
II. POTENCIÁLNE LOKALITY

KRITÉRIÁ VÝBERU LOKALITY

II.

Pre posúdenie a výber optimálnej lokality boli na základe požiadaviek zadávateľa a návrhu spracovateľa vybrané tieto kľúčové kritériá.

VEĽKOSŤ A ÚZEMNÝ PLÁN

- Dostatočná veľkosť pozemku pre navrhovaný zámer cca 10-15.000m² a súlad s územným plánom pre dané využitie – prípadná nutná zmena ÚP je výrazné riziko pre realizáciu projektu.

REZERVA

- Dostatočný potenciál plôch v lokalite min. 30.000m² pre ďalší rozvoj v dlhodobom horizonte – „Biznis-hub“ pre integráciu komerčných partnerov, inkubačné centrum pre nové startupy, rozšírenie vedecko-výskumných priestorov, a moderný univerzitný kampus.

POLOHA A DOSTUPNOSŤ

- Je potrebná blízkosť akademických, priemyselných a technologických centier, univerzitných kampusov, dobrá dopravná dostupnosť (diaľnice, komunikačné uzly a verejná doprava) k FEI STU Mlynská dolina, dostupnosť infraštruktúry, dopravné napojenie pre nákladnú dopravu do 12m a vhodné možnosti riešenia parkovacích kapacít.
- Medzi R&D centrom, komerčnými partnermi a existujúcimi priestormi FEI STU v Mlynskej doline sú predpokladané intenzívne interakcie (profesori, vedci, štáristi, študenti, partneri).
- V laboratóriách budú pracovať výskumné tímy, ktoré sa podieľajú aj na iných univerzitných aktivitách a projektoch v rámci existujúcich priestorov FEI STU (výcviková linka pre čipy, výučba atď.). Tie sa počas prebiehajúcich výskumných aktivít dynamicky pohybujú medzi pracoviskami a čas prípadných dlhších presunov by bol negatívnym faktorom pre efektivitu práce.
- Dobrá dostupnosť ľudských zdrojov a spojenie s STU, UK a komerčnými partnermi sú kľúčové pre maximálne využitie existujúcich a navrhovaných kapacít, možností spolupráce, ľudských

zdrojov a talentov, aj pre zdieľanie odbornej pracovnej sily a myšlienok a potenciál rastu. Z pohľadu efektívnej prevádzky sú významným faktorom, aby projekt neskončil ako izolovaný vzdialený ostrov pre vedu a výskum, ale ako centrum podporujúce vznik širokej škály interakcií a synergií komunity vedcov, študentov, komerčného sektora, médií a verejnosti.

PREDPOKLADANÉ ZAŤAŽENIE OTRASMI A VIBRÁCIAMI V LOKALITE

- Niektoré laboratórne zariadenia sú citlivé na rušenie vibráciami a otrasmi, preto je preferovaná lokalita s nízkym predpokladaným zaťažením (doprava, priemysel...). Ich tlmenie je možné len s rizikom a za cenu vyšších nákladov realizácie a náročnejších stavebno-technických riešení.

PREDPOKLADANÉ NÁKLADY A ČAS NA ZÍSKANIE A PRÍPRAVU POZEMKU

- Pre vedecké aktivity v Slovenskej republike je dôležité nezmeškať rozbiehajúcu sa európsku čipovú iniciatívu (European Chips Act) a súvisiacu podporu v tejto oblasti. Náklady a čas prípravy tohto projektu sú preto kritickým faktorom pre ďalšie rozhodovanie a úspešnú realizáciu projektu v blízkej budúcnosti.
- Využitie existujúceho kapitálu pozemkov a budov vo vlastníctve SR, MŠ SR, STU a pod. pri splnení požiadaviek na daný zámer jednoznačne a efektívne minimalizuje investičné náklady, čas prípravy ako aj riziká vyplývajúce z iného výberu a nutného vysporiadania majetkovo-právnych vzťahov. V prípade lepších celkových parametrov je však možný aj výber iných lokalít.
- Pri výbere lokality zohľadniť predpokladanú výšku nákladov a potrebný čas na získanie a prípravu pozemku, prípadné demolácie existujúcich objektov, vyvolané investície, prekládky, ochranné pásma, chýbajúcu infraštruktúru a pod.

