

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
ako orgánu územného plánovania**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 21 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 24 ods. 6, ods. 7 (pri líniových stavbách) zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, a v spojitosti s § 6a ods. 2 písm. p) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci predloženého (návrhu) stavebného zámeru záväzné stanovisko podľa § 21 Stavebného zákona, § 24, 24a § 40e ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. a § 7d zákona č. 377/1990 Zb.

Orgán územného plánovania	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
Naše poradové číslo	MAGS OUIK 50237/2025-282139/Pet
Dátum podania žiadosti	21.02.2025
Dátum vydania	28.04.2025
Typ konania /ohlásenia	K stavebnému zámeru
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Vyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Koordinačná situácia 02/2025); Koordinačná situácia – VHS (11/2024); Zastavovacia situácia 1 NP (11/2024); Rezy AA,BB; Situácia (003 – Doprava; 10/2024);

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti a príslušnosť správneho orgánu		
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko/ názov firmy	K.T. Plus, s.r.o.
	Adresa/ sídlo	Kopčianska 15, 85101 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Kopčianska 15, 85101 Bratislava
	IČO*	35958766
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – splnomocnená osoba
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko/ názov firmy	ESET, spol. s.r.o.
	Adresa/ sídlo	Einsteinova 24, 85101 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Einsteinova 24, 85101 Bratislava
	IČO*	31333532
Základné údaje o stavbe/súbore stavieb -		
	Typ stavby	Nebytová budova
	Názov stavby	ESET CAMPUS
	Miesto stavby/ súboru stavieb:	Cesta na Červený most
	Katastrálne územie:	Karlova Ves. Staré Mesto

	Stavebné pozemky	XX XX XX XX XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, k. ú. Karlova Ves dotknuté výstavbou: XX XX XX XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, k.ú. Staré Mesto XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, k.ú. Karlova Ves XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, k.ú. Staré Mesto
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Dokumentácie pre územné konanie
Spracovateľ dokumentácie:		PANTOGRAPH s.r.o., Strážnická 2 811 08 Bratislava
Zodpovedný projektant:		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX autorizovaný architekt XXXXXXXX
Dátum spracovania dokumentácie:		02/2025 (Sprievodná správa; Koordinačná situácia) 06/2024 Architektúra (grafická časť) 11/2024 Situácie (širších vzťahov; majetko - právna; zastavovacia 1NP; zastavovacia strechy; plochy zelene; spevnených plôch; zastavaných plôch; plochy zelene; peších ťahov; sadových úprav; zákres v KM) 10/2024 Dopravné riešenie

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Genéza:
Hlavné mesto SR Bratislava dňa 18.05.2023 pod č. MAGS OUIČ 43358/2023-380796 vydalo k investičnému zámeru: „ESET Campus“, Cesta na Červený most, k.ú. Karlova Ves, stanovisko k investičnému zámeru, v ktorom si uplatnilo viaceré požiadavky/pripomienky k predloženému návrhu v stupni zámeru s dátumom spracovania 07.2022, spracovateľ: Ing. arch. Tomáš Auxt.
Prebiehajúce/súvisiace konania:
– „Rekonštrukcia podchodu pre peších pod lamačskou cestou v Bratislave“ – vydané záväzné stanovisko hlavného mesta pod č. MAGS OUIČ 50243/2025-148648/Pet zo dňa 26.03.2025; – „Rozšírenie chodníka Lamačská cesta“ – vydané záväzné stanovisko hlavného mesta pod č. MAGS OUIČ 46174/2025-73336/Pip zo dňa 28.3.2025; – „Rozšírenie zastávky Mokrohájska“ – vydané záväzné stanovisko hlavného mesta pod č. MAGS OUIČ 50254/2025-151089/Pip zo dňa 28.03.2025; – Dokumentácia Vvčistenia územia - žiadosť o vydanie stavebného povolenia:

- Proces hodnotenia vplyvov podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (EIA – Environmental Impact Assessment)“.

Poznámka: žiadosť o vydanie územného rozhodnutia na predmetnú stavbu bola stavebnému úradu na základe informácii splnomocnenca doručená mestskej časti Bratislava-Karlova Ves pred 01.04.2025.

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“):

PD rieši polyfunkčný komplex navrhovaný v južnej, rovinatej časti areálu bývalej vojenskej nemocnice; v území vymedzenom Lamačskou cestou, Cestou na Červený most, športovým areálom a existujúcou zástavbou pri Mokrohájskej ceste; koľajiskom ŽSR a lesoparkom Železná studnička. V nadzemnej časti polyfunkčný komplex pozostáva z 12 hlavných blokov/pavilónov rôzneho objemového riešenia, usporiadaných do nepravidelnej šachovnicovej štruktúry, v parteri prerušovaných sieťou uličiek, formujúcich otvorené priestranstvá námestí a nádvorí, otvárajúcich sa verejnosti. Pavilóny sú vsadené do verejného priestoru na štýl kampusu – klasteru niekoľkých objektov. V polyfunkčnom komplexe má 12 hlavných nadzemných objektov prevažne administratívnu funkciu doplnenú o funkciu občianskej vybavenosti („OV“), ubytovacie zariadenie na krátkodobé pobyty a ďalších 9 sekundárnych nadzemných objektov. Takmer každý objekt je obsiahnutý aj verejne prístupnou vybavenosťou územia (obchody, služby, kantíny, gastronómia) pre podporu aktivít a interakcií v rámci lokality a susedstva.

Jedenásť blokov/pavilónov (v dokumentácii označených ako „Objekt A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,L“) je riešených na spoločnom dvojpodlažnom suteréne, ďalej je súčasťou jednopodlažný objekt múzea („Objekt K“), polozapustený objekt exteriérového skladu bicyklov a 8 jednopodlažných objektov lokálnych exteriérových pracovísk v severnej časti záujmového územia. Ťažiskom komplexu sú 4 centrálné hmotovo-priestorovo najdominantnejšie pavilóny tvoriace sídlo ESET-u (A-D) situované okolo hlavného námestia areálu s prevládajúcou administratívnou funkciou a v parteri s funkciou OV; doplnkovú funkciu tvorí OV a prechodné ubytovanie. Pavilóny E – J sú riešené pre budúcu expanziu kancelárií, kultúrne, konferenčné, technologické priestory a priestory pre voľnočasové aktivity. Vzájomné väzby a rozostupy blokov/pavilónov vytvárajú plochy námestí, po obvode doplnené OV v parteri. Pavilóny majú rozdielny počet nadzemných podlaží; maximálny počet 6NP dosahujú 4 centrálné pavilóny (A-D), ktoré sú ťažiskom celého komplexu.

