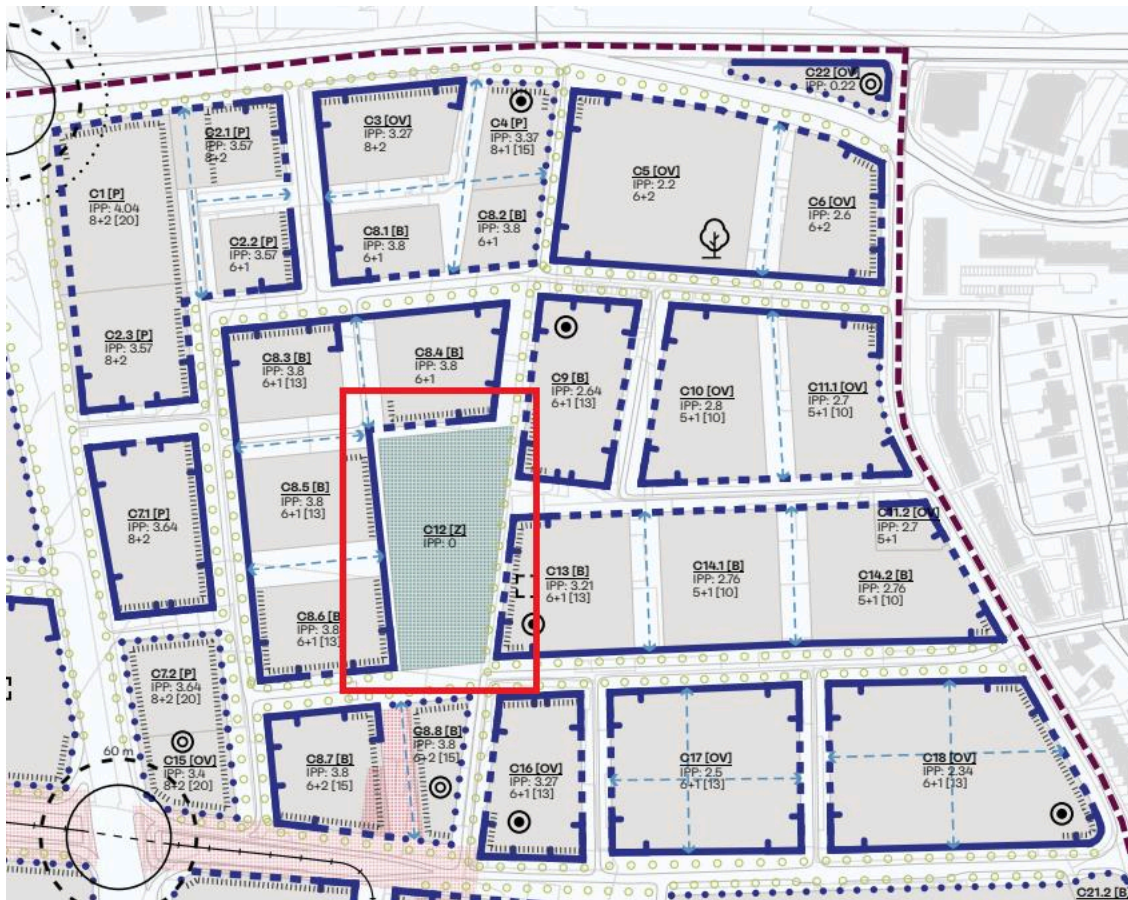
Odhad nákladov na prekládku vysokého elektrického napätia: 2 MIO € s DPH

Odhad nákladov na architektonickú súťaž: 1,5% z rozpočtu

Majetkové pomery: V predmetnej lokalite sú majetkové pomery problematické. Bude tu potreba scelenia a výkupu pozemkov, ktoré bude prebiehať v koordinácii mesta a investora. V prípade, že bude scelovanie zabezpečované investorom. Bude prevedenie pozemkov do majetku mesta súčasťou kontribučného plnenia

Iné: potreba prekládky vysokého elektrického napätia zo vzduchu do zeme

Východný park



Druhý zonálny park je definovaný Urbanistickou štúdiou na mieste v súčasnosti náletovej zelene. Na park je deklarovaná potreba vyhlásenia architektonickej súťaže. Rámcové definovanie požiadaviek, v rámci ktorých môžu byť aj športoviská, bude zadané hlavným mestom. V navrhovanej zmene regulatívy je tento priestor definovaný kódom 1110.