TECHNICKÁ NÁROČNOSŤ REALIZÁCIE V LOKALITE A TYP STAVBY

- Zohľadniť technické a terénne podmienky v lokalite, ktoré by mohli nepriaznivo vplyvať na náročnosť, čas a náklady realizácie stavby.

KRITÉRIÁ VÝBERU LOKALITY

II.

PREHLAD KATEGÓRIÍ FUNKČNÉHO VYUŽITIA V ZMYSLE ÚZEMNÉHO PLÁNU

- V zmysle uvedeného prehľadu pripadajú pre výber iba lokality s kódom funkčnej plochy 201 a 501, pri ostatných chýba niektorá z potrebných funkčných zložiek.

Kategorizácia funkčného využitia v zmysle územného plánu						
Využitie - Kód funkčnej plochy	201	202	301	302	501	502
Stravovanie pre zamestnancov	▼	▼	■	■	▼	■
Ubytovacie zariadenia viažuce na funkciu	▼	▼	x	x	▼	▼
Kongresové centrá	●	x	x	x	x	x
Administratívne budovy	●	●	■	■	■	■
Vysoké školy a vysokoškolské areály	●	x	x	x	x	x
Ubytovacie a stravovacie zariadenia školstva	●	x	x	x	x	x
Objekty a areály vedy a výskumu	●	x	■	■	▼	x
Odstavné státa a parkoviská	▼	■	■	■	■	■
Parkinggaráže	▼	x	▼	▼	■	■

Urbanistické funkcie podľa číselných kódov územného plánu	
201	Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu
202	Občianska vybavenosť lokálneho významu
301	Priemyselná výroba
302	Distribučné centrá, sklady, stavebníctvo
501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti
502	Zmiešané územia obchodu a služieb výrobných aj nevýrobných

Legenda značenia	
●	prevládajúce
■	prípustné
▼	prípustné s obmedzením
x	neprípustné
	pozitívne hodnotenie, vyhovujúce využitie
	negatívne hodnotenie, nevyhovujúce využitie

IDENTIFIKÁCIA A ANALÝZA POTENCIÁLNYCH LOKALÍT

II.

ANALÝZA A HODNOTENIE POTENCIÁLNYCH LOKALÍT - TABUĽKA 1

Lokalita	Vlastník	Parcely číslo	Plocha pozemku m2	Rezerva územia pre ďalší rozvoj - Parc. č.	Rezerva územia pre ďalší rozvoj m2	Súlad s územným plánom / kód ÚP	Existujúce objekty	Dostupnosť ľudských zdrojov a dopravy z FEI
Areál FEI STU Mlynská Dolina <i>Karlova Ves</i>	Slovenská technická univerzita <i>Vazovova 5, Bratislava 812 43</i>	3016/1	31086	3016/2 2998/2, 3016/16, 3016/18, 3016/29, 3016/36, 3016/37...	40742	ÁNO / 201 <i>stabilizované územie, regulatívy nedefinované, schvaľovací proces</i>	ÁNO <i>2 ľahké plechové haly využ. ako sklad a lab., presun do obj. FEI</i>	BLÍZKA / 0 km <i>0 min. AUTO / 0 min. MHD</i>
Areál SAV Patrónka <i>Karlova Ves</i>	SR / Centrum spoločných činností SAV <i>Dúbravská cesta 5796/9, Bratislava 845 35</i>	2710/20 2717/1, 2710/46	11170	2715/6 2530/27, 2530/5	15341	ÁNO / 201 <i>stabilizované územie, regulatívy nedefinované, schvaľovací proces</i>	NIE	STREDNÁ / 5 km <i>11 min. AUTO / 20 min. MHD časté zápchy / vyššie časy</i>
Areál Rázsochy <i>Lamač</i>	Slovenská republika	1968/21 1968/29 a ďalšie	30000	1968/1 1968/20	114490	ÁNO / F 201 <i>rozvojové územie s reguláciou</i>	NIE	STREDNÁ / 6 km <i>11 min. AUTO / 30 min. MHD</i>
Areál Harmincova <i>Dúbravka</i>	SR / Peter Fratrič <i>Starhradská 12, Bratislava 851 03</i>	2433/153 2433/152 a ďalšie	9000	2346/1	34000	ÁNO / F 201 <i>rozvojové územie</i>	NIE	STREDNÁ / 5 km <i>9 min. AUTO / 25 min. MHD</i>
Areál Kapitulské polia <i>Petržalka</i>	Rímskokatolícka cirkev <i>Špitálska 7, Bratislava 814 92</i>	5888	23000	5888	200000	ÁNO / E a F 201 <i>rozvojové územie</i>	NIE	STREDNÁ / 7 km <i>7 min. AUTO / 45 min. MHD časté zápchy / vyššie časy</i>
Areál Bory <i>Lamač</i>	Bory a.s. <i>Einsteinova 25, Bratislava 851 01</i>	631/200 631/203, 631/10 a ďalšie	25000	631/29 631/54 a ďalšie	24000	ÁNO / H 201 <i>rozvojové územie</i>	NIE	STREDNÁ / 9 km <i>12 min. AUTO / 35 min. MHD časté zápchy / vyššie časy</i>
Areál SMÚ Karloveská <i>Karlova Ves</i>	Slovenská republika	2346/9 2346/11	5712	2346/1	2600	ÁNO / 201 <i>stabilizované územie, regulatívy nedefinované, schvaľovací proces</i>	ÁNO <i>pôvodný objekt nedostavaného cyklotrónového centra</i>	STREDNÁ / 4 km <i>8 min. AUTO / 25 min. MHD</i>
Areál Slovnaftská <i>Ružinov</i>	CTPark Čierny Les spol. s r.o. <i>Laurinská 18, Bratislava 811 01</i>	3377/43 3377/32 a ďalšie	20000	3377/49 3377/23 a ďalšie	20000	ÁNO / F 201 <i>rozvojové územie</i>	NIE	VZDIALENÁ / 13 km <i>12 min. AUTO / 40 min. MHD časté zápchy / vyššie časy</i>
Areál CEPIT <i>Vajnory</i>	CPT Infra s.r.o. <i>Panenská 8, Bratislava 811 03</i>	2092/18 2092/63	34413	2119/16 2119/13 a ďalšie	80000	ÁNO / G 201 <i>rozvojové územie</i>	NIE	VZDIALENÁ / 22 km <i>22 min. AUTO / 75 min. MHD časté zápchy / vyššie časy</i>
Areál OC Karpatia <i>Lamač</i>	OC Karpatia s.r.o. <i>Hlavné námestie 4, Bratislava 811 01</i>	598/2 598/9, 598/11, 598/54, 598/55	18788	598/8 598/29, 598/19 a ďalšie	7500	ÁNO / 201 <i>stabilizované územie, regulatívy nedefinované, schvaľovací proces</i>	ÁNO <i>pôvodný objekt obchodného centra</i>	STREDNÁ / 8 km <i>12 min. AUTO / 22 min. MHD časté zápchy / vyššie časy</i>
Areál Hodonínska <i>Lamač</i>	PS support s.r.o. / BROJAN SK s.r.o. <i>Vyšehradská 12, Bratislava 851 06</i>	3881/6 3881/4, 3881/39	23005	3881/3 3881/2, 3881/1 ...	50000	NIE / X 502 <i>rozvojové územie, regulácia možná až po overovacej štúdii</i>	NIE	STREDNÁ / 9 km <i>10 min. AUTO / 25 min. MHD časté zápchy / vyššie časy</i>
Areál Vajnorské letisko <i>Vajnory</i>	Stará tehelňa, s.r.o. (JTRE) <i>Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava 811 02</i>	2048/190	38884	2048/193 a ďalšie	900000	NIE / 401 a X 401 <i>stabil. aj rozvojové územie, reg. možná až po overovacej štúdii</i>	NIE	VZDIALENÁ / 19 km <i>20 min. AUTO / 50 min. MHD</i>
Areál STU Zlaté Piesky <i>Ružinov</i>	SR / Slovenská technická univerzita <i>Vazovova 5, Bratislava 812 43</i>	16954/2 16952/184, 16954/16, /22, /21, /20	12474	16952/116 16952/183, 16952/135	5621	NIE / G 502 <i>rozvoj. územie, súč. využitie veda a výskum, ÚP nový nepovoľuje</i>	ÁNO <i>ľahká plechová hala objekt z unimobuniek</i>	VZDIALENÁ / 18 km <i>20 min. AUTO / 60 min. MHD časté zápchy / vyššie časy</i>
Areál Vajnorská Istrochem <i>Nové Mesto</i>	Istrochem Reality a.s. <i>Nobelova 34, Bratislava 836 05</i>	13466/3	20000	13466/3	17978	ÁNO / I 201 <i>rozvojové územie</i>	NIE	VZDIALENÁ / 11 km <i>20 min. AUTO / 40 min. MHD časté zápchy / vyššie časy</i>