Stručný popis:

Objekt A (SO.102) /STAROSTLIVOSŤ/ Administratívna budova je 6-podlažný objekt, dedikovaný najmä pre administratívno-kancelársky priestor ESET-u; parter je určený primárne starostlivosti o zamestnancov kampusu. Parametre: zastavaná plocha: 2 610,00 m²; podlažná plocha: 12 580,10 m². Prestrešenie s hornou hranou na maximálnej výškovej úrovni: +210,20 m n.m. Bpv od 1.NP (±0,000 = 176,50 m n.m. Bpv).

Objekt B (SO.103) /SOCIALIZÁCIA/ Administratívna budova je 6-podlažný objekt, dedikovaný najmä pre administratívno-kancelársky priestor ESET-u; parter je dedikovaný socializácií zamestnancov a obsahuje občiansku vybavenosť a dielne. Parametre: zastavaná plocha: 2 812,00 m²; podlažná plocha: 15 016,20 m². Prestrešenie s hornou hranou na maximálnej výškovej úrovni: +211,00 m n.m. Bpv od 1.NP (±0,000 = 176,50 m n.m. Bpv).

Objekt C (SO.104) /SPOLUPRÁCA/ Administratívna budova je 5-podlažný (+1 medzipodlažie), dedikovaný najmä administratívno-kancelárskym priestorom ESET-u; parter je zameraný na spoluprácu medzi zamestnancami, internými aj externými, stážistami, študentmi a akademickým svetom (obsahuje potenciálny ateliér a prenajímateľné priestory pre rôzne komerčné účely). Parametre: zastavaná plocha: 2 624,00 m²; podlažná plocha: 8 018,30 m². Prestrešenie s hornou hranou na maximálnej výškovej úrovni: +204,80 m n.m. Bpv od 1.NP (±0,000 = 176,50 m n.m. Bpv).

Objekt D (SO.105) /VÝUČBA/ Administratívna budova je 5-podlažný (+1 medzipodlažie), dedikovaný najmä administratívno-kancelárskym priestorom ESET-u; parter je určený okrem zamestnancov aj pre verejnosť, návštevy a klientov. Nachádza sa tu potenciálny showroom, audítorium, konferenčné miestnosti a prenajímateľné priestory. Je tu umiestnená hlavná recepcia, ktorá je identifikačným

znakom hlavného vstupu do centrály ESET-u. Objekt je prístupný priamo z ul. Cesta na Červený most, kde je orientovaný aj nástupný verejný priestor vo väzbe na systém MHD. Parametre: zastavaná plocha: 2 610,00 m²; podlažná plocha: 7 840,80 m². Prestrešenie s hornou hranou na maximálnej výškovej úrovni: +205,60 m n.m. Bpv od 1.NP ($\pm 0,000 = 176,50$ m n.m. Bpv).

8 objektov označených ako E - L po obvode je zamýšľaných pre budúcu expanziu kancelárií, kultúrne, konferenčné, technologické priestory a priestory pre voľnočasové aktivity; ich parter je vyhradený pre OV s cieľom podpory komunitného života vo verejnom priestore námestí.

Objekt E (SO.106) /EXPANZIA/ Administratívna budova je 5-podlažný objekt, dedikovaný najmä administratívno-kancelárskym priestorom s možnosťou potenciálneho rozšírenia priestorov sídla ESET-u; aktuálne určený najmä ako kancelársky priestor pre tretie strany, spolupracujúce firmy a pod; časť parteru je určená pre OV. Parametre: zastavaná plocha: 1 102,00 m²; podlažná plocha: 5 147,20 m². Prestrešenie s hornou hranou na maximálnej výškovej úrovni: +207,40 m n.m. Bpv od 1.NP ($\pm 0,000 = 176,50$ m n.m. Bpv).

Objekt F (SO.107) Ubytovacie zariadenie na krátkodobé pobyty je 4-podlažný objekt, dedikovaný krátkodobým pobytom (najmä spoluprácam, návštevm, stážistom zo zahraničia a pod.), v parteri je časť priestorov OV určených pre ubytovaných a priestory pre detské denné centrum pre potreby zamestnancov. Parametre: zastavaná plocha: 846,41 m²; podlažná plocha: 3 007,60 m². Prestrešenie s hornou hranou na maximálnej výškovej úrovni: +201,40 m n.m. Bpv od 1.NP ($\pm 0,000 = 176,50$ m n.m. Bpv).

Objekt G (SO.108) /EXPANZIA / Administratívna budova je 4-podlažný objekt, dedikovaný najmä administratívno-kancelárskym priestorom s možnosťou potenciálneho rozšírenia priestorov sídla ESET-u; aktuálne ako kancelársky priestor poskytovaný tretím stranám. Parametre: zastavaná plocha: 1 102,00 m²; podlažná plocha: 3 174,00 m². Prestrešenie s hornou hranou na maximálnej výškovej úrovni: +201,20 m n.m. Bpv od 1.NP ($\pm 0,000 = 176,50$ m n.m. Bpv).

Objekt H (SO.109) Auditórium je 3-podlažný objekt eventovej haly, určený pre potreby ESET-u, verejnosť, pre technické konferencie prípadne kultúrne podujatia. Parametre: zastavaná plocha: 1 131,10 m²; podlažná plocha: 1 882,40 m². Prestrešenie s hornou hranou na maximálnej výškovej úrovni: +197,30 m n.m. Bpv od 1.NP ($\pm 0,000 = 176,50$ m n.m. Bpv).

Objekt I (SO.110) Energocentrum je 2-podlažný objekt slúžiaci ako technické zázemie kampusu s časťou prenajímateľných priestorov. Technické zázemie a energocentrum je uvažované ako primárny zdroj energie z obnoviteľných zdrojov (tepelné čerpadlá), odkiaľ sú energie distribuované do dedikovaných podružných technologických zázemí jednotlivých pavilónov. Na 1.NP je alokovaný jeden z dvoch bodov centrálného zberu a odvozu odpadu. Parametre: zastavaná plocha: 841,10 m²; podlažná plocha: 1 496,60 m². Prestrešenie s hornou hranou na maximálnej výškovej úrovni: +193,20 m n.m. Bpv od 1.NP ($\pm 0,000 = 176,50$ m n.m. Bpv).

Objekt J (SO.111) Multifunkčná hala je 1-podlažný objekt určený na eventy a šport. Hala je koncipovaná ako interiérové športovisko s viacúčelovou plochou pre športy či rôzne udalosti určená pre zamestnancov ESET-u ale aj širokej verejnosti. Parametre: zastavaná plocha: 1 235,95 m²; podlažná plocha: 528,10 m². Prestrešenie s hornou hranou na maximálnej výškovej úrovni: +190,30 m n.m. Bpv od 1.NP ($\pm 0,000 = 176,50$ m n.m. Bpv).

