



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 Ľudovíta Štúra 35/1
812 35 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
2749/2022-11.1.2/fr
24348/2022 / 27.04.2022

Naša značka
19092/36/2022/ZP/LUKP

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

Bratislava
23.05.2022

Vec

LAKESIDE PARK 03 - Stanovisko k správe o hodnotení vplyvov zmeny navrhovanej činnosti

Listom č. 2749/2022-11.1.2/fr; 24348/2022, zo dňa 27.04.2022, doručeným dňa 29.04.2022, ste v súlade s § 33 ods. 1 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“) na zaujatie stanoviska správu o hodnotení vplyvov zmeny navrhovanej činnosti „LAKESIDE PARK 03“ (ďalej len „navrhované činnosť“ alebo „LSP III“).

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

Priamo stavbou bude 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, 15115/152, 15115/70, 15120/1, 15119/1, 15114/1, 15115/1, 15115/96, 15115/111, 15115/3, 15115/45, 15115/47, 15115/6, 15115/7, 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 - **15115/112, 15115/113, 15115/114, 15115/118, 15115/151, 15119/1, 15120/1, 15115/3** 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 správe o hodnotení 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.

☎/fax
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

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

Predmetom v súčasnosti riešeného investičného zámeru LSP III, ktorý je predmetom predkladanej druhej zmeny navrhovanej činnosti, je dokončenie zástavby mestského bloku a areálu LAKESIDE PARK výstavbou finálnej, tretej etapy. Tretia etapa pozostáva z dvoch výškových budov umiestnených na spoločnej podnoži na voľnej, juhovýchodnej strane mestského bloku smerom k obratisku električiek a železničnej stanici Nové Mesto. V rámci tejto etapy sú navrhované funkcie občianskej vybavenosti - obchodné priestory a hotel s apartmánovým ubytovaním a bývania. V spoločnej spodnej časti umiestnenej pod terénom sú riešené podzemné parkoviská a technické priestory.

V odkrytej južnej časti podnože smerom do Tomášikovej ulice sa umiestňujú služby a fitness. Navrhované terénne a sadové úpravy, spolu s prízemným pavilónom kaviarne, dotvárajú a nanovo definujú verejný priestor ako jadro celého mestského bloku. Navrhované vežové budovy budú mať podľa predloženej dokumentácie 30+1 a 19+1 nadzemných podlaží (NP), spoločnú podnož bude tvoriť 5, resp. 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 dieselagregátom (motor-generátor). Vo variante 2 bude inštalovaný núdzový zdroj elektrickej energie UPS.

V rámci zmeny navrhovanej činnosti sa navrhuje realizácia spolu 760 parkovacích miest, z toho 127 návštevníckych miest v podlažiach 2. PP, 3. PP a na teréne pri komunikácií pozdĺž železnice (podlažia priamo pri vjazde do garáže), a 603 miest pre hotel a rezidentské státie. Z toho 4 % - 34 p.m. - budú pre imobilných. 20 % nenávštevníckych miest s možnosťou nabíjania, všetky rezidenčné a hotelové s prípravou na inštaláciu nabíjacej stanice pre elektromobily alebo plug-in hybridy. Okrem parkovacích stojísk pre osobné vozidlá kategórie 1, podskupiny 01 je v parkovacej garáži navrhovaných 90 motocyklových a 300 cyklistických stojísk.

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	43 475 m ² ¹⁾	-51 279 m ²
Kapitola č. 9, položka č. 16b) Statická doprava	1 850 stojísk	817 stojísk	760 stojísk ²⁾	-273 stojísk

Poznámka:

¹⁾ V pôvodne posudzovanej činnosti bola uvádzaná úžitková plocha – preto kvôli porovnaniu sú aj pri zmenách navrhovanej činnosti uvádzané úžitkové plochy. Údaje sú prevzaté z rozpracovanej dokumentácie, ktorá bude podkladom pre vyhotovenie správy o hodnotení.

²⁾ Navrhovateľ z vlastného záujmu ale aj na základe stanovísk k zámeru v prípravnej fáze skúmal vplyvy na dopravné priráženie predkladanou zmenou navrhovanej činnosti pri maximálne možnom počte stojísk. Postupne však, v záujme čo najnižšieho priráženia dopravy a s tým spojených vplyvov na životné prostredie, počet stojísk minimalizoval na ekonomicky únosnú mieru pri dodržaní príslušných technických noriem.