IDENTIFIKÁCIA A ANALÝZA POTENCIÁLNYCH LOKALÍT

II.

ANALÝZA A HODNOTENIE POTENCIÁLNYCH LOKALÍT - TABUĽKA 2

Lokalita	Dopravné napojenie pre nákl. dopr. do 12m	Predpokl. zať. otrasmi a vibráciami v lokalite	Predpokl. náklady na získanie a prípravu poz.	Predpokladaný čas na získanie a prípravu poz.	Technická náročnosť realizácie v lokalite	Ochranné pásma	Parkovacie kapacity	Poznámky
Areál FEI STU Mlynská Dolina <i>Karlova Ves</i>	ÁNO <i>zložitejší prístup, užšia cesta, predpokl. úprava napojenia</i>	NÍZKE <i>diaľnica 150m</i>	NÍZKE <i>vlastníctvo investora STU</i>	KRÁTKY <i>odstránenie 2 ľahkých plech hál a premiestnenie lab. do exist. objektu FEI</i>	NÍZKA <i>novostavba</i>	<i>Plyn VTL</i>	DOBRÉ <i>možné v objekte aj na voľnom priestr., náhrada exist. parkovacích miest</i>	-
Areál SAV Patrónka <i>Karlova Ves</i>	ÁNO <i>zložitejší prístup cez areál, predpokl. úprava napojenia</i>	STREDNÉ <i>diaľnica / tunel 50m mostný uzáver 270m</i>	NÍZKE <i>v závislosti od dohody s vlastníkom SAV a SR</i>	STREDNÝ <i>komunikácia s vlastníkmi, koordinácia záujmov, rozparcelovanie</i>	NÍZKA <i>novostavba</i>	<i>Plyn VTL</i>	DOBRÉ <i>riešiteľné v objekte resp. na voľnom priestranstve. na úkor rezervy</i>	-
Areál Rázsochy <i>Lamač</i>	ÁNO <i>nové napojenie dobré</i>	ŽIADNE	NÍZKE <i>v závislosti od dohody s vlastníkom a SR</i>	DLHÝ <i>komunikácia s vlastníkom, možné iné záujmy v lokalite, prietahy, rozparc.</i>	NÍZKA <i>novostavba</i>	<i>žiadne</i>	DOBRÉ <i>riešiteľné v objekte aj na voľnom priestranstve</i>	<i>brownfield, bez env. záťaže, dlhá história prietahov</i>
Areál Harmincova <i>Dúbravka</i>	ÁNO <i>súčasnú napojenie dobré</i>	ŽIADNE	VYSOKÉ <i>infraštruktúra, súkromný vlastník, riziko neúspešných rokovaní</i>	DLHÝ <i>kúpa pozemkov, komunikácia s vlastníkmi, možné iné záujmy v lok.,</i>	NÍZKA <i>novostavba</i>	<i>Cyklistická trasa Potok</i>	DOBRÉ <i>riešiteľné v objekte aj na voľnom priestranstve</i>	<i>brownfield, bez env. záťaže</i>
Areál Kapitulské polia <i>Petržalka</i>	ÁNO <i>súčasnú napojenie dobré</i>	NÍZKE <i>cesta 50m diaľnica 300m</i>	VYSOKÉ <i>infraštruktúra, súkromný vlastník, riziko neúspešných rokovaní</i>	DLHÝ <i>kúpa pozemkov, komunikácia s vlastníkmi, možné iné záujmy v lok.,</i>	NÍZKA <i>novostavba</i>	<i>Žiadne</i>	DOBRÉ <i>riešiteľné v objekte aj na voľnom priestranstve</i>	<i>nepokryté MHD</i>
Areál Bory <i>Lamač</i>	ÁNO <i>súčasnú napojenie dobré</i>	NÍZKE <i>heliport 200m diaľnica 300m</i>	VYSOKÉ <i>infraštruktúra, súkromný vlastník, riziko neúspešných rokovaní</i>	DLHÝ <i>kúpa pozemkov, komunikácia s vlastníkmi, možné iné záujmy v lok.,</i>	NÍZKA <i>novostavba</i>	<i>Heliport</i>	DOBRÉ <i>riešiteľné v objekte aj na voľnom priestranstve</i>	<i>možný zámer v príprave</i>
Areál SMÚ Karloveská <i>Karlova Ves</i>	ÁNO <i>zložitejší prístup cez areál, predpokl. úprava napojenia</i>	ŽIADNE	NÍZKE <i>v závislosti od dohody s vlastníkom SR</i>	STREDNÝ <i>komunikácia s vlastníkmi, analýza stavu budovy a potrebnej sanácie</i>	VYSOKÁ <i>rekonštrukcia a prestavba náklady rádovo vyššie</i>	<i>Les</i>	OBMEDZENÉ <i>parkovanie v objekte obtiažne, len na voľnom priestr. na úkor rezervy</i>	<i>malá rezerva pre ďalší rozvoj</i>
Areál Slovnaftská <i>Ružinov</i>	ÁNO <i>súčasnú napojenie dobré</i>	NÍZKE <i>železnica 200m cesta 50m</i>	VYSOKÉ <i>infraštruktúra, súkromný vlastník, riziko neúspešných rokovaní</i>	DLHÝ <i>kúpa pozemkov, komunikácia s vlastníkmi, možné iné záujmy v lok.,</i>	NÍZKA <i>novostavba</i>	<i>Energetika</i>	DOBRÉ <i>riešiteľné v objekte aj na voľnom priestranstve</i>	<i>možný zámer v príprave, možné env. záťaže</i>
Areál CEPIT <i>Vajnory</i>	ÁNO <i>súč. napojenie cez ob. zónu nevhodné, cesta nižšej tr.</i>	ŽIADNE	VYSOKÉ <i>infraštruktúra, súkromný vlastník, riziko neúspešných rokovaní</i>	DLHÝ <i>kúpa pozemkov, komunikácia s vlastníkmi, možné iné záujmy v lok.,</i>	NÍZKA <i>novostavba</i>	<i>Letisko Plyn Energetika</i>	DOBRÉ <i>riešiteľné v objekte aj na voľnom priestranstve</i>	<i>nepokryté MHD</i>
Areál OC Karpatia <i>Lamač</i>	ÁNO <i>súčasnú napojenie dobré</i>	NÍZKE <i>diaľnica 200m</i>	VYSOKÉ <i>súkromný vlastník, riziko neúspešných rokovaní</i>	DLHÝ <i>kúpa pozemkov, komunikácia s vlastníkmi, možné iné záujmy v lokalite</i>	VYSOKÁ <i>rekonštrukcia a prestavba náklady rádovo vyššie</i>	<i>Cyklistická trasa</i>	DOBRÉ <i>riešiteľné v objekte aj na voľnom priestranstve</i>	<i>brownfield, bez env. záťaže</i>
Areál Hodonínska <i>Lamač</i>	ÁNO <i>nové napojenie dobré</i>	STREDNÉ <i>diaľnica 50m</i>	VYSOKÉ <i>súkromný vlastník, riziko neúspešných rokovaní</i>	DLHÝ <i>kúpa poz., komunikácia s vlastníkmi, možné iné záujmy v lok., infraštr., ÚP</i>	NÍZKA <i>novostavba</i>	<i>Diaľnica Cintorín</i>	DOBRÉ <i>riešiteľné v objekte aj na voľnom priestranstve</i>	-
Areál Vajnorské letisko <i>Vajnory</i>	ÁNO <i>nové napojenie dobré</i>	ŽIADNE	VYSOKÉ <i>súkromný vlastník, riziko neúspešných rokovaní</i>	DLHÝ <i>kúpa poz., komunikácia s vlastníkmi, možné iné záujmy v lok., infraštr., ÚP</i>	NÍZKA <i>novostavba</i>	<i>Plyn Letisko</i>	DOBRÉ <i>riešiteľné v objekte aj na voľnom priestranstve</i>	<i>plánovaná nemocnica</i>
Areál STU Zlaté Piesky <i>Ružinov</i>	ÁNO <i>užšia cesta, potenciálna úprava napojenia</i>	NÍZKE <i>testovacie laboratóriá letisko</i>	NÍZKE <i>vlastníctvo investora STU</i>	DLHÝ <i>vysporiadanie nájomcov, odstránenie exist. objektov, územný plán</i>	NÍZKA <i>novostavba</i>	<i>Žiadne</i>	DOBRÉ <i>riešiteľné v objekte aj na voľnom priestranstve</i>	-
Areál Vajnorská Istrochem <i>Nové Mesto</i>	NIE <i>prístup len cez areál Istrochem</i>	NÍZKE <i>cesta 100m</i>	VYSOKÉ <i>súkromný vlastník, riziko neúspešných rokovaní, dopojenie pozemku</i>	DLHÝ <i>kúpa pozemkov, komunikácia s vlastníkmi, možné iné záujmy v lok.,</i>	VYSOKÁ <i>novostavba, environmentálne záťaže</i>	<i>Letecké</i>	DOBRÉ <i>riešiteľné v objekte aj na voľnom priestranstve</i>	<i>bez priameho prístupu, brownfield s env. záťažou</i>

HODNOTENIE A RANKING POTENCIÁLNYCH LOKALÍT

II.

Vyhodnotenie zahŕňa len lokality ktoré prešli predbežným posúdením do užšieho výberu. V predbežnom posudzovaní boli zohľadnené aj iné ako uvedené lokality, najmä lokality mestských častí Karlova Ves, Dúbravka a Lamač s vyhovujúcim kódom územného plánu 201 a 501 prevažne rozvojového charakteru. Dôvodom vyradenia už v predbežnom výbere boli kritické faktory, napr. príliš rozdrobené pozemky a z toho vyplývajúce množstvo vlastníkov, nevhodné napojenie, chýbajúca rezerva pre ďalší rozvoj a pod. V ostatných mestských častiach boli pre analýzu vybrané najlepšie reprezentatívne lokality.

Lokalita	Počet zelených bodov	Počet žltých bodov	Počet červených bodov	Počet šedých bodov	Ranking lokality
Areál FEI STU Mlynská Dolina <i>Karlova Ves</i>	11	2	0	0	1
Areál SAV Patrónka <i>Karlova Ves</i>	8	5	0	0	2
Areál Rázsochy <i>Lamač</i>	10	2	1	0	3
Areál Harmincova <i>Dúbravka</i>	10	1	2	0	4
Areál Kapitulské polia <i>Petržalka</i>	10	1	2	0	5
Areál Bory <i>Lamač</i>	9	2	2	0	6
Areál SMÚ Karloveská <i>Karlova Ves</i>	5	6	2	0	7
Areál Slovnafťská <i>Ružinov</i>	9	1	3	0	8
Areál CEPIT <i>Vajnory</i>	9	0	4	0	9
Areál OC Karpatia <i>Lamač</i>	6	3	4	0	10
Areál Hodonínska <i>Lamač</i>	8	2	2	1	11
Areál Vajnorské letisko <i>Vajnory</i>	8	1	3	1	12
Areál STU Zlaté Piesky <i>Ružinov</i>	7	2	3	1	13
Areál Vajnorská Istrochem <i>Nové Mesto</i>	7	0	5	1	14

Na základe hodnotenia a SWOT analýzy bola vybraná táto lokalita:

1. Areál FEI STU Mlynská Dolina

Farebná legenda:

Zelená = pozitívne hodnotenie, vyhovujúce parametre

Žltá = negatívne hodnotenie, prijateľné parametre

Červená = negatívne hodnotenie, nevyhovujúce parametre

Šedá = kritický nevyhovujúci parameter