Objekt K (SO.112) Múzeum je 1-podlažný objekt pozostávajúci z výstavných priestorov a zázemia, prioritne určený k vzdelávaniu návštevníkov, s cieľom priblížiť digitálny svet ESET-u. Parametre: zastavaná plocha: 655,50 m²; podlažná plocha: 655,50 m². Prestrešenie s hornou hranou na maximálnej výškovej úrovni: +189,40 m n.m. Bpv od 1.NP ($\pm 0,000 = 176,50$ m n.m. Bpv).

Objekt L (SO.113) Cyklocentrum je 3-podlažný objekt; jeho časť tvoria prenajímateľné priestory s cieľom alokovať komerčný cyklohub / cykloservis a pod. ; aktuálne určený najmä pre tretie strany. Parametre: zastavaná plocha: 400,00 m²; podlažná plocha: 1 107,30 m². Prestrešenie s hornou hranou na maximálnej výškovej úrovni: +196,40 m n.m. Bpv od 1.NP ($\pm 0,000 = 176,50$ m n.m. Bpv).

Ďalších 9 objektov (SO 114 a SO 121-128) dotvára potreby hlavných objektov vo forme cyklozázemia a externých pracovísk.

Objekt exteriérového skladu bicyklov (SO.114) je 1-podlažný objekt polozapustený do terénu prístupný z exteriéru, verejného priestoru za objektom „A“. Prestrešenie plochou vegetačnou strechou s hornou hranou na výškovej úrovni +183,05 m n.m. Bpv.

Objekty 1- 8 lokálnych exteriérových pracovísk (SO.121-SO.128) sú 1-podlažné nízkometrážne objekty slúžiace na sústredenú prácu zamestnancov kampusu. Nachádzajú sa v rámci zalesnenej časti pozemku a obsahujú priestor na prácu a hygienické zázemia. Okrem pracoviska SO.121 sú kruhového tvaru. Celková zastavaná plocha: 238,30 m²; celková podlažná plocha: 238,30 m². Pôdorysná stopa a horná hrana prestrešenia jednotlivých objektov:

SO.121:pôdorysná stopa 12,4 m x 6,4 m; +191,90 m.n.m. Bpv od 1.NP (±0,000 = +186,90 m n.m. Bpv);

SO.122:pôdorysná stopa Ø 4,9m; +199,40 m.n.m. Bpv od 1.NP (±0,000=+194,90 m n.m. Bpv);

SO.123:pôdorysná stopa Ø 4,9m; +201,00 m n.m. Bpv od 1.NP (±0,000=+196,50 m n.m. Bpv);

SO.124: pôdorysná stopa Ø 4,9m; +203,30 m n.m. Bpv od 1.NP (±0,000=+198,80 m n.m. Bpv);

SO.125:pôdorysná stopa Ø 4,9m; +205,50 m n.m. Bpv od 1.NP (±0,000=+201,00 m n.m. Bpv);

SO.126:pôdorysná stopa Ø 4,9m; +203,40 m n.m. Bpv od 1.NP (±0,000=+198,90 m n.m. Bpv);

SO.127:pôdorysná stopa Ø 6,4 m; +205,90 m n.m. Bpv od 1.NP (±0,000=+201,00 m n.m. Bpv);

SO.128:pôdorysná stopa Ø 6,4 m; +204,40 m n.m. Bpv od 1.NP (±0,000=+199,50 m n.m. Bpv);

Bloky A,B,C,D,E,F,G,H,I a J majú spoločnú podzemnú podnož koncipovanú ako dvojpodlažný suterén; prevažná časť tejto spodnej stavby slúži ako parkovací dom, ktorý disponuje 2 vjazdmi a výjazdmi z okolitých ulíc, ďalej je tu riešené technické a technologické zázemie jednotlivých blokov kampusu, sklady, ... Vertikálne prepojenie jednotlivých podlaží je zabezpečené sústavou viacerých schodísk a výťahov. Prestrešenie podzemnej podnože je v častiach riešené vegetačnými strechami s funkciou pobytových, verejných a poloverejných priestorov medzi jednotlivými blokmi/pavilónmi.

Súčasťou riešenia je aj vstupný objekt do garáže (SO 101) – únikové schodisko so zastavanou plochou 57,17 m² a kaplnka Sv. Rity (existujúci zachovávaný objekt v rámci záujmových pozemkoch) so zastavanou a podlažnou plochou: 6,41 m².

Prestrešenie jednotlivých blokov/pavilónov bude drevenou zakrivenou strechou s fotovoltaiou; prestrešenie lokálnych exteriérových pracovísk sa navrhuje plochými strechami. Princípmi návrhu sú aj udržateľnosť zameraná na technológie a to prostredníctvom systému navrhovaných zdrojov energií založených na tepelných čerpadlách a využitie fotovoltaiických panelov na strechách.

Ďalej sú súčasťou návrhu aj:

prvky drobnej architektúry, mobiliár, športové prvky a prvky pre detské ihriská, atypické prvky ako napr. horolezecká stena, pergoly, vertikálne konštrukcie pre vertikálnu zeleň, solárne prístrešky, informačno-navigačný systém a aj vodné plochy integrované do spevnených plôch ako vodné plochy lemujúce zeleň pri podchode a vodnú plochu – jazierko v centrálnom nádvorí.

V rámci komplexu sa navrhuje oplotenie po obvode lesoparku o výške 1,8 m a dĺžke 564,30 m s 2 vstupmi (jeden od železničnej zastávky a druhý z ulice Cesta na Červený most neďaleko Červeného mosta.); sleduje majetkovú hranicu investora od servisného vstupu z Mokrohájskej ul. pozdĺž železničnej trati až po kaplnku sv. Rity na Ceste na Červený most. Oplotenie Lamačská – Mokrohájska o výške 1,80 m a dĺžke 196 m sleduje majetkovú hranicu investora a navrhuje sa medzi ul. Lamačská cesta, kde sa napája na existujúcu protihlukovú stenu, až po zadný servisný vstup na Mokrohájskej ul., ktorý je jeho súčasťou. Oporné múry na okraji lesoparku riešené formou špeciálnych vegetačných oporných systémov budú riešené na jeho okraji v rámci areálu ESET CAMPUS. Protihluková stena - Lamačská cesta o výške 4 m a v dĺžke 63,94 m sa navrhuje v JZ časti pozemku (po odstránení existujúcej protihlukovej steny). Skladá sa z dvoch samostatne stojacích stien a prostredníctvom popínavej zelene bude integrovaná do sadových úprav.

