

MEMORANDUM O SPOLUPRÁCI

uzatvorené podľa ustanovení § 269 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení

Názov: **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**
Sídlo: **Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava**
Zastúpené: **Ing. arch Matúš Vallo, primátorom**
Bankové spojenie: **Československá obchodná banka, a.s.**
Číslo účtu: **(IBAN) SK 587500000000025828453**
BIC – SWIFT: **CEKOSKBX**
Variabilný symbol: **2888**
IČO: **603 481**
DIČ: **2020372596**
(ďalej aj len ako „**Hlavné mesto**“)

a

Názov: **VYDRICA DEVELOPMENT, a. s.**
Sídlo: **Legionárska 10, 811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto**
v zastúpení: **Mgr. Lukáš Dluhoš, člen predstavenstva A**
Ing. Dušan Peško, podpredseda predstavenstva
IČO: **51 733 064**
DIČ: **2120780970**
IČ DPH: **SK2120780970**
Bankové spojenie: **Všeobecná úverová banka, a.s.**
Číslo účtu (IBAN): **(IBAN) SK340200 0000 0039 6235 4954**
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 6797/B

(ďalej aj len ako „**VYDRICA DEVELOPMENT**“)

(Hlavné Mesto a VYDRICA DEVELOPMENT ďalej aj ako „**Zmluvné strany**“ a každá jednotlivo ako „**Zmluvná strana**“)

1. Preambula

Vzhľadom na skutočnosť, že:

- A. Spoločnosť VYDRICA DEVELOPMENT ako stavebník pripravuje a realizuje v katastrálnom území Staré Mesto investičný zámer „Bratislavské podhradie - Vydrica“, ktorý je novým, moderným mestským komplexom viacfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti, doplnených o zodpovedajúce dopravné a pešie komunikácie, funkčné verejné priestory a plochy zelene (ďalej aj ako „Projekt“).
- B. Projekt bol umiestnený územným rozhodnutím č. 986/39423/2011/STA/Klo-UR zo dňa 19.10.2011, právoplatným dňa 04.01.2013, vydaným príslušným stavebným úradom Mestskou časťou Bratislava – Staré Mesto (ďalej aj ako „Územné rozhodnutie“) na základe súhlasného záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislava k Investičnej činnosti č. MAGS ORM 24429/09/10/292669 zo dňa 29.09.2009, ktoré bolo zmenené záväzným stanoviskom č. MAGS ORM 51814/14-290207 zo dňa 10.12.2014. Projekt je právoplatne umiestnenou stavbou a Územné rozhodnutie je relevantným podkladom pre vydanie potrebných stavebných povolení na jednotlivé stavebné objekty tvoriace súčasť Projektu po spracovaní príslušnej projektovej dokumentácie pre tieto stavebné konania a vydaní vyjadrení alebo stanovísk obce, dotknutých orgánov a účastníkov týchto konaní.
- C. Spoločnosť VYDRICA DEVELOPMENT ako stavebník Projektu má záujem sa aktívne podieľať na urbanistickom rozvoji Hlavného mesta rešpektujúc jeho územný plán, územný plán zóny a vydané a právoplatné Územné rozhodnutie a uvedomuje si svoju spoločenskú zodpovednosť vo vzťahu k realizácii Projektu, má záujem na zavedení ekologických konceptov do Projektu a revitalizácii a rozvoji mestského verejného priestranstva.

- D. Hlavné mesto má záujem, aby v rámci Projektu boli realizované ekologické koncepty a koncepty zachovania historických stôp v rozsahu výstupov vychádzajúcich zo vzájomných rokovaní medzi VYDRICA DEVELOPMENT a zástupcami Hlavného mesta, ktoré zvýšia kvalitu bývania obyvateľov Projektu a ktoré budú prospešné pre rozvoj ekologických konceptov v rámci celého územia Hlavného mesta.
- E. Hlavné mesto má ďalej záujem, aby ulice realizované VYDRICA DEVELOPMENT v rámci Projektu (najmä ulica Žižkova, ulica Floriánska a Oeserov rad a námestia) plnili funkciu verejných priestorov a boli prístupné obyvateľom ako aj návštevníkom Hlavného mesta.
- F. Hlavné mesto má zároveň záujem revitalizovať územie Vodnej veže, ktoré sa nachádza v dotyku s pozemkami, na ktorých má byť vybudovaný Projekt, aby sa tak vytvoril v tejto oblasti kvalitný verejný priestor pre obyvateľov ako aj návštevníkov hlavného mesta Bratislavy, vytvorili sa predpoklady na rozvoj kultúry i návštevníckej atraktivity v lokalite, rešpektujúce potrebu ochrany pamiatok.
- G. Nakoľko mestská hromadná doprava je nosným dopravným systémom, Zmluvné strany sa ďalej vzájomne zhodli na potrebe dopravne umožniť v budúcnosti vybudovanie integrovanej zástavky MHD v pozícií pred budúcim priestorom Vodnej veže, aby bola zabezpečená ľahká dostupnosť pre verejné aktivity v priestoroch Vodnej veže a námestia, a to takým spôsobom, že VYDRICA DEVELOPMENT bude pri návrhu a výstavbe dopravného napojenia Projektu plne rešpektovať prípadné budúce priestorové a technické potreby pre vybudovanie tejto integrovanej zástavky MHD.
- H. VYDRICA DEVELOPMENT má záujem na usporiadaní majetkových vzťahov s Hlavným mestom súvisiacich s prípravou a výstavbou Projektu,

sa Zmluvné strany v zmysle ustanovenia § 269 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení dohodli na uzatvorení tohto memoranda o spolupráci (ďalej len „Memorandum“), a to v záujme vzájomnej spolupráce a na základe prejavenej vôle spoločnosti VYDRICA DEVELOPMENT podieľať sa na rozvoji Hlavného mesta aj nad rámec povinností stanovených v povoľovacom procese Projektu v nasledujúcom znení:

Článok 1 **Predmet Memoranda**

A. Ekologické koncepty v rámci Projektu

1. Spoločnosť VYDRICA DEVELOPMENT, uvedomujúc si spoločenskú zodpovednosť pri realizácii Projektu, dbá pri projektovaní a výstavbe Projektu na zohľadňovanie a aplikovanie ekologických konceptov.
2. Spoločnosť VYDRICA DEVELOPMENT podpisom tohto Memoranda prejavuje svoju vôľu spolupracovať s Hlavným mestom pri rozvoji ekologických konceptov v rámci Hlavného mesta SR Bratislavy zakomponuje do Projektu v rámci povoľovania a následnej výstavby Projektu nasledovné ekologické riešenia a koncepty presnejšie opísané v Ekologických konceptoch, prílohe č.1 tohto Memoranda:
 - a. opatrenia súvisiace s manažmentom zrážkových vôd,
 - b. opatrenia súvisiace s výsadbou a udržiavaním zelene v rámci Projektu, a to najmä formou:
 - i. Výsadby zelených plôch,
 - ii. Výsadby zelených stien,
 - iii. Vytvorením extenzívnych a intenzívnych zelených striech,
 - iv. Výsadbou stromov tak v teréne, ako aj v kvetináčoch,
 - v. Vytvorením systému zachytávania dažďovej vody,
 - vi. Vytvorením dažďových záhonov,
 - c. opatrenia súvisiace s vytvorením mikroklimatického a tepelného komfortu verejných priestorov (vodopriepustné materiály, spádovanie územia, solitérne stromy, tleniace konštrukcie, inštalácia vodných prvkov),
 - d. opatrenia za účelom zabezpečenia biodiverzity v rámci Projektu (ubytovanie pre živočíchy, umiestnenie včelích úľov).

B. Verejné priestory a doprava

3. Spoločnosť VYDRICA DEVELOPMENT pri tvorbe Projektu s odbornou starostlivosťou a vo vysokej miere dbala a naďalej dbá na charakter, vzhľad a kvalitu verejných priestorov nachádzajúcich sa v dotknutom území a pri ich tvorbe spolupracovala s viacerými odborníkmi z oblasti urbanizmu a tvorby verejných priestorov s cieľom prispieť ku koncepčným a udržateľným riešeniam týchto priestorov pre širokú verejnosť a návštevníkov Bratislavy. Súčasťou Projektu sú tak viaceré komunikácie pre peších v zmysle územného rozhodnutia (napr. pokračovanie ulice Žižkova, ulica Floriánska a ulica Oeserov rad), malé námestia, schodišťa, mikroparky, ktoré sa budú nachádzať na pozemkoch určených na výstavbu Projektu. Spoločnosti VYDRICA DEVELOPMENT záleží, aby bol v rámci Projektu vybudovaný kvalitný verejný priestor tak, aby verejnosť a návštevníci Bratislavy mohli zmysluplne využiť nové možnosti, ktoré takýto verejný priestor ponúka.
4. Na základe vyššie uvedených skutočností spoločnosť VYDRICA DEVELOPMENT podpisom tohto Memoranda potvrdzuje svoj záujem, aby dotknuté verejné priestory v rámci Projektu, tak ako sú graficky znázornené v prílohe č. 2 tohto Memoranda (ďalej len „Verejné priestory“) boli prístupné verejnosti ako aj návštevníkom Bratislavy v rozsahu podľa dohody Zmluvných strán. Hlavné mesto podpisom tohto Memoranda potvrdzuje svoj záujem poskytnúť VYDRICA DEVELOPMENT súčinnosť pri napĺňaní vyhlásenia VYDRICA DEVELOPMENT podľa predchádzajúcej vety tak, aby uvedené objekty mohli byť týmto spôsobom využívané. Podrobnosti spolupráce Hlavného mesta a VYDRICA DEVELOPMENT vo vzťahu k dotknutým objektom budú predmetom samostatnej dohody, predmetom ktorej bude definovanie rozsahu týchto priestorov a definovanie práv a povinností jednotlivých zmluvných strán v súvislosti s takýmto využívaním.
5. Údržbu a starostlivosť o Verejné priestory má záujem zabezpečovať Hlavné mesto v rovnakom rozsahu, ako obvykle zabezpečuje údržbu a starostlivosť o verejné priestory mimo Projektu. Presný rozsah údržby a starostlivosti o Verejné priestory bude definovaný v osobitnej dohode Zmluvných strán. Spoločnosť VYDRICA DEVELOPMENT prejavuje svoju vôľu podieľať sa na údržbe a starostlivosti o Verejné priestory v zmysle takejto dohody aj nad rámec obvyklého rozsahu dohodnutého Zmluvnými stranami.
6. Princípy financovania údržby a prevádzky Verejných priestorov sa budú riadiť podľa vôle Zmluvných strán princípmi uvedenými v ustanovení článku 2. bod 4. tohto Memoranda. Východiskový návrh verejnej prístupnosti Verejných priestorov je súčasťou prílohy č.2 tvoriacej súčasť tohto Memoranda.
7. V súvislosti s prejavom záujmu pri dopravnom riešení Projektu a jeho dopravnom napojení postupovať tak, aby bolo v budúcnosti možné v lokalite v pozícii pred budúcim priestorom Vodnej veže alebo jej bezprostrednej blízkosti vybudovať integrovanú zástavku MHD, si Hlavné mesto v rámci tohoto Memoranda vyhradzuje právo oboznámiť sa a dať pripomienky k projektovej dokumentácii spoločnosti VYDRICA DEVELOPMENT a to v rozsahu potrebnom pre vydanie stavebného povolenia pre toto dopravné napojenie, pričom táto projektová dokumentácia bude predložená mestu v súvislosti so stavebným konaním na túto stavbu. Koncept návrhu spoločnosti VYDRICA DEVELOPMENT je súčasťou prílohy č.5 tvoriacej súčasť toho Memoranda a bude predmetom posudzovania a pripomienkovania Hlavným mestom bez zbytočného odkladu tak, aby bol čo najskôr dosiahnutý obojstranne prejavovaný záujem.
8. Hlavné mesto a VYDRICA DEVELOPMENT vychádzajúc z obsahu plánu zóny v lokalite spoločne prejavujú záujem na analyzovaní a rozpracovaní zámeru realizácie vertikálneho technického zariadenia na prepravu osôb medzi Projektom a Hradným vrchom. VYDRICA DEVELOPMENT má záujem na svoje náklady pripraviť analýzu zámeru a Hlavné mesto prejavuje záujem oboznámiť sa s touto analýzou. Následne sa zmluvné strany dohodnú na ďalšom postupe pri príprave, projektovaní, povoľovaní a realizácii zámeru. VYDRICA DEVELOPMENT a Hlavné mesto prejavujú záujem na analyzovaní, rozpracovaní a prípadnom spolufinancovaní pri obnove peších trás z miesta Projektu (pôvodných chodníkov) k Žigmundovej a Leopoldovej bráne. V prípade, ak nebude objektívne možné realizovať obnovu peších trás z miesta Projektu (pôvodných chodníkov) k Žigmundovej a Leopoldovej bráne, budú Zmluvné strany povinné dohodnúť sa na alternatívnom riešení vzniknutej situácie. Obnova vertikálneho pešieho prepojenia Hradného vrchu a Projektu je v záujme oboch zmluvných strán v rámci prvej etapy výstavby Projektu pričom sa zaväzujú spolupracovať na určení vizuálneho stvárnenia, architektonického spracovania a samotnej realizácie.