Miesto: blok C12

Veľkosť pozemku: 11 186 m²

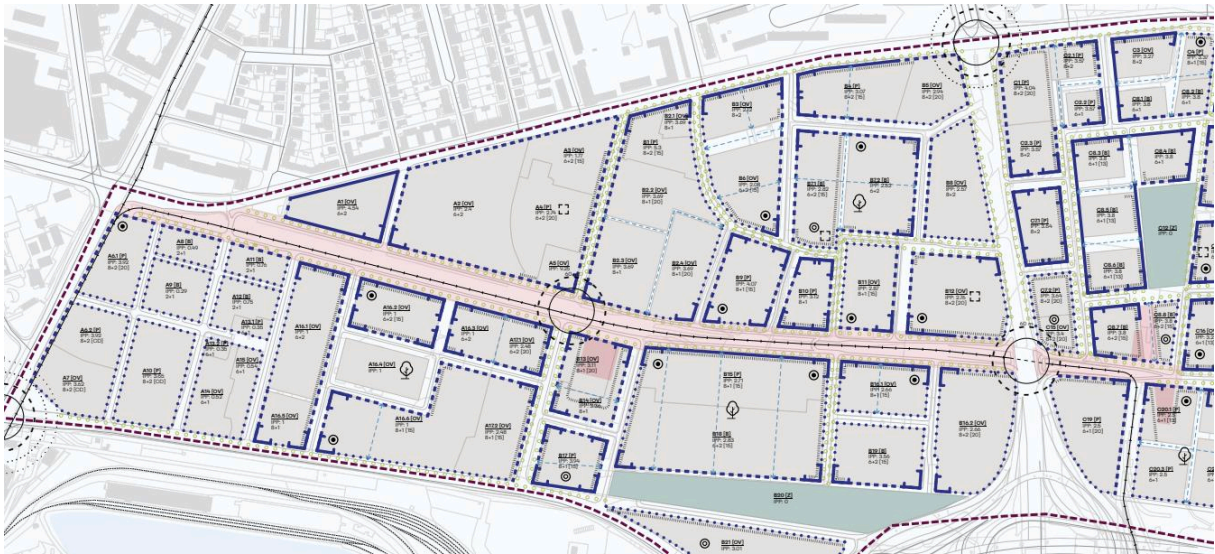
Odhad stavebných nákladov s projektovou dokumentáciou: 1,5 MIO € s DPH

Odhad nákladov na pozemky: potreba doplnenia

Odhad nákladov na architektonickú súťaž: 1,5% z rozpočtu

Majetkové pomery: Celý pozemok je vlastnený majiteľom Perset a.s. – žiadosť č. 60. Prevedenie pozemku do majetku mesta bude súčasťou kontribučného plnenia.

Verejný priestor bulváru bez električky



V priestore bulváru, kadiaľ bude v budúcnosti prechádzať električková trať, bude potrebné vybudovať multifunkčný pobytový verejný priestor. Na tento priestor bude potrebné vyhlásiť architektonickú súťaž.

Veľkosť pozemku: cca 80 000 m²

Odhad stavebných nákladov s projektovou dokumentáciou: 30 MIO € s DPH

Odhad stavebných nákladov na podjazd pod Bajkalskou: 5 MIO € s DPH

Odhad nákladov na architektonickú súťaž: 1,5% z rozpočtu

Odhad nákladov na pozemky: potreba doplnenia

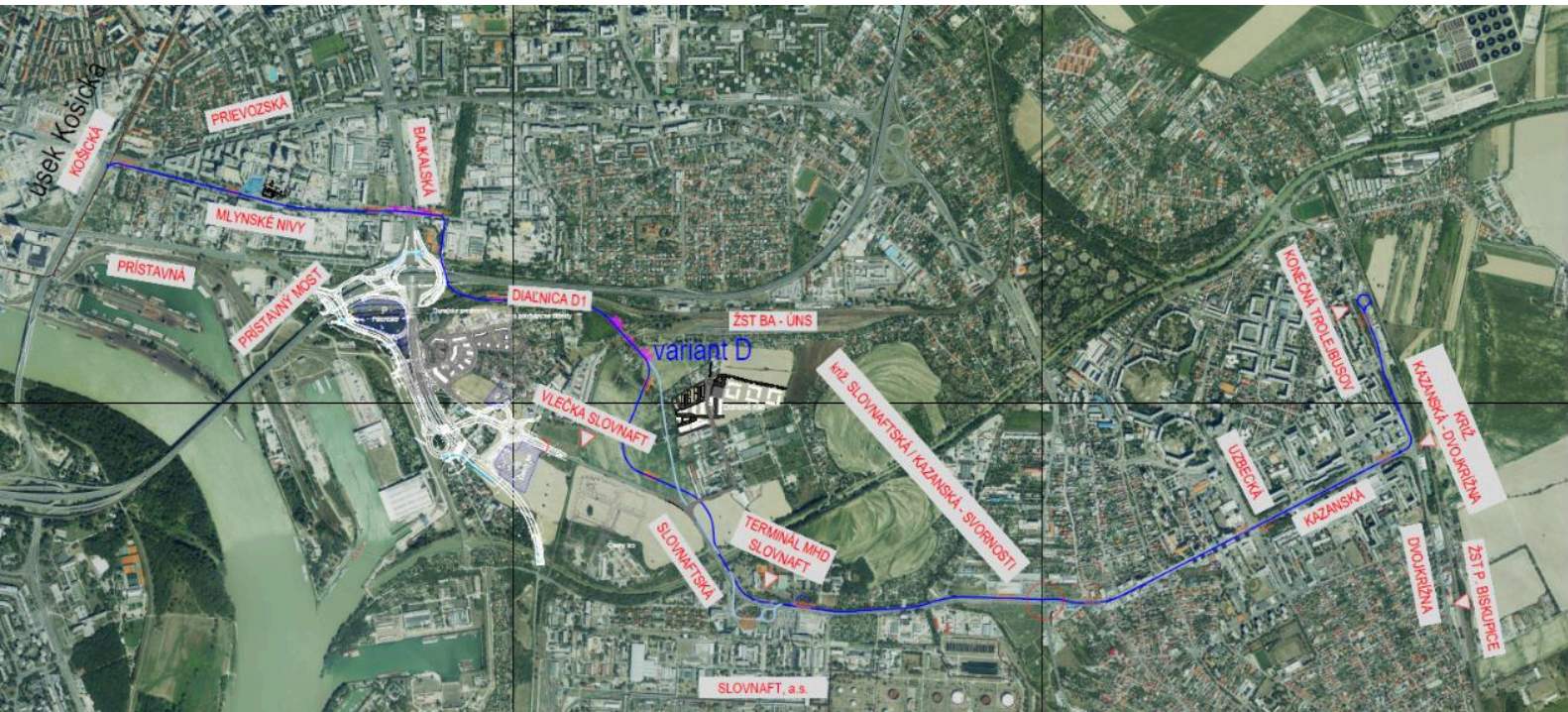
Majetkové pomery: veľká väčšina pozemkov je vo vlastníctve mesta, malú časť bude treba získať

Spolufinancovanie výstavby električky

Pre správne fungovanie lokality a umožnenie zmeny územného plánu v prospech bývania je potrebné do územia priviesť električku. Strategické dokumenty s električkou v tomto území rátajú a električka má ďalej pokračovať až do Vrakune resp. Podunajských Biskupíc. V prvej etape, v rámci výstavby električky v nadväznosti na projekty v rámci zmeny územného plánu, sa budú preverovať 2 varianty. Prvou variantou je električka po

ulicu Bajkalská, druhá po napojenie na Železniciu ŽSR/diaľnicu D1 resp. plánovanú zastávku TIOP.

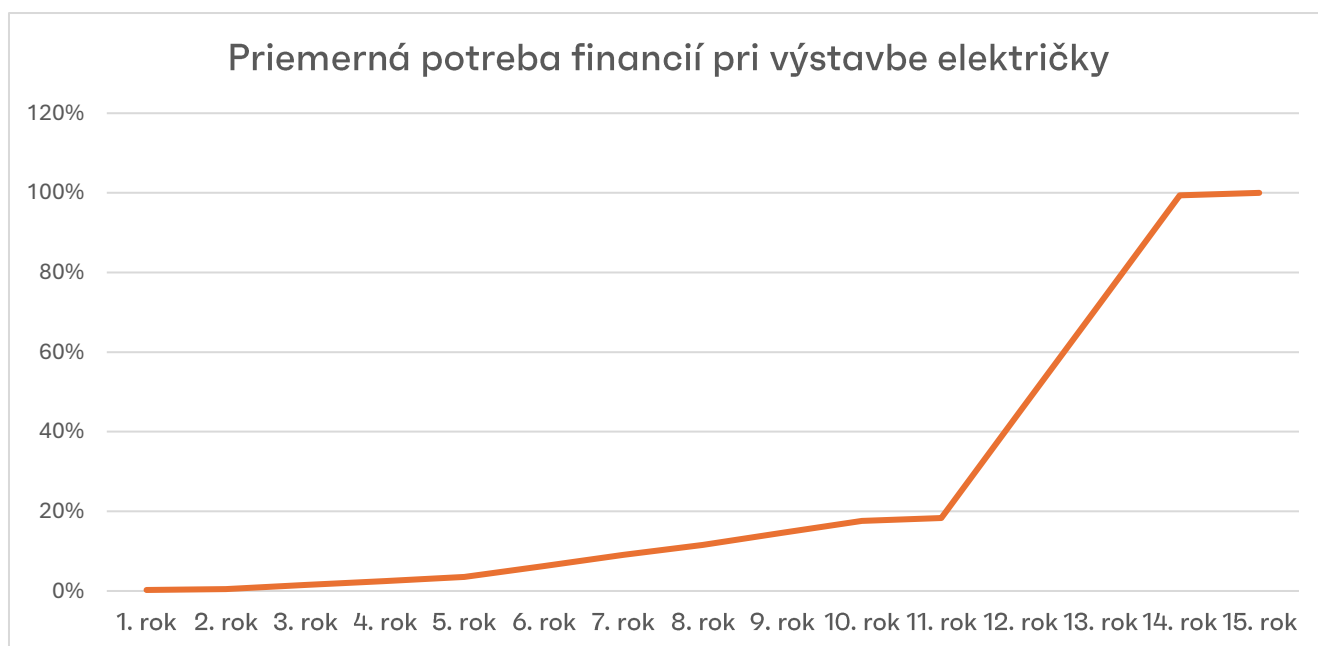
V súčasnosti sú zapracovávané pripomienky k zadaniu dopravno-urbanistickej štúdie,



ako podklad pre zmenu územného plánu. Odhad zanesenia zmien územného plánu v kontexte električkovej trate je koniec roka 2025. Po tomto dátume bude harmonogram projektovej prípravy spolu so samotnou realizáciou spresnený.

Z dôvodu vysokých nákladov na výstavbu električkovej trate, spolufinancovanie električky zo zdrojov získaných v rámci kontribučného plnenia bude potrebné. Kontribúcie vo forme finančných prostriedkov budú účelovo viazané iba na úkony súvisiace s prácami na výstavbe električky (možnosť zriadenia fondu). Financie budú získavané podľa kľúču v súlade so schválenou metodikou (1. splátka - 10% pri zmene ÚPN; 2. splátka - 30% pri stavebnom zámere/povolení; 3. splátka - 60% pri kolaudácii).