V rámci celej stavby sú navrhované tri trafostanice, sú ozn. TS-A (objekty A, D, E, J, K, L); TS-B (objekty B,C, F, G, H, podzemná garáž) a TS-C (pre napájanie objektov I).

Ďalej dokumentácia rieši dopravné pripojenie komplexu, areálové komunikácie, účelové neverejné komunikácie, spevnené plochy, pripojenie stavby na technickú infraštruktúru v území, úpravy a preložky verejných inžinierskych sietí (VN, verejné osvetlenie, telekomunikačné a optické siete; úprava a preložka trakčného a trolejového vedenia v ul. Cesta na červený most,...); prekládka časti vodného toku „Zelenohorský potok“; úprava komunikácií Cesta na Červený most; úpravy okružnej

križovatky Cesta na Červený most - K Železnej studienke; úpravy križovatky Cesta na Červený most - Lamačská cesta; úprava cesty - pripojenie Lamačská cesta; úpravy križovatky Lamačská cesta – Mokrohájska cesta; úprava chodníkov Lamačská cesta/Cesta na Červený most; úprava chodníkov Lamačská cesta/Cesta na Červený most; úprava chodníkov Lamačská cesta/Cesta na Červený most; cesta pre cyklistov Lamačská cesta/Cesta na Červený most; úprava nástupišt'a MHD vrátane úpravy rozvodov; ...

Objektová skladba hlavných objektov

SO.101	Podzemná garáž
SO.102	Objekt A - Administratívna budova
SO.103	Objekt B - Administratívna budova
SO.104	Objekt C - Administratívna budova
SO.105	Objekt D - Administratívna budova
SO.106	Objekt E - Administratívna budova
SO.107	Objekt F - Ubytovacie zariadenie na krátkodobé pobyty
SO.108	Objekt G - Administratívna budova
SO.109	Objekt H - Auditórium
SO.110	Objekt I - Energocentrum
SO.111	Objekt J - Multifunkčná hala
SO.112	Objekt K - Múzeum
SO.113	Objekt L - Cyklocentrum
SO.114	Exteriérový sklad bicyklov
SO.121	Lokálne exteriérové pracovisko 01
SO.122	Lokálne exteriérové pracovisko 02
SO.123	Lokálne exteriérové pracovisko 03
SO.124	Lokálne exteriérové pracovisko 04
SO.125	Lokálne exteriérové pracovisko 05
SO.126	Lokálne exteriérové pracovisko 06
SO.127	Lokálne exteriérové pracovisko 07
SO.128	Lokálne exteriérové pracovisko 08
SO.131	Vjazd a výjazd z podzemných garáží Lamačská cesta
SO.132	Vjazd a výjazd z podzemných garáží Cesta na Červený most
SO.141	Prvky drobnej architektúry, konečné terénne úpravy
SO.151	Oplotenie lesoparku
SO.152	Oplotenie Lamačská - Mokrohájska
SO.161	Oporné múry na okraji lesoparku
SO.171	Jazierko / Technológia a profil vodnej plochy
SO.172	Vodná plocha mokrade
SO.181.1	Sadovnicke úpravy
SO.181.2	Sadovnicke úpravy - trvalé úpravy po asanácii exist. podchodu
SO.181.3	Sadovnicke úpravy - dočasné úpravy, pred asanáciou exist. podchodu
SO.201.1	Miestna verejná obslužná cesta MO3
SO.201.2	Miestna verejná obslužná cesta MO3 – dažďová kanalizácia
SO.202.1	Areálové cesty a parkovacie plochy
SO.202.2	Areálové cesty a parkovacie plochy – dažďová kanalizácia
SO.203.1	Areálové spevnené plochy na teréne
SO.203.2	Areálové spevnené plochy na teréne - trvalé úpravy po asanácii exist. podchodu
SO.203.3	Areálové spevnené plochy na teréne - dočasné úpravy, pred asanáciou exist. podchodu
SO.204	Areálové spevnené plochy na konštrukcii
SO.205	Areálové spevnené plochy a terénne úpravy v Lesoparku
SO.301	Prípojka vodovodu
SO.302	Areálový vodovod pitnej vody

SO.303.1	Areálový rozvod požiarnej a úžitkovej vody
SO.303.2	Lokálna požiarňa nádrž
SO.304	Prípojka splaškovej kanalizácie
SO.305	Areálová splašková kanalizácia
SO.306	Prípojka dažďovej kanalizácie
SO.307	Areálová dažďová kanalizácia
SO.308	Studne a výtlačné potrubie úžitkovej vody
SO.401	Prípojka VN 22 kV
SO.402	Areálové rozvody VN 22 kV
SO.403	Areálové osvetlenie
SO.404	Areálové rozvody NN
SO.405	Areálové rozvody NN pre exteriérové pracoviská
SO.501	Slaboprúdová prípojka - Cesta na Červený most
SO.502	Slaboprúdová prípojka – Lamačská cesta
SO.503	Areálové slaboprúdové rozvody pre exteriérové pracoviská

Prevádzkové súbory

PS.01	Trafostanica TS-A
PS.02	Trafostanica TS-B
PS.03	Trafostanica TS-C
PS.04	Dieselgenerátor
PS.05	Batériové úložisko elektrickej energie
PS.06	Výťahy
PS.07	Vrtné pole

Navrhované prípravy územia – inžinierske objekty (úpravy verejných inžinierskych sietí)

SO.IS.301.1	Verejná kanalizácia Lamačská cesta - Cesta na Červený most
SO.IS.301.2	Spätné úpravy Lamačská cesta - Cesta na Červený most
SO.IS.401.1	Úprava distribučných rozvodov VN - 22kV
SO.IS.401.2	Úprava distribučných rozvodov VN - 22 kV pre TS0924-000
SO.IS.402.1	Úprava verejného osvetlenia ul. Cesta na Červený most
SO.IS.402.2	Úprava verejného osvetlenia ul. Cesta na Červený most
	- trvalé úpravy po asanácii exist. podchodu
SO.IS.402.3	Úprava verejného osvetlenia ul. Cesta na Červený most
	- dočasné úpravy pred asanáciou exist. podchodu
SO.IS.403	Úprava verejného osvetlenia ul. Lamačská cesta
SO.IS.501.1	Úprava vedení Slovak Telekom a.s. ul. Cesta na Červený most
SO.IS.501.2	Úprava vedení Slovak Telekom a.s. - trvalé úpravy po asanácii exist. podchodu
SO.IS.501.3	Úprava vedení Slovak Telekom a.s. - dočasné úpravy pred asanáciou exist. podchodu
SO.IS.502	Úprava optických vedení SWAN a.s.
SO.IS.503	Úprava optických vedení Vnet a.s.
SO.IS.601	Úprava trakčných stĺpov
SO.IS.701	Úprava CDS križovatky Lamačská cesta – Cesta na Červený most
SO.IS.702	Úprava kamerového dohľadu križovatky
SO.IS.703	Úprava ochranných opatrení
SO.IS.704	Úprava CDS križovatky Lamačská cesta – Mokrohájska
SO.IS.705	Kamerový dohľad križovatky
SO.IS.706	Optické a komunikačné vedenia pre CDS