C. *Vodná veža a kultúra.*

9. V tesnom dotyku s Projektom sa nachádza areál Vodnej veže, niekdajšej gotickej fortifikačnej stavby, ktorej pozostatky predstavujú jednu z najstarších stavebných pamiatok na území Bratislavy. Areál Vodnej veže, ako aj pozemky na ktorých sa tento areál nachádza, sú vo vlastníctve Hlavného mesta. Celá oblasť areálu Vodnej veže je v súčasnosti v havarijnom stave, ktorý neumožňuje dôstojným spôsobom prezentovať jedinečnosť a historický charakter tejto pamiatky. Hlavné mesto má záujem na revitalizácii a sanácii dotknutého areálu v súlade s požiadavkami a povinnosťami uloženými orgánmi ochrany pamiatok s cieľom zachovať jeho kultúrnu hodnotu formou otvorenej exteriérovej expozície, vyzdvihnúť jedinečnosť tejto gotickej pamiatky pre históriu Bratislavy a sprístupniť tieto jedinečné artefakty širokej verejnosti a návštevníkom Hlavného mesta. Hlavné mesto si je vedomé časových súvislostí a stavebno-technických prienikov s Projektom a má záujem na koordinovanom a časovo zosúladenom procese revitalizácie areálu Vodnej veže s realizáciou Projektu. Proces revitalizácie Vodnej veže je pre Hlavné mesto v tomto území jednou z priorit.
10. Spoločnosť VYDRICA DEVELOPMENT podpisom tohto Memoranda prejavuje svoj záujem úzko spolupracovať s Hlavným mestom pri procese revitalizácie ako aj užívania areálu Vodnej veže nachádzajúcej sa v priamej blízkosti Projektu, a to tak po organizačnej, technickej ako aj po finančnej stránke a koordinovať svoju činnosť v súvislosti s realizáciou Projektu s Hlavným mestom a jeho cieľom obnovy tohto historického areálu. Východiskový koncept Vodnej veže je súčasťou prílohy č.3 tvoriacej súčasť tohto Memoranda.
11. V prípade záujmu spoločnosti VYDRICA DEVELOPMENT na realizácii nového objektu v areáli Vodnej veže, slúžiaceho ako nový kultúrny a spoločenský bod, sa táto zaväzuje pri architektonickom zadaní spolupracovať s Hlavným mestom alebo ním poverenou organizáciou a rovnako umožniť účasť Mestskej časti Bratislava-Staré mesto na tejto činnosti v prípade prejavenia záujmu.
12. Zmluvné strany prejavili záujem na spolupráci v oblasti kultúry pri budúcom využívaní areálu Vodnej veže, verejných priestorov v jej blízkosti a nového kultúrneho spoločenského objektu vo forme kultúrnych podujatí výstav, prezentácií realizovaných každou zo zmluvných strán, pričom podmienky využívania areálu Vodnej veže ako aj nového kultúrneho spoločenského objektu budú dohodnuté samostatnou dohodou.
13. Zmluvné strany prejavili záujem na spolupráci pri umiestnení predmetov, mobiliáru, pamätných a informačných tabúl pripomínajúcich historickú stopu Johanna Wolfganga Kempelena, ktorých navrhované umiestnenie je uvedené v dokumente Historická stopa W. von Kempelena vo Vydrici a je súčasťou prílohy č.4 tvoriacej súčasť tohto Memoranda.
14. V prípade realizácie nového kultúrneho a spoločenského objektu spoločnosťou VYDRICA DEVELOPMENT na pozemkoch vo vlastníctve Hlavného mesta, bude úprava vzťahov k pozemku ako i určenie priestoru, času pre kultúrne podujatia, výstavy, prezentácie realizované Hlavným mestom alebo jeho organizáciami v tomto objekte predmetom samostatnej zmluvy, pričom Hlavné mesto berie svojím podpisom tohto Memoranda na vedomie, že VYDRICA DEVELOPMENT má v zmysle vyššie uvedeného záujem prevziať celý areál vodnej veže vrátane nového kultúrneho a spoločenského objektu do dlhodobého prenájmu ako protihadnotu za prípadné záväzky spoločnosti VYDRICA DEVELOPMENT vyplývajúce z podpisu tohto Memoranda a následných dokumentov vyplývajúcich z neho.
15. Zmluvné strany prejavili záujem na spolupráci pri oživení historických a pamiatkových stôp v území Projektu, ktoré spočíva v novej sanácii ich ostatkov, obnovení pôvodných objektov alebo nadväzujúc na relikty pôvodných stavebných konštrukcií aj nad rámec predpísanej obnovy z Krajského pamiatkového úradu. Jedná sa najmä o výstavbu vierohodných napodobení a pod. Prejavovaný záujem Zmluvných strán platí obdobne i vo vzťahu k pôvodnému torzu Kempelenovho vodovodu pri starých vodárenských schodoch s tým, že v prípade, ak nebude objektívne možné realizovať sanáciu tohoto torza, budú Zmluvné strany povinné dohodnúť sa na riešení vzniknutej situácie.

Článok 2 Spoločné ustanovenia k predmetu Memoranda

1. Zmluvné strany podpisom tohto Memoranda potvrdzujú svoj úmysel spolupracovať v jednotlivých oblastiach popísaných článku 1 Memoranda a poskytovať si vzájomnú súčinnosť tak, aby mohlo dôjsť k naplneniu jeho účelu a základných cieľov v ňom uvedených. Za týmto účelom sa Zmluvné strany dohodli, že sa počas realizácie projektu budú vzájomne informovať o vykonaných krokoch a to raz za kalendárny štvrtrok, za predpokladu iniciatívy prejavenej od ktorejkoľvek zo zmluvných strán. V prípade potreby sa zmluvné strany osobne stretnú za účelom prerokovania vykonaných krokov. Zmluvné strany sa zaväzujú zdržať sa konaní, ktoré by mohlo mať za následok ohrozenie alebo zmarenie dohôd a vyhlásení v ňom uvedených.
2. Hlavné mesto prejavuje svoj záujem v maximálnej možnej miere podporovať realizáciu základných zásad a konceptov uvedených v tomto Memorande a za účelom naplnenia jeho hlavných cieľov sa zaväzuje podporovať zámer najmä s ohľadom na napojenie územia Projektu na (i) verejnú dopravnú infraštruktúru v správe a vlastníctve Hlavného mesta a (ii) mestskú hromadnú dopravu, ktorej rozvoj by mal byť ťažiskom rozvoja verejnej dopravy na území hlavného mesta Bratislavy a (iii) podpory ekologických konceptov zakotvených v tomto Memorande.
3. V súvislosti s prejavenu vôľou spoločnosti VYDRICA DEVELOPMENT podľa tohto Memoranda, podporujúc hlavné zásady vzájomnej spolupráce, sa Hlavné mesto zaväzuje poskytnúť maximálnu súčinnosť pri príprave podkladov a ich prerokovaní pri majetkovom vysporiadaní pozemkov súvisiacich s realizáciou Projektu, a to predovšetkým formu predaja príslušnej časti pozemkov potrebných na realizáciu Projektu za primeranú a spravodlivú náhradu vo výške schválenej mestským zastupiteľstvom Hlavného mesta. Hlavné mesto berie na vedomie, že VYDRICA DEVELOPMENT bude pri vyhodnocovaní akceptovateľnosti spôsobu vysporiadania pozemkov súvisiacich s realizáciou Projektu posudzovať najmä možnú zastavanosť pozemkov v zmysle plánu zóny, geologické podmienky pozemkov, tvar pozemkov, existenciu inžinierskych sietí, resp. možnosť napojenia pozemkov na inžinierske siete, návrh zmluvných podmienok súvisiacich s vysporiadaním pozemkov vrátane ceny, ktorá má byť stanovená na základe znaleckého posudku, prípadne existenciu tiarich a väd (právnych ako i faktických) vrátane uplatnených reštitučných nárokov.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že financovanie záväzkov uvedených v tomto Memorande, financovanie údržby a správy Verejných priestorov vrátane následnej prevádzky a údržby Vodnej veže bude predmetom ďalšieho rokovania medzi Zmluvnými stranami. Zmluvné strany potvrdzujú svoju vôľu zachovať pri otázke financovania zásadu uvedenú v článku 1 písm. B bod 5 tohto Memoranda. VYDRICA DEVELOPMENT sa zaväzuje v súvislosti s revitalizáciou Vodnej veže a vybudovaním nového objektu v areáli Vodnej veže, slúžiaceho ako nový kultúrny a spoločenský bod vynaložiť finančné prostriedky v rozsahu potrebnom na realizáciu tohto zámeru, a to najviac vo výške 1.500.000,-EUR (slovom jeden milión päťstatisíc eur) bez DPH.
5. Obe zmluvné strany berú na vedomie, že spolupráca na jednotlivých oblastiach, ktoré sú predmetom tohto Memoranda a určenie ich práv a povinností bude predmetom osobitných zmlúv i s tým, že pri nakladaní s majetkom bude Hlavné mesto postupovať v súlade s právnymi predpismi a Štatútom Hlavného mesta a súvisiacimi všeobecne záväznými nariadeniami.
6. VYDRICA DEVELOPMENT berie na vedomie, že týmto Memorandom nie sú dotknuté práva a povinnosti Hlavného mesta ako obce, dotknutého účastníka v konaniach týkajúcich sa projektu ani práva primátora a mestského zastupiteľstva Hlavného mesta a jeho poslancov rozhodovať podľa svojho vedomia a svedomia. VYDRICA DEVELOPMENT i Hlavné mesto berú na vedomie, že realizáciou tohto Memoranda nie je možné nahrádzať ani vstupovať do žiadnej z kompetencií samosprávnych orgánov Mestskej časti Bratislava-Staré mesto ani do výkonu preneseného výkonu štátnej správy tejto mestskej časti v žiadnej oblasti, a to predovšetkým, ale nielen v oblasti stavebného poriadku, životného prostredia a dopravy.

7. Platnosťou Memoranda nezanikajú práva a povinnosti zmluvných strán týkajúce sa projektu, ktoré vyplývajú z predchádzajúcich rozhodnutí, stanovísk a existujúcich zmluvných vzťahov. Náklady VYDRICA DEVELOPMENT vynaložené na aktivity alebo investície uvedené v tomto Memorande nie je možné započítať ani iným spôsobom zohľadniť s prípačnou povinnosťou tejto spoločnosti alebo iného poplatníka uhradiť miestny poplatok za rozvoj.
8. Ustanovenie v predchádzajúcom bode sa nepoužije, ak v dôsledku zmeny právneho predpisu bude obci vyberajúcej poplatok za miestny rozvoj, vyplývať povinnosť započítať alebo inak zohľadniť vynaložené náklady alebo investície uvedené v Memorande voči povinnosti VYDRICA DEVELOPMENT alebo inej spoločnosti uhradiť poplatok za miestny rozvoj.

Článok 3 **Zánik Memoranda**

1. Toto Memorandum sa uzatvára na dobu určitú odo dňa nadobudnutia jeho účinnosti až do ukončenia realizácie všetkých aktivít a investícií, ktoré vyplývajú z Memoranda a jeho príloh a budú plnené na základe samostatných zmlúv.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že toto Memorandum zaniká písomnou dohodou Zmluvných strán a to ku dňu uvedenému v dohode. V rozsahu, v akom to neodporuje kogentným právnym predpisom, sa zmluvné strany dohodli, že Memorandum ani jeho časť nemožno vypovedať ani od neho odstúpiť.
3. Bez ohľadu na iné ustanovenia tohto Memoranda, VYDRICA DEVELOPMENT je oprávnená od tohto Memoranda v časti alebo v plnom rozsahu odstúpiť, v prípade ak do 31.12.2020 nebude Mestským zastupiteľstvom Hlavného mesta SR Bratislavy odsúhlasené finálne, obomi zmluvnými stranami akceptovateľné riešenie vysporiadania pozemku vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, ktorý je dotknutý výstavbou a prípravou Projektu v prospech spoločnosti VYDRICA DEVELOPMENT, t.j. pozemku registra „C“ s parcelným číslom 885/13, o výmere 929 m², druh pozemku: ostatná plocha, o odkup ktorého požiadala VYDRICA DEVELOPMENT pred podpisom Memoranda. Hlavné mesto je oprávnené od tohto Memoranda v časti alebo v plnom rozsahu odstúpiť v prípade, ak VYDRICA DEVELOPMENT podstatným spôsobom poruší povinnosti uvedené v Memorande. Odstúpenie musí byť písomné a doručené druhej Zmluvnej strane. Okamihom doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane toto Memorandum alebo jeho časť dotknutá odstúpením v plnom rozsahu zaniká.
4. Zánikom Memoranda, nezanikajú vzájomné práva a povinnosti Zmluvných strán vyplývajúce z právnych predpisov, rozhodnutí a z iných zmluvných vzťahov.

Článok 3 **Záverečné ustanovenia**

1. Toto Memorandum nadobudne platnosť dňom jeho podpisu oboma Zmluvnými stranami, účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia na webovom sídle Bratislavy podľa ust. § 47a ods. 1 Občiansky zákonník, v spojení s ust. § 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. Hlavné mesto sa zaväzuje Memorandum zverejniť na svojom webovom sídle bezodkladne po jeho uzatvorení a túto skutočnosť oznámiť VYDRICA DEVELOPMENT.
2. Meniť alebo dopĺňať toto Memorandum je možné iba písomnou formou na základe vzájomnej dohody Zmluvných strán.
3. Toto Memorandum je vyhotovené v dvoch vyhotoveniach s právnou silou originálu, pričom každá Zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.