Priemerné prostriedky potrebné na výstavbu električky sú nasledovné:



Odhad stavebných nákladov - varianta č. 1 (Košická x Mlynské Nivy - Bajkalská): 47 MIO € s DPH

Odhad stavebných nákladov - varianta č. 2 (Košická x Mlynské Nivy - Železnica ŽSR): 66 MIO € s DPH

Zoznam developerov ktorí sa rozhodli plniť kontribúciu vo finančnej forme bude doplnený na základe jednotlivých rokovaní.

Priority č. 2

Ide formy plnenia, ktoré síce vyplývajú z prerokovanej urbanistickej štúdie, nie sú však nevyhnutné pre zmenu územného plánu. Táto verejná občianska vybavenosť pozitívne prispieva k správne fungovaniu 15-minútového mesta. Hlavné mesto vyjadruje záujem o zmienenú občiansku vybavenosť, preferuje však plnenia v prioritných (Priorita č. 1) formách kontribúcie.

Multifunkčná športová hala

Veľkosť HPP: 2 509 m²

Veľkosť pozemku: 3 764 m²

Odhad stavebných nákladov s projektovou dokumentáciou: 7,5 MIO € s DPH

Odhad nákladov na pozemky: potreba doplnenia

Plaváreň s kúpaliskom

Veľkosť HPP: 475 m²

Veľkosť pozemku: 1 703 m²

Odhad stavebných nákladov s projektovou dokumentáciou: 2 MIO € s DPH

Odhad nákladov na pozemky: potreba doplnenia

Divadlo

Vel'kosť HPP: 400 m²

Odhad stavebných nákladov s projektovou dokumentáciou: 1,6 MIO € s DPH

Odhad nákladov na pozemky: potreba doplnenia

Kultúrno-komunitné priestory (klubové/výstavné/komunitné)

Vel'kosť HPP: 389 m²

Vel'kosť pozemku: 519 m²

Odhad stavebných nákladov s projektovou dokumentáciou: 1,1 MIO € s DPH

Odhad nákladov na pozemky: potreba doplnenia

Galéria

Vel'kosť HPP: 60 m²

Vel'kosť pozemku: 70 m²

Odhad stavebných nákladov s projektovou dokumentáciou: 0,3 MIO € s DPH

Zariadenie pre seniorov

Vel'kosť HPP: 2 208 m²

Vel'kosť pozemku: 2 421 m²

Odhad stavebných nákladov s projektovou dokumentáciou: 5,6 MIO € s DPH

Výpis

zo zasadnutia komisie pre správu a podnikanie s majetkom mesta Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zo dňa 08. 04. 2024

K bodu

Aktualizácia metodiky zmien územného plánu v záujme budovanie predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania a Stratégia rozvoja a financovania územia MUŠ Mlynské nivy

Návrh uznesenia komisie:

Komisia pre správu a podnikanie s majetkom mesta **odporúča** Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy **zobrať na vedomie** materiál Metodika zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania a materiál Stratégia rozvoja financovania územia MUŠ Mlynské nivy.

Hlasovanie:

Prítomní: 7,

Za: 7, Proti: 0, Zdržali sa: 0

Návrh uznesenia bol prijatý

Za správnosť opisu: Ing. Henrieta Mičúchová, v.r.

V Bratislave 08. 04. 2024

Výpis

Zo zasadnutia Komisie územného a strategického plánovania a výstavby Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zo

dňa 04.04.2024

K bodu 10

Aktualizácia metodiky zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania a Stratégia rozvoja a financovania územia MUŠ Mlynské nivy

Uznesenie

Komisia územného a strategického plánovania a výstavby

1. berie na vedomie materiál Metodika zmien územného plánu v záujme budovanie predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania (verzia 4, ďalej len "Metodika");
2. berie na vedomie materiál Stratégia rozvoja a financovania územia MUŠ Mlynské nivy (ďalej len "Stratégia") vypracovaný pre účely vyjednávania s developermi aktívnymi v území Mlynských nív v kontexte Metodiky a Mestskej urbanistickej štúdie Mlynské nivy;
3. žiada primátora, aby pracoval na naplnení Metodiky a Stratégie v partnerstve s developermi aktívnymi v území Mlynských nív najmä formou uzatvorenia záväzných zmlúv medzi Hlavným mestom SR Bratislavou a developermi aktívnymi v území Mlynských nív.

Hlasovanie:

prítomní: 10 za: 10 proti: 0 nehlasovali: 0

Návrh uznesenia bol prijatý.

Mgr. Lenka Antalová Plavuchová, v. r.
predsedníčka komisie

Za správnosť opisu:

Ing. Natália Harnócová, v. r. ,
V Bratislave 05. 04. 2024

Výpis

zo zasadnutia komisie dopravy a informačných systémov Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zo dňa 16. 04. 2024

K bodu 4

Aktualizácia metodiky zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania a Stratégia rozvoja a financovania územia MUŠ Mlynské nivy

Mgr. Ján Mazúr, PhD. uviedol, že materiál vychádza z pôvodnej metodiky zmeny ÚPN BA, ktorá bola schvaľovaná v roku 2021. Ide o materiál, na základe ktorého umožňuje HLMSR BA spolupracovať pri zmenách ÚPN BA s developermi, predovšetkým ide o participáciu. Táto aktualizácia rieši technickú otázku, akým spôsobom nad hodnotu, ktorá bola vyjadrená v pôvodnej metodike v m2 bytov, ako preniesť do všeobecnej hodnoty, ktorá by bola merateľná, napr. v €. Ide nad rámec toho, čo mesto požaduje pri záväzných stanoviskách. Taktiež priblížil projekt MUŠ Mlynské nivy. Po krátkej diskusii sa hlasovalo o nasledujúcom znení uznesenia:

Návrh uznesenia komisie:

Komisia dopravy a informačných systémov **odporúča** Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy:

1. **zobrať na vedomie** materiál Metodika zmien územného plánu v záujme budovanie predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania (verzia 4, ďalej len "Metodika");
2. **zobrať na vedomie** materiál Stratégia rozvoja a financovania územia MUŠ Mlynské nivy (ďalej len "Stratégia") vypracovaný pre účely vyjednávania s developermi aktívnymi v území Mlynských nív v kontexte Metodiky a Mestskej urbanistickej štúdie Mlynské nivy;
3. **žiadať primátora**, aby pracoval na naplnení Metodiky a Stratégie v partnerstve s developermi aktívnymi v území Mlynských nív najmä formou uzatvorenia záväzných zmlúv medzi Hlavným mestom SR Bratislavou a developermi aktívnymi v území Mlynských nív.

Hlasovanie:

Prítomní: 15,

Za: 14, Proti: 0, Zdržali sa: 1

Návrh uznesenia bol prijatý.

Za správnosť opisu: Ing. Tibor Kurák, tajomník

V Bratislave 23. 04. 2024

Komisia sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania
Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

Výpis

zo zasadnutia komisie sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zo dňa 17. 04. 2024

K bodu 2

Aktualizácia metodiky zmien územného plánu v záujme budovanie predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania a Stratégia rozvoja a financovania územia MUŠ Mlynské nivy

Uznesenie:

Komisia sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy po prerokovaní materiálu **odporúča** Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy:

1. **zobrať na vedomie** materiál Metodika zmien územného plánu v záujme budovanie predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania (verzia 4, ďalej len "Metodika");
2. **zobrať na vedomie** materiál Stratégia rozvoja a financovania územia MUŠ Mlynské nivy (ďalej len "Stratégia") vypracovaný pre účely vyjednávania s developermi aktívnymi v území Mlynských nív v kontexte Metodiky a Mestskej urbanistickej štúdie Mlynské nivy;
3. **žiadať primátora**, aby pracoval na naplnení Metodiky a Stratégie v partnerstve s developermi aktívnymi v území Mlynských nív najmä formou uzatvorenia záväzných zmlúv medzi Hlavným mestom SR Bratislavou a developermi aktívnymi v území Mlynských nív.

Hlasovanie:

Prítomní: 6,

Za: 6, Proti: 0, Zdržali sa: 0

Za správnosť opisu: Ing. Karol Horvát

V Bratislave 18. 04. 2024