Navrhované prípravy územia

stavebné objekty na Lamačskej, Mokrohájskej a Ceste na Červený most a ich dotyku

SO.PU.001	Zariadenie staveniska a staveniskové prípojky
-----------	---

SO.PU.002	Stavebná jama a čerpanie počas výstavby
SO.PU.003	Búracie práce časti protihlukovej steny Lamačská cesta, Cesta na Červený most
SO.PU.101.1	Úprava cesty Cesta na Červený most
SO.PU.101.1.1	Úprava cesty Cesta na Červený most - odvodnenie
SO.PU.101.2	Úprava cesty Cesta na Červený most – rozšírenie cesty
SO.PU.102.1	Úprava cesty - pripojenie Cesta na Červený most, úsek A
SO.PU.102.2	Úprava cesty - pripojenie Cesta na Červený most, úsek B
SO.PU.103	Úpravy okružnej križovatky Cesta na Červený most - K Železnej studienke
SO.PU.104	Úpravy križovatky Cesta na Červený most - Lamačská cesta
SO.PU.105	Úprava cesty - pripojenie Lamačská cesta
SO.PU.106.1	Úpravy križovatky Lamačská cesta – Mokrohájska cesta
SO.PU.106.2	Úpravy križovatky Lamačská cesta – Mokrohájska cesta, odvodnenie
SO.PU.110.1	Sadovnicke úpravy
SO.PU.110.2	Sadovnicke úpravy v okolí podchodu - trvalé úpravy po asanácii exist. podchodu
SO.PU.110.3	Sadovnicke úpravy v okolí podchodu - dočasné úpravy pred asanáciou exist. podchodu
SO.PU.111	Protihluková stena - Lamačská cesta Na JZ časti pozemku sa navrhuje protihluková stena o výške 4,0 m a dĺžke 62,26 m; skladá sa z 2 samostatne stojacích stavieb. Bude opatrená popínavou zeleňou.
SO.PU.201.1	Úprava chodníkov Lamačská cesta / Cesta na Červený most
SO.PU.201.2	Úprava chodníkov Lamačská cesta / Cesta na Červený most – trvalé úpravy po asanácii exist. podchodu
SO.PU.201.3	Úprava chodníkov Lamačská cesta / Cesta na Červený most – dočasné úpravy pred asanáciou exist. podchodu
SO.PU.202.1	Cesta pre cyklistov Lamačská cesta / Cesta na Červený most
SO.PU.202.2	Cesta pre cyklistov Lamačská cesta / Cesta na Červený most – trvalé úpravy po asanácii exist. podchodu
SO.PU.202.3	Cesta pre cyklistov Lamačská cesta / Cesta na Červený most – dočasné úpravy pred asanáciou exist. podchodu
SO.PU.203.1	Úprava nástupišt'a MHD
SO.PU.203.2	Úprava rozvodov NN pre nástupište MHD
SO.PU.301	Odpojenie existujúcej prípojky vodovodu Cesta na Červený most
SO.PU.302	Odpojenie existujúcej prípojky kanalizácie Cesta na Červený most

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Stavba sa umiestňuje v dotyku s Lamačskou cestou na juhozápade a s Cestou na Červený most na juhovýchode a ul. Mokrohájská, ktoré budú slúžiť ako hlavné body dopravného napojenia. Riešenou lokalitou je navrhnutá účelová verejná cesta (medzi Lamačskou a Mokrohájskou ul.) popri ktorej sú umiestnené parkovacie miesta. Vjazd z Mokrohájskej ulice sa navrhuje ako sekundárny (servisný) s osadenou bránou v šírke 6m. Vjazd po okružnej križovatke bude slúžiť k priamemu vstupu do podzemnej garáže. Nové dopravné pripojenie vznikne z ul. Lamačská cesta ako pravo-pravé.

Statická doprava je umiestnená prevažne v podzemnej garáži na 1.PP-684 PM a na 2.PP-619 PM; na teréne sa navrhuje 94 PM; celkovo sa navrhuje 1397 PM. Celková potreba statickej dopravy podľa prepočtu tvorí 1249 stojísk. Z toho dlhodobých stojísk je 504 PM, krátkodobých podľa funkcií objektov 631 PM a krátkodobá rezerva pre parkovanie návštev 114 PM. Počet stojísk nad rámec výpočtu z normy je 148 PM, tieto stojiská budú určené pre verejnosť ako návštevnícke parkovacie miesta.

Verejná doprava bude zabezpečená zástavkou „Červený most“ s jej stavebnou úpravou v smere na križovatku Lamačská cesta.

Projekt navrhuje vytvorenie obojsmernej cyklotrasy popri ceste na Červený most a Lamačskej ceste a tiež prepojenie na existujúcu cyklotrasu na Dúbravskej ceste. Navrhnutý chodník vedený pozdĺž

Lamačskej cesty, ktorý sa plynule pripája na cyklochodník sa navrhuje ako združený pre chodcov aj cyklistov až po Mokrohájsku ul. v samostatnej projektovej dokumentácii.

V priestore pri objekte H bude vytvorená drop-off zóna pre zásobovanie a pre rýchly nástup a výstup v dĺžke 26,5 m. Miestna obslužná cesta je ukončená obrátkom pre otočenie vozidiel a za ním bude na ňu pripojená areálová (účelová) cesta, ktorá bude verejne prístupná.

Súčasťou predloženej dokumentácie je DKP – dodatok a aktualizácia sprac. DI CONSULT, s. r. o., február 2025 (DKP). Predložené DKP je dodatok a aktualizácia pôvodne spracovaného DKP z roku 2022 na podnet a požiadaviek hlavného mesta.

Cieľom je vyhodnotenie vplyvov navrhovaného zámeru na kvalitu dopravnej situácie na okolitej cestnej sieti a overiť jej dopravnú funkčnosť, prípadne zistiť možné nedostatky a navrhnúť opatrenia na zlepšenie dopravnej situácie v riešenom území.