Po preštudovaní predkladaného zámeru MČ Nové Mesto konštatuje nasledovné:

Posúdenie navrhovanej činnosti z hľadiska územného plánovania:

Základné parametre (podľa predloženej správy o hodnotení):

Celková výmera riešeného územia	29 327 m ²
Plocha reg. bloku (kód funkcie 201 , kód reg. L)	27 611 m ²
Zastavaná plocha spolu	7 120 m ² (index zast. plochy – IZP: 0,26), z toho:
- LSP I	3 500 m ²
- LSP II	1 470 m ²
- LSP III	2 150 m²
Započítateľné plochy zelene spolu	
reg. bloku (kód funkcie 201 , kód reg. L)	7 294 m ² (koeficient zelene – KZ: 0,26), z toho:
- Na rastlom teréne	5 116 m ²
- Nad podz. konštr. hrúbky >2,0 m	437 m ² x 0,9 = 393,3 m ²
- Nad podz. konštr. hrúbky >1,0 m	2 844 m ² x 0,5 = 1 422 m ²

☎/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	

- Nad podz. koňstr. hrúbky >0,5 m	1 210 m ² x 0,3 = 363 m ²
Podlažná plocha NP spolu (LSP 01+02+03)	91 105 m ² (index podl. plôch – IPP: 3,3), z toho:
- LSP I	30 658 m ²
- LSP II	16 490 m ²
- LSP III	43 957 m²
Celkový navrhovaný počet park. miest (LSP III)	760

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**) a
- **stabilizovaného územia** určeného pre **parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy** (kód funkcie **1110**).

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.

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

Z hľadiska životného prostredia máme k správe o hodnotení a k samotnej navrhovanej činnosti nasledujúce pripomienky a požiadavky:


- Informácie o vode na polievanie z vlastnej studne (str. 25-26 a 28-29) - nie je vyhodnotené či a aký vplyv to bude mať na povrchovú vodu v jazere Kuchajda;
- V rámci vplyv na ovzdušie (str. 139) nie je uvedený zdroj počas výstavby – mobilné zariadenie na materiálové zhodnotenie stavebného odpadu (17 01 07);
- V rámci Akustickej štúdie, spracovanej 17.03.2022 laboratóriom VALERON Enviro Consulting, s.r.o. sa uvádza pri posudzovaní prekročenia najvyšších prípustných hodnôt zo železničnej dopravy, že je možné uplatniť článok

☎/fax 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	

1.6 Vyhlášky č. 549/2007 Z. z.: „Ak je preukázané, že jestvujúci hluk z pozemnej a koľajovej dopravy prekračujúci prípustné hodnoty podľa tabuľky č. 1 pre kategórie územia II. a III. je zapríčinený postupným narastaním dopravy a nie je možné ho obmedziť dostupnými technickými opatreniami alebo organizačnými opatreniami bez podstatného narušenia dopravného výkonu, posudzovaná hodnota pre kategóriu územia II. môže prekročiť prípustné hodnoty určujúcich veličín hluku z dopravy uvedené v tabuľke č. 1 najviac o 5 dB a pre kategórie územia III. a IV. najviac o 10 dB.“ Nakoľko mestská časť eviduje už v súčasnosti podnety na zvýšený hluk zo železničnej dopravy pri ŽSt. Bratislava.-Nové Mesto, žiadame využiť všetky dostupné stavebno-technické opatrenia na zabezpečenie pohody budúcich užívateľov navrhovanej činnosti (vrátane vybudovania protihlukovej steny)“ obzvlášť s prihliadnutím na skutočnosť, že voči správcovi pozemných komunikácií a hlavne železničných tratí nebude možné uplatňovať požiadavku na realizáciu týchto opatrení, pretože negatívne účinky vplyvu dopravy sú v čase realizácie známe;

- d) V rámci vplyvov na vodné pomery (str.140-141) sa uvádza, že pre zabezpečenie stavebnej jamy je nutné uvažovať s dočasným zabezpečením odvodnenia stavebnej jamy (odčerpávanie statických zásob podzemnej vody a sanovať prítok jej dnom). Neuvádza sa, akým spôsobom, v akom množstve a kam bude odčerpávaná voda zo stavebnej jamy. Rovnako nie je uvedené, či predmetné nebude mať vplyv na povrchovú vodu na Kuchajde; z inžiniersko-geologického, hydrogeologického a radónového prieskumu spoločnosti TERRATEST, s.r.o. Bratislava (správa o hodnotení, str. 142) vyplýva, že vzhľadom na skúsenosť z 1. a 2. etapy (zrealizované podzemné steny, tvoriace hydraulickú bariéru) bude aj počas 3. etapy zabránené možnému transportu znečistenia z Istrochemu, a.s. smerom ku Kuchajde; napriek tomuto vyjadreniu sa nikde (ani v správe o hodnotení a ani v prieskume) neuvádza, či pri zabezpečovaní stavebnej jamy (prepojenie prevažne horizontálne uložených vrstiev sedimentu neogénu) dôjde k zmene hladiny povrchovej vody Kuchajdy; súčasne sa predmetné neuvádza ani v prípade odčerpávania vody zo stavebnej jamy.
- e) v rámci posudzovaných variantných riešení **z hľadiska životného prostredia uprednostňujeme variant č. 2** za nasledovných podmienok:
- žiadame, aby počas materiálového zhodnocovania stavebných odpadov boli zabezpečené opatrenia, ktoré minimalizujú rozptyl prachových častíc do okolia;
 - vzniknuté odpady budú zhromažďované v mieste vzniku tak, aby nedochádzalo k znečisteniu ovzdušia (v kontajneroch, resp. prekryté - str. 139);
 - žiadame zrealizovať protihlukovú bariéru ako vonkajšiu ochranu pred hlukom zo železničnej dopravy.

Mgr. Rudolf Kusý
starosta mestskej časti

 /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	