



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3
Oddelenie životného prostredia a územného plánovania

Ministerstvo životného prostredia SR
Odbor posudzovania vplyvov na
životné prostredie
Námestie L. Štúra 35/1
812 35 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
12514/2021-11.1.2/fr
70193/2021 /
14.12.2021

Naša značka
44797/12179/2021/ZP/LUKP

Vybavuje/☎/@
Lukáč Peter Mgr.
02/49253378/peter.lukac@banm.sk

Bratislava
27.12.2021

Vec

LAKESIDE PARK 03 - Stanovisko k návrhu rozsahu hodnotenia zmeny navrhovanej činnosti

Listom č. 12514/2021-11.1.2/fr; 70193/2021, zo dňa 14.12.2021, doručeným dňa 21.12.2021, ste v súlade s § 30 ods. 2 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o posudzovaní vplyvov“) predložili na Mestskú časť Bratislava-Nové Mesto (ďalej len „MČ Nové Mesto“) upovedomenie o prerokovaní podľa § 30 ods. 1 zákona o posudzovaní vo veci zmeny navrhovanej činnosti „LAKESIDE PARK 03“ (ďalej len „navrhovaná činnosť“ alebo „LSP III“).

Navrhovateľom je spoločnosť **Lakeside 3, s.r.o., Tomášikova 64, 831 04 Bratislava.**

Stavbou bude priamo dotknutá parcela č. **15115/141** reg. C-KN v k. ú. Nové Mesto. Parcely, kde dochádza k zmene predchádzajúceho zámeru alebo môžu byť zámerom dotknuté: č. **15115/115, 15115/116, 15115/117, 15115/119, 15115/120, 15115/121, 15115/122, 15115/142, 15115/70, 15120/1 + 15114/1, 15115/1, 15115/96, 15115/111, 15115/3, 15115/45, 15115/47, 15115/6, 15115/7, 21968/1, 21968/107, 23021, 23022/1, 23022/2, 23022/6, 23022/7** reg. C-KN v k. ú. Nové Mesto. Parcely pod objektami fáz LSP I + LSP II: č. **15115/112, 15115/113, 15115/114, 15115/118** reg. C-KN v k. ú. Nové Mesto. Čísla parciel budú spresnené v nasledujúcom stupni dokumentácie podľa požiadaviek správcov inžinierskych sietí. Konečný rozsah záberu dotknutých parciel pre prípojky inžinierskych sietí a vyvolane investície bude upresnený na základe podmienok správcov sietí v ďalších stupňoch projektovej prípravy.

Súčasný stav (popísaný v zámere navrhovanej činnosti):

Pôvodne navrhovaná činnosť, výstavba administratívneho komplexu pozostávajúceho zo štyroch veží s prislúchajúcimi parkovacími miestami bola pod názvom *Lakeside Office Park* predmetom povinného hodnotenia podľa v tom čase platného znenia zákona č. 127/1994 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. Povinné hodnotenie bolo ukončené záverečným stanoviskom Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky (ďalej len MŽP SR) č. 2576/05-1.6/mv, zo dňa 20.02.2006. Následne bolo vydané územné rozhodnutie o umiestnení stavby č. ÚKaSP.2006/340-KHA-610, zo dňa 26.04.2006. V prvej etape bola v roku 2008 postavená 22-podlažná výšková budova Lakeside Office Park Phase I (LSP I). Stavebník na základe skúseností z vývoja realitného trhu po krízovom roku 2008 prehodnotil svoj pôvodný zámer a namiesto výstavby ďalších troch podobne vysokých administratívnych budov, na ktoré bolo vydané územné rozhodnutie v roku 2006, sa rozhodol pre výstavbu len jednej 13-podlažnej administratívnej budovy ako prístavby k fáze I. Táto budova predstavuje II. fázu výstavby s názvom *Lakeside Park Bratislava – Phase II* (LSP II). Z pohľadu zákona o posudzovaní vplyvov ide o zmenu navrhovanej činnosti. V rámci konania o zmene navrhovanej činnosti MŽP SR vydalo Rozhodnutie č. 4019/2015-3.4/mv, zo dňa 16.03.2015 v zmysle znenia v tom čase platného zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov. Na túto stavbu vydal stavebný úrad Mestská časť Bratislava-Nové Mesto územné rozhodnutie č. 1117/2016/UKSP/POBA-UR-25. V súčasnosti rozostavaná budova, spolu s prislúchajúcimi spevnenými plochami a sadovými úpravami, predstavuje 2. etapu zástavby bloku - LSP II, s plánovanou kolaudáciou v roku 2022.

Posudzovaná zmena navrhovanej činnosti (popísaná v zámere navrhovanej činnosti):

Predmetom v súčasnosti riešeného investičného zámeru LSP III, ktorý je predkladanej druhej zmeny navrhovanej činnosti, je dokončenie zástavby mestského bloku a areálu LAKESIDE PARK výstavbou finálnej, tretej



02 / 49 253 512
02 / 45 529 459

Bankové spojenie
Prima banka Slovensko, a. s.

Číslo účtu
SK08 5600 0000 0018 0034 7007

IČO
603317

Stránkové dni
Pondelok 8 - 12,00 13 - 17,00
Streda 8 - 12,00 13 - 17,00

e-mail: podatelna@banm.sk
www.banm.sk

DIČ
2020887385

etapy. Tretia etapa pozostáva z dvoch výškových budov umiestnených na voľnej, juhovýchodnej strane mestského bloku smerom k obratisku električiek a železničnej stanici Nové Mesto. V rámci tejto etapy sú riešené parkoviská a technické priestory. V odkrytej južnej časti podnože smerom do Tomášikovej ulice sa umiestňujú služby. Navrhované vežové budovy budú mať podľa predloženej dokumentácie 30 a 19 nadzemných podlaží (NP), spoločnú podnož bude tvoriť 6 podzemných podlaží (PP). Južný objekt má komerčný parter, od 2. NP – 19. NP sú rezidenčné podlažia. Na streche sa nachádza technológia a pobytový priestor pre rezidentov doplnený o zeleň, saunu a spoločenské priestory. Severný objekt je riešený podobne. Komerčný parter s recepciou hotela /long stay apartments/, 2. NP – 18. NP občianska vybavenosť – hotelové apartmány a potrebné vybavenie hotela, 19. NP – 30. NP rezidenčné podlažia. Strecha je riešená rovnako ako v južnom objekte – kombinácia spoločenských exteriérových priestorov a technológie. Podzemné podlažia sú primárne určené na parkovanie, len v malej časti, kde sa stýkajú z ulicou sú riešené ako komerčné priestory. Pavilón je občianskou vybavenosťou, predpokladaná je kaviareň alebo reštaurácia s prepojením na exteriérové plochy plazzy. Riešenie verejných priestorov zjednocuje jednotlivé fázy areálu LAKESIDE PARK aj rôzne funkcie parteru. Bezbariérové napojenie na okolitú dopravnú infraštruktúru, služby v nákupnom centre Vivo a taktiež fyzické napojenie na jazero Kuchajda je navrhnuté v podobe pobytovej pešej lávky nad ulicou Tomášikova.

Zámer je predkladaný v dvoch variantoch odlišujúcich sa v technologickom vybavení budovy, konkrétne s druhom záložného zdroja v prípade výpadku energií. Vo variante 1 bude objekt vybavený vlastným dieselaagregátom (motor-generátor). Vo variante 2 bude inštalovaný núdzový zdroj elektrickej energie UPS.

V zámere sa navrhuje realizácia spolu 843 parkovacích miest, z toho na teréne pri zadnej komunikácii pozdĺž železnice 18 návštevníckych miest, ďalšie návštevnícke miesta na 2. PP a časti 3. PP, spolu 141 návštevníckych miest, na 1. PP, 3. PP, 4. PP, 5. PP a 6. PP pre rezidentov a hotel 684 PM.

Položka podľa Prílohy č. 8 k zákonu o posudzovaní vplyvov	Pôvodné riešenie – záver. stan. č. 2576/05-1.6/mv, zo dňa 20.02.2006	Zmena NČ - rozhodnutie č. 4019/2015-3.4/mv, zo dňa 16.03.2015	Posudzovaná zmena navrhovanej činnosti	Rozdiel
1	2	3	4	5 = 2 – (3 + 4)
Kapitola č. 9, položka č. 16a) Pozemné stavby alebo ich súbory*	160 928 m ²	66 174 m ²	43 968 m ²	-50 786 m ²
Kapitola č. 9, položka č. 16b) Statická doprava	1 850 stojísk	817 stojísk	843 stojísk	-190 stojísk

*Pozn.: V pôvodne posudzovanej činnosti bola uvádzaná úžitková plocha – preto kvôli porovnaniu sú aj pri zmenách navrhovanej činnosti uvádzané úžitkové plochy.

Po preštudovaní predkladaného zámeru MČ Nové Mesto konštatuje nasledovné:

Posúdenie navrhovanej činnosti z hľadiska územného plánovania:

Základné parametre (podľa predloženého zámeru):

Celková výmera riešeného územia	29 327 m ²
Plocha reg. bloku (kód funkcie 201 , kód reg. L)	27 611 m ²
Zastavaná plocha spolu	7 059 m ² (index zast. plochy – IZP: 0,26), z toho:
- LSP I	3 500 m ²
- LSP II	1 470 m ²
- LSP III	2 089 m²
Započítateľné plochy zelene spolu reg. bloku (kód funkcie 201 , kód reg. L)	7 528,2 m ² (koeficient zelene – KZ: 0,27), z toho:
- Na rastlom teréne	6 024 m ²
- Nad podz. konštr. hrúbky >2,0 m	199 m ² x 0,9 = 179 m ²
- Nad podz. konštr. hrúbky >1,0 m	1 511 m ² x 0,5 = 755,5 m ²
- Nad podz. konštr. hrúbky >0,5 m	1 899 m ² x 0,3 = 569,7 m ²
Podlažná plocha NP spolu (LSP 01+02+03)	90 300 m ² (index podl. plôch – IPP: 3,27), z toho:
Celkový navrhovaný počet park. miest (LSP III)	843

V zmysle **Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy** v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN BA“) je riešené územie súčasťou:

- **rozvojového územia** určeného pre **občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu** (kód funkcie **201**, kód regulácie **L**) o výmere 27 611 m² a
- **stabilizovaného územia** určeného pre **parky, sadovnicke a lesoparkové úpravy** (kód funkcie **1110**) o výmere 1 716 m².

Podmienky funkčného využitia:

Kód funkcie 201 - Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni
02 / 49 253 512	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok 8 - 12,00 13 - 17,00
02 / 45 529 459				Streda 8 - 12,00 13 - 17,00
e-mail: podatelna@banm.sk			DIČ	
www.banm.sk			2020887385	

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

- prevládajúce spôsoby funkčného využitia plôch – zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu;
- prípustné spôsoby funkčného využitia plôch – najmä integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniová a plošná, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia;
- prípustné spôsoby funkčného využitia plôch v obmedzenom rozsahu – najmä **bývanie v rozsahu do 30%** z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov, s obsahom škodlivín z domácností;
- neprípustné spôsoby funkčného využitia plôch – najmä zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Kód funkcie 1110 - Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene, ale aj plochy zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

- prevládajúce spôsoby funkčného využitia plôch – parky, sadovnícka plošná a líniová zeleň, lesoparkové úpravy;
- prípustné spôsoby funkčného využitia plôch – najmä vodné plochy;
- prípustné spôsoby funkčného využitia plôch v obmedzenom rozsahu – najmä pobytové lúky, ihriská a hracie plochy, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, náučne chodníky, turistické a cyklistické trasy, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy;
- neprípustné spôsoby funkčného využitia plôch – najmä parkinggaráže nad terénom, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Regulatívy intenzity využitia:

Kód regulácie	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
L	3,3	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	0,25

Na základe predložených podkladov a ich posúdenia máme za MČ Nové Mesto z hľadiska územného plánovania k predmetnej zmene navrhovanej činnosti a k predloženému návrhu rozsahu hodnotenia nasledovné pripomienky a požiadavky:

1. V predloženej zámere nie je uvedené začlenenie stavby v zmysle § 43b a § 43c stavebného zákona a prípadne zaradenie stavby podľa vyhlášky č. 277/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú klasifikačné znaky na ubytovacie zariadenia pri ich zaradovaní do kategórií a tried, v platnom znení;
2. V predloženej zámere chýba situácia umiestnenia stavby na pozemku alebo pozemkoch vrátane susedných pozemkov a stavieb na nich, ktorá by obsahovala vzdialenosti od hraníc pozemkov a od okolitých stavieb a zakreslenie stavebných a regulačných čiar a ochranných pásiem;
3. V predloženej zámere (resp. v príslušnej prílohe zámeru) chýbajú pôdorysy všetkých podlaží, ktoré by obsahovali minimálne základné charakteristické kóty a výškopisné kóty. Rovnako tak chýbajú charakteristické rezy s výškopisnými kótami a pohľady;
4. Podľa ÚPN BA je plocha regulačného bloku (kód funkcie **201**, kód reg. **L**) 2,7465 ha, nie 2,7611 ha. Je preto potrebný prepočet indexu zastavaných plôch (IZP), koeficientu zelene (KZ) a indexu podlažných plôch (IPP);
5. Podľa ÚPN BA predstavuje **zastavaná plocha stavby plochu ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny**. V zmysle definície zastavanej plochy stavby podľa ÚPN BA je potrebné, aj v zmysle predošlého bodu, vykonať prepočet IZP, nakoľko do zastavanej plochy predmetnej stavby **nebola započítaná podnož ako samotnej tretej etapy, tak aj z predošlých dvoch etáp**. Nakoľko sa však v tejto súvislosti javí, že navrhovanou zmenou činnosti dôjde k prekročeniu maximálne prípustného IZP, **je potrebné aby bol v rámci správy o hodnotení rozpracovaný a posúdený variant zmeny navrhovanej činnosti, ktorý bude rešpektovať súčasný ukazovateľ intenzity využitia územia – index zastavaných plôch (IZP max. = 0,3), pre dotknutú funkčnú plochu**. V opačnom prípade, z hľadiska územného plánovania, s navrhovanou zmenou činnosti v oboch posudzovaných variantoch **nesúhlasíme**;
6. V súvislosti s bodom č. 1 – V prípade klasifikácie stavby ako bytovej budovy je potrebné prepočítať a prehodnotiť podzemné podlažia v zmysle STN 73 4301 Bytovej budovy, ktorá je v platnosti od 01.02.2021. Podľa bodu 5.1.9

☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni
02 / 49 253 512	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok 8 - 12,00 13 – 17,00
02 / 45 529 459				Streda 8 - 12,00 13 – 17,00
e-mail: podatelna@banm.sk			DIČ	
www.banm.sk			2020887385	

predmetnej STN sa za podzemné podlažie považuje každé podlažie, ktorého obsypaná plocha fasády pôvodným terénom je viac ako 50 % z celkovej plochy fasády;

7. V súvislosti s predošlým bodom, v prípade prekvalifikovania PP na NP je potrebný prepočet IPP;
8. V súvislosti s bodom č. 4 upozorňujeme, že podiel funkcie bývania z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy **nesmie prekročiť 30 %**.

Z hľadiska životného prostredia máme k navrhovanej činnosti nasledujúce pripomienky a požiadavky:

- a) Str. 55 zámeru v rámci kapitoly III.4 Súčasný stav kvality ŽP vrátane zdravia - Zaťaženie hlukom sa uvádza: „Dominantným hlukom“ na danom území je hluk z dopravy spôsobený cestnou premávkou v okolitých cestách, predovšetkým na ulici Dostojevský rad.“ – upozorňujeme, že zmena navrhovanej činnosti je situovaná na území MČ Nové Mesto, nie na Dostojevskom rade, ktorý je v inom katastri. Navyše máme za to, že hlavným zdrojom hluku je nielen cestná doprava, ale aj železničná doprava a hluk z prevádzky železničnej stanice;
- b) Súčasne sa v tejto časti zámeru uvádza, že bude spracovaná hluková štúdia na základe ktorej sa vyhodnotí stav po realizácii plánovanej výstavby. Máme za to, že hluková štúdia by mala byť vyhotovená už v tomto štádiu, kde budú vyhodnotené všetky zdroje hluku, ktoré budú mať vplyv na zmenu navrhovanej činnosti;
- c) Ak zo záverov vypracovanej hlukovej štúdie vyplynie potreba riešiť opatrenia na maximálnu možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy, tieto požadujeme riešiť formou akustického útlmu obvodového plášťa budov. Voči správcovi pozemných komunikácií a železničných tratí nebude možné uplatňovať požiadavku na realizáciu týchto opatrení, pretože negatívne účinky vplyvu dopravy sú v čase realizácie známe;
- d) Na str. 64 zámeru sú uvedené druhy odpadu, ktorých vznik sa predpokladá pri výstavbe; nie je uvedená výkopová zemina. Na str. 63 zámeru sa uvádza, že zemina bude použitá na realizáciu areálových spevnených plôch, pri pokládke inžinierskych sietí. Vzhľadom na skutočnosť, že činnosť predpokladá 6 PP v rámci 2 nových objektov, máme za to, že všetka výkopová zemina nebude môcť byť použitá na uvedené činnosti;
- e) V rámci už navrhovanej požiadavky podľa predloženého návrhu rozsahu hodnotenia na akustickú (hlukovú) štúdiu požadujeme vyhodnotenie vplyvov všetkých zdrojov hluku vrátane železničnej dopravy a prevádzky Železničnej stanice Nové Mesto na navrhované objekty; súčasne žiadame, aby sa k tejto štúdii vyjadril nielen Regionálny úrad verejného zdravotníctva, ale hlavne Útvar vedúceho hygienika rezortu Ministerstva dopravy a výstavby SR (Všetky úlohy v oblasti ochrany, podpory a rozvoja verejného zdravia ako aj v oblasti radiačnej ochrany na úseku železničnej, leteckej, cestnej a vodnej dopravy a na úseku pôšt a telekomunikácií vykonáva prostredníctvom Útvaru vedúceho hygienika rezortu s celoslovenskou pôsobnosťou);
- f) V rámci už navrhovanej požiadavky podľa predloženého návrhu rozsahu hodnotenia na svetlotechnický posudok žiadame preukázať vplyv tienenia na najbližšie objekty vrátane plánovaného zámeru Semiramis, nachádzajúceho sa na pozemku s parc. č. 15115/7 reg. C-KN v k.ú. Nové Mesto;
- g) V rámci už navrhovanej požiadavky podľa predloženého návrhu rozsahu hodnotenia na dopravnú štúdiu žiadame, aby bol v rámci nej posúdený vplyv na priechodnosť komunikácie Tomášikova, Vajnorská (v oboch smeroch) a Trnavská cesta a Rožňavská vrátane synergického vplyvu všetkých stavieb v okolí;
- h) Pred použitím výkopovej zeminy na spätné úpravy, realizáciu areálových komunikácií a inžinierskych sietí požadujeme, aby zemina bola v prípade jej deponovania v zemníkoch na hraniciach pozemku zabezpečená pred jej uvoľňovaním (PM₁₀) do ovzdušia počas zlých poveternostných podmienok;
- i) Súčasne žiadame, aby bola zemina pred jej použitím preverená, či nie je kontaminovaná;
- j) Nakladanie so zmesovým komunálnym odpadom a vytriedenými komunálnymi odpadmi je nutné na pozemku investora, pričom je nutné dodržať príslušné všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta SR Bratislava o nakladaní s komunálnymi a drobnými stavebnými odpadmi;
- k) Na str. 74 zámeru sa uvádza, že prevádzkou a výstavbou činnosti sa nepredpokladá zásah do vodných zdrojov. Nakoľko v tesnej blízkosti sa nachádza jazero Kuchajda, žiadame o predloženie technických riešení (uvedené v zámere na str. 74) pri zakladaní stavieb, ktoré zabezpečia, že nedôjde k zmene hladiny podzemnej vody a teda aj povrchovej vody na Kuchajde.

Mgr. Rudolf Kusý
starosta mestskej časti
v z. podľa poverenia č. 9/2021
zo dňa 15.01.2021
Ing. Ignác Olexík, PhD.
prednosta miestneho úradu

☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni
02 / 49 253 512	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok 8 - 12,00 13 - 17,00
02 / 45 529 459				Streda 8 - 12,00 13 - 17,00
e-mail: podatelna@banm.sk			DIČ	
www.banm.sk			2020887385	