Z predloženého DKP konštatujeme:

- Statická doprava je navrhnutá v počte cca 1397 PM.
- Dynamická doprava generovaná zámerom ESET: ranná špičková hodina v čase medzi 7:30-8:30 predpokladá spolu cca 422 jázd (76 odjazdov, 346 príjazdov), popoludňajšia špičková hodina v čase 16:30 – 17:30 generuje spolu cca 609 jázd (378 odjazdov, 230 príjazdov).
- Okrem dopravy základnej a generovanej zámerom ESET je na cestnej sieti uvažované s priradením Ostatnej dopravy z plánovaných investícií: Westend Rezidencia, Polyfunkčný komplex Železná studnička (PKZS), Polyfunkčný areál Lamačská, Bytový dom Studnička a komplex Čerešne (etapy 2-5).
- Zaťaženie cestnej siete vychádza z dopravného modelu spracovateľa a smerových prieskumov vo vybraných križovatkách (jún 2022), ktorých výsledky boli použité na kalibráciu modelu.
- Priradenie dopravy na cestnú sieť a jej smerovanie je preukázané v programe PTV Visum, dopravno-kapacitné posúdenie možno sledovať v programe Vissim. Výrez z modelu pre vissim tvorí úsek Lamačskej cesty od križovatky Patrónka po OC Galéria vrátane všetkých križovatiek.
- DKP je spracované pre rok 2030 - plánovaný rok uvedenia investície do prevádzky a pre výhľad - rok 2045.

Zhodnotenie výsledkov DKP vybraných križovatiek a úsekov pre rok 2030:

- Križovatka Lamačská – Polianky (OC Galéria) je styková, všesmerová svetelne riadená križovatka s odsadenými vetvami pre vstup a výstup z OC Galéria. Jej súčasťou je aj neriadené pripojenie kolektora diaľnice D2 na Lamačskú cestu. Priechody pre chodcov sa nachádzajú len v križovaní vetiev OC Galéria. Pre riadenie križovatky sú použité súčasné signálne plány, odlišné v rannej a popoludňajšej špičke. Mierne občasné zdržania sa vyskytujú len na vstupe OC Galéria a na ľavom odbočení z Lamačskej cesty. Križovatka vyhovuje.
- Križovatka Lamačská – Mokrohájska je posudzovaná v jestvujúcich parametroch, s predpokladanými veľmi nízkymi hodnotami priradenia od plánovaného zámeru. V križovatke je navrhnutá zmena signálneho plánu pre rannú a popoludňajšiu špičku s doplneným priechodom pre chodcov na ramene Mokrohájska. Pri predpokladanom dopravnom zaťažení a líniovej koordinácii riadenia v smere z mesta, križovatka vyhovuje s miernymi zdržaniami na Lamačskej.
- Križovatka Lamačská – ESET Campus navrhnutá ako pravo/pravé pripojenie s odbočovacím a pripájacím pruhom, vyhovuje predpokladanému zaťaženiu.
- Križovatka Cesta na Červený most – K Železnej studienke (MOK) je uvažovaná s novým štvrtým ramenom do okružnej križovatky, ktoré pripája zámer ESET Campus. Po úprave križovatky (doplnenie peších a cyklistických ťahov) a priradení dopravy od plánovaného zámeru, križovatka vyhovuje predpokladanému zaťaženiu.
- Križovatka Lamačská – cesta na Červený most - rameno Cesta na Červený most oproti súčasnému stavu navrhnuté na stavebno-technickú úpravu: Pridanie radiaceho pruhu na vstupe Cesty na Červený most do križovatky s Lamačskou cestou a vyznačenie ochranných pruhov pre cyklistov cez Lamačskú cestu, zmena systému riadenia z trojfázového na štvorfázové, t.j. že pre vytvorenie 4. fázy v rámci 100 sekundového cyklu riadenia je navrhnuté na úkor ostatných troch fáz. Pri navrhnutom optimalizovanom riadení, výsledky preukazujú len občasné kongescie na Lamačskej ceste a križovatka predpokladanému zaťaženiu vyhovuje v mierne zníženej kvalite na vstupoch.
- Križovatka Limbová – Lamačská – Mlynská dolina – križovatka má neúplnú kolíznú schému. V súčasnosti na v križovatke vytvárajú zdutia na všetkých vstupoch, v rannej špičkovej hodine

najviac na ľavom odbočení Lamačská – Limbová a v poobednej špičkovej hodine na vstupoch od Brnianskej a Mlynskej doliny. Križovatka je od generovanej dopravy spolu so základnou dopravou značne preťažená.

- Križovatka Limbová – Pri Suchom mlyne - priesečná križovatka neriadená s neúplnou kolíznou schémou – križovatka je občas blokovaná vzdutiami na vstupe Limbová do križovatky s Lamačskou. Kapacita križovatky je dostatočná vo vzťahu k zaťaženiu generovaným zámerom.

Pre rok 2045 je uvažované s doplnením základného komunikačného systému o diaľnicu D4, úsek Rača – Stupava juh a Vonkajší polokruh, úsek Bojnická – c. I/2. DKP je spracované v zmysle STN 736102 pre 2 križovatky: Lamačská – cesta na Červený most, Lamačská – Polianky (OC Galéria) a Lamačská - Mlynská dolina. Výsledky preukázali podobnú kvalitu dopravnej situácie ako pre rok 2030, nakoľko je predpoklad, že časť prepravných celomestských vzťahov bude presmerovaná na dopravné okruhy (D4, VDP).

Predložený zámer z hľadiska dopravno-kapacitného posúdenia (DKP) je možné akceptovať so zaťažením uvedeným v posúdení. Pri vyššom zaťažení novou generovanou dopravou by križovatka Cesta na Červený most – Lamačská nemala dostatočnú rezervu a mohli by vznikať v špičkových hodinách vzdutia, ktoré by mohli blokovať vozidlá MHD, čo by bolo neakceptovateľné.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

	Údaje PD	Údaje po overení*
výmera záujmového územia:	110 475,10 m ²	m ²
bilančné územie	90 817,30 m ²	
zastavaná plocha:	18 271,59 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	60 756,00 m ²	m ²
podlažná plocha bytovej funkcie:	- m ²	m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	60 756,00 m ²	m ²
zeleň:		
na teréne:	39 223,10 m ²	m ²
nad podzemnými konštrukciami hr. substrátu >0,5 m:	5217,10 m ²	m ²
započítateľná zeleň:	40 788,23 m ²	m ²
spevnené plochy:	26 906,70 m ²	m ²
počet bytov:	0	
počet podlaží PP/NP:	2/6	
počet parkovacích miest:	1 397	

Poznámka: * Orgán územného plánovania vyplní v prípade, ak sú zistenia rozdielne od údajov uvedených v PD.

Časť C – Posúdenie

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame:

z hľadiska funkčného využitia územia:			číslo funkcie 201
podiel funkcií vo funkčnej ploche	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
výmera funkčnej plochy 201	167 852,00 m ²		
celková podlažná plocha:	105 907,80 m ²		
podl. plocha bytovej funkcie:	6 142,50 m ²	5,8 %	max. 30%
podl. plocha nebytovej funkcie:	99 765,30 m ²	94,2 %	min. 70%

vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 zaradil ÚPN zariadenia administratívy, ubytovacie zariadenia cestovného

ruchu, zariadenia obchodu a služieb medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy 201; multifunkčné zariadenia a zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia medzi prípustné spôsoby využitia územia. V obmedzenom rozsahu je možné v danej funkčnej ploche umiestniť: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch danej funkčnej plochy.

Navrhovaná zámer nemení podiel funkcie bývania v danej funkčnej ploche.

z hľadiska funkčného využitia územia:	Námestia a ostatné komunikačné plochy
--	--

zámer v časti dopravného riešenia a riešenia technickej infraštruktúry (vrátane vyvolaných zmien, úprav, preložiek) v kontaktnom území zasahuje aj do územia, ktoré ÚPN klasifikuje ako: námestia a ostatné komunikačné plochy. Súlad zámeru s ÚPN pri dopravných stavbách vychádza už zo samotného názvu danej funkčnej plochy (komunikačné plochy); v prípade technickej infraštruktúry ÚPN v danej funkčnej ploche umožňuje pod úrovňou terénu umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry.

z hľadiska funkčného využitia územia:	1110
--	-------------

zámer v časti úpravy CDS križovatky Lamačská cesta – Mokrohájska zasahuje aj do územia, ktoré ÚPN klasifikuje ako: parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, v ktorom ÚPN zaradil zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy medzi prípustné v obmedzenom rozsahu spôsoby využitia danej funkčnej plochy.

z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)	číslo funkcie 201
--	--------------------------

stabilizované územie	regulačný kód -
-----------------------------	------------------------

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia FP 201 (Blok A5 a A6)
výmera záujmového územia:	90 817,30 m²		
zastavaná plocha:	18 271,59 m²	IZP 0,20	IZP 0,19-0,46
podlažná plocha (NP):	60 756,00 m²	IPP 0,67	IPP 0,56-3,34
započítateľná zeleň:	40 788,20 m²	KZ 0,45	

Záujmové pozemky sú súčasťou areálu bývalej vojenskej nemocnice; významného územia s nesúrodou zástavbou, ktoré prechádza transformáciou z hľadiska jeho funkcie a intenzity. Cieľom je zvýšenie kvality územia a naplnenie predpokladov pre tvorbu plnohodnotného mestského prostredia. V nadväznosti na uvedené je investičný zámer hodnotený v širšom urbánnom kontexte so zohľadnením zástavby územia susediacich, funkčne blízkych plôch, ktoré už prešli postupnou transformáciou. Z funkčného a typologického má najbližšie k navrhovanému zámeru areál SAV a administratívno-komerčný komplex WESTEND pri Lamačskej ceste (v PD územia s označením: blok A6 a A5). Z hľadiska širšieho urbánneho kontextu bola zástavba v týchto blokoch merítkom pri posudzovaní zámeru v danej stabilizovanej funkčnej ploche.

Z hľadiska intenzity využitia územia investičný zámer v širšom urbánnom kontexte dosahuje porovnateľné hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia (IZP, IPP), ako sú tie, ktoré charakterizujú okolitú zástavbu a okolité stabilizované plochy 201, ktoré už prešli transformáciou a sú najbližšie z hľadiska funkcie a typológie k navrhovanému zámeru.

z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)	Námestia a ostatné komunikačné plochy
dopravného riešenie v daných funkčných plochách nemá vplyv na zmenu IZP a IPP; je riešený v plochách vymedzených existujúcou dopravnou infraštruktúrou územia. Rozvody technickej infraštruktúry nemajú vplyv na zmenu existujúcich prvkov intenzity využitia územia.	
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)	číslo funkcie 1110
stabilizované územie	
Úprava CDS nemá vplyv na prvky intenzity využitia územia danej funkčnej plochy	
z hľadiska verejného dopravného vybavenia:	
V zmysle Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, predmetné pozemky nie sú dotknuté žiadnym výhľadovým dopravným zámerom.	
Záujmové územie je v kontakte s hlavnou cyklistickou trasou zaradenou medzi verejnoprospešné stavby.	
Iné:	
– Severná časť záujmového územia sa nachádza v ochrannom pásme (OP) železničných tratí; – SV časť záujmového územia sa nachádza v OP lesa.	

Časť D - Záverečné stanovisko

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba JE V SÚLADE s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov
--

Časť E - Podmienky

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:
Stavebník je povinný za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta predložiť hlavnému mestu každú zmenu projektovej dokumentácie (§ 9 ods. 2 Stavebného zákona), a to i po zapracovaní uplatnených stanovísk a vyjadrení, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.
z hľadiska dopravného vybavenia:
– "areálovú cestu" SO.202.1 požadujeme navrhnuť a umiestniť ako účelovú verejnú cestu (vzhľadom na charakter parkovacích miest, t. j. návštevnícke parkovacie miesta); – Parkovacie miesta vykazované ako krátkodobé (návštevnícke) musia zostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté alebo vyhradené;

- Stavba „ESET Campus“ rieši v samostatnej dokumentácii stavebný objekt podchodu na Lamačskej ul. Upozorňujeme, že nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „ESET Campus“ bude realizácia samostatnej stavby „Podchod, Lamačská“ vrátane bezbariérového prístupu;
- Stavba „ESET Campus“ rieši v samostatnej dokumentácii stavebný objekt „Rozšírenie zastávky Mokrohájska“. Upozorňujeme, že nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „ESET Campus“ bude realizácia samostatnej stavby „Rozšírenie zastávky Mokrohájska“;
- Stavba „ESET Campus“ rieši v samostatnej dokumentácii stavebný objekt „Rozšírenie chodníka – Lamačská cesta“. Upozorňujeme, že nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „ESET Campus“ bude realizácia samostatnej stavby „Rozšírenie chodníka – Lamačská cesta“;
- Nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „ESET Campus“ bude realizácia SO.IS.601 Úprava trakčných stĺpov spolu s prislúchajúcou úpravou trolejového vedenia, trolejbusových výhybiek, trakčných stĺpov, závesov a iných súčastí trolejového vedenia;
- Vytvoriť plynulé a spojité prevedenie cyklistov so zabezpečenou prednosťou v jazde pri odbočení do objektu popred KPÚ na okružnej križovatke Cesta na Červený most – K Železnej studienke;
- Združený chodník v priestore Mokrohájskej ulice zaústiť plynule do vozovky Mokrohájskej ulice.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

Vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

Rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
- vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadržiavacej schopnosti podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály;
- na vhodných miestach žiadame navrhnuť popínavú zeleň (oplotenie, protihluková stena,...);
- v riešenom území žiadame zachovať vzrastlé stromy v dobrom zdravotnom stave, ktoré nie sú v kolízii s navrhovanými budovami a prvkami technickej infraštruktúry a zabezpečiť ochranu drevín, ktoré rastú v kontakte s riešeným územím.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Karlova Ves*
Poradové číslo vyjadrenia:	Neuvedené – vyjadrenie doručené prostredníctvom elektronickej komunikácie
Dátum vydania:	27.02.2025
Výroková časť:	
K predmetnej stavbe sa nebudeme vyjadrovať	

* poznámka: k zámeru sa vyjadřila mestská časť, v ktorej sa navrhuje hlavná stavba.

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplňujúce informácie

Navrhované dopravné pripojenie zámeru z Lamačskej cesty nerešpektuje STN 73 6110/2024 Projektovanie miestnych komunikácií (nenormové riešenie navrhnutých parametrov dopravného pripojenia - umiestnenie vzdialenosti križovatiek). Požadovaná vzdialenosť križovatiek pre funkčnú triedu B1 v zmysle tab. 2 je 500 m; vyžaduje sa výnimka z prísl. STN a odsúhlasenie príslušným cestným správnym orgánom. V prípade nezískania výnimky, čo bude mať za následok prepracovanie projektovej dokumentácie, je potrebné požiadať opätovne o záväzné stanovisko hlavné mesto ako orgán územného plánovania.

Upozorňujeme, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, preto je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko hlavného mesta ako príslušného cestného správneho orgánu, ktorý si bude následne na základe ich stanoviska uplatňovať záväzné požiadavky:

- Návestidlá slúžiace pre chodcov prechádzajúcich cez cestu s prednosťou v jazde (hlavnú) žiadame doplniť o signály časového odpočtu (okrem tých, kde to nemá opodstatnenie);
- Detekciu chodcov a cyklistov žiadame riešiť aj bezdotykovým spôsobom. Detekciu vozidiel žiadame riešiť kamerovou detekciou;
- Žiadame spracovať materiál Podmienky riadenia pre všetky dotknuté križovatky a miesta na prechádzanie riadené svetelnými signalizačnými zariadeniami (SSZ):
- Križovatku č. 423 Lamačská cesta – Mokrohájska žiadame riešiť ako semidynamicky riadenú s preferenciou MHD. Predbežne požadujeme zachovať existujúcu koordináciu medzi križovatkami č. 422 – 423 – 424;
- V križovatke č. 422 Lamačská cesta - Cesta na Červený most žiadame semidynamicky riadiť samostatné pravé odbočenie z Lamačskej cesty na Cestu na Červený most s preferenciou MHD;
- Nové riadené miesto na prechádzanie na Ceste na Červený most žiadame riadiť dynamicky (predbežne navrhujeme jednosmernú koordináciu s križovatkou č. 422 v smere na Lamačskú cestu). Chodci prechádzajúci cez vozovku súbežne s vozidlami musia dostať signál voľno skôr alebo súčasne tak, aby počas odbočovacieho manévru vozidla boli už na vozovke;
- Chodcom a cyklistom musí byť umožnené prejsť cez celé ramená križovatky naraz, bez potreby čakania na signál voľno na stredovom (alebo inom) ostrovčeku (s využitím postupnej signalizácie) – týka sa aj samostatných pravých odbočení. Takúto koordináciu miest na prechádzanie žiadame doložiť aj graficky (podobne ako sa preukazuje koordinácia pre vozidlá na blízkych križovatkách);
- Riadenie všetkých dotknutých SSZ žiadame predbežne ponechať zapnuté non-stop z dôvodu zvýšenia bezpečnosti cestnej premávky – počas noci predbežne žiadame riadiť SSZ v dynamickom režime celočervenej s preferenciou vozidiel MHD, ak to intenzity dopravy v danom konkrétnom čase budú dovoľovať, inak klasicky (semi)dynamicky s preferenciou vozidiel MHD (v zmysle TP 117 – časť 2.5.4.3);
- Dopravné značenie a dopravné zariadenie žiadame navrhovať podľa technických podmienok TP 117 a TP 118; najmä dodržiavať zásady nevyhnutnosti použitia DZ, zásady jednoduchosti, jednoznačnosti, konzistentnosti a špecifickosti DZ a zásadu nenulovej regulácie.
- V priestore okružnej križovatky navrhnuť podfarbenie cyklistických komunikácií na základe TP117, riešenie projektovej dokumentácie žiadame predložiť na konzultáciu;
- Vytvoriť plynulé a spojité prevedenie cyklistov so zabezpečenou prednosťou v jazde pri odbočení do objektu popred KPI na okružnej križovatke Cesta na Červený most – K Železnej studienke pomocou dopravného značenia a dopravných zariadení. Riešenie žiadame konzultovať na oddelení pešej a cyklistickej dopravy magistrátu HMBA;
- Rozšíriť nájzdovú vetvu pre cyklistov na ostrovčeku v objekte SO.PU.104 križovatky Cesta na Červený most – Lamačská cesta tak, aby bol zrejmy smer jazdy cyklistov cez Lamačskú cestu od Dúbravskej cesty z vyčkávacieho priestoru na Dúbravskej ceste;
- Vyčkávací priestor pre cyklistov na Dúbravskej ceste oddeliť pomocou dopravných zariadení;
- Združený chodník v priestore Mokrohájskej ulice zaústiť plynule do vozovky Mokrohájskej ulice.

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza stanovisko hlavného mesta ako dotknutého orgánu požadované podľa iných osobitných predpisov (§ 21 ods. 2 Stavebného zákona), vyjadrenia hlavného mesta ako dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov (§ 22 Stavebného zákona), ako ani vyjadrenia hlavného mesta ako účastníka konania (§ 49 ods. 1 písm. b), c)). Rovnako nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán je podľa § 21 ods. 7 Stavebného zákona, veta prvá, viazaný obsahom vlastného záväzného stanoviska; to neplatí, ak došlo k zmene právneho predpisu, podľa ktorého vydal záväzné stanovisko, alebo ak sa podstatne zmenili skutkové okolnosti alebo podklady, na základe ktorých vydal záväzné stanovisko.

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + potvrdené výkresy
MČ Bratislava – Staré Mesto + potvrdené výkresy
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia 02/2025); Koordinačná situácia – VHS (11/2024);
Zastavovacia situácia 1 NP (11/2024); Rezy AA,BB; Situácia (003 –
Doprava; 10/2024);
Magistrát ODI, OUIK – archív

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt