



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

K.T. Plus, s.r.o.

Kopčianska 15
851 01 Bratislava

Váš list
zo dňa **21.02.2025**

Naše poradové číslo
**MAGS OUI 50243/2025-
148648/Pet**

V Bratislave
26.03.2025

VEC: Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	ESET, spol. s r.o., Einsteinova 24, 851 01 Bratislava, v zastúpení K.T. Plus, s.r.o.
stavba:	Rekonštrukcia podchodu pre peších pod Lamačskou cestou v Bratislave, ev.č. Pp 902
pozemky, parc. č., k. ú.:	C-KN parc.č. xxxxxx, k.ú. Karlova Ves C-KN parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto
miesto stavby:	Cesta na Červený most - Karlova Ves
žiadosť doručená dňa:	21.02.2025
druh podanej dokumentácie:	Dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	PANTOGRAPH s.r.o., Strážnická 2, 811 08 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Tomas Auxt, autorizovaný architekt 2028 AA
dátum spracovania dokumentácie:	12/2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) 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 posudzovanej stavby záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..

Hlavné mesto SR Bratislava dňa 18.05.2023 pod č. MAGS OUI 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. Jednou z požiadaviek hlavného mesta bolo do objektovej skladby zahrnúť aj rekonštrukciu podchodu umiestneného v juhovýchodnej časti riešeného územia. Táto požiadavka je riešená samostatne v aktuálne predloženom projektovom riešení, ktoré je podkladom k vydaniu tohto záväzného stanoviska.

Predložená projektová dokumentácia rieši:

Zmenu dokončenej stavby podchodu pre peších pod Lamačskou cestou, pri komunikácii Cesta na Červený most, v rozsahu (rámcový popis): búracie práce (odstránenie vstupnej časti

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

podchodu a jeho nadzemných častí; odstránenie priliehlych spevnených plôch;); stavebné úpravy; zmena figúry a polohy vstupnej časti podchodu; nové obvodové konštrukcie vstupnej časti podchodu; nové spevnené plochy okolia podchodu a sadovnícke úpravy; úprava rozvodov podchodu; odvodnenie podchodu – dažďová kanalizácia, ktorej súčasťou je prečerpávací stanica a zberná nádrž; terénne úpravy.

Nový vstup do podchodu sa navrhuje ako otvorené zapustené schodisko pod úroveň terénu a umiestňuje sa ako súčasť komplexu ESET CAMPUS (rieši samostatná projektová dokumentácia), v strede budúceho námestia-osobitného verejného priestoru komplexu. Bezbariérovosť podchodu bude zabezpečená plošinami montovanými na zábradlie na strane ESET Campusu aj na strane Westend, aby bolo vytvorené rovnaké riešenie na oboch stranách podchodu. Na strane ESET CAMPUS ostane predpríprava na výťah, aby bol demontovateľný v prípade, že sa rovnaké riešenie zrealizuje na strane Westend. Ďalej sú súčasťou návrhu dopravné stavby: úprava komunikácie Cesta na Červený most (rozšírenie) o 1,4 m, súbežne s touto úpravou sa navrhujú sadové úpravy v šírke 1,3 m a na ne nadväzujúca cesta pre cyklistov v šírke 3,0 m. V polohe medzi navrhovanou cestou pre cyklistov a telesom podchodu sa navrhuje chodník s premenlivou šírkou.

Objektová skladba

SO.PU.001 Zariadenie staveniska a staveniskové prípojky

SO.PU.002 Stavebná jama a čerpanie počas výstavby

SO.PU.101 Úprava cesty Cesta na Červený most - rozšírenie cesty

SO.PU.110 Sadovnícke úpravy v okolí podchodu

SO.PU.201 Úprava chodníkov Lamačská cesta / Cesta na Červený most

SO.PU.202 Cesta pre cyklistov Lamačská cesta / Cesta na Červený most

SO.101 Objekt podchodu (oporné steny a konštrukcie podchodu)

SO.120 Sadovnícke úpravy podchodu

SO.201.1 Spevnené plochy podchodu

SO.201.2 Spevnené plochy podchodu – odvodnenie

SO.401 Úprava rozvodov NN podchodu

SO.402 Úprava rozvodov VO, rozvádzač RVO-0703

SO.403 Úprava rozvodov NN pre nástupište MHD, RIS 4

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ). Údaje v zátvorkách predstavujú aktuálny stav:

Bilancie celkového riešeného územia

– výmera riešeného územia:	424,20 m ²	
– zastavaná plocha:	0,00 m ²	(166,30 m ²)
– celková hrubá podlažná plocha nadzemných podlaží	0,00 m ²	(166,30 m ²)
– celková hrubá podlažná plocha podzemných podlaží	54,40 m ²	(25,50 m ²)
– Celková započítateľná plocha vegetácie	156,30 m ²	(232,50 m ²)
– Celková plocha vegetácie	169,40 m ²	(256,40 m ²)
– Celková výmera spevnených plôch	254,80 m ²	(1,50 m ²)

Bilancie v regulačnom bloku 201:

– výmera riešeného územia:	232,00 m ²	-
– zastavaná plocha	0,00 m ²	(14,00 m ²)
– Celková hrubá podlažná plocha nadzemných podlaží	0,00 m ²	(14,00 m ²)
– Celková hrubá podlažná plocha podzemných podlaží	8,30 m ²	(0,0 m ²)
– Celková započítateľná plocha vegetácie	107,20 m ²	(218,04 m ²)
– Celková plocha vegetácie	111,50 m ²	(218,00 m ²)
– Celková výmera spevnených plôch	120,50 m ²	(0,00 m ²)

Posúdenie návrhu stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok **2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08** (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. C-KN parc.č. xxxxxx, k.ú. Karlova Ves a C-KN parc. č. xxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201, stabilizované územie** vnútorného mesta C-KN xxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves);
- **plochy námestí a ostatné komunikačné plochy** (C-KN parc.č. xxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto)

Intenzita využitia územia:

Pozemok C-KN parc. č. xxxxxx, k.ú. Karlova Ves je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

vo vnútornom meste sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
- vo funkčnom využití územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201** patria zariadenia dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy; v území: **námestia a ostatné komunikačné plochy** je pod úrovňou terénu možné umiestňovať podchody pre chodcov.

Z hľadiska typologického druhu a funkcie je navrhovaná stavba v súlade s ÚPN;

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia :**

- predloženým zámerom nedochádza k nárastu zastavanej a podlažnej plochy v stabilizovanom území funkčnej plochy číslo funkcie 201; zníženie plôch zelene vo vymedzenej časti územia a dosahovaný KZ považujeme v stabilizovanom území danej funkčnej plochy so zreteľom charakter územia a s prihliadnutím na zvýšenie kvalitatívnych parametrov podchodu za akceptovateľný.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná zmena dokončenej stavby je z hľadiska funkcie a hmotovo-priestorového riešenia v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Mestská časť Bratislava – Karlova Ves prostredníctvom elektronickej komunikácie zo dňa 27.2.2025 oznámila, že dňa 21.02.2025 obdržala žiadosť o vydanie záväzného stanoviska na predmetnú stavbu a že sa k predmetnej stavbe nebude vyjadrovať.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia s predloženou projektovou dokumentáciou súhlasí s podmienkami:

- Nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „Rekonštrukcia podchodu pre peších, Lamačská cesta“ sú stavebné objekty, SO.PU.201 „Chodník Lamačská cesta/Cesta na Červený most“ a SO.PU.202 „Cesta pre cyklistov Lamačská cesta/Cesta na Červený most“, ktoré budú v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdané do vlastníctva mesta a následne ich realizácia preukázaná v kolaudačnom konaní;
- Zabezpečenie bezbariérovosti podchodu nerieši prevedenie peších s kočíkom a bicyklom cez podchod. Bezbariérové opatrenia žiadame riešiť v zmysle TP 048 Navrhovanie debarierizačných opatrení pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie na pozemných komunikáciách a TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry;
- V zmysle vyhlášky č. 532/2002 Z.z. § 56 požadujeme, aby stavba „Rekonštrukcia podchodu pre peších, Lamačská cesta“ zahŕňala riešenie bezbariérového prístupu na oboch stranách vstupov do podchodu vedeného pod Lamačskou cestou a v zmysle TP 048 Navrhovanie debarierizačných opatrení pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie na pozemných komunikáciách a TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry;
- Stavbu „Rekonštrukcia podchodu pre peších, Lamačská cesta“ požadujeme časovo zosúladiť so stavbou „ESET Campus“, na ktorú nadväzuje.

UPOZORNENIE:

V zmysle § 19 cestného zákona má povinnosť zabezpečiť stavbu novej komunikácie alebo úpravy existujúcej komunikácie ten, kto túto potrebu vyvolal.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods. 4 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia; Zastavovacia situácia; Pôdorys a rez;

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves
MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia; Zastavovacia situácia; Pôdorys a rez;
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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