4. Právne vzťahy založené týmto Memorandom sa riadia právom Slovenskej republiky. Práva a povinnosti neupravené týmto Memorandom sa spravujú najmä ustanoveniami Obchodného zákonníka a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.
5. Ak sa niektoré ustanovenie tohto Memoranda stane z akéhokoľvek dôvodu celkom alebo z sčasti neplatným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť ostatných ustanovení. V takomto prípade sa obe Zmluvné strany bezodkladne po tom, čo sa niektoré ustanovenia stanú neplatnými, zaväzujú vyvinúť maximálne úsilie k tomu, aby boli neplatné ustanovenia nahradené novými platnými ustanoveniami, ktoré v čo najväčšej miere zodpovedajú účelu sledovanému neplatnými ustanoveniami tohto Memoranda.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná vôľa nie je ničím obmedzená, že si toto Memorandum prečítali, jeho obsah porozumeli. Jeho obsah zodpovedá ich skutočnej, slobodnej a vážnej vôli. Neuzavreli ho v tiesni, v omyle, ani za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ho svojimi vlastnoručnými podpismi potvrdzujú.

Prílohy :

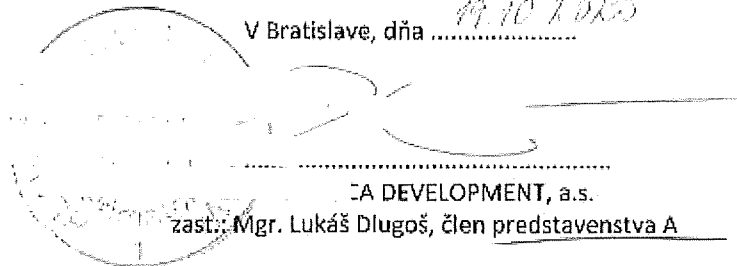
1. Ekologické koncepty
2. Verejné priestory
3. Vodná veža
4. Historická stopa W. von Kempelena vo Vydrici
5. Verejné dopravné napojenie

V Bratislave, dňa

Matuš Vallo

Hlavné mesto SR Bratislava
zast.: Ing. arch. Matuš Vallo, primátor

V Bratislave, dňa *19.10.2020*



CA DEVELOPMENT, a.s.
zast.: Mgr. Lukáš Dlugoš, člen predstavenstva A

VYDRICA DEVELOPMENT, a.s.
zast.: Ing. Dušan Peško, podpredseda
predstavenstva

Príloha č. 1 k Memorandu

Vydrica

1. Ekologické koncepty

Obsah

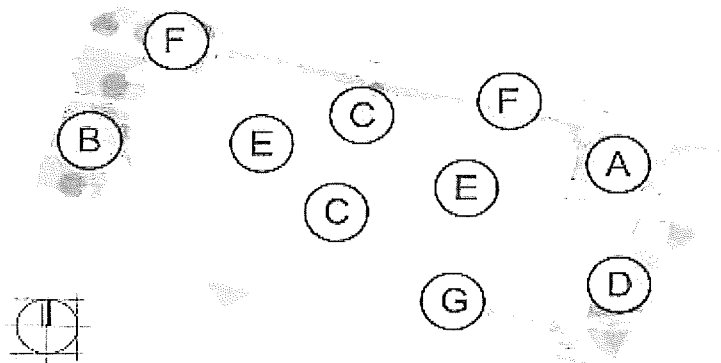
- 1.1 Zeleň
- 1.2 Opatrenia pre podporu a rozvoj diverzity
- 1.3 Vodozadržné opatrenia
- 1.4 Mikroklimatický a tepelný komfort verejných priestorov

1.1. Zeleň

Popis opatrení súvisiacich so zeleňou a sadovníckymi úpravami – I. etapa projektu:

Cieľom riešenia projektu sadovníckych úprav projektu Vydrica je vytvorenie estetickej a funkčnej zelene a kvalitného verejného priestoru súvisiaceho s výstavbou novej mestskej štruktúry s ohľadom na zachovanie biodiverzity lokality.

Navrhovaná zeleň bude plniť hlavne funkciu socioekonomickú (zvýšenie hodnoty územia a okolitých nehnuteľností), environmentálnu (bioklimatickú, izolačnú, estetickú), psychosociálnu (zlepšenie zdravia návštevníkov) a rekreačnú.



Obr. – Schéma delenia priestorov

Koncept zelene - SPOJOVACÍ PARK - LADOVÉ JAMY (A)

Verejný priestor pri ľadových jamách budúceho areálu v projekte Vydrice v strmšom svahu bude využitý hlavne ako pohľadová zeleň, v ktorej je umiestnené hlavné schodisko spájajúce 2 úrovne Floriánskej ulice a Oeserovho radu. Plocha je navrhnutá ako okrasná pohľadová zeleň, zároveň umožňujúca priehľady na hrad.

Na ploche je navrhnutých niekoľko stredne vysokých stromov. Kombinácia viackmenných listnatých stromov a jednokmenných listnatých stromov. Stromy budú umiestnené tak, aby stále umožňovali viditeľný priehľad na hrad zospodu z centrálného námestia.

V podraсте stromov sú navrhnuté kombinácie trvaliek, okrasných tráv a pôdopokryvných kríkov v monokultúrnych plochách geometrických tvarov. Zeleň bude umiestnená na strešnej konštrukcii podzemných garáží.

Koncept zelene - TOPOLOGICKÝ PARK (B)

Jeden z najväčších zelených verejných priestorov na území projektu Vydrice bude Topologický park, situovaný na hranici západnej časti územia. Bude rozložený v strmšom svahu, preto prechod cez park bude možný cez schodisko vedúce popri existujúcej budove – na Žižkovej ulici č. 10. Zo schodiska bude možnosť vybočiť do strán po chodníčku, ktorý bude lemovaný posedenie na múriku. Umožní posedenie v tieni či na slnku s výhľadom do zelene.

Park bude výrazným zeleným priestorom s divokejšou vegetáciou. Vegetácia vyrastie z rastlého terénu, čo umožní výsadbu väčších stromov. Nachádzajú sa tu existujúce stromy, ktoré sú doplnené o novo navrhovanú výsadbu vyšších vzrastlých stromov. Navrhované stromy boli vybrané na základe vhodnosti do daného územia, estetického pohľadu a celkovej koncepcie návrhu.

Podrast opäť tvoria výsadby trvalkových záhonov s okrasnými trávami a nižšími kríkmi. Jedná sa o striedanie plôch monokultúr. Navrhované trvalky majú charakter nižšieho vankušovitého porastu, nižšieho kríkového porastu, okrasných tráv a popínavých rastlín. Výsadby sú navrhované tak, aby boli atraktívne počas celého roka.

Koncept zelene - ZELENÉ MIKROPRIESTORY (C)

Jedná sa o menšie a hlavne užšie zelené priestory medzi jednotlivými budovami, ktoré prepájajú jednotlivé výškové úrovne ulíc projektu Vydrice. V týchto priestoroch bude situované schodisko – zapustené v teréne alebo na teréne, ktoré bude doprevádzané sprievodnou vegetáciou.

Navrhované sú stromy nižšieho stredného až nižšieho vzrastu, ide o podrastovú vegetáciu – trvalky, kríky. Priestory budú pôsobiť plným dojmom zelene, stromy vytvoria podchod pod korunami.

Koncept zelene - CENTRÁLNY PRIESTOR - NÁMESTIE PRI VODNEJ VEŽI (D)

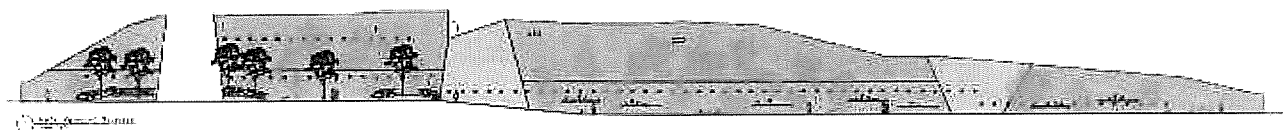
Územie bude mať charakter otvoreného priestoru, v ktorom sa budú striedať plochy zelene a plochy spevnené. Jedná sa o reprezentatívnejšiu časť zelene, ktorá je situovaná v centrálnom priestore pri Vodnej veži. Predpokladá sa tu najväčší pohyb návštevníkov, čomu náležite musí zodpovedať aj zeleň. Súčasťou návrhu je aj riešenie vodného prvku. Navrhované stromy majú charakter väčších a vzrastlejších stromov, jedná sa o prevažne o jednokmenné stromy. Pozn. toto územie sa nachádza z časti na pozemku, ktorý je vo vlastníctve magistrátu, a teda jeho finálne riešenie bude v súlade celkovou koncepciou úpravy areálu Vodnej veže.

Koncept zelene - FLORIÁNSKA ULICA (E)

V rámci uličného profilu budú lokalizované pohodlne podchodné stromy (5ks), ktoré budú mať vzrastlý charakter, aby vytvorili čo najviac zelene v ulici a nachádzajú sa v kvetináčoch, ktoré sú zapustené v úrovni uličného profilu za použitia štrukturálneho pojazdného substrátu. Súčasťou riešenia je implementácia zelene na fasáde objektov (*viď Predbežná schéma implementácie zelene do fasády objektov a oporných múrov*).

Koncept zelene - OESEROV RAD (F)

Zelený charakter ulice Oeserov rad vytvoria súkromné predzáhradky, zelený pás oddelujúci spevnené plochy a plochy predzáhradiek o šírke cca 1 m (pozdĺž celého Oeserovho radu – doplnenie zelených plôch cca o 98 m² mimo konštrukcie garáže), zelené pásy pre popínavé druhy zelene na opornom múre pre zazelenanie oporného múru, vrátane integrovaných konštrukcií pre dodatočné umiestnenie zelene. Záhradky budú mať charakter divokejších kvitnúcich trvalkových záhonov s okrasnými trávami.



Obr. – predbežná schéma riešenia oporného múru na Oeserovom rade – I. etapa

Koncept zelene - ŽIŽKOVA ULICA (G)

Na Žižkovej ulici (v časti pri centrálnom námestí) sa budú nachádzať vzrastlé stromy v stromoradií, stredného vzrastu. Súčasťou riešenia bude aj záhon s nízkymi trvankami pôdopokryvnými krikmi a vegetácia umiestnená v mobilných kvetináčoch (4 ks) a zelená plocha pred objektom V3, taktiež implementácia zelene na fasáde objektov a oporných múroch *(viď Predbežná schéma implementácie zelene do fasády objektov a oporných múrov)*

Koncept zelene - VEGETAČNÉ STRECHY

V územi budú plošne využívané aj vegetačné strechy, ktoré prispievajú k stabilizácii lokálnej mikroklimy a zabránia prehrievaniu objektov. Strechy budov budú mať charakter polointenzívnej vegetačnej strechy (predpokladaný rozsah cca 1744 m²) v podobe kvitnúcej lúky v kombinácii s extenzívnou rozchodníkovou vegetačnou strechou (predpokladaný rozsah cca 621 m²).

Koncept zelene - EKO PARČÍK - V3B

Exponovaná plocha bude situovaná ako ostrov zelene medzi cestnými komunikáciami. Pre veľkú hmotu záhonov a lúky bude mať plocha charakter eko parčíku, ktorý je domovom pre hmyz, vtáctvo a iné drobné živočíchy. Zeleň má divoký charakter a bude kontrastom ku spevneným plochám v okolí. V parku je plánovaných niekoľko vtáčích búdok, či domček pre hmyz *(viď časť 1.3 Opaterenia pre podporu a rozvoj biodiverzity)*

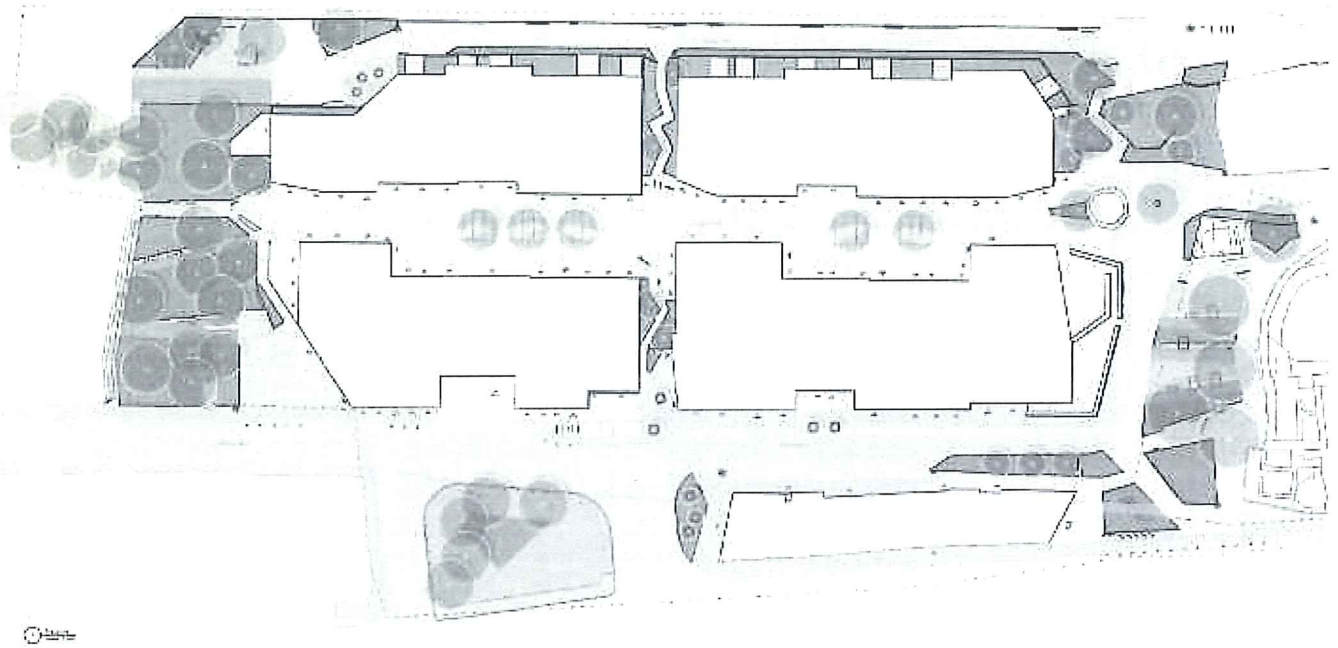
Väčšiu časť parčíku navrhujeme vysiať kvitnúcou lúkou. Lúčna zmes osiva bude vybraná s ohľadom na mestské prostredie s vyššou záťažou.

V podraсте stromov je umiestnený dažďový záhon, zachytávajúci dažďovú vodu zo spevnených plôch.

Náhradná výsadba

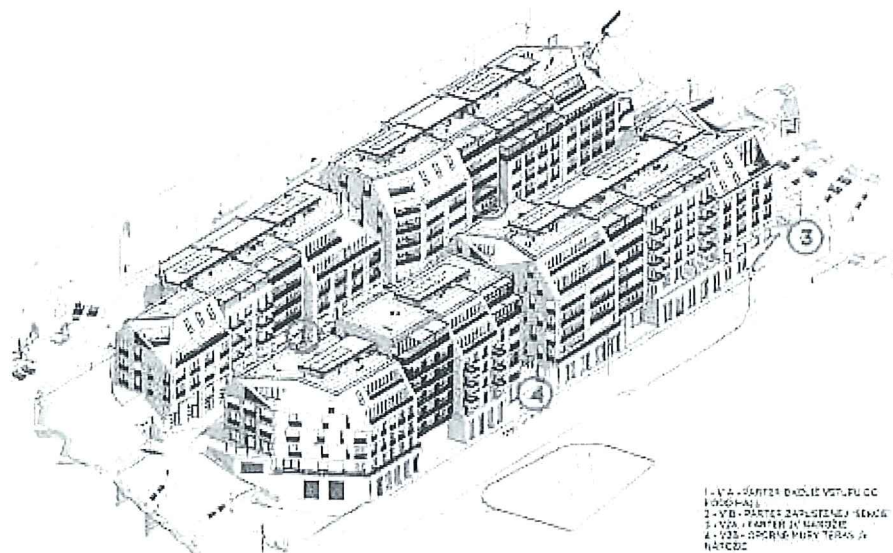
Náhradná výsadba bude uskutočnená a rešpektuje podmienky výsadby navrhovaných drevín podľa príslušných rozhodnutí o výrubom konaní.

Predbežná schéma zelene - I. etapa



Obr. - predbežná schéma sadových úprav - I. etapa

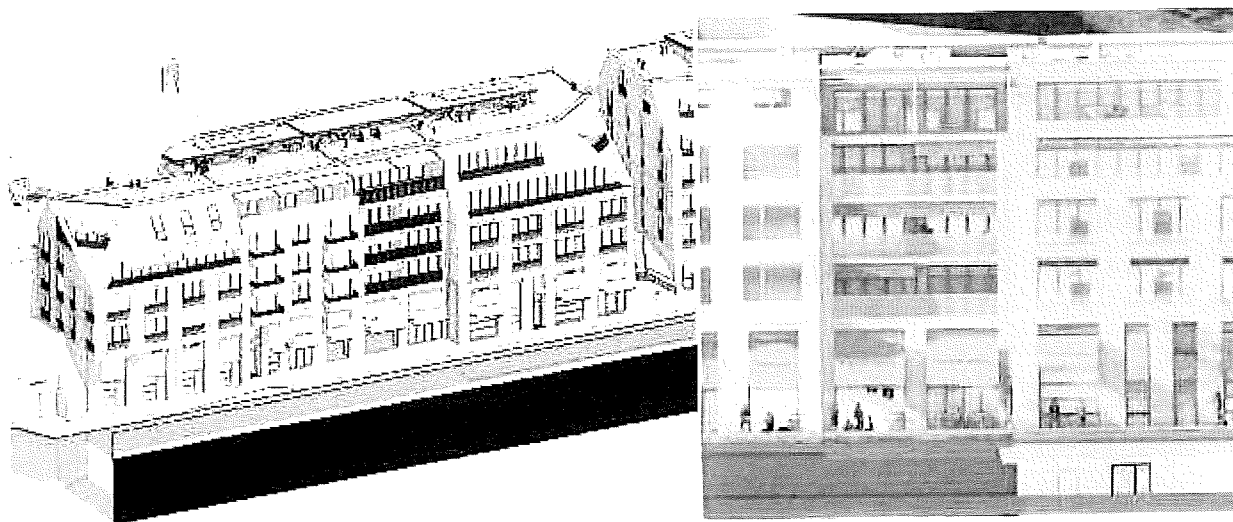
Predbežná schéma implementácie zelene do fasády objektov a oporných múrov - I. etapa



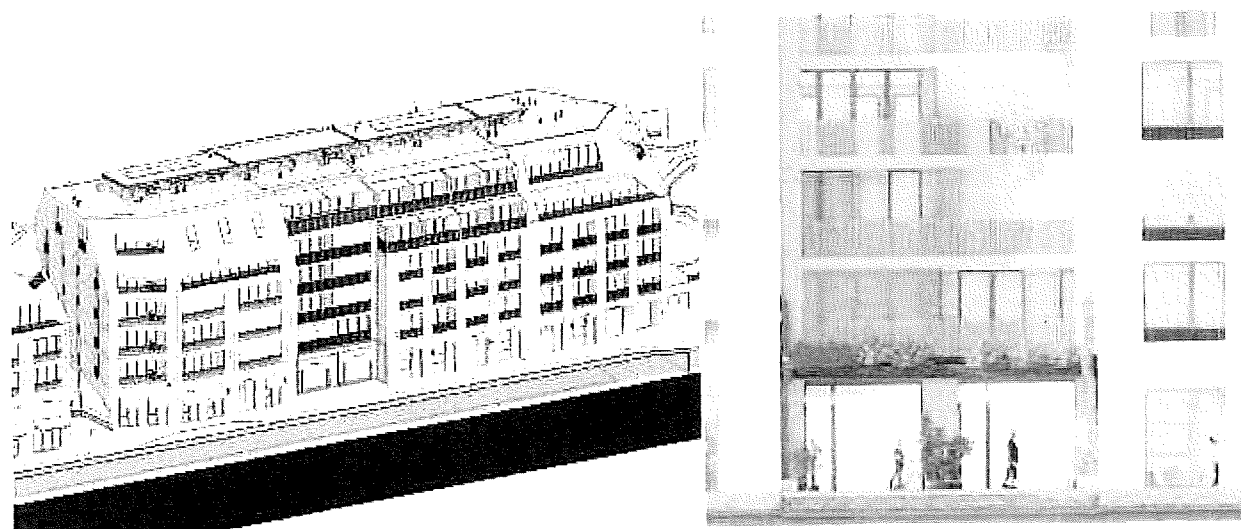
Obr. - predbežná schéma implementácie zelene do fasády objektov a oporných múrov

Súčasťou uličnej zelene I. etapy bude implementácia zelene na fasáde objektov a oporných múroch.

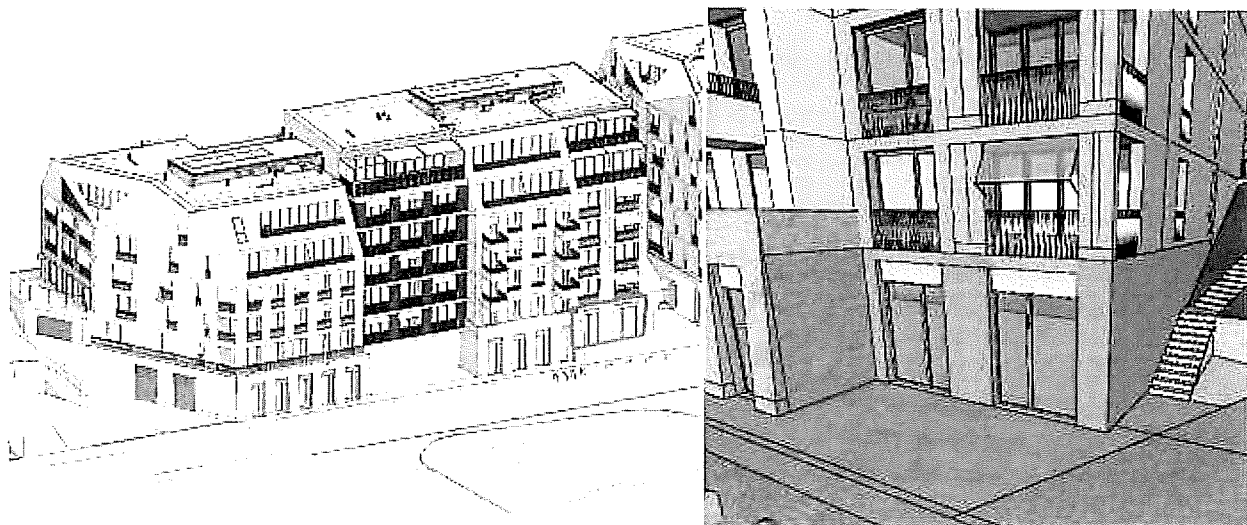
Implementácia zelene na fasáde objektov je navrhnutá formou popínavej zelene do úrovne parteru objektov a oporných múrov v úrovni prvého nadzemného podlažia alebo formou systémových zelených fasád do výšky úrovne parteru.



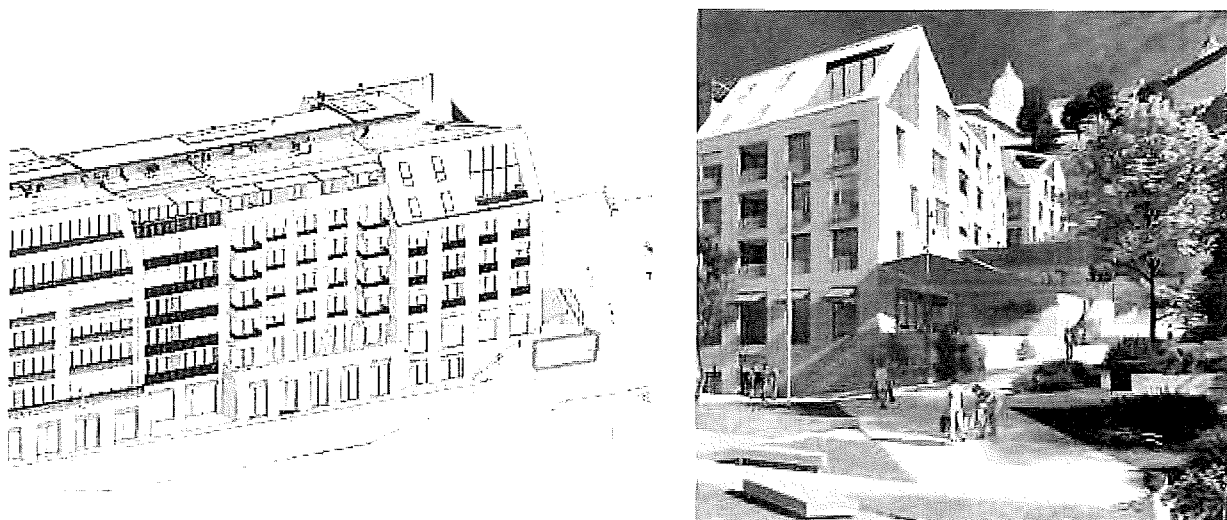
Obr. – predbežná schéma umiestnenia implementácie zelene do fasády objektov



Obr. – predbežná schéma umiestnenia implementácie zelene do fasády objektov



Obr. – predbežná schéma umiestnenia implementácie zelene do fasády objektov



Obr. predbežná schéma umiestnenia implementácie zelene do oporných múrov

Popis opatrení súvisiacich so zeleňou a sadovníckymi úpravami – II. a III. etapa projektu:

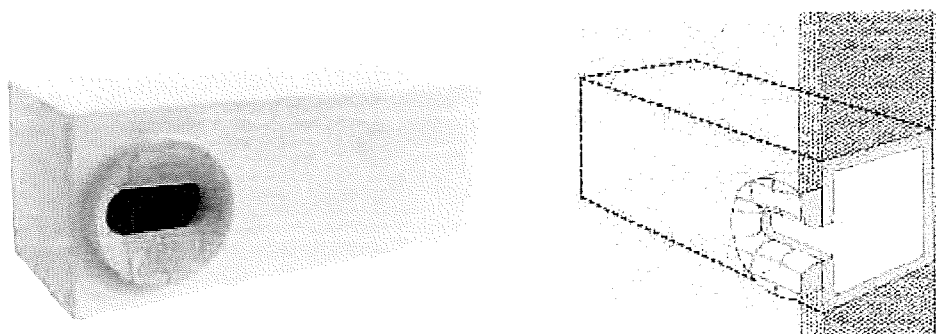
Sadové úpravy a opatrenia súvisiace so zeleňou budú v maximálnej možnej miere implementované do II. a III. etapy projektu.

1.2. Opatrenia pre podporu a rozvoj biodiverzity

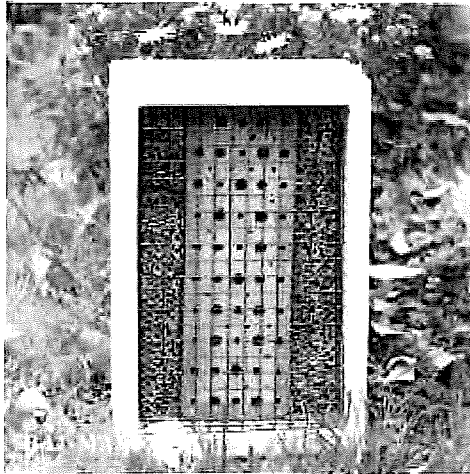
Popis opatrení súvisiacich s podporou a rozvojom biodiverzity – I. etapa projektu

Výstavba rešpektuje existujúce rastlinné a živočíšne druhy v území a jeho okolí. Keďže v mestskom prostredí prichádzajú živočíšne druhy o svoje prirodzené prostredie, umiestnime do verejného priestoru možné ubytovania pre živočíchy. Na stromy budú umiestnené vtáčia búdky pre vrabce, sýkorky a drozdy. Pre dážďovníky budú umiestnené búdky v opornom múre na Oeserovom rade, rovnako aj možné skrýše pre netopiere. Prirodzená reliéfnosť povrchu oporného múru v kombinácii s popínavou zeleňou má potenciál vytvoriť prostredie pre prirodzený úkryt živočíchov (jašteríc). Vo verejnom priestore sa umiestnia aj hmyzie hotely. Špecifikácia eko prvkov – umiestnenie a predpokladaný počet kusov:

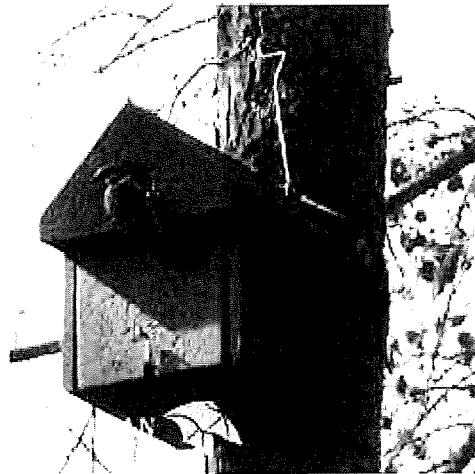
- **Búdka pre netopiere v opornom múre** (Oeserov rad (F)) – 4ks
- **Búdky pre netopiere na strome** (Topologický park(B); Oeserov rad (F)) – 2 ks
- **Hmyzí domček** – pre včely samotárky a hmyzie spoločenstvá (Oeserov rad (F), Eko parčík – V38, strecha objektu V3) – 3ks
- **Vtáčia búdka pre menšie druhy sýkoriek** (Topologický park(B); Eko parčík – V38; zelené mikro priestory (C)) – 5ks
- **Vtáčia búdka pre všetky druhy sýkoriek, vrabce, mucháriky a iné dutinové hniezdiče** (Topologický park(B); Eko parčík – V38; zelené mikro priestory (C)) – 5ks
- **Vtáčia búdka pre dážďovníky** (Oeserov rad (F)) – 12 ks
- **Vtáčia búdka pre väčšie vtáctvo** (Topologický park(B); Eko parčík – V38; zelené mikro priestory (C)) – 3 ks



Obt. – búdka pre netopiere v opornom múre



Obr. – hmyzí domček



Obr. – Vtáčia búdka pre všetky druhy sýkoriek, vrabce, mucháriky a iné dutinové hniezdiče

Popis opatrení súvisiacich s podporou a rozvojom biodiverzity – II. a III. etapa projektu:

Opatrenia súvisiace s podporou a rozvojom biodiverzity v maximálnej možnej miere implementované do II. a III. etapy projektu.

1.3. Vodozadržné opatrenia

Cieľom vodozadržných opatrení je **minimalizovať odtekanie dažďovej vody mimo územia** – voda zostáva v území pre prirodzený vsak alebo vyparenie, čoho dôsledkom dochádza k **ochladzovaniu ovzdušia a vylepšeniu mikroklímy.**

Tieto princípy sú v I. etape projektu Vydrica navrhnuté formou **zadržovania dažďovej vody** nasledujúcimi spôsobmi:

- **Zeleň na rastlom teréne** – 95% vsak a odpar. Voda spadnutá na rastlý terén v rámci územia je zachytávaná prostredníctvom drenážneho systému a systém studní umožní jej vsak v mieste spádu, čím sa zabráni vysušaniu pôvodného prostredia
- **Trávnaté plochy v dlažbe na rastlom teréne** – 70% odpar.
- **Vegetačná strecha polointenzívna a extenzívna** – 50% odpar. Polointenzívne vegetačné plochy v kombinácii s extenzívnymi vegetačnými plochami budú situované na strechách objektov V1, V2 a V3.
- **Vegetačná strecha intenzívna** – 50% odpar. Intenzívne vegetačné strechy budú mať podobu parkových výsadiieb na konštrukcii podzemnej garáže.

- **Vsakovací dažďový záhon** – sa bude nachádzať vo funkčnom celku V38 (Eko parčík), kde dôjde k vsakovaniu alebo postupnému odparovaniu, čím dôjde k zlepšeniu mikroklimy a k zavlažovaniu vegetácie.
- Čiastočné zachytávanie dažďovej vody zo spevnených plôch a jej využitie pre **zavlažovanie rastlej uličnej zelene** na Floriánskej ulici
- Čiastočné zachytávanie dažďovej vody zo **spevnených plôch na Oeserovom rade** a z hradného brala a jej využitie pre zavlažovanie popínavej zelene pri opornom múre
- Čiastočné zachytávanie dažďovej vody **fasádnou zeleňou** implementovanou do dizajnu budovy.

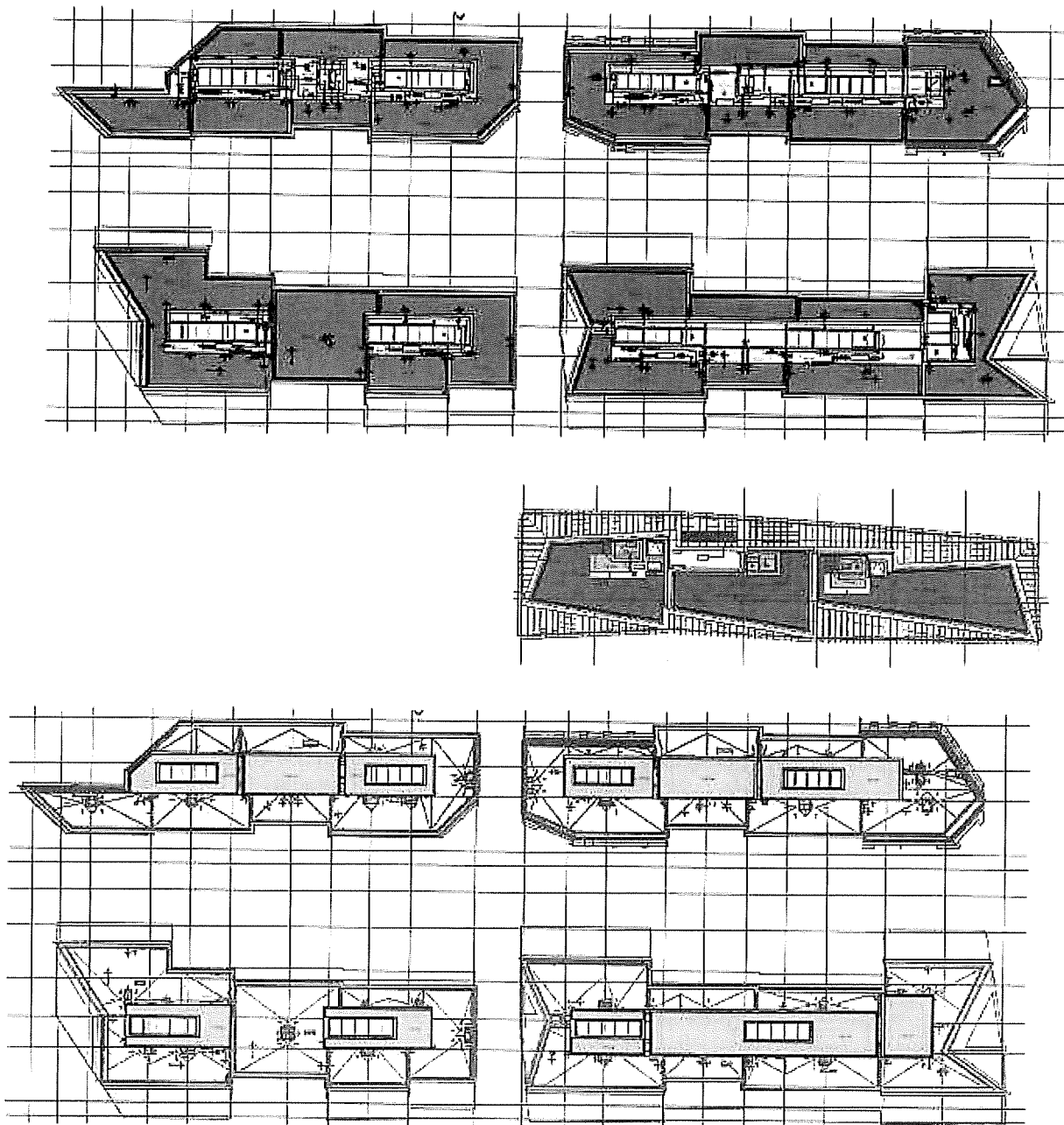
1.4. Mikroklimatický a tepelný komfort verejných priestorov

Popis opatrení súvisiacich s mikroklimatickým a tepelným komfortom verejných priestorov – I. etapa projektu

Zvýšenie mikroklimatického a tepelného komfortu v území je dosiahnuté aplikovaním opatrení uvedených v časti 1.3. Vodozadržné opatrenia súvisiacich najmä so zadržiavaním dažďovej vody v území, návrhom zelene a tienením:

- **Vegetačné strechy**
- **Zelené plochy**
- **Parkové plochy a zelené mikro priestory**
- **Dažďové záhony**
- **Solitérne vzrastlé stromy**
- **Implementácie zelene do fasády objektov**
- **Popínavé druhy zelene na opornom múre Oeserovho radu**
- **Výber vhodných druhov vegetácie** (hygienická a bioklimatická funkcia)
- **Vodopriepustné materiály spevnených plôch a ich spádovanie**
- **Ochladzovanie – ľadové jamy**
- **Vodné hmly**
- **Picie fontány**

K zvýšeniu tepelného komfortu okrem vyššie uvedených opatrení prispieva aj koncepčný návrh **tieniacych konštrukcií** parteru, ktorý bude súčasťou všetkých obchodných prevádzok orientovaných do ulíc či námestí. Tieniace konštrukcie sú navrhnuté ako výklopné látkové rolety.



Obr. - predbežná schéma zelených striech I. etapa

Pre vylúčenie pochybností platí, že podrobnosti vyššie uvedeného konceptu vrátane špecifikácie počtu a druhov stromov a kríkov, plôch zelene, percentuálneho vyčíslenia odvodňovaných plôch, vodné prvky a fontány budú riešené v realizačnej projektovej dokumentácii.

Popis opatrení súvisiacich s mikroklimatickým a tepelným komfortom verejných priestorov
- II. a III. etapa projektu

Opatrenia súvisiace s mikroklimatickým a tepelným komfortom verejných priestorov budú v obdobnom rozsahu implementované do II. a III. etapy projektu Vydrica, vrátane vodných elementov, fontán, picích fontán, vodných hmieľ a pod.

Pozn.: Použité schémy, obrázky a vizualizácie majú ilustratívny charakter. Prezentované a popisované riešenia sa môžu upravovať v súvislosti so dopracovaním ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie.

Príloha č. 2 k Memorandu

Vydrica

2. Verejné priestory

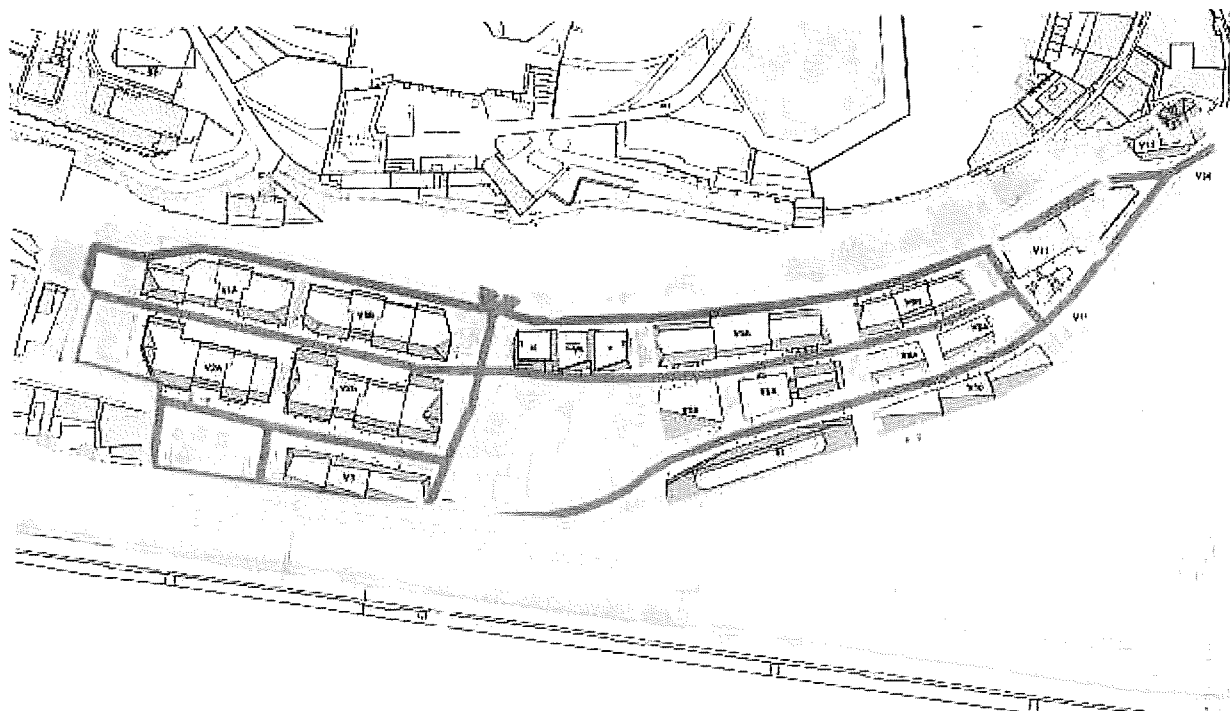
Koncept verejných priestorov na projekte Vydrica počíta s rozšírením pešej zóny a vznikom verejnej obchodnej destinácie. Projekt Vydrica má ambíciu rozšíriť Bratislavské korzo a stať sa jeho súčasťou. Prístup verejnosti do projektu Vydrica si priamo vyžaduje obchodný zámer VYDRICA DEVELOPMENT a zároveň VYDRICA DEVELOPMENT deklaruje záujem administratívno-právne tieto náležitosti zabezpečiť a časť verejných priestorov využívať pre potreby podpory komerčných prevádzok a pre majiteľov nehnuteľností.

Hlavné mesto, ktoré má záujem, aby verejné priestory Vydrice, ktoré sú graficky vyznačené nižšie, boli k dispozícii obyvateľom hlavného mesta podľa dohody Zmluvných strán, s čo najmenšími obmedzeniami, deklaruje, že berie na vedomie situáciu, kde sa podstatná časť verejne dostupných priestorov nachádza na povrchu inej stavby v súkromnom vlastníctve, a že bude treba tieto vzťahy doriešiť vzájomnou dohodou s VYDRICA DEVELOPMENT.

Dôležité je definovať hlavné verejné koridory a vedľajšie verejné priestory a ich obsahovú náplň.

K sprístupneniu priestranstiev vybudovaných v rámci projektu Vydrica verejnosti dôjde predovšetkým v prípade uzatvorenia dohody o spolupráci medzi Hlavným mestom a VYDRICA DEVELOPMENT, predmetom ktorej bude úprava vzájomných práv a povinností, a to najmä, nie však výlučne:

- vymedzenie jednotlivých priestranstiev v rámci projektu Vydrica z pohľadu prístupnosti pre verejnosť
- úprava spôsobu sprístupnenia priestranstiev v rámci projektu Vydrica pre verejnosť;
- úprava režimu pre organizovanie verejných a súkromných podujatí;
- úprava režimu prevádzkových nákladov na správu, čistenie, zber odpadu, opravy a rekonštrukcie, verejné osvetlenie atď. vrátane určenia pomeru podieľania sa na ich úhrade, ako i úprava režimu platenia miestnych daní a poplatkov vo vzťahu k priestranstvám prístupných pre verejnosť pričom zmluvné strany berú na vedomie, že Hlavné mesto bude konať v súlade so zákonmi a všeobecne záväznými nariadeniami Hlavného mesta a Mestskej časti Bratislava Staré mesto.



Obr. - návrh schémy členenia priestranstiev v rámci projektu Vydrice



Hranice pozemkov, na ktorých bude realizovaný projekt Vydrice

Pozemky vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislava – areál Vodnej veže

Vyznačenie zón v rámci projektu Vydrice, ktoré sú plánované ako verejne prístupné

Vyznačenie zón, ktoré sú plánované ako verejne prístupné, pričom VYDRICA DEVELOPMENT navrhuje pre tieto zóny čiastočne obmedzený režim prístupu verejnosti v časoch od 22.00 do 6.00. Upravenie alebo zmena režimu bude predmetom rokovania s Hl. mestom.

Vyznačenie zón na obrázku vyššie je len orientačné, pričom presné vymedzenie zón a ich trás bude stanovené v dohode o spolupráci medzi Hl. mestom SR Bratislava a VYDRICA DEVELOPMENT.

Pozn.: Použité schémy, obrázky a vizualizácie majú ilustratívny charakter. Prezentované a popisované riešenia sa môžu upravovať v súvislosti so dopracovaním ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie.

Príloha č. 3 k Memorandu

Vydrica

3. Vodná veža

Obsah

- 3.1 Rámcové podmienky spolupráce
- 3.2 Vodná veža v kontexte širších vzťahov
- 3.3 Areál vodnej veže – ideový zámer
- 3.4 Areál vodnej veže – funkčno-prevádzkový scenár a schematické znázornenie

3.1. Rámcové podmienky spolupráce

VYDRICA DEVELOPMENT deklaruje svoj záujem ponúknuť Hlavnému mestu konštruktívnu a kvalifikovanú spoluprácu pri pamiatkovej obnove, prezentovaní historického dedičstva Vodnej veže ako aj pri jej kultúrno-spoločenskom využití a jej zmysluplnom a plnohodnotnom integrovaní do verejných priestorov novonavrhovanej mestskej štruktúry.

Predpokladom k naplneniu vyššie uvedeného zámeru je pristúpiť v areáli Vodnej veže k určitým hmotovo-priestorovým zmenám, ktorých návrh bude predmetom Žiadosti o vydanie rozhodnutia o zámere obnovy na KPÚ, podanou vlastníkom v zmysle Pamiatkového zákona.

Nová koncepcia prezentácie, ktorá je súčasťou Pasportu historických konštrukcií a návrh pamiatkovej obnovy, úprav a prezentácie Vodnej veže (autori: PhDr. Ivo Štassel, Mgr. Alexej Tahy, Ing. Arch. Marek Šeregi, PhD.) vychádza zo zámeru, že areál Vodnej veže nebude už viac uzavretou lokalitou archeologického náleziska, ale stane sa kultúrno-historicko-spoločenským centrom novej štruktúry. Uvedené zmeny sú definované nasledovnými tézami:

- Areál Vodnej veže by sa mal otvoriť svojmu okoliu a prepojiť s budúcimi verejnými priestormi
- V lokalite by sa mala zrozumiteľným spôsobom zvýrazniť základná schéma objektivej skladby
- Je potrebné výrazovo i hmotovo akcentovať dominanty historického súboru
- Je žiadúce potlačiť vizuálnu prezentáciu podružných prvkov

Zámer obnovy areálu Vodnej veže, ktorý bude podaný na KPÚ vlastníkom, bude formulovaný v súlade s nižšie uvedeným ideovým zámerom, funkčno-prevádzkovým scenárom a grafickým zobrazením.

mestskej štruktúry v zmysle uvedeného ideového zámeru, funkčno-prevádzkového scenára a schematického znázornenia.

Ideový zámer, funkčno-prevádzkový scenár a schematické znázornenie budú predmetom spracovania ďalších stupňov projektovej dokumentácie, pričom predpokladom ich vypracovania je uzatvorenie Dohody o spolupráci medzi Hlavným mestom a VYDRICA DEVELOPMENT.

Pre potreby vyjasnenia si podmienok budúcej spolupráce vznikne Dohoda o spolupráci a/alebo Zmluva o nájme medzi Hl. mestom SR Bratislava a VYDRICA DEVELOPMENT (ďalej aj „Zmluva“), ktorej predmetom bude úprava vzájomných práv a povinností, a to najmä, nie však výlučne:

- postup pri príprave a realizácii pri revitalizácii areálu Vodnej veže;
- právo VYDRICA DEVELOPMENT na úpravu ideového zámeru, funkčno-prevádzkového scenára a schematického zobrazenia príp. iných uvedených parametrov, ak by sa počas spracovania ďalších stupňov dokumentácie preukázalo, že ich z objektívnych dôvodov nie je možné realizovať v navrhovanom rozsahu;
- spôsob externého financovania nad rozsah záväzku VYDRICA DEVELOPMENT uvedený v článku 2. bod 4 Memoranda;
- úprava majetko-právnych vzťahov, vrátane stanovenia podmienok pre dlhodobý nájom a prevádzkový koncept; predmet, rozsah, doba a spôsob nájmu budú predmetom odsúhlasenia mestského zastupiteľstva Hlavného mesta
- súčinnosť Hlavného mesta v rámci povoloňovacieho procesu;
- stanovenie podmienok a rozsahu kurátorského dohľadu magistrátu;
- stanovenie spolupodieľania sa oboch strán na nákladoch na archeologický prieskum,

príčom základnými východiskami VYDRICA DEVELOPMENT pri negociácii Zmluvy sú:

- VYDRICA DEVELOPMENT poskytne finančné prostriedky na revitalizáciu areálu, výstavbu pavilónového objektu a archeologický prieskum v dohodnutej maximálnej výške uvedenej v článku 2. bod 4 Memoranda, za predpokladu naplnenia ideového zámeru. Ak by sa preukázalo, že dohodnutá finančná investícia poskytnutá VYDRICA DEVELOPMENT je nedostatočná, bude predmetom dohody určenie spôsobu finančnej participácie Hlavného mesta na revitalizácii areálu;
- predpokladaný časový rámec pre prípravu a realizáciu revitalizácie areálu Vodnej veže bude 2 až 3 roky od podpisu Zmluvy;
- VYDRICA DEVELOPMENT navrhuje prevzatie revitalizovaného areálu Vodnej veže do nájmu na obdobie 30 rokov od dokončenia revitalizácie areálu;
- Verejné podujatia počas doby nájmu areálu zo strany VYDRICA DEVELOPMENT bude možné vykonávať po dohode s VYDRICA DEVELOPMENT, ktorá bude obsahovať i podmienky organizácie verejných podujatí; je v záujme oboch zmluvných strán, aby programová a kurátorská koncepcia a charakter podujatí v areáli Vodnej veže bola adekvátna významu a hodnote národnej kultúrnej pamiatky Vodná veža a verejne prístupného Archeparku.

- VYDRICA DEVELOPMENT zorganizuje vyzvanú, neverejnú architektonickú súťaž na revitalizáciu areálu v zmysle ideového zámeru, pričom predpokladá účasť zástupcu Hlavného mesta alebo ním poverenej organizácie na príprave i vyhodnocovaní súťaže ako i účasť zástupcu Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto v prípade prejavenia záujmu tejto mestskej časti o účasť na vyhodnotení súťaže.

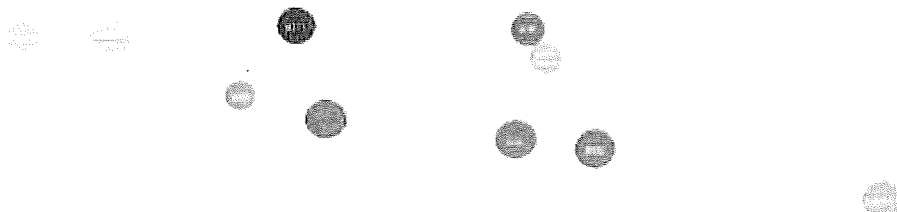
3.2. Vodná veža v kontexte širších vzťahov

Museummelle – Bratislavské Korzo – Dunajská promenáda

Umelecko-kultúrny koncept Vodnej veže je navrhnutý tak, aby uzatváral nábrežnú promenádu a mal by byť doplnením umeleckého výrazu k existujúcim kultúrnym inštitúciám a galériám v Bratislave (v rozsahu od Skladu č. 7, resp. Umeľky, cez SNM, SNG, Bibianu a ďalších). Podporil by tak programovú náplň Bratislavskej dunajskej promenády a tradičného mestského korzovania v uliciach pešej zóny v Starom meste.

Miesto by malo reagovať na vysokú historickú hodnotu a moderným spôsobom komunikovať s verejnosťou. Atraktívnym moderným spôsobom by malo využívať existujúce aj nové formáty kultúrno-spoločenského vyžitia a prezentácie vizuálneho umenia na zatriktívnenie pobytového času návštevníkov mesta, domácich aj zahraničných.

Vodná veža by sa tak stala akoby pomyslenou križovatkou Bratislavského korza a pripájala by k pešej zóne hradný kopec a západnú vetvu rozvoja nábrežia.



Obr. – Museummelle

3.3. Areál ideový zámer

Zámerom je zmysluplná integrácia areálu Vodnej veže do novej mestskej štruktúry tak, aby sa stal plnohodnotnou súčasťou verejných priestorov – živým, aktívnym, zeleným centrálnym priestorom s kvalitne nastaveným programom s prevažne kultúrno-spoločenskou a verejnou funkciou.

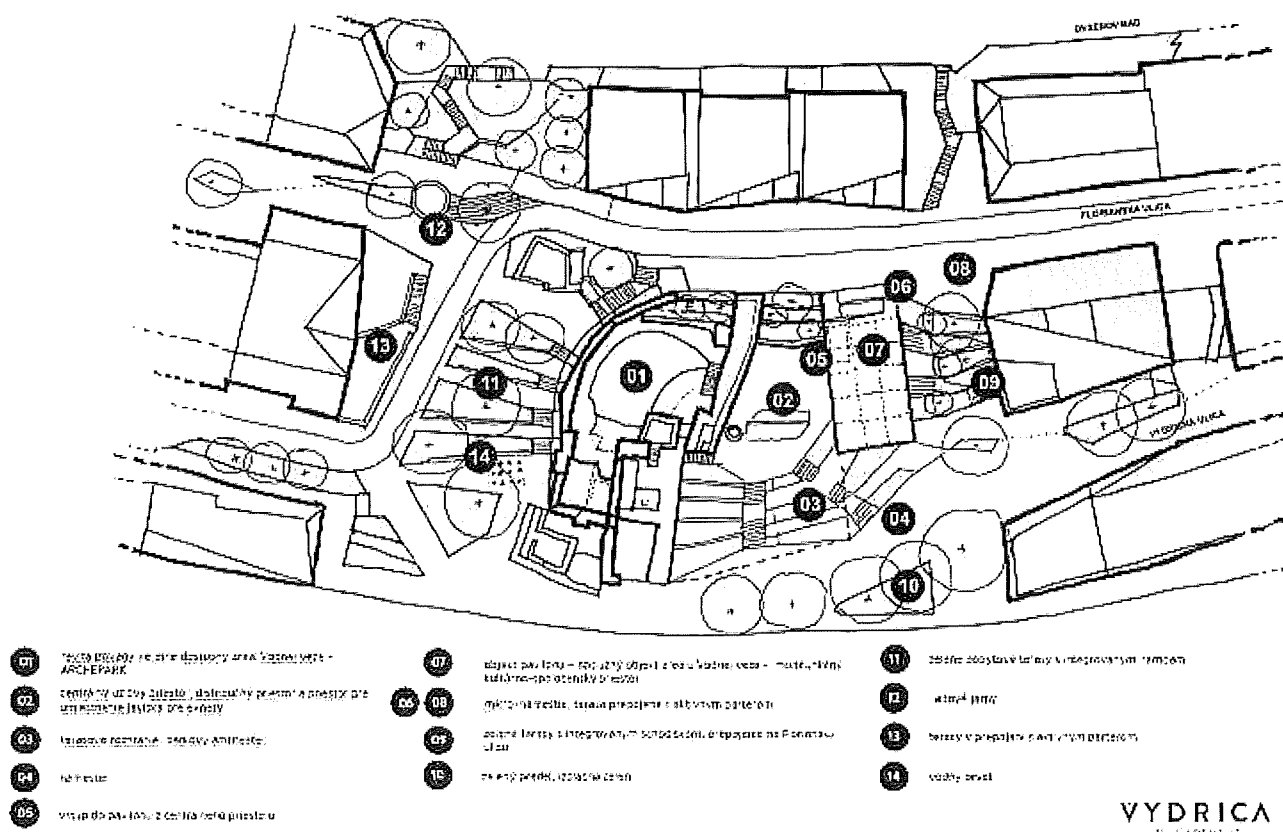
Revitalizovaný areál Vodnej veže má ambíciu stať sa stretávacím miestom celomestského významu a svojou polohou a významom vytvorí novú bránu do centra mesta k Bratislavskému korzu, Hradu a nábrežiu Dunaja.

Predmetom návrhu integrácie areálu Vodnej veže do verejných priestorov novonavrhovanej mestskej štruktúry je vytvorenie vizuálne aj funkčne atraktívneho verejného priestoru, ktorý by prirodzene dominoval v hierarchii ostatných verejných priestorov, ktorého súčasťou bude verejne dostupné archeologické nálezisko - Archepark, parkové plochy a plochy zelene s vodným prvkom, vonkajší priestor námestia s exteriérovým amfiteátrom a pavilónový objekt s funkciou zázemia pre Archepark a kultúrno-spoločenskou funkciou.

Jedným z predpokladov pre vytvorenie funkčného centrálného uzlového distribučného verejného priestoru je sezónna eventová adaptabilita a flexibilita.

Navrhovaný ideový zámer je prezentovaný grafickým znázornením.

Grafické znázornenie ideového zámeru areálu Vodnej veže



Obr. - Grafické znázornenie ideového zámeru areálu Vodnej veže a širších vzťahov

Grafické znázornenie ideového zámeru areálu Vodnej veže je len orientačné, pričom presné vymedzenie jednotlivých funkčných zón bude predmetom ďalších stupňov dokumentácie.

3.4. Areál Vodnej veže – funkčno-prevádzkový scenár a schematické znázornenie

Funkčno-prevádzkový scenár detailnejšie popisuje jednotlivé navrhnuté funkčné celky areálu Vodnej veže a je doplnený o schematické znázornenie – situáciu.

Funkčno-prevádzkový scenár

1. revitalizovaný verejne dostupný areál Vodnej veže – ARCHEPARK

Archepark – lokalita archeologického náleziska by bol voľne prístupným moderným priestorom pre verejnosť s oddychovou a pobytovou funkciou a adekvátnym informačno-edukačným systémom zameraným na historickú stopu a by bol prepojený s verejnými priestormi okolitej novovybudovanej štruktúry. Predpokladom je spomínaná hmotovo-priestorová úprava a asanácia konštrukcií a súčastí, ktoré nie sú v súlade so zámerom obnovy a s ideovým zámerom.

2. centrálny uzlový priestor, distribučný priestor a priestor pre umiestnenie javiska pre evnety

Exteriérový priestor námestia so stretávacou, kultúrno-spoločenskou a verejnou funkciou by sa nachádzal v centrálnej časti areálu. Tento flexibilný, adaptabilný priestor bude určený pre kultúrno-spoločenské podujatia a promenádne koncerty. Bol by novým „meeting pointom“ Bratislavského korza, ale aj v širšom kontexte mesta.

Výškovo by bola plocha námestia zapustená nižšie ako je úroveň komunikácie Nábřežia armádneho generála Ludvíka Slobodu. Presná niveleta úrovne námestia bude predmetom ďalších stupňov dokumentácie.

3. terasové rozhranie, parkový amfiteáter

Verejný priestor, ktorý by mal charakter exteriérových relaxačných, pobytových kaskádových terás, ktoré by boli orientované k centrálnemu námestiu a k prezentovaným pamiatkovým objektom, a ktoré by sa počas kultúrno-spoločenských podujatí dali využívať ako amfiteátrové sedenie. Morfológia kaskádových terás by bola prirodzenou akustickou bariérou rušnej nábrežnej komunikácie.

7. objekt pavilónu – obslužný objekt areálu Vodnej veže - multifunkčný kultúrno-spoločenský priestor

Objekt pavilónu, ktorý by mal okrem funkcie zázemia pre Archepark a exteriérové podujatia mať aj kultúrno-spoločenskú a verejnú funkciu. Súčasťou zázemia by mali byť hygienické a obslužné priestory, kaviareň / bistro, multifunkčný priestor / sála – určená pre kultúrno-spoločenské podujatia, prednášky, predstavenia, eventy, dočasné a permanentné expozície vizuálneho umenia.

V rámci rokovaní so zástupcami Hl. mesta SR Bratislava, zástupcami Mestského ústavu ochrany pamiatok bol predbežne definovaný zámer pavilónovej stavby s dvomi nadzemnými podlažiami, s odhadovanou predpokladanou celkovou hrubou podlažnou plochou cca 620 m² (obe podlažia spolu). Predbežne je uvažované so svetlou výškou 1.NP cca 3000 mm a svetlou výškou 2.NP min. 3500 mm. Uvedené dimenzie sú orientačné a budú upresnené v rámci ďalších stupňov dokumentácie.

Detailná funkčno-prevádzková schéma, výškopisných a polohopisných parametrov jednotlivých funkčných zón a objektu pavilónu bude predmetom ďalších stupňov dokumentácie.

Zo stavebno-konštrukčného a materiálového hľadiska by sa jednalo o ľahkú konštrukciu, stavebné riešenie by zohľadňovalo charakter stavby. Zámerom je využitie strešnej konštrukcie z časti ako zelenej plochy, ktorá by bola prirodzeným rozšírením verejného priestoru Floriánskej ulice, a z časti ako pobytovej strešnej terasy.

Hlavný vstup do pavilónu (5) by bol orientovaný do centrálneho námestia (2).

9. zelené terasy s integrovaným schodiskom, prepojenie na Floriánsku ulicu

Na východnej strane od objektu pavilónu by sa nachádzali zelené terasy s integrovaným schodiskom, prepájajúcim Floriánsku ulicu, pričom táto plocha by výrazne prispela k zvýšeniu pomeru zelených plôch v rámci areálu.

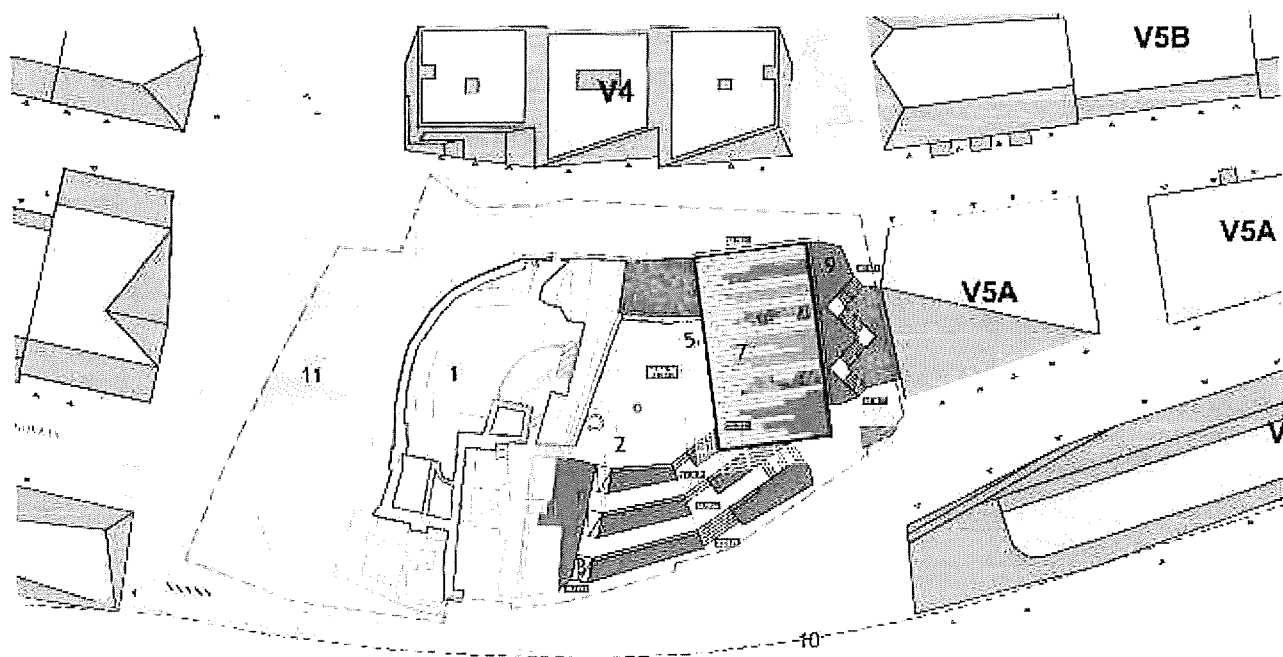
10. zelený predel, izolačná zeleň

Plocha oddeľujúca nábrežnú komunikáciu a plochu námestia by mala byť riešená ako zelená plocha s izolačnou zeleňou, čo by prispelo k zlepšeniu akustických aj vizuálnych parametrov centrálneho námestia pri Vodnej veži. Presnejšie definovanie rozsahu zelených plôch môže byť ovplyvnené objektmi technickej infraštruktúry.

11. topologické zelené terasy s integrovaným schodiskom prepojenie na Floriánsku ulicu

Na západnej strane od Archeparku by sa nachádzali topologické pobytové zelené terasy s integrovaným schodiskom, ktoré by boli súčasťou verejných priestorov a tvorili by prepojenie na Floriánsku ulicu. Priestor by mal relaxačnú pobytovú funkciu, uvažuje sa s citlivou integráciou vodného prvku (14) v rámci tohto priestoru.

Schematické znázornenie – situácia



Obr. - Schematické znázornenie – situácia

Schematické znázornenie – situácia je len orientačné, pričom presné definovanie parametrov priestoru a objektu pavilónu, vrátane výškových a colohopisných parametrov bude predmetom ďalších stupňov dokumentácie.

Pozn.: Použité schémy, obrázky a vizualizácie majú ilustratívny charakter. Prezentované a popisované riešenia sa môžu upravovať v súvislosti so dopracovaním ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie.

Príloha č. 4 k Memorandu

Vydrica

4. Historická stopa W. von Kempelena na Vydrici

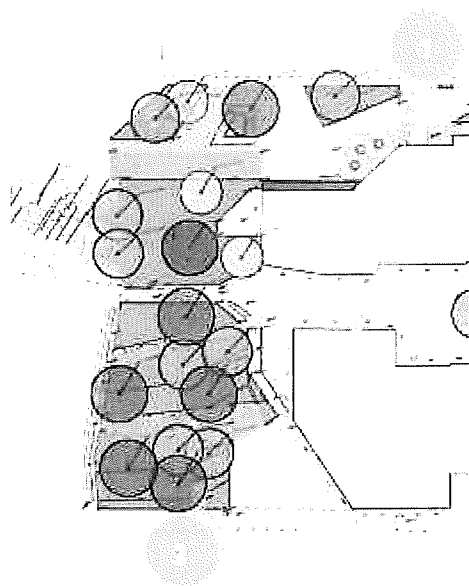
Obsah

- 4.1 Nakladanie s historickými fragmentami Kempelenovho vodovodu
- 4.2 Kempelenov park

4.1. Nakladanie s historickými fragmentami Kempelenovho vodovodu

Nakladanie s historickými fragmentami sa riadi predpisom plynúcim z územného rozhodnutia vydaného Mestskou časťou Bratislava - Staré Mesto dňa 19.10.2011 pod č. 986/39423/2011/STA/Klo-UR, právoplatné dňa 04.01.2013 a záväznými stanoviskami krajského pamiatkového úradu.

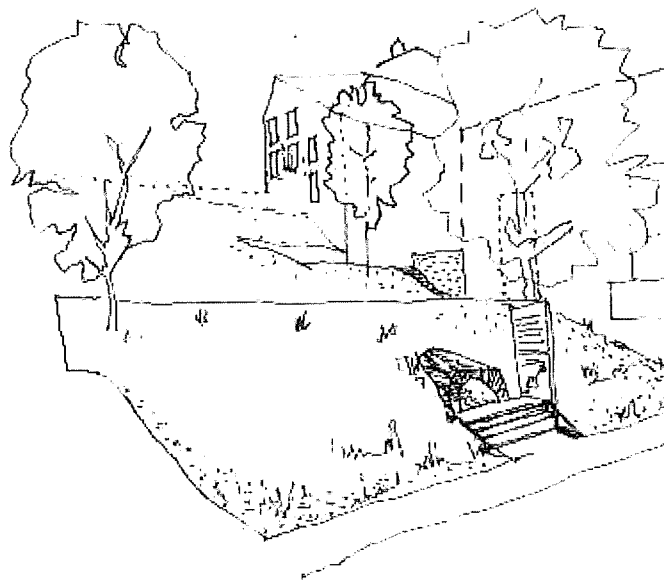
VYDRICA DEVELOPMENT deklaruje, že je v jeho záujme prezentovať historickú stopu W. Kempelena na Vydrici. Návrh nakladania s historickými fragmentami Kempelenovho vodovodu pracuje s implementáciou týchto reliktov do oporného múru na Oeserovom rade (1). Kempelenov vodovod bude v rámci verejných priestorov taktiež prezentovaný formou náznaku trasy a čerpacej stanice vodovodu v dlažbe a formou repliky vyústenia vodovodu na Žižkovej ulici (2) – viď nižšie uvedené schémy:



Obr. – situácia – historické relikty integrované v opornom múre (1), replika vyústenia vodovodu (2), náznaková rekonštrukcia trasy a čerpacej stanice vodovodu v dlažbe



Obr. – schéma umiestnenia historického reliktu Kempelenovho vodovodu implementovana do oporného múru Oeserovho radu (1) a náznaková rekonštrukcia jeho trasy v dlažbe

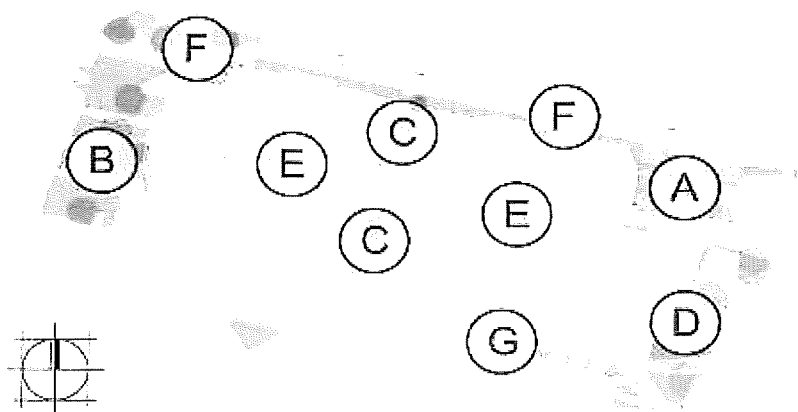


Obr. – schéma umiestnenia repliky vyústenia Kempelenovho vodovodu (2)

Predmetné historické relikty, náznaková rekonštrukcia trasy a čerpacej stanice a replika vyústenia vodovodu sa plánuje ako súčasť uceleného informačného systému, ktorý bude dokumentovať historickú stopu na Vydrici. Finálna podoba prezentácie historickej stopy W. Kempelena bude výsledkom spolupráce dotknutých inštitúcií.

4.2. Kempelenov park

Zámerom je vytvorenie herno-edukačného parku, ktorý by bol venovaný téme W. Kempelena a jeho vynálezov. Pripomienka významného vynálezcu sa plánuje do verejného priestoru Topologického parku (B) nenásilne začleniť formou herných prvkov, ktoré sú interpretáciou jeho vynálezov, vhodnými informačnými prvkami a prezentáciou historických reliktov, náznakovou rekonštrukciou trasy a čerpacej stanice vodovodu, replikou vyústenia Kempelenovho vodovodu.



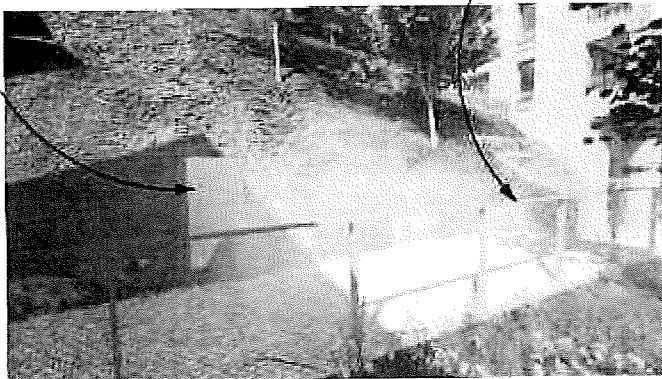
Obr. – Schéma delenia priestorov

Predbežný návrh Kempelenovho parku a herno-edukačných prvkov pripravil ateliér 2ka. Do prebiehajúceho procesu navrhovania štúdie Kempelenovho parku bude prizvaný p. Andrej Groll z OZ Kempelenopolis, odborní konzultanti.

Navrhované herno-edukačné prvky interpretujúce Kempelenove vynálezy:

- **hmlové trysky** - pripomienka reaktívnej parnej turbíny (prvý patent na parnú turbínu), Rozprašovače studených vodných kvapôčok budú mať aj ochladzujúcu funkciu v horúcich mesiacoch. Studená hmľa je opakom horúcej pary, ich vizuálna príbuznosť umožňuje túto interpretáciu. Hmlové trysky budú umiestnené v zábradlí na vedľajšej spojovacej komunikácii. Informačný systém bude obsahovať detailnejšie informácie o pôvodnom patente.

Informačná tabuľa s popisom vynálezu



Hmlové trysky umiestnené v zábradlí



Obr. - Kempelenov park - hmlové trysky

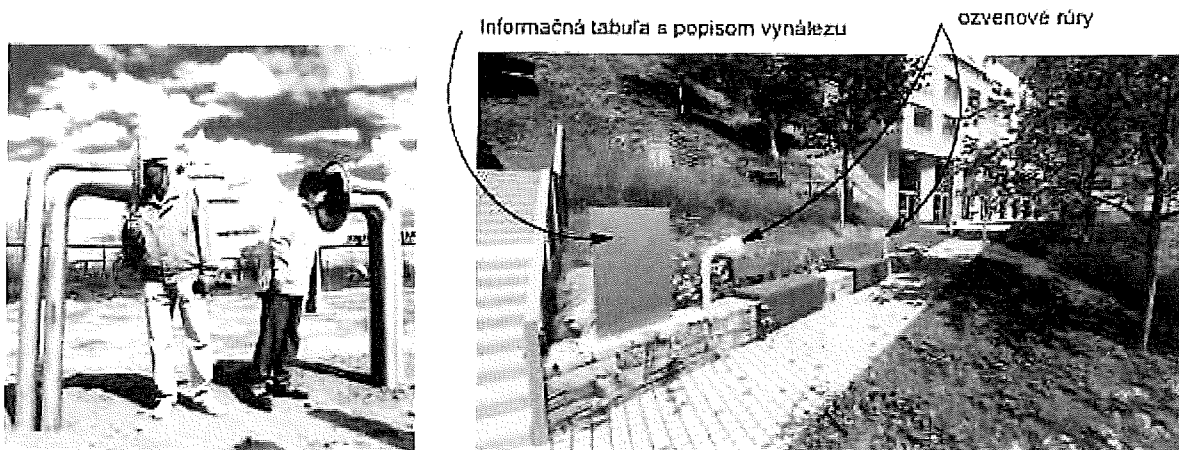
- **verejná šachovnica** - pripomienka najznámejšieho Kempenovho vynálezu „Turek - šachový automat“. Informačný systém bude obsahovať informácie o pôvodnom šachovom automate a jeho funkcionalite.

Informačná tabuľa s popisom vynálezu



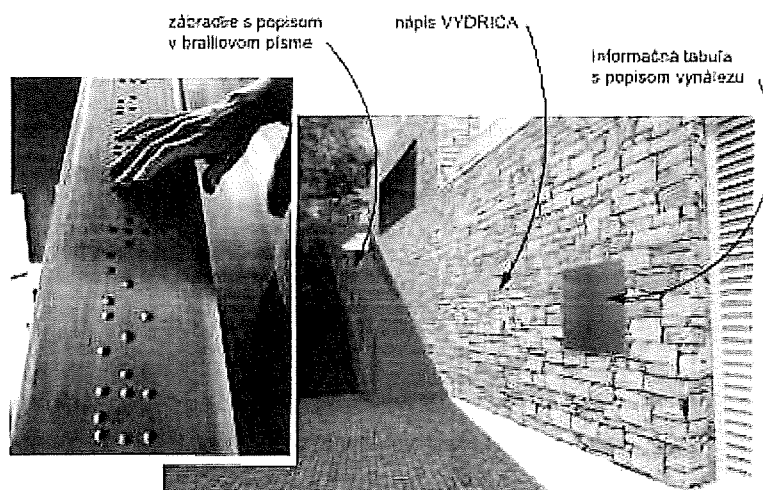
Obr. - Kempelenov park - verejná šachovnica

- **šeptacie a ozvenové hry** – pripomienka vynálezu prístroja na simuláciu ľudskej reči. Rúry, citlivo zakomponované do priestoru budú určené na interaktívne hry so šepotom a ozvenou. Informačný systém bude obsahovať informácie o prístroji na simuláciu ľudskej reči.



Obr. – Kempelenov park – šeptacie a ozvenové hry

- **hádanka v Braillovom písme** – pripomienka vynálezu prístroja na písanie pre nevidomých, ktorý neskôr inšpiroval Brailla k vynálezu Braillovoho písma. Text v Braillovom písme má byť umiestnený na viacerých miestach – na zábradlí, oporných múrikoch, mobiliári a pod.



Obr. – Kempelenov park – hádanka v Braillovom písme

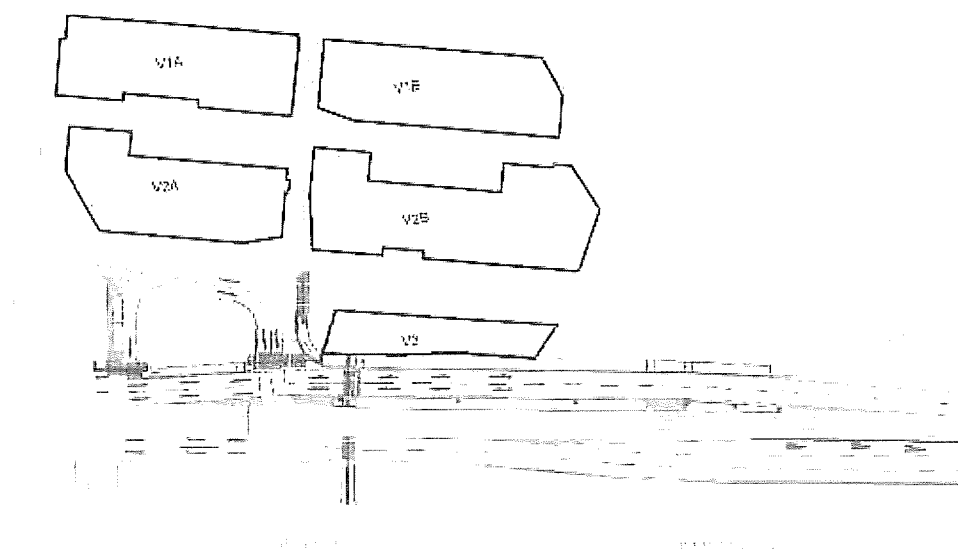
Pozn.: Použité schémy, obrázky a vizualizácie majú ilustratívny charakter. Prezentované a popisované riešenia sa môžu upravovať v súvislosti so dopracovaním ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie.

Príloha č. 5 k Memorandu

Vydrica

5. Verejné dopravné napojenie

VYDRICA DEVELOPMENT deklaruje, že návrh stavebných úprav v cestnej sieti týkajúcich sa dopravného napojenia projektu Vydrica na nadradenú komunikačnú sieť, bude zrealizovaný prostredníctvom Križovatky 1, pričom priestorové parametre navrhnutého riešenia sú dimenzované tak, aby boli dostačujúce z hľadiska budúcej realizovateľnosti integrovanej zastávky MHD.



Obr. – návrh stavebných úprav napojenia Vydrice – Križovatka 1

Návrh VYDRICA DEVELOPMENT bude po doručení projektovej dokumentácie posudzovaný Hlavným mestom.

Pozn.: Použité schémy, obrázky a vizualizácie majú ilustratívny charakter. Prezentované a popisované riešenia sa môžu upravovať v súvislosti so dopracovaním ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie.