Navrhovateľ:
Lakeside 3, s. r. o.
Tomášiková 64
831 04 Bratislava







„LAKESIDE 03”

Oznámenie o zmene navrhovanej činnosti

September 2026

Spracovateľ dokumentácie:

EKOJET, s.r.o.
priemyselná a krajinná ekológia

Staré Grunty 9A, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
Tel.:(+421 2) 45 69 05 68
e-mail: info@ekojet.sk
www.ekojet.sk

OBSAH

Úvod 1

I. Údaje o navrhovateľovi 2

II. Názov zmeny navrhovanej činnosti 2

III. Údaje o zmene navrhovanej činnosti 2

1. Umiestnenie navrhovanej činnosti 2
2. Opis technického a technologického riešenia vrátane požiadaviek na vstupy a údajov o výstupoch 2
2.1. Proces posudzovania 3
2.2. Predkladaná zmena navrhovanej činnosti (2026), opis technického a technologického riešenia 4
2.3. Požiadavky na vstupy 15
2.4. Údaje o výstupoch 26
3. Prepojenie s ostatnými plánovanými a realizovanými činnosťami v dotknutom území a možné riziká havárií vzhľadom na použité látky a technológie 33
4. Druh požadovaného povolenia navrhovanej činnosti podľa osobitných predpisov 34
5. Vyjadrenie o predpokladaných vplyvoch zmeny navrhovanej činnosti presahujúcich štátne hranice 34
6. Základné informácie o súčasnom stave životného prostredia dotknutého územia vrátane zdravia ľudí 34
6.1. Charakteristika prírodného prostredia vrátane chránených území 34
6.2. Krajina, krajinný obraz, stabilita, ochrana, scenéria 42
6.3. Obyvateľstvo, jeho aktivity, infraštruktúra, kultúrnohistorické hodnoty územia 46
6.4. Súčasný stav kvality životného prostredia vrátane zdravia 49

IV. Vplyvy na životné prostredie a zdravie obyvateľstva vrátane kumulatívnych a synergických 53

1. Vplyvy na obyvateľstvo 53
2. Vplyvy na prírodné prostredie 57
3. Vplyvy na krajinu 66
4. Vplyvy na urbánny komplex a využívanie zeme 67
5. Údaje o predpokladaných vplyvoch zmeny navrhovanej činnosti na chránené územia 69
6. Vyhodnotenie kumulatívnych a synergických vplyvov navrhovanej zmeny na životné prostredie 70

V. Všeobecne zrozumiteľné záverečné zhrnutie 77

VI. Prílohy 83

1. Informácia, či navrhovaná činnosť bola posudzovaná podľa zákona; v prípade, ak áno, uvedie sa číslo a dátum záverečného stanoviska, príp. jeho kópia 83
2. Mapy širších vzťahov s označením umiestnenia zmeny navrhovanej činnosti v danej obci a vo vzťahu k okolitej zástavbe 83
3. Dokumentácia k zmene navrhovanej činnosti 83

VII. Dátum spracovania 84

VIII. Meno, priezvisko, adresa a podpis spracovateľa oznámenia 84

IX. Podpis oprávneného zástupcu navrhovateľa 84

Zoznam príloh: 85

Úvod

Predmetom tohto oznámenia o zmene je posúdenie zmeny navrhovanej činnosti: **„LAKESIDE 03“**.

Zmena navrhovanej činnosti je situovaná v Bratislavskom kraji, v okrese Bratislava III., k. ú. Nové Mesto, v urbanizovanom území, v rámci riešeného územia posúdenej činnosti „LAKESIDE PARK 03“ (Správa o hodnotení 04/2022).

Pre vypracovanie predloženého Oznámenia o zmene navrhovanej činnosti boli podkladom dokumentácie:

- Investičný zámer „LAKESIDE 03“ Bogle Architects, Revoluční 7, 110 00 Praha 1, (09/2026).

V prípade záujmu o podrobnejšie informácie k predloženému oznámeniu o zmene navrhovanej činnosti je možné kontaktovať spracovateľa oznámenia o zmene navrhovanej činnosti, firmu EKOJET, s.r.o., tel.: +421 2 4569 0568, e-mail: info@ekojet.sk, www.ekojet.sk.

I. Údaje o navrhovateľovi

1. Názov:	Lakeside 3, s.r.o.
2. Identifikačné číslo:	50 343 564
3. Sídlo:	Tomášikova 64, 831 04 Bratislava
4. Meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo a iné kontaktné údaje oprávneného zástupcu obstarávateľa:	Miroslav Kováčik, Tomášikova 64, 831 04 Bratislava tel.: +421 917 817 066, kovacik@cresco.sk
5. Meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo a iné kontaktné údaje kontaktnej osoby, od ktorej možno dostať relevantné informácie o navrhovanej činnosti a miesto na konzultácie:	Mgr. Tomáš Šembera, Ing. Ján Schvarcz EKOJET, s.r.o., Staré Grunty 9A, 841 04 Bratislava tel.: 02 / 45 69 05 68, e-mail: info@ekojet.sk, www.ekojet.sk.

II. Názov zmeny navrhovanej činnosti

„LAKESIDE 03“

III. Údaje o zmene navrhovanej činnosti

1. Umiestnenie navrhovanej činnosti

Zmena navrhovanej činnosti je situovaná na území Bratislavského kraja, v okrese Bratislava III, v k. ú. Nové Mesto, v zastavanom území mesta Bratislava na Tomášikovej ulici, v susedstve budov Lakeside Park I a II (LS1 a LS2). Riešené územie je súčasťou, resp. priamo nadväzuje na zmienené objekty pričom rešpektuje ich urbanistickú štruktúru a prevádzkové väzby.

Parcely dotknuté realizáciou navrhovanej zmeny predstavujú nasledovné parcely:

- k.ú. Nové Mesto: KN-C č. 15115/141, 15115/70, 15115/122, 15115/151, 15115/152, 15115/153, 15115/154, 15115/157, 15115/158, 15115/159, 15115/160, 15115/161, 15115/162, 15115/96, 15115/112, 15115/113, 15115/114, 15115/115, 15115/116, 15115/117, 15115/118, 15115/119, 15115/120, 15115/121, 15115/142, 15115/155, 15115/156, 15115/1, 23022/1, 21968/107, 23021.

Areál zmeny navrhovanej činnosti sa nachádza v zastavanom území mesta Bratislava. Na ploche riešeného územia zmeny platí 1. stupeň ochrany prírody a krajiny v zmysle zákona NR SR č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

2. Opis technického a technologického riešenia vrátane požiadaviek na vstupy a údajov o výstupoch

Zmena navrhovanej činnosti je navrhovaná v rámci riešeného územia posúdenej činnosti „LAKESIDE PARK 03“ (Správa o hodnotení 04/2022). Oproti zmienenému poslednému posúdenému stavu dochádza v predloženom oznámení o zmene navrhovanej činnosti predovšetkým k navýšeniu počtu nadzemných podlaží vybraných objektov (objekt A a B) a k zmene funkčného využitia objektu A, konkrétne k zmene pôvodne navrhovanej hotelovej časti v objekte A na rezidenčnú funkciu. Tiež dochádza k zníženiu počtu parkovacích stojísk. Súčasťou zmeny je tiež úprava riešenia plôch zelene, sadových úprav a prvkov modro-zelenej infraštruktúry.

V súvislosti s vyššie uvedeným, tak dochádza oproti posúdenému stavu k zmene navrhovanej činnosti.

2.1. Proces posudzovania

2.1.1 Pôvodný zámer EIA

Pôvodne navrhovaná činnosť, spočívajúca vo výstavbe administratívneho komplexu pozostávajúceho zo štyroch veží s príslušnými parkovacími kapacitami, bola pod názvom „Lakeside Office Park“ predmetom povinného hodnotenia vplyvov podľa v tom čase účinného zákona č. 127/1994 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. Proces povinného hodnotenia bol ukončený Záverečným stanoviskom Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky (ďalej len „MŽP SR“) č. 2576/05-1.6/mv zo dňa 20. 2. 2006.

2.1.2 Zmena navrhovanej činnosti I.

Z pôvodne plánovaných štyroch administratívnych budov bola v roku 2008 realizovaná I. fáza – Lakeside Park 01, pozostávajúca z 22-podlažnej administratívnej budovy. Následne došlo k úprave pôvodného zámeru, keď bola namiesto výstavby ďalších troch výškových budov navrhnutá jedna 13-podlažná administratívna budova ako prístavba k I. fáze, označovaná ako „Lakeside Park Bratislava – Phase II“ (Lakeside Park 02). Z pohľadu posudzovania vplyvov sa jednalo o zmenu navrhovanej činnosti. Predložené bolo oznámenie o zmene navrhovanej činnosti „Lakeside Park Bratislava – Phase II“ (02/2015). Zisťovacie konanie EIA bolo ukončené právoplatným rozhodnutím zo zisťovacieho konania vydaným MŽP SR (č. 4019/2015-3.4/mv, zo dňa 16.03.2015, právoplatnosť dňa 29.09.2015), v ktorom sa konštatovalo, že navrhovaná zmena činnosti sa nebude posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

2.1.2 Zmena navrhovanej činnosti II.

Následne bola v roku 2021 predložená II. zmena činnosti, ktorá predstavovala dokončenie zástavby mestského bloku a areálu LAKESIDE PARK výstavbou finálnej, tretej etapy. V rámci procesu posudzovania bola predložená správa o hodnotení „LAKESIDE PARK 03“, (04/2022).

Predmetom investičného zámeru (zmeny navrhovanej činnosti II.) bola dvojica budov (30+1 a 19+1 NP vežové budovy) umiestnených na spoločnej podnoži s podzemnou garážou (-6 PP), ktorá mala tvoriť tretiu etapu dostavby mestského bloku LAKESIDE PARK. V rámci tejto etapy boli navrhované funkcie občianskej vybavenosti - obchodné priestory a hotel s apartmánovým ubytovaním a bývaním (hotel bol navrhovaný v objekte A na podlažiach 2 NP až 18 NP). V spoločnej spodnej časti umiestnenej pod terénom boli riešené podzemné parkoviská a technické priestory (-1 až -6 PP). V odkrytej južnej časti podnože smerom do Tomášikovej ulice bolo plánované umiestnenie služieb a fitness priestorov. Navrhované boli terénne a sadové úpravy, spolu s prízemným pavilónom kaviarne, ktoré dotvárali a nanovo definovali verejný priestor ako jadro celého mestského bloku. V rámci Zmeny navrhovanej činnosti II. bolo navrhovaných spolu 760 parkovacích miest a 43 475 m^2 úžitkovej plochy.

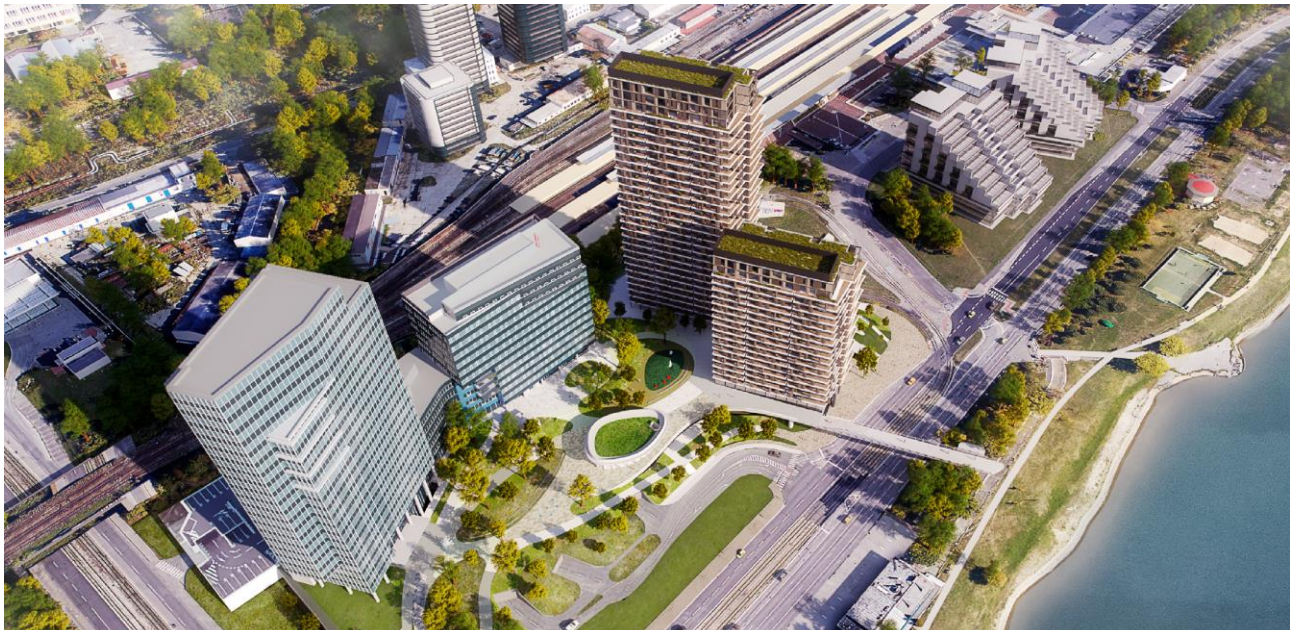
Proces posudzovania bol ukončený vydaným záverečným stanoviskom Ministerstva životného prostredia SR (č. 2022-11.1.2/fr, 52449/2022, zo dňa 26. 09. 2022, právoplatnosť dňa 26.01.2023).

Pre projekt Lakeside Park 03 (EIA 2022) bolo vydané právoplatné rozhodnutie o umiestnení stavby č. 25140/426/2025/SU/TARK-17 zo dňa 14. 08. 2025.

Obr.: Priestorové rozloženie pôvodne navrhovanej III. etapy (Správa o hodnotení „LAKESIDE PARK 03“, 04/2022 – navrhované objekty červeným)



Obr.: Vizualizácia pôvodne navrhovanej III. etapy (Správa o hodnotení „LAKESIDE PARK 03“, 04/202)



2.2. Predkladaná zmena navrhovanej činnosti (2026), opis technického a technologického riešenia

Pre posudzovanú zmenu navrhovanej činnosti bola spracovaná nasledovná projektová dokumentácia, viď. prílohy oznámenia o zmene navrhovanej činnosti:

- Investičný zámer „LAKESIDE 03“ Bogle Architects, Revoluční 7, 110 00 Praha 1, (09/2026)

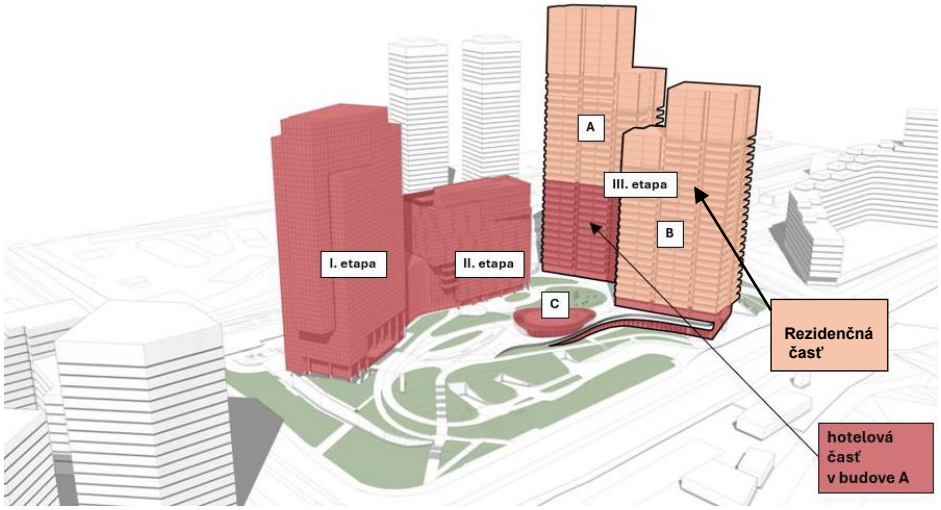
Predmetom zmeny navrhovanej činnosti je úprava riešenia objektov LAKESIDE 03 (LS3), ktorá oproti poslednému posudzovanému stavu spočíva najmä v zvýšení podlažnosti objektov A a B, zmene funkčného využitia objektu A z hotelovej funkcie na funkciu bývania, úprave dispozičného a funkčného riešenia objektov, zmene podlahových plôch a súvisiacich kapacitných parametrov a v úprave riešenia statickej dopravy. Súčasťou zmeny je tiež úprava riešenia plôch zelene, sadových úprav a prvkov modro-zelenej infraštruktúry.

Zmena navrhovanej činnosti je navrhovaná v rámci riešeného územia posúdenej činnosti „LAKESIDE PARK 03“ (Správa o hodnotení 04/2022). Jedná sa o realizáciu úprav pôvodne posúdených (EIA 2022) troch objektov A, B a C s podzemnou garážou a prislúchajúcim zázemím pozostávajúcim z úpravy existujúcich spevnených plôch a plôch zelene. Objekty budú umiestňované v rámci územia LAKESIDE 3 (LS3). Objekty budov Lakeside park 1 a 2 (LS1 a LS2) a ich kapacita parkovacích miest ostáva bez zmeny. Dochádza iba k miernemu preskupeniu 19 ks parkovacích miest. Realizáciou zmeny dôjde k úpravám spevnených plôch / plôch zelene v rámci riešeného územia zmeny. Všetky zmeny sú popísané nižšie.

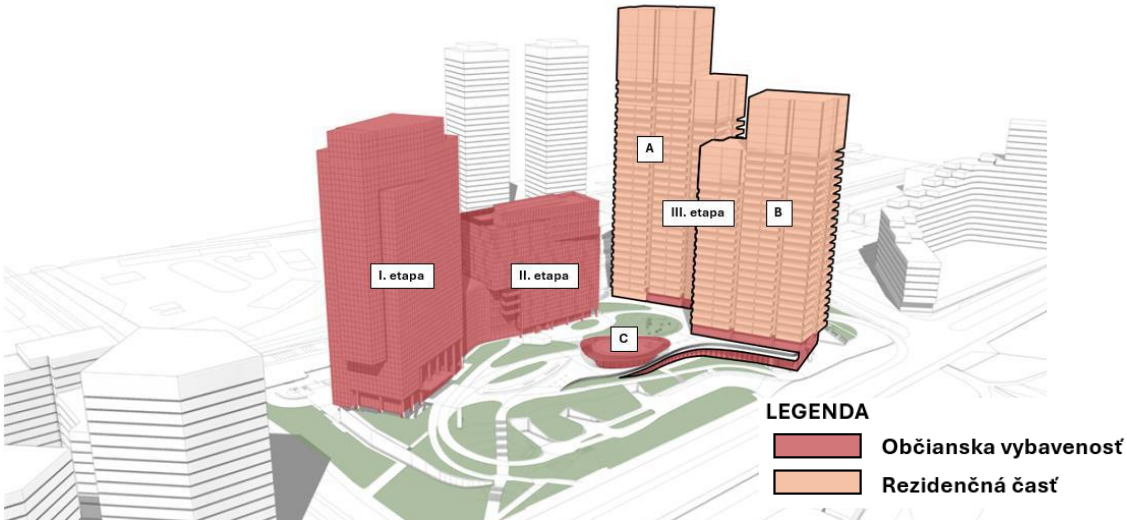
2.2.1. *Architektonické a priestorovo - funkčné riešenie zmeny navrhovanej činnosti*

Predkladaná zmena navrhovanej činnosti pozostáva z navýšenia počtu podlaží objektov umiestnených v rámci územia LAKESIDE 03 (LS3), konkrétne objektov A a B a z čiastočnej zmeny funkčného využitia objektu A. V rámci objektu A bola v pôvodne posudzovanom návrhu čiastočne zastúpená hotelová funkcia (na podlažiach 2 NP až 18 NP). V novom návrhu sa táto funkcia nahrádza rezidenčnou funkciou. Celé objekty A a B s výnimkou ich parteru (občianska vybavenosť, napr. kaviareň, minipotraviny, barber a pod.) sú tak v predkladanom oznámení o zmene navrhované pre rezidenčné funkčné využitie.

Obr.: Schematické znázornenie funkčného využitia III. etapy Lakeside Park pred predkladanou zmenou navrhovanej činnosti (2026)



Obr.: Schematické znázornenie funkčného využitia III. etapy Lakeside Park po realizácii predkladanej zmeny navrhovanej činnosti (2026) -



Oproti pôvodne posúdenému stavu dochádza taktiež k navýšeniu objektu A z pôvodne posudzovaných 31 + 1 NP na 34 + 1 NP a objektu B z pôvodne posudzovaných 20 + 1 NP na 28 + 1 NP.

V rámci predkladanej zmeny navrhovanej činnosti dochádza k úprave počtu parkovacích miest umiestnených v podzemnej garáži objektov LAKESIDE 03 (LS3) a doplneniu parkovacích miest na teréne. Kým v pôvodne posudzovanom stave bolo navrhovaných 760 parkovacích miest, v novom návrhu je navrhovaných celkovo 747 parkovacích miest, z toho 736 PM v podzemnej garáži, 8 PM na teréne a 3 PM v rámci drop-off zóny na teréne. V parkovacej garáži je umiestnené tiež zázemie pre cyklistov, priestor na uskladnenie kočíkov a kobky rezidentov.

Objekt C predstavuje obdobne ako v prípade pôvodne posúdenej činnosti tzv. „objekt služieb“. Jedná sa o jednopodlažný pavilón nepravidelného oválneho tvaru s presahujúcou zelenou strechou, ktorého funkciou je vytvoriť prostredie pre stretávanie ľudí – zamýšľaná je preto funkcia občianskej vybavenosti (napr. kaviareň alebo reštaurácia). V nadzemnej časti bude umiestnená samotná prevádzka, napr. reštaurácia / bar spojená s podzemným zázemím dvojicou výťahov. V podzemnej časti sa pod objektom C bude nachádzať kuchyňa, zázemie gastro prevádzky a hygienické zázemie. Objekt C bude zároveň slúžiť ako spojenie podzemných podlaží s parkom na platforme pre všetkých užívateľov – nachádzať sa tam bude schodisko a výťah, ktoré je vyústené rovno do verejného priestoru a podporuje tak jeho využitie. V 1.PP je toto schodisko tiež napojené na chodník smerom k ulici Tomášikova, čím skracuje túto trasu.

Súčasťou návrhu je aj spoločný zelený vnútroblok určený pre obyvateľov a návštevníkov, nové pešie prepojenia, sadové úpravy a drobnú architektúru.

Obr.: Predkladaná zmena navrhovanej činnosti (územie LS3 označené červenou)



Obr.: Predkladaná zmena navrhovanej činnosti - Vizualizácia



ZELEŇ / VEGETAČNÉ ÚPRAVY / MOBILIÁR

V rámci predkladanej zmeny navrhovanej činnosti (2026) dochádza v riešenom území zmeny (areál LAKESIDE) k čiastočným úpravám dispozičného riešenia vegetačných a sadových úprav oproti pôvodne posudzovanému stavu. Základná koncepcia riešenia zelene a vegetačných úprav však zostáva zachovaná. Nový návrh zároveň počíta s obohatením sadových úprav a doplnením prvkov modrozelenej infraštruktúry, ktoré prispejú k zvýšeniu ekologickej a mikroklimatickej funkcie riešeného územia.

Súčasťou predkladanej zmeny navrhovanej činnosti budú areálové sadové úpravy, ktoré budú realizované na ploche riešeného územia zmeny, v nadväznosti na navrhované objekty, podzemné parkovanie a súvisiacu technickú infraštruktúru. Sadové úpravy budú situované najmä nad stropnou doskou podzemného parkovania na strechách nadzemných objektov LS3 a na ostatných voľných plochách riešeného územia zmeny. Ich cieľom je doplniť architektonické riešenie vonkajších priestorov, zvýšiť kvalitu obytného prostredia a podporiť ekologickú stabilitu územia. Súčasťou sadových úprav budú finálne terénne úpravy, realizácia intenzívnej vegetačnej strechy nad objektom garáží, realizácia extenzívnych vegetačných striech na nadzemných objektoch, výsadba vzrastlých stromov, viackmenných drevín a kríkov, záhonové výsadby trvaliek, okrasných tráv a cibuľovín, realizácia dažďových záhonov a založenie parkových trávnikov. V rámci riešenia budú použité okrem iného aj zatrávňovacie dlažby určené pre peší pohyb a pobytové priestory, ktoré prispejú k vyššiemu podielu priepustných povrchov v území. Návrh sadových úprav rešpektuje princípy modrozelenej infraštruktúry a využíva prevažne druhovo pestré, klimaticky odolné a pre danú lokalitu vhodné dreviny s cieľom zlepšiť mikroklimatické podmienky, podporiť zadržiavanie zrážkových vôd a zvýšiť ekologickú hodnotu riešeného územia.

Predbežne sa navrhuje v riešenom území zmeny výsadba cca 114 ks nových stromov a zachovanie niekoľkých ks pôvodných drevín, ktoré budú taktiež začlenené do projektu sadových úprav. Pôjde o druhy ako napr. jaseň úzkolistý (*Fraxinus angustifolia*), borovica lesná (*Pinus sylvestris*), lipa malolistá (*Tilia cordata*), platan (*Platanus* sp.) a pod. Pôjde o stromy dobre osvedčené v miestnych podmienkach. Dreviny budú dopĺňať druhovo bohaté trávno-bylinné

spoločenstvá a nízke podrastové spoločenstvá rastlín, resp. okrasné trvalkové záhony. Celkovo sa snaží návrh o čo najväčšie implementovanie koncepcie modrozelenej infraštruktúry, výrazne zlepšuje aj poskytovanie ekosystémových služieb (kultúrnych, ale aj podporných). Sadové úpravy budú mať pozitívny vplyv na životné prostredie, okrem už spomínaných benefitov sa budú podieľať na zlepšení lokálnej mikroklímy, znížení hlučnosti a prašnosti miesta. Vytvoria tiež priestor mestskej prírody poskytujúci zázemie pre miestnu faunu, ale aj flóru. Súčasťou návrhu je aj realizácia intenzívnych a extenzívnych zelených striech, realizácia zatrávňovacej dlažby, dažďového záhona a fontány.

V rámci návrhu sa uvažuje aj s realizáciou exteriérových prvkov a prvkov drobnej architektúry, najmä detského ihriska, workout zóny, mestského mobiliáru ako napr. lavičky, betónové múriky na sedenie, gastro mobiliár, odpadkové koše, stojany na bicykle a ďalšie prvky dopĺňajúce funkčné a estetické riešenie verejných priestorov.

Odvádzanie dažďových vôd v celom riešenom areáli zmeny bude zabezpečené pomocou vsakov. Vsakovacie šachty budú zhotovené z prefabrikovaných betónových skruží s dnom s roznášacou skružou a štrkom väčšej frakcie 16-33mm obaleným v ochrannej netkanej filtračnej geotextílii. Betónové skruže budú v spodnej časti dierované a obsypané štrkopieskom väčšej frakcie. Presné miesto osadenia vsakovacej šachty sa určí v ďalšom stupni projektovej prípravy priamo na mieste na základe nálevovej skúšky s overením koeficientu vsakovania. Dažďová voda z komunikácií a parkovísk bude prečisťovaná v odlučovači ropných látok (koalescenčný odlučovač s dvojstupňovým sorpčným filtrom s menovitým výkonom 20 l/s a prečistením na výstupnú hodnotu max. 0,1mg/l NEL.

Z hľadiska mikroklímy a kvality verejného priestoru sú v návrhu uplatnené aj priepustné a zatrávňovacie povrchy, dažďové záhony, fontána, pobytové plochy so vzrastlou vegetáciou, tieniace prvky typu canopy a mestský mobiliár. Materiálové riešenie verejne prístupných plôch bude v ďalšom stupni projektovej dokumentácie koordinované s aktuálnymi princípmi a štandardmi tvorby verejných priestorov mesta.

Vegetačné strechy

V aktuálnom návrhu sú vegetačné strechy riešené na viacerých výškových úrovniach objektov A a B, na objekte C - pavilóne, ako aj nad podzemnou garážou. Ich rozmiestnenie je prispôsobené aktuálnemu architektonickému a výškovému riešeniu objektov, pričom zostáva zachovaná ich retenčná, evapotranspiračná, mikroklimatická a ekologická funkcia.

Na objekte A je na pobytovej streche 29. NP s plochou 288,29 m² navrhovaných 156,40 m² zelene, čo predstavuje približne 54 %. Na streche 35. NP s plochou 767,30 m² je navrhovaných 203,80 m² zelene, čo predstavuje približne 27 %. Celkový podiel zelene na hodnotených strešných plochách objektu A predstavuje približne 34 %.

Na objekte B je na pobytovej streche 24. NP s plochou 345,47 m² navrhovaných 176,60 m² zelene, čo predstavuje približne 51 %. Na streche 29. NP s plochou 685,81 m² je navrhovaných 136,10 m² zelene, čo predstavuje približne 20 %. Celkový podiel zelene na hodnotených strešných plochách objektu B predstavuje približne 30 %.

Celková hodnotená plocha striech objektov A a B predstavuje 2 086,87 m², z čoho 672,90 m² tvoria plochy zelene. Celkový podiel zelene na strechách objektov A a B tak predstavuje 32,24 %. Na objekte C - pavilóne je navrhovaných 289,00 m² vegetačnej plochy, čo predstavuje približne 87 % plochy strechy bez prestrešenia canopy.

Vegetácia na strechách je doplnená intenzívnou vegetačnou strechou nad podzemnou garážou, zeleňou na rastlom teréne, výsadbou približne 114 nových stromov, viackmenných drevín, kríkov, trvaliek, okrasných tráv, parkových trávnikov a dažďových záhonov. Aktuálny návrh tak spĺňa požiadavku na plochu zelene; celkový koeficient zelene riešeného územia dosahuje KZ = 0,254 a prekračuje minimálnu požadovanú hodnotu KZmin = 0,25.

Tab.: Bilancia vegetačných plôch na strechách objektov A, B a C

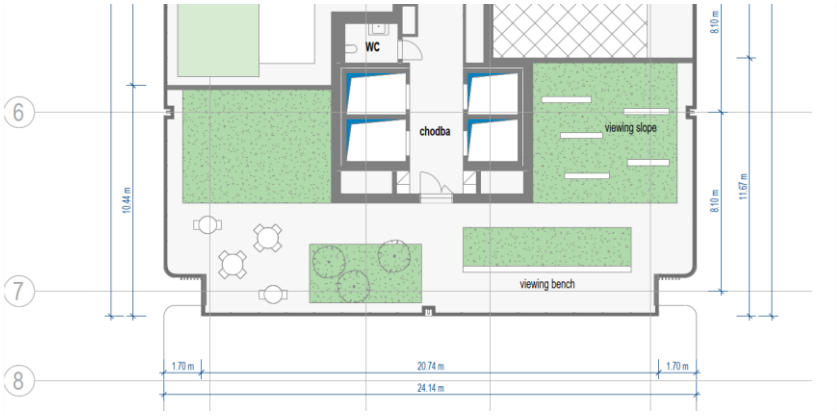
Objekt / úroveň	Celková plocha strechy	Plocha zelene	Podiel zelene
A - 29. NP	288,29 m²	156,40 m²	54 %
A - 35. NP	767,30 m²	203,80 m²	27 %
A spolu	**1 055,59 m²**	**360,20 m²**	**34 %**
B - 24. NP	345,47 m²	176,60 m²	51 %
B - 29. NP	685,81 m²	136,10 m²	20 %
B spolu	**1 031,28 m²**	**312,70 m²**	**30 %**
A + B spolu	**2 086,87 m²**	**672,90 m²**	**32,24 %**
C - strecha bez canopy	331,50 m²	289,00 m²	87 %

Navrhované riešenie vegetačných zelených striech na výškových objektoch A a B nebude menší ako 30 % z ich výmery; v aktuálnom návrhu predstavuje tento podiel 34 % na objekte A a 30 % na objekte B, pričom súhrnný podiel zelene na hodnotených strešných plochách objektov A a B dosahuje 32,24 %. Grafická príloha preukazuje konkrétne rozmiestnenie navrhovaných vegetačných plôch na strešných úrovniach objektov A a B.

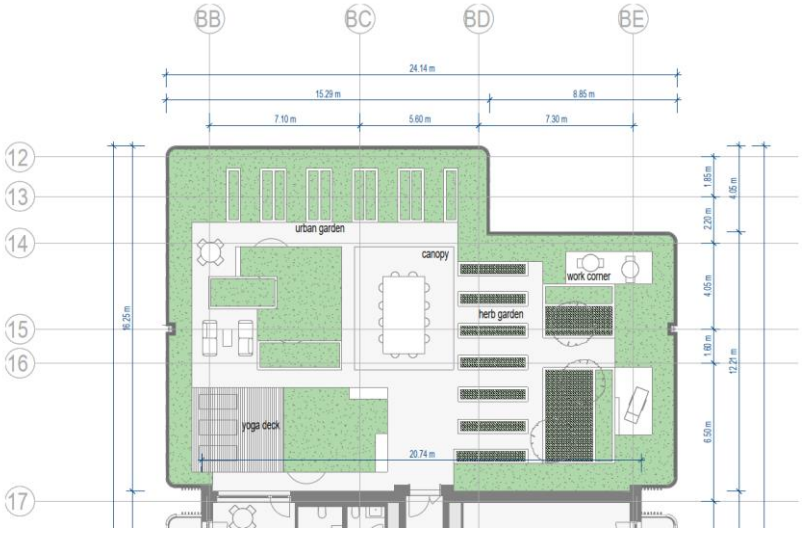
Obr.: Objekt A - vegetačné plochy na pobytovej streche 29. NP



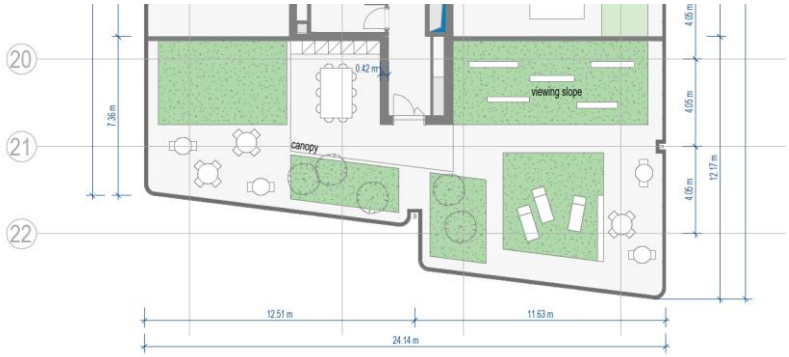
Obr.: Objekt A - vegetačné plochy na streche 35. NP



Obr.: Objekt B - vegetačné plochy na pobytovej streche 24. NP



Obr.: Objekt B - vegetačné plochy na streche 29. NP



Posúdenie bilancie zelene

Predložená dokumentácia – Investičný zámer „LAKESIDE 03“ Bogle Architects, Revoluční 7, 110 00 Praha 1, (09/2026) bilancuje navrhovanú zeleň nasledovne:

V zmysle platného Územného plánu koeficient zelene (KZ) predstavuje pomer medzi započítateľnými plochami zelene - zeleň na prirodzenom (rastlom) teréne a zeleň nad podzemnými konštrukciami a plochou pozemku. Započítateľné plochy zelene pozostávajú z troch kategórii hrúbky substrátu a zelene na prirodzenom (rastlom) teréne. Aktuálne platný koeficient zelene KZ pre dotknuté funkčné plochy je na hodnote min. 0,25. Uvedený návrh túto hodnotu prekračuje (viď bilancie nižšie).

$KZ = 6\ 625\ m^2 / 26\ 056\ m^2 = 0,254$

$KZ = 0,254 > KZ\ min = 0,25$

LEGENDA VÝPOČTU KOEFICIENTU ZELENE REGULAČNÝ BLOK ÚPN

	SUBSTRÁT ≥ 0,5 -1 M KOEFICIENT ZELENE * 0,3	= 1275 M² = 382 M²
	SUBSTRÁT 1 - 2 M KOEFICIENT ZELENE * 0,5	= 2056 M² = 1028 M²
	SUBSTRÁT ≥ 2 M KOEFICIENT ZELENE * 0,9	= 1109 M² = 998 M²
	RASTLÝ TERÉN KOEFICIENT ZELENE *1	= 4217 M²
	SPOLU	**= 6625 M²**

LEGENDA VÝPOČTU KOEFICIENTU ZELENE ÚP 1130

	RASTLÝ TERÉN KOEFICIENT ZELENE *1	= 1110,8 M²

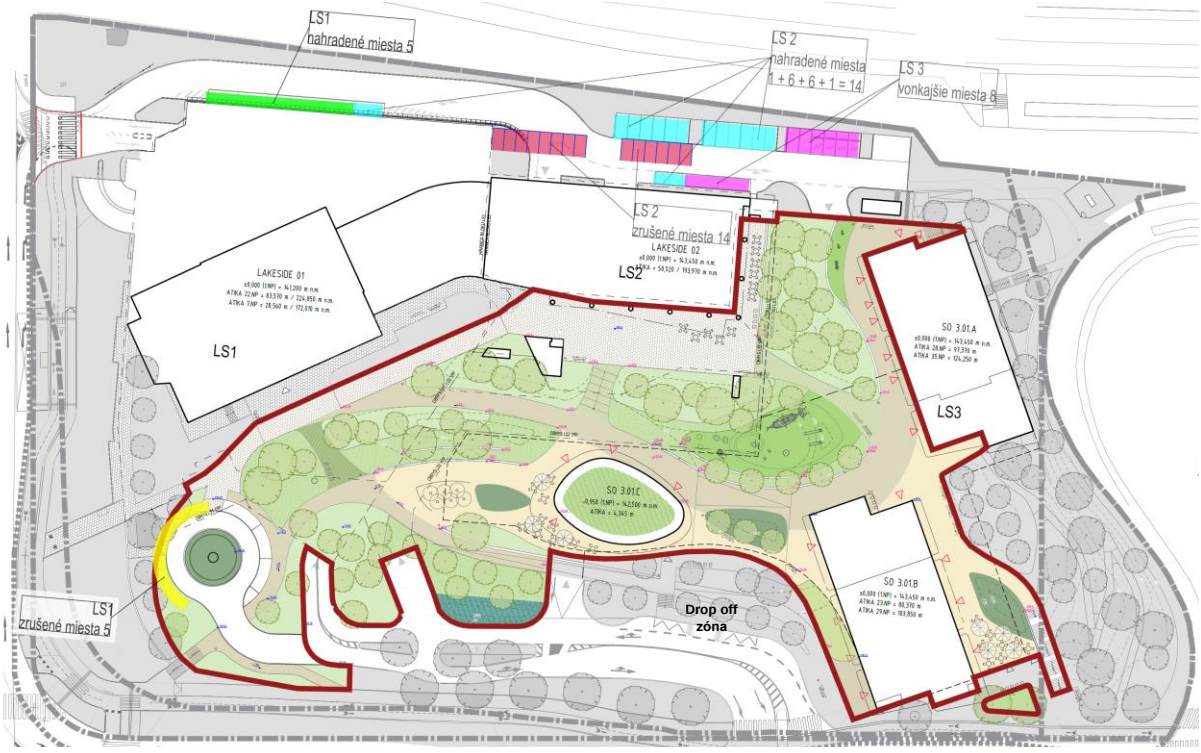
KZ = 0.26, hodnota je väčšia ako minimálne požadovaných KZ min = 0.25. Detailne je výpočet zobrazený vyššie na samostatnej situácií vrátane rozlíšenia hrúbok substrátu. Ďalších 1110,80 m^2 zelene je navrhovaných v rámci regulačného bloku 1130. Návrh spĺňa min. koeficient zelene.

Dopravné riešenie zmeny navrhovanej činnosti / statická doprava/ elektromobilita

Zmena navrhovanej činnosti bude napojená na dopravný skelet navrhovaný v rámci pôvodnej činnosti. Navrhované objekty budú dopravne prístupné ako z Vajnorskej, tak aj z Tomášikovej ulice. Na dopravné napojenie stavby z Tomášikovej ulice je navrhovaná účelová areálová cesta napojená na existujúci komunikačný koridor vjazdu. Táto cesta plní aj funkciu sprístupnenia garážového podlažia stavby LAKESIDE 3, sprístupnenia exteriérových miest statickej dopravy a funkciu obsluhy zásobovacej dopravy a prístupom k trafostanici. Z cesty na Vajnorskej ulici je jednosmerne orientovaný dopravný vstup do riešeného územia. Jestvujúci vstup v súčasnosti plní funkciu prístupu do garážového podlažia objektov LAKESIDE PARK 1+2. V rámci návrhu sa počíta s miernou úpravou a zjednodušením uvedených existujúcich dopravných napojení, čím sa vytvorí viac miesta pre peších a zeleň.

V rámci predkladaného oznámenia o zmene navrhovanej činnosti dochádza k úpravám existujúcich príjazdových komunikácií a úpravám v rámci existujúcej statickej dopravy na teréne. V rámci návrhu bude zrušených a zároveň nahradených (presunutých) spolu celkom 19 existujúcich parkovacích miest umiestnených v rámci územia LS1 a LS2. V rámci územia LS1 dôjde k zrušeniu 5 ks existujúcich parkovacích miest (PM) umiestnených popri areálovom obratisku nachádzajúcom sa pod objektom LS1. Tieto miesta budú nahradené 5 ks PM umiestnených popri príjazdovej komunikácii nad objektom LS1. V rámci územia LS2 dôjde k zrušeniu 14 PM umiestnených nad objektom LS2. Všetkých 14 zrušených miest bude nahradených novými 14 PM v približne rovnakej lokalite (dôjde k miernemu posunu). Posun je rádovo v metroch a obsluha Lakeside 2 ostane prakticky nezmenená. Tieto stojiská nepredstavujú nárast celkovej parkovacej kapacity, ale ich náhradu v mierne inej polohe. Viď aj situáciu nižšie.

Obr.: Zobrazenie zmien statickej dopravy na teréne v rámci riešeného územia.



V rámci predkladaného oznámenia o zmene (2026) dochádza tiež k umiestneniu 8 celkom nových PM na teréne pre objekty LS3 (viď situáciu vyššie). Do najfrekventovanejších a zároveň dobre

dostupných miest pri Tomášikovej ul. boli umiestnené ďalšie 3 stojiská na teréne pre taxi, kuriérov a drop-off. Všetka ostatná novonavrhovaná statická doprava objektov LAKESIDE 3 (LS3) - 736 PM, je umiestnená v podzemnej garáži. Spolu tak v rámci predkladaného oznámenia o zmene vznikne 747 PM.

V rámci výstavby budú použité všetky potrebné bezpečnostné prvky a dopravné značenie v súlade s platnými právnymi predpismi tak, aby bola zabezpečená bezpečnosť chodcov aj plynulosť cestnej premávky.

Príprava pre vybudovanie nabíjacích staníc bude riešená v súlade so zákonom č. 555/2005 Z.z.

Zakladanie stavby, konštrukčný systém stavby

V súvislosti s priestorovými pomermi staveniska sa volí ako najvhodnejšia technológia paženia konštrukčná podzemná stena. počas výstavby objektov ktoré sú predmetom predkladanej zmeny navrhovanej činnosti, bude paženie vo funkcii ochrany stavebnej jamy a v čase užívania diela bude stena priamo vo funkcii obvodovej steny suterénu. Aplikáciou navrhovaného paženia bude zabezpečená stabilita susediaceho stavebného fondu (inžinierske siete, komunikácie, terén) ako aj tesnenie stavebnej jamy. Stavebná nula je navrhovaná na úrovni ±0,000 = 143.450 m.n.m. Stavba bude založená v hĺbke cca 17 m pod terénom (126,45 m n.m.), Priemerná hladina podzemnej vody v území sa pohybuje v úrovni cca 130,70 m n.m., maximálny predpoklad až 131,50 m n.m., tzn. že stavba bude zakladaná cca 4,25 až 5,05 m pod úrovňou HPV. Z uvedeného dôvodu bude zabezpečené tesnenie stavebnej jamy. Návrh zakladania vychádza z výsledkov spracovaného podrobného IG prieskumu (01/2022 – TERRATEST s.r.o.). Zakladanie objektov je navrhnuté na jednej základovej doske bez dilatácií, ktorá bude podopretá sústavou pilót. Základová doska je navrhnutá ako tzv. šedá vaňa. Zakladanie stavby bude podrobne riešené v nasledovnom stupni projektovej dokumentácie.

Nosný systém všetkých stavebných objektov predkladanej zmeny navrhovanej činnosti je navrhnutý ako doskový - bezprievlakový železobetónový skelet s obvodovými stenami a stužujúcimi komunikačnými jadrami, ktoré prechádzajú cez všetky podlažia. Všetky konštrukcie, s výnimkou schodiskových ramien, sú riešené ako monolitické. Obvodové nosné steny, vnútorné nosné steny ako aj nosné železobetónové stĺpy sú navrhnuté monolitické železobetónové. Zvislý nosný systém je vytvorený sústavou na seba kolmých stien. Vodorovné konštrukcie budú tvorené monolitickými železobetónovými stropnými doskami. Vnútorné deliace priečky sú navrhnuté z keramických tehál, keramických tehál akustických, akustických sadrokartónových (SDK) priečok, predstien, prípadne z priečkových keramických, alternatívne betónových tvárnic. V rámci návrhu podhľadov sa uvažuje s celoplošnými SDK podhľadmi. Z teplotechnického hľadiska budú objekty spĺňať požiadavky na zateplenie budov stanovené príslušnými tepelnotechnickými normami.

Z hľadiska využitia sú v území zmeny navrhnuté nasledovné strechy:

Pochôdzna strecha nad podzemnou garážou LS3
- Zelená strecha s intenzívnym trávnikovým substrátom.
- Betónová dlažba chodníka / komunikácie.
- Riečny štrk okapového chodníka.

Pochôdzna strecha nad existujúcimi podzemnými garážami LS1/2
- Zelená strecha s intenzívnym trávnikovým substrátom.
- Betónová dlažba chodníka / komunikácie.

Pochôdzna strecha terás

Strecha je navrhnutá ako pochôdzna strecha s klasickým poradím vrstiev s intenzívnou/extenzívnou zeleňou v kombinácii so spevnenou terasou z drevokompozitu ukladanou na terčoch. Lokálne sú navrhnuté kvetináče.

Materiálové riešenie objektov bude podrobne rozpracované v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie. Pri návrhu budú použité stavebné materiály spĺňajúce požiadavky platných technických noriem z hľadiska mechanickej odolnosti, stability, požiarnej bezpečnosti, energetickej hospodárnosti a hygienických požiadaviek.

Celkové plošné bilancie / projektované kapacity zmeny navrhovanej činnosti (LAKESIDE 03) – v rámci územia LS3 (objekty A, B a C):

- Celková zastavaná plocha: 2 587,00 m^2
- Celková hrubá podlažná plocha: 83 010,32 m^2
- Hrubá podlažná plocha nadzemných podlaží 52 335,00 m^2
  - Z toho bývanie 51 051,00 m^2
  - Z toho občianska vybavenosť 1 261,00 m^2
- Hrubá podlažná plocha podzemných podlaží 30 675,32 m^2
- Referenčná výšková úroveň stavby: ±0,000=143.450 m n.m. Bpv
- Výška objekt A: 124.25 m
- Výška objekt B: 103.85 m
- Výška objekt C: 4,55 m
- Podzemné parkovacie miesta: 736 ks
- Parkovacie miesta na teréne 8 ks
- Parkovacie miesta na teréne - drop off zóna: 3 ks

Porovnanie rozhodujúcich ukazovateľov posledného posúdeného stavu územia LAKESIDE 3 (LS3 – objekty A, B a C) (záverečné stanovisko EIA, 2022), a predloženej zmeny navrhovanej činnosti (2026) je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Tab.: Porovnanie rozhodujúcich ukazovateľov posledného posúdeného stavu územia LAKESIDE 3 (LS3) (záverečné stanovisko EIA 2022) a predloženej zmeny navrhovanej činnosti (2026)

Bilancie		Správa o hodnotení LAKESIDE PARK 03“, 04/2022 (záverečné stanovisko č. 2022-11.1.2/fr, 52449/2022, zo dňa 26. 09. 2022, právopl. dňa 26.01.2023	**Predkladaná zmena navrhovanej činnosti (2026)**	Nový stav – po realizácii zmeny (spolu)	Nový stav – po realizácii zmeny (rozdiel oproti posúdenému stavu)
Zastavaná plocha stavby (m^2)		-	**2 587,00**	2 587,00	-
Hrubá podlažná plocha (m^2)		-	**83 010,32**	83 010,32	-
Z toho	Nadzemné podlažia	-	**52 335,00**	52 335,00	-
	Podzemné podlažia	-	**30 675,32**	30 675,32	-
Parkovanie (ks)		760	**747**	747	- 13
Z toho	Podzemná garáž	-	**736**	736	-
	Terén (parkovisko)	-	**8**	8	-
	Terén (drop off zóna)	-	**3**	3	-

Maximálna podlažnosť		31 NP / 6 PP	**34 + 1 NP / 5 PP**	34 NP / 5 PP	+ 3 NP / -1 PP
Z toho	Objekt A	31 + 1 NP	**34 + 1 NP**	34 + 1 NP	+3 NP
	Objekt B	20 + 1 NP	**28 + 1 NP**	28 + 1 NP	+ 8 NP
	Objekt C	1 NP	**1 NP**	1 NP	0
	Garáž	6 PP	**5 PP**	5 PP	-1

Pozn.: - údaj neuvedený v rámci Správy o hodnotení (EIA 2022)

Celkové bilancie v rámci celého riešeného územia po realizácii predloženej zmeny navrhovanej činnosti - 2026 (všetky 3 etapy).

		I. Etapa	II. Etapa	**III. Etapa**	Spolu
ZP - Zastavaná plocha		3 733 m²	1 470 m²	**2 587 m²**	7 790 m²
HPP - Podlažná plocha nadzemných podlaží		30 980 m²	16 783 m²	**52 335 m²**	100 098 m²
z toho	plocha OV	30 980 m²	16 783 m²	**1 261 m²**	49 024 m²
	obytná funkcia	0 m²	0 m²	**51 051 m²**	51 051 m²

Z vyššie uvedených informácií vyplýva, že v rámci predloženej zmeny navrhovanej činnosti (2026) dochádza oproti poslednému posudzovanému stavu (EIA, 2022) k zvýšeniu nadzemných podlaží objektov A a B spojeného so zvýšením celkovej hrubej podlažnej plochy oproti posúdenému stavu. Súčasne realizáciou predkladanej zmeny dôjde k zmene funkčného využitia objektu A, konkrétne k zmene pôvodne navrhovanej hotelovej časti v objekte A na rezidenčnú funkciu. V rámci predkladaného oznámenia o zmene (2026) dochádza taktiež k zníženiu kapacít statickej dopravy o - 13 PM. Taktiež dochádza oproti posúdenému stavu k zníženiu podzemných podlaží v garáži LS3 o -1 PP. Súčasťou predkladanej zmeny sú zároveň súvisiace menšie dispozičné úpravy dopravnej infraštruktúry, sadových úprav a verejných priestorov riešeného územia. Základná koncepcia riešenia však zostáva zachovaná. Všetky navrhované zmeny sú situované výlučne v rámci pôvodne posudzovaného riešeného územia a nemenia jeho územný rozsah ani základnú koncepciu.

Zmena navrhovanej činnosti:

- ***Zmena je lokalizovaná výlučne v rámci riešeného územia pôvodne posúdenej činnosti a z uvedeného dôvodu nevyžaduje záber nových plôch mimo pôvodne riešeného územia.***
- ***Oproti pôvodne posudzovanému stavu dôjde k zvýšeniu podlažnosti objektov A a B a s tým spojeným zvýšením hrubej podlažnej plochy. Objekt A sa zvýši o 3 NP a objekt B o 8 NP oproti poslednému posúdenému stavu (EIA 2022).***
- ***Realizáciou predkladanej zmeny dôjde k zmene funkčného využitia objektu A, konkrétne k zmene pôvodne navrhovanej hotelovej časti v objekte A na rezidenčnú funkciu. Celé objekty A a B s výnimkou ich parteru (občianska vybavenosť, napr. kaviareň, minipotraviny, barber a pod.) sú tak v predkladanom oznámení o zmene navrhované pre rezidenčné funkčné využitie.***
- ***V rámci predloženej zmeny navrhovanej činnosti bude v území LS3 vybudovaných celkom 747 nových parkovacích miest (736 v podzemnej garáži, 8 na teréne a 3 drop off miesta na teréne) Celkový počet parkovacích miest sa tak oproti poslednému posudzovanému stavu zníži o -13 PM.***
- ***Zmenou navrhovanej činnosti dochádza k zníženiu podzemných podlaží objektu garáže LS3 o -1 PP.***

- ***Zmena využíva existujúci dopravný a technický skelet v rámci riešeného územia, pričom si vyžaduje iba jeho lokálne drobné úpravy.***
- ***V rámci návrhu sa počíta s miernou úpravou a zjednodušením existujúcich dopravných napojení a existujúcich stojísk na teréne, čím sa vytvorí viac miesta pre peších a zeleň.***
- ***Súčasťou predkladanej zmeny sú zároveň súvisiace menšie dispozičné úpravy sadových úprav a verejných priestorov. Základná koncepcia riešenia však zostáva zachovaná.***
- ***Zmena navrhovanej činnosti nemení hranice riešeného územia pôvodne posúdeného návrhu a nevyžaduje záber poľnohospodárskej pôdy ani lesných pozemkov.***
- ***Hlavné objekty realizované v rámci území Lakeside park 1 a 2, resp. ich plošné bilancie a kapacity statickej dopravy ostávajú bez zmeny. Dochádza iba k presunu PM so zachovaním ich celkového počtu.***

Riešené územie zmeny je situované v území s 1. stupňom ochrany prírody a krajiny, v zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. Chránené územia sa v bližšom okolí umiestnenia zmeny navrhovanej činnosti nenachádzajú. Zároveň zmena navrhovanej činnosti nezasahuje do lokalít tvoriacich sústavu Natura 2000 ani do žiadneho chráneného územia ani jeho ochranného pásma.

Podľa vyhlášky MŽP SR č. 170/2021 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, sa v areáli zmeny navrhovanej činnosti nenachádzajú biotopy európskeho ani národného významu.

2.3. Požiadavky na vstupy

2.3.1 Zábery pôdy

Zmena navrhovanej činnosti bude realizovaná na pozemkoch ktoré sa nachádzajú v rámci pôvodne posudzovaného riešeného územia. Realizáciou zmeny navrhovanej činnosti nedôjde k rozširovaniu pôvodne riešeného územia, resp. k záberom poľnohospodárskej pôdy ani lesných pozemkov. Dotknuté pozemky sú podľa evidencie katastra nehnuteľností vedené ako ostatné plochy, resp. zastavané plochy a nádvoria.

Navrhovaná činnosť si nevyžiada demoláciu obytných objektov.

2.3.2. Potreby vody

V súvislosti s prevádzkou zmeny navrhovanej činnosti vzniknú nasledovné požiadavky pre odber vody pre pitné, hygienické účely a potreba požiarnej vody pre protipožiarne zabezpečenie:

- denná potreba ($Q_{d,\ 24\ h}$)..... 2,344 l/s,
- max. denná potreba ($Q_{dmax,\ 24\ h}$)..... 2,813 l/s,
- max. hodinová potreba ($Q_{hmax.}$)..... 21,265 l/hod,
- ročná spotreba vody (Q_r)..... 73 922 m^3/rok.

Zdroj vody / pripojenie stavby na verejný vodovod

Zdrojom pitnej vody pre zmenu navrhovanej činnosti bude existujúci verejný vodovod v majetku BVS a.s. Pre riešený areál bude vybudovaná nová vodovodná prípojka DN150 v dĺžke 14,80 m napojená na zmieňovaný jestvujúci verejný vodovod DN 250 vedený v komunikácii za objektom LS2. Vzhľadom na výšku zásobovaných objektov a na dostupný tlak vo verejnej vodovodnej sieti, bude v riešenom území vybudovaná tlaková stanica vody, ktorá zabezpečí požadované tlakové pásma.

Studňa pre zavlažovanie

V rámci riešeného územia sa uvažuje s miestnym rozvodom areálového vodovodu úžitkovej vody, ktorý bude využívaný pre zásobovanie polievacích systémov (trávnaté plochy, stromy a kríky). S odberom úžitkovej vody pre komunálne účely v bytových objektoch sa neuvažuje. Zavlažovanie bude zásobované z vlastného zdroja (studňa) DN200. V studni bude osadené ponorné čerpadlo, ktoré bude súčasťou komplexného čerpacieho zariadenia s prietokom Q = 3,0 l/s. Polievacie systémy (rozvody a zariadenia) pre jednotlivé druhy vegetácie budú riešené v nasledovnom stupni projektovej dokumentácie v rámci návrhu sadových úprav.

Presný priemer, hĺbka a výdatnosť studne bude stanovená hydrogeológom po prevedení prieskumného vrtu na základe výsledkov čerpacej skúšky. Požadované čerpané množstvá budú upresnené v PD závlahového systému. Vŕtaná studňa bude s hĺbkou len niekoľko metrov pod úroveň ustálenej hladiny podzemnej vody. Voda zo studne bude len úžitková. Vrt na zásobovanie úžitkovou vodou nebude dosahovať limitné hodnoty pre zisťovacie konanie (bod 3. Dobývanie a úprava nerastov, položka 9 – vrty pre vodné zdroje od 300 m vrátane – nedosahuje parametre, nejedná sa o vrt pre vodný zdroj; bod 2. Vodné hospodárstvo, položka 2 – odber podzemných vôd alebo umelé dopĺňanie podzemných vôd od 3 mil. m^3/rok do 10 mil. m^3/rok – nedosahuje limitné parametre ani v prípade nepretržitej prevádzky čerpadla).

Požiarny vodovod

Požiarny rozvod vody v objekte bude napojený z navrhovaného prívodu pitnej vody DN 150 opísaného vyššie. Vo vodomernej miestnosti rozvod vody bude rozdelený na rozvod pitnej a požiarnej vody pre vnútorné rozvody, a na rozvod vody na hasenie. Požiarny rozvod bude členený na časť vnútorného rozvodu, ktorá prechádza suterénom objektov A, B a C (podzemná garáž) a na časť vonkajšiu, ktorá bude vedená v zemi v riešenom území. Navrhovaná je tiež zámena jestvujúcich nadzemných hydrantov (NH3, NH4 a NH5) za podzemné hydranty (PH3, PH4 a PH5) rovnakej dimenzie a dočasnú požiarnu nádrž pre objekt LS2. Pôvodný nadzemný hydrant NH1 sa presunie z pôvodnej polohy do novej.

V zmysle vyhl. č. 699/2004 Z.z. je potrebné posudzovanú stavbu vybaviť vnútorným požiarnym vodovodom. V súlade s vyhl. č. 699/2004 Z.z. a STN EN 92 0400:

Hadicové zariadenia budú umiestnené tak, aby uzatváracia armatúra alebo uzatvárací ventil bol najviac vo výške 1,3 m nad podlahou a dĺžkou hadice 30 m bol možný zásah v každej miestnosti stavby. Rozmiestnenie hadicových navijakov je zrejmé z pôdorysov jednotlivých podlaží. Menovitá svetlosť hadice bude 25 mm, s minimálnym prietokom Q=59 $l.min^{-1}$ pri tlaku 0,2 MPa. Vnútorný vodovod bude navrhnutý pre súčasné použitie najmenej troch hadicových navijakov.

V súlade s ods. 5.12.2 STN 92 0400 sa v objekte SO 3.01A zriaďuje zavodnený vnútorný požiarny vodovod s nehorľavým stúpacím potrubím s odporúčaným priemerom najmenej DN 80, s výtokom na každom podlaží ukončeným najmenej jedným ventilom menovitej svetlosti 52 mm a tlakovou spojkou C s viečkom. Zavodnený vnútorný požiarny vodovod musí mať najmenší hydrodynamický pretlak 0,4 MPa. Požiarny vodovod sa navrhuje na súčasné použitie najmenej troch výtokov na stúpacom potrubí.

V súlade s ods. 5.12.1 STN 92 0400 sa v objekte SO 3.01B zriaďuje samostatné nehorľavé nezavodnené potrubie DN 80, PN 16 - suchovod. Suchovod bude mať vyústenie na každom poschodí vedľa zavodneného hadicového zariadenia - hadicového navijaku. Nakoľko sú na všetkých podlažiach únikové cesty prepojené, postačuje zriadenie jedného suchovodu.

2.3.3. Elektrická energia

V súvislosti s prevádzkovaním zmeny navrhovanej činnosti vzniknú nároky na odber elektrickej energie (bytové jednotky, výťahy, spoločné priestory, občianska vybavenosť, verejné osvetlenie atď.). Predpokladané nároky na elektrickú energiu pre potreby zmeny navrhovanej činnosti sú z hľadiska inštalovaného príkonu a súčasného výkonu uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Tab.: Predpokladané nároky na elektrickú energiu zmeny navrhovanej činnosti

celkový inštalovaný príkon (P_i) – kW	10 500
predpokladaný súčasný výkon (Ps) - kW	3 400

Zásobovanie elektrickou energiou

Zásobovanie zmeny navrhovanej činnosti elektrickou energiou bude zabezpečené prostredníctvom novonavrhovanej distribučnej trafostanice, ktorá bude napojená na elektrickú distribučnú sieť. Navrhovaná trafostanica typu EH5 atyp bude vybavená tromi transformátormi s výkonom 3 × 1 000 kVA. Z trafostanice bude elektrická energia prostredníctvom navrhovaných NN rozvodov distribuovaná k jednotlivým objektom a prevádzkovým súborom navrhovanej činnosti. Elektrická energia bude využívaná najmä na zabezpečenie prevádzky bytových jednotiek, občianskej vybavenosti, spoločných priestorov, osvetlenia, výťahov, technických zariadení budov, chladenia, vykurovacích systémov, garáží, nabíjacích staníc pre elektromobily a pod. Pre zabezpečenie dodávky elektrickej energie pre vybrané zariadenia je zároveň navrhnutý náhradný zdroj elektrickej energie umiestnený na 1. PP v technickej miestnosti. Trafostanica bude umiestnená nad objektom A v severnom smere.

Elektromobilita

Príprava pre vybudovanie nabíjacích staníc bude riešená v súlade so zákonom 555/2005 Z.z. V celej časti stavebného objektu podzemnej garáže je predpríprava infraštruktúry vedenia, najmä rozvodov pre elektrické káble, pre každé parkovacie miesto s cieľom umožniť neskoršiu inštaláciu nabíjacích staníc pre elektrické vozidlá (ďalej len EV). Na vonkajšom parkovisku sa počíta s predprípravou infraštruktúry vedenia, najmä rozvodov pre elektrické káble s cieľom umožniť neskoršiu inštaláciu nabíjacích staníc pre EV.

Zdroj tepla / vykurovanie

Zdrojom tepla pre riešené objekty je sústava centralizovaného zásobovania teplom (SCZT) v správe MH Teplárenský holding, a.s. Zásobovanie teplom stavebných objektov A,B,C je uvažované horúcovodnou prípojkou zo sústavy centralizovaného zásobovania teplom prostredníctvom tlakovo nezávislej odovzdávacej stanice (OST). OST bude umiestnená na -4.PP v samostatnej miestnosti, prístup do miestnosti OST bude zabezpečený samostatným vstupom. OST bude automatická, riadená centrálnym technologickým počítačom a bude s občasnou obsluhou. Príprava teplej úžitkovej vody (TÚV) bude zabezpečená taktiež v rámci systému zásobovania objektov teplom zo sústavy centralizovaného zásobovania teplom.

2.3.4. Dopravná a iná infraštruktúra - nároky na dopravu

Zmena navrhovanej činnosti bude napojená na dopravný skelet navrhovaný v rámci pôvodnej činnosti. Navrhované objekty budú dopravne prístupné ako z Vajnorskej, tak aj z Tomášikovej ulice. Na dopravné napojenie stavby z Tomášikovej ulice je navrhovaná účelová areálová cesta napojená na existujúci komunikačný koridor vjazdu. Táto cesta plní aj funkciu sprístupnenia garážového podlažia stavby LAKESIDE 3, sprístupnenia exteriérových miest statickej dopravy a funkciu obsluhy zásobovacej dopravy a prístupom k trafostanici. Z cesty na Vajnorskej ulici je jednosmerne orientovaný dopravný vstup do riešeného územia. Jestvujúci vstup v súčasnosti plní funkciu prístupu do garážového podlažia objektov LAKESIDE PARK 1+2. V rámci návrhu sa počíta

s miernou úpravou a zjednodušením zmieňovaných existujúcich dopravných napojení, čím sa vytvorí viac miesta pre peších a zeleň.

V rámci predkladaného oznámenia o zmene navrhovanej činnosti dochádza k úpravám existujúcich príjazdových komunikácií a úpravám v rámci existujúcej statickej dopravy na teréne. V rámci návrhu bude zrušených a zároveň nahradených (presunutých) spolu celkom 19 existujúcich parkovacích miest umiestnených v rámci územia LS1 a LS2. V rámci územia LS1 dôjde k zrušeniu 5 ks existujúcich parkovacích miest (PM) umiestnených popri areálovom obratisku nachádzajúcom sa pod objektom LS1. Tieto miesta budú nahradené 5 ks PM umiestnených popri príjazdovej komunikácii nad objektom LS1. V rámci územia LS2 dôjde k zrušeniu 14 PM umiestnených nad objektom LS2. Všetkých 14 zrušených miest bude nahradených novými 14 PM v približne rovnakej lokalite (dôjde k miernemu posunu). Tieto stojiská nepredstavujú nárast celkovej parkovacej kapacity, ale ich náhradu v inej polohe.

V rámci predkladaného oznámenia o zmene (2026) dochádza tiež k umiestneniu 8 celkom nových PM na teréne pre objekty LS3. Do najfrekventovanejších a zároveň dobre dostupných miest pri Tomášikovej ul. boli umiestnené ďalšie 3 stojiská na teréne pre taxi, kuriérov a drop-off. Všetka ostatná novo-navrhovaná statická doprava objektov LAKESIDE 3 (LS3) - 736 PM, je umiestnená v podzemnej garáži. Spolu tak v rámci predkladaného oznámenia o zmene vznikne 747 nových PM. V porovnaní s pôvodne posúdeným stavom sa jedná o zníženie statickej dopravy o - 13 PM.

V rámci výstavby budú použité všetky potrebné bezpečnostné prvky a dopravné značenie v súlade s platnými právnymi predpismi tak, aby bola zabezpečená bezpečnosť chodcov aj plynulosť cestnej premávky.

Intenzita dopravy zo zmeny navrhovanej činnosti

Dopravno-kapacitné posúdenie zámeru Lake Side, 3. etapa, spracované v roku 2021, uvažovalo s maximálnym počtom 979 parkovacích miest. Následne bol v roku 2022 spracovaný v rámci konania EIA (2022) dodatok č. 1 k predmetnému DKP, ktorého predmetom bolo zníženie kapacít statickej dopravy z pôvodných 979 na 760 parkovacích miest. Spracovateľ DKP vyhodnotil, že zníženie počtu parkovacích miest sa premietne do zníženia objemov generovanej dynamickej dopravy o približne 20 až 24 %. Pri nezmenenej kapacite dotknutej komunikačnej siete tak došlo k predpokladanému zníženiu počtu vozidiel na komunikáciách, čo podľa záverov dodatku prispeje k vyššej kvalite dopravných prúdov.

V rámci aktuálne predkladanej zmeny navrhovanej činnosti (2026) dochádza k ďalšiemu zníženiu počtu parkovacích miest, a to na 747 PM. V porovnaní s pôvodne posudzovaným stavom 979 PM ide o zníženie o 232 PM. Oproti stavu posudzovanému v dodatku č. 1 k DKP (760 PM) ide o zníženie o 13 PM.

Vzhľadom na uvedené možno konštatovať, že aktuálne navrhovaná zmena nepredstavuje zvýšenie nárokov na statickú ani dynamickú dopravu oproti riešeniam, ktoré boli predmetom predchádzajúcich dopravno-kapacitných posúdení. Naopak, ďalšie zníženie počtu parkovacích miest oproti už upravenému stavu predstavuje zníženie potenciálu generovanej dopravy. Z uvedeného dôvodu preto možno predpokladať priaznivejší vplyv navrhovanej zmeny na dopravné zaťaženie dotknutej komunikačnej siete oproti pôvodne posudzovanému riešeniu. Pôvodné dopravno-kapacitné posúdenie ostáva v platnosti.

Nároky na statickú dopravu

V rámci zmeny navrhovanej činnosti sa navrhuje realizácia 736 ks nových parkovacích stojísk v

podzemnej garáži (LS3), 8 parkovacích miest na teréne a ďalšie 3 stojiská (drop off) na teréne (LS3). Spolu bude v rámci etapy (LS3) vybudovaných 747 ks parkovacích stojísk.

Príprava pre vybudovanie nabíjacích staníc bude riešená v súlade so zákonom č. 555/2005 Z.z.

Výpočet statickej dopravy

Posúdenie statickej dopravy pre bytové domy podľa STN 73 6110 - 2024.

Základné ukazovatele pri návrhu parkovacích stojísk sú nasledovné:

Bilancia statickej dopravy

- N = 1,1 x Oo x kmp x kd + 1,1 x Po x k mp x kd
- Kd – Širšie centrum mesta 0,8
- Kd – IAD: 40:60 1,0

Bilancia statickej dopravy – osobné vozidlá – rezidenti

Parkovanie pre osobné vozidlá bude v podzemnej garáži pod objektom. Bilancia statickej dopravy pre objekt je nasledovný

- Byty do 60m^2 (max. 2-izbové byty) 478
- Byty do 90m^2 (max. 3-izbové byty) 76
- Byty nad 90m^2 56
- Spolu 610

Výpočet nárokov statickej dopravy
v zmysle STN 73 6110:2024 - Projektovanie miestnych ciest

Tabuľka uvádza hodnoty základných ukazovateľov pri návrhu odstavných a parkovacích stojísk v zmysle STN 73 6110:2024 tab.62. Táto tabuľka je doplnená o stĺpec " Vstup. údaje", ktorý je použitý vo výpočte pre návrh potrebného počtu parkovacích stojísk a o stĺpce vypočítaných hodnôt.

Bývanie

Tab.: Základné ukazovatele pri návrhu odstavných a parkovacích stojísk a vstupné údaje

Druh objektu	Účelová jednotka	Vstup. údaje	Stojisko pripadá na úč. jednotku	Z počtu stojísk			
				krátkodobé		dlhodobé	
				(%)	hodnota	(%)	hodnota
Odstavné stojiská O_o							
- rodinné domy	byt/dom		2 /dom		-	100	0,00
- radová zástavba rodinných domov			2 /dom		-	100	0,00
- rekreačné domy / chaty			1 /byt		-	100	0,00
POZNÁMKA 1. - Rodinné domy, rekreačné domy a chaty s viacerými bytmi ako 1 bytom sa navrhujú podľa bytových domov.							
- viacpodlažné bytové domy:							
(každá bytová jednotka podľa plochy)							
- dočasné bývanie (napr. apartmány)			1 /apart		-	100	0,00
- byty do 60 m2 (max. 2-izbové byty)		478	1 /byt		-	100	478,00
- byty do 90 m2 (max. 3-izbové byty)		76	1,5 /byt		-	100	114,00
- byty nad 90 m2		56	2 /byt		-	100	112,00
Základný počet Odstavných stojísk Oo v zmysle STN 73 6110:2024				**704,00**			
Parkovacie stojiská							
				0,00		0,00	
Základný počet parkovacích stojísk P_o v zmysle STN 73 6110:2024				**0,00**			

súčiniteľ vplyvu deľby prepravnej práce kd: 0,8

IAD : ostatná doprava	kd	výber
35:65	0,8	x
40:60	1	
45:55	1,2	
55:45	1,3	
60:40	1,4	

koeficient mestskej polohy kmp: 0,8

historické jadro	0,05	
CMO (vnútorný okruh)	0,3	
Širšie centrum mesta	0,8	x
Lokálne centrá	0,6	
Osobitne definované zóny	0,7	
Ostatné územia v meste	1	

Výpočet celkového počtu stojísk v riešenom území v zmysle STN 73 6110:2024

N = 1,1.Oo.kmp.kd + 1,1.Po.kmp.kd N = 495,6

610	podľa 532/2002 Z. z. § 44, odsek 1	

z toho:

- Odstavné stojiská	~~396,5~~	
- Odstavné stojiská - obyvatelia	~~450,6~~	**610**
- Odstavné stojiská - návštevníci	~~45,1~~	**61**
- Parkovacie stojiská	**0,0**	
-krátkodobé	0,0	
-dlhodobé	0,0	

Potrebný počet parkovacích státí:	~~496~~	
Zastupiteľnosť medzi prevádzkami	0	
Potrebný počet parkovacích státí:	~~496,0~~	**671**
Navrhovaný počet parkovacích státí:	**744**	**744**

Návrh predpokladá vytvorenie:

- potreba podľa STN 736110:2024 552 miest
- potreba podľa vyhlášky 532/20002 610 miest
- miesta pre návštevu 10% 61 miest
- **spolu** **671 miest**
- miesta celkom 744 miest
- prebytok 73 miest

Prepočet parkovacích státí podľa novej normy STN 73 6110 (apríl 2024) je v konflikte s Vyhláškou 532/2002 § 44, bod 1. „Bytový dom musí mať najmenej jedno garážové stojisko na jeden byt..“

Apartmány

Tab.: Základné ukazovatele pri návrhu odstavných a parkovacích stojísk a vstupné údaje

Druh objektu	Účelová jednotka	Vstup. údaje	Stojisko pripadá na úč. jednotku	Z počtu stojísk			
				krátkodobé		dlhodobé	
				(%)	hodnota	(%)	hodnota
Odstavné stojiská O_o							
- rodinné domy	byt/dom		2 /dom		-	100	0,00
- radová zástavba rodinných domov			2 /dom		-	100	0,00
- rekreačné domy / chaty			1 /byt		-	100	0,00
POZNÁMKA 1. - Rodinné domy, rekreačné domy a chaty s viacerými bytmi ako 1 bytom sa navrhujú podľa bytových domov.							
- viacpodlažné bytové domy:							
(každá bytová jednotka podľa plochy)							
- dočasné bývanie (napr. apartmány)		80	1 /apart		-	100	80,00
- byty do 60 m2 (max. 2-izbové byty)			1 /byt		-	100	0,00
- byty do 90 m2 (max. 3-izbové byty)			1,5 /byt		-	100	0,00
- byty nad 90 m2			2 /byt		-	100	0,00
Základný počet Odstavných stojísk Oo v zmysle STN 73 6110:2024				**80,00**			
Parkovacie stojiská							
				0,00		0,00	
Základný počet parkovacích stojísk P_o v zmysle STN 73 6110:2024				**0,00**			

súčiniteľ vplyvu deľby prepravnej práce kd: 0,8

IAD : ostatná doprava	kd	výber
35:65	0,8	x
40:60	1	
45:55	1,2	
55:45	1,3	
60:40	1,4	

koeficient mestskej polohy kmp: 0,8

historické jadro	0,05	
CMO (vnútorný okruh)	0,3	
Širšie centrum mesta	0,8	x
Lokálne centrá	0,6	
Osobitne definované zóny	0,7	
Ostatné územia v meste	1	

Výpočet celkového počtu stojísk v riešenom území v zmysle STN 73 6110:2024

N = 1,1.Oo.kmp.kd + 1,1.Po.kmp.kd N = **56,3**

- Odstavné stojiská	**45,1**
- Odstavné stojiská - obyvatelia	**51,2**
- Odstavné stojiská - návštevníci	**5,1**
- Parkovacie stojiská	**0,0**
-krátkodobé	0,0
-dlhodobé	0,0

Potrebný počet parkovacích státí:	57
Zastupiteľnosť medzi prevádzkami	0
Potrebný počet parkovacích státí:	57,0
Navrhovaný počet parkovacích státí:	**73**

Návrh predpokladá vytvorenie:

- potreba podľa STN 736110:2024 dlhodobé 52 miest
- potreba podľa STN 736110:2024 krátkodobé 5 miest
- **spolu** **57 miest**
- miesta celkom 73 miest
- prebytok 16 miest

Apartmán – označenie z hľadiska nevyhovujúceho preslnenia obytných miestností, počítaný do bytovej funkcie.

Bilancia statickej dopravy – osobné vozidlá – vybavenosť

Parkovanie pre osobné vozidlá bude v podzemnej garáži pod objektom. Bilancia statickej dopravy pre objekt je nasledovný

Služby

- zamestnanci 4
- návšteva do 1 hod 20
- návšteva do 2 hod 10
- návšteva od 2 hod do 4 hod 2

kaviareň

- zamestnanci 6
- stoličky/návštevníci 40

Výpočet nárokov statickej dopravy
v zmysle STN 73 6110:2024 - Projektovanie miestnych ciest

Tabuľka uvádza hodnoty základných ukazovateľov pri návrhu odstavných a parkovacích stojísk v zmysle STN 73 6110:2024 tab.62. Táto tabuľka je doplnená o stĺpec " Vstup. údaje", ktoré sú použité vo výpočte pre návrh potrebného počtu parkovacích stojísk a o stĺpce vypočítaných hodnôt.

Vybavenosť

Tab.: Základné ukazovatele pri návrhu odstavných a parkovacích stojísk a vstupné údaje

Druh objektu	Účelová jednotka	Vstup. údaje	Stojisko pripadá na úč. jednotku	Z počtu stojísk			
				krátkodobé		dlhodobé	
				(%)	hodnota	(%)	hodnota
Odstavné stojiská O_o							
Základný počet Odstavných stojísk Oo v zmysle STN 73 6110:2024				**0,00**			
Parkovacie stojiská							
Služby (obchody, obchodné centrá)							
- zamestnanci	počet	4	4		-	100	1,00
- návštevníci do 1 hod	počet	20	10	100	2,00		-
do 2 hod	počet	10	5	100	2,00		-
od 2 hod do 4 hod	počet	2	3	100	0,67		-
alebo čistá (úžitková) predajná plocha	m^2		25	100	0,00		-
veľké obchodné centrá nad 5 000 m^2	m^2		20	100	0,00		-
Ubytovacie a stravovacie zariadenia							
- zamestnanci	počet	6	5		-	100	1,20
- návštevníci	počet	40	8	100	5,00		-
- izba	počet		2		-	100	0,00
				9,67		2,20	
Základný počet parkovacích stojísk P_o v zmysle STN 73 6110:2024				**11,87**			

súčiniteľ vplyvu deľby prepravnej práce kd: 0,8

IAD : ostatná doprava	kd	výber
35:65	0,8	x
40:60	1	
45:55	1,2	
55:45	1,3	
60:40	1,4	

koeficient mestskej polohy kmp: 0,8

historické jadro	0,05	
CMO (vnútorný okruh)	0,3	
Širšie centrum mesta	0,8	x
Lokálne centrá	0,6	
Osobitne definované zóny	0,7	
Ostatné územia v meste	1	

Výpočet celkového počtu stojísk v riešenom území v zmysle STN 73 6110:2024

N = 1,1.Oo.kmp.kd + 1,1.Po.kmp.kd N = 8,4

z toho:

- Odstavné stojiská	**0,0**
- Odstavné stojiská - obyvatelia	**0,0**
- Odstavné stojiská - návštevníci	**0,0**
- Parkovacie stojiská	**8,4**
-krátkodobé	6,8
-dlhodobé	1,5

Potrebný počet parkovacích státí:	9
Zastupiteľnosť medzi prevádzkami	0
Potrebný počet parkovacích státí:	9,0
Navrhovaný počet parkovacích státí:	**16**

Návrh predpokladá vytvorenie:

- potreba podľa STN 736110:2024 dlhodobé 7 miest
- potreba podľa STN 736110:2024 krátkodobé 2 miest
- **Spolu** **9 miest**
- Miesta celkom 16 miest
- prebytok 7 miest

Počet parkovacích miest

Nahrnovaný objekt Lakeside 3 bude mať vplyv aj na susedné objekty v rozdelení parkovacích miest. V rámci úprav budú zrušené miesta na povrchu pri vstupe do Lakeside 1 a v zadnej časti pre Lakeside 2 bude presunutých 14 miest.

Lakeside1 bude zrušených 5 miest pred objektom a miesta budú nahradené na zadnej časti novobudovanej komunikácie pre obsluhu Lakeside 3 v počte 5. tieto miesta sú v tesnom blízkosti vstupu do objektu zo zadnej časti v blízkosti komunikačného jadra s výťahmi.

Lakeside 2 bude zrušených 14 miest vplyvom výstavby obslužnej komunikácie pre Lakeside 3. Pri komunikácii budú vytvorené nové parkovacie miesta kam sa presunie týchto 14 zrušených miest. Posun je rádovo v metroch a obsluha Lakeside 2 ostane nezmenená.

Lakeside 3 bude mať podľa STN 736110:2024 potrebu celkovo 737 parkovacích miest ktoré sú uvedené v tabuľke

parkovacie stojiská	dlhodobé	krátkodobé	spolu
Bývanie	610	61	671
Apartmány	52	5	57
Obchod	2	7	9
Spolu	**664**	**73**	**737**

Počet vytvorených miest v Lakeside 3

- Hromadná garáž 736 miest
- Zadná komunikácia na teréne 8 miest
- Celkom navrhnutých miest 744 miest
- Prebytok 7 miest

Navrhovaný počet predstavuje prebytok oproti vypočítanej potrebe.

Okrem zmieňovaných PM sú navrhované aj 3 stojiská na teréne, ktoré budú slúžiť ako drop off zóna.

Navrhovaná statická doprava vyhovuje požiadavkám STN 73 6110.

2.3.4.1. Návrh riešenia peších/cyklistov

Zmena navrhovanej činnosti zachováva existujúce pešie ťahy v okolí areálu zmeny, pričom v rámci samotného areálu vybudováva nové chodníky. Pešie trasy v rámci navrhovanej činnosti budú zabezpečené systémom chodníkov a spevnených plôch v areáli, ktoré budú prepájať jednotlivé objekty a nadväzovať na okolité komunikácie. Časť areálových chodníkov v rámci riešeného územia je navrhovaná zo zatrávňovacej dlažby. V rámci stavby sú samostatne riešené cesty pre chodcov pri Tomášikovej a Vajnorskej ulici a areálové chodníky a spevnené plochy. Pri priechodoch pre chodcov budú realizované bezbariérové úpravy vrátane vodiacich pásov pre zrakovo znevýhodnených osôb. Chodníky budú zároveň osvetlené verejným osvetlením. V rámci navrhovanej činnosti bude zabezpečené prepojenie územia s existujúcou sieťou peších a cyklistických komunikácií.

V rámci predkladanej zmeny navrhovanej činnosti sú v riešenom území zmeny navrhované cyklistické komunikácie, ktoré sú súčasťou spoločného nemotoristického koridoru vedeného pozdĺž Tomášikovej a Vajnorskej ulice. Cyklistická komunikácia je navrhnutá ako obojsmerná dvojpruhová komunikácia šírky 3,0 až 3,5 m. Celková dĺžka navrhovanej cyklistickej komunikácie je 334,8 m. Cyklistická komunikácia bude nadväzovať na celomestskú okružnú cyklistickú trasu O5 a v

priestore križovatky Vajnorská – Tomášikova bude vytvárať väzby na radiálnu cyklistickú komunikáciu R14, ako aj na priečne prepojenia cez Tomášikovu a Vajnorskú ulicu. Riešenie tak vytvára podmienky pre prepojenie územia s významnými cieľmi v okolí, najmä so železničnou stanicou Bratislava-Nové Mesto a rekreačným územím Kuchajda.

Celkovo bude vytvorený priestor pre minimálne 766 bicyklov rezidentov (v priestoroch podzemnej garáže a niekoľko desiatok miest pre návštevy v rámci cyklostojanov v exteriéri.

Realizáciou zmeny navrhovanej činnosti dôjde k skvalitneniu pohybu pre peších a cyklistov v danom areáli zmeny a jeho okolí.

2.3.4.2. Nároky na dopravu počas výstavby zmeny navrhovanej činnosti

Počas stavebných prác pre pohyb stavebných mechanizmov a stavebnej techniky bude využívaná v riešenom území zmeny už vybudovaná dopravná infraštruktúra. Počas realizácie zemných a stavebných prác nesmie byť na dotknutých komunikáciách skladovaný stavebný materiál ani zemina z výkopov. Prípadné znečistenie a poškodenie komunikácií bude odstránené. Zmena navrhovanej činnosti sa bude riadiť spracovaným projektom organizácie výstavby a projektom organizácie dopravy a v súlade s príslušnými podmienkami povolenia stavebného úradu.

V rámci zmeny navrhovanej činnosti počas stavebných prác budú použité všetky potrebné bezpečnostné prvky a dopravné značenie v súlade s prislúchajúcimi predpismi a STN.

2.3.4.3. Hromadná doprava

V rámci zmeny navrhovanej činnosti budú chodníky pre peších prepojené na existujúce pešie trasy v priľahlom okolí s dostupnosťou na prvky hromadnej dopravy. Riešené územie zmeny, resp. jeho okolie je priamo obsluhované autobusovou a električkovou hromadnou dopravou, pričom zastávky MHD sú v pešej dostupnosti od zmeny navrhovanej činnosti. Významným dopravným uzlom v území je priestor križovania Vajnorskej a Tomášikovej ulice v nadväznosti na železničnú stanicu Bratislava-Nové Mesto.

V rámci navrhovanej činnosti sa zároveň počíta s úpravou existujúcej autobusovej zastávky MHD na vajnorskej ulici (vedľa existujúceho objektu LS1). V zmysle požiadavky Hlavného mesta SR Bratislavy bude zastávka posunutá približne o 6 m a nástupná hrana bude mať dĺžku 20 m. Zastávka bude riešená ako kategória 3B podľa Manuálu verejných priestorov – Princípy a štandardy zastávok MHD. Súčasťou riešenia zastávky bude prístrešok s osvetlením a odpadkovým košom, označník a potrebné napojenie na elektrickú energiu. Nástupná plocha bude bezbariérovo napojená a od cyklistickej komunikácie oddelená zábradlím. V dlažbe budú zároveň realizované varovné a signálne pásy pre zabezpečenie bezpečného pohybu osôb.

2.3.5. Nároky na pracovné sily

Počas výstavby

Pracovné sily budú tvoriť kvalifikované pracovné sily a zamestnanci dodávateľských stavebných organizácií.

Počas prevádzky

V rámci prevádzky zmeny navrhovanej činnosti sa počíta s vytvorením cca 10 pracovných miest v navrhovaných prevádzach občianskej vybavenosti.

2.4. Údaje o výstupoch

2.4.1. Ovzdušie

Počas prevádzky navrhovanej činnosti

Táto kapitola bola vypracovaná na základe rozptylovej štúdie (Ing. Viliam Carach, PhD., 09/2026, viď prílohy). Rozptylová štúdia bola spracovaná pre zhodnotenie vplyvu zdrojov znečisťovania ovzdušia zmeny navrhovanej činnosti na kvalitu ovzdušia v jej okolí.

Zdrojom znečisťujúcich látok z prevádzky zmeny navrhovanej činnosti bude statická / dynamická doprava. Vykurovanie objektov bude zabezpečené prostredníctvom odovzdávacej stanice tepla, ktorá nie je zdrojom emisií znečisťujúcich látok do ovzdušia, a preto nebude predstavovať lokálny zdroj znečisťovania ovzdušia.

Na základe výsledkov rozptylovej štúdie možno konštatovať, že príspevok zmeny navrhovanej činnosti spôsobí mierne zvýšenie maximálnych krátkodobých a priemerných ročných koncentrácií znečisťujúcich látok, pričom toto zvýšenie nespôsobí zvýšenie počtu prekročení príslušných limitných hodnôt kvality ovzdušia v porovnaní s očakávanou úrovňou kvality ovzdušia v roku 2029 bez príspevku zmeny navrhovanej činnosti. V súvislosti so všeobecným rozvojom technológií s minimálnymi, resp. takmer nulovými emisiami z dopravy možno v dlhodobom horizonte predpokladať udržanie súčasnej úrovne kvality ovzdušia, prípadne pokles koncentrácií znečisťujúcich látok oproti súčasnému stavu.

Počas výstavby navrhovanej činnosti

Počas realizácie zmeny navrhovanej činnosti je možné predpokladať dočasné negatívne vplyvy na kvalitu ovzdušia, najmä v dôsledku emisií zo stavebných mechanizmov a zvýšenej prašnosti vznikajúcej pri výkopových a zemných prácach, predovšetkým počas suchých meteorologických podmienok. Uvedené vplyvy budú mať dočasný charakter, lokálny dosah a budú časovo obmedzené na obdobie realizácie stavebných prác. Negatívne vplyvy na ovzdušie je možné významne eliminovať uplatnením vhodných technických, technologických a organizačných opatrení počas výstavby. Ide najmä o pravidelné skrápanie prašných činností a manipulovaných materiálov, skrápanie dočasných vnútroareálových komunikácií, čistenie vnútroareálových a prípadne nadväzujúcich vonkajších komunikácií (najmä výjazdov zo staveniska), ako aj čistenie stavebných mechanizmov a dopravných prostriedkov. Pri dodržaní navrhovaných protiprašných a organizačných opatrení a pri realizácii stavebných prác za vhodných poveternostných podmienok sa nepredpokladá významný negatívny vplyv na kvalitu ovzdušia v najbližšej okolitej zástavbe. Intenzita vplyvov bude premenlivá v závislosti od fázy výstavby, avšak vždy s lokálnym charakterom pôsobenia.

2.4.2. Odpadové vody

Bilancia splaškových odpadových vôd z riešeného územia zmeny navrhovanej činnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

- celkové ročné množstvo odpadových splaškových vôd ..... 73 922 m^3/rok.

Z prevádzky objektov zmeny navrhovanej činnosti budú vznikať odpadové vody, ktoré budú odvádzané delenou kanalizačnou sústavou (zvlášť splaškové odpadové vody, zvlášť dažďové vody):

Splaškové odpadové vody

V rámci predkladanej zmeny navrhovanej činnosti bude napojenie objektov LS3 na verejnú kanalizáciu zabezpečené prostredníctvom novonavrhovanej kanalizačnej prípojky DN200

s celkovou dĺžkou 15 m. Priame napojenie sa prevedie do kanalizačného zberača DN2000 vedeného riešeným územím zmeny (v polohe parkoviska pred objektom LS2).

Splaškové vody budú prečistené v mestskej mechanicko - biologickej čistiarni odpadových vôd ČOV Vrakuňa. Po splnení príslušných limitov budú prečistené vody zaústené do recipientu Malý Dunaj.

V rámci zmeny navrhovanej činnosti sú riešené tri lapače tukov, pričom každý lapač je navrhnutý samostatne pre objekt A, B a C a bude umiestnený v suteréne príslušného objektu. Odpadové vody z kuchynských a reštauračných prevádzok, znečistené tukmi, budú pred vypustením do bežnej splaškovej kanalizácie predčistené v príslušnom lapači tukov. Následne budú zaústené do splaškovej kanalizácie a odvádzané prostredníctvom prípojky verejnej kanalizácie.

Dažďová kanalizácia

Odvádzanie zrážkových vôd z riešeného územia zmeny je zabezpečené systémom dažďovej kanalizácie a vsakovacích zariadení. Zrážkové vody zo striech objektov Lakeside 03 a zo spevnených plôch nad podzemnými garážami budú odvádzané cez filtračné šachty do spoločných vsakovacích systémov VZ1 a VZ2 umiestnených v blízkosti objektov A a B. Vsakovacie šachty budú zhotovené z prefabrikovaných betónových skruží s dnom s roznášacou skružou a štrkom väčšej frakcie 16-33mm obaleným v ochrannej netkanej filtračnej geotextili. Betónové skruže budú v spodnej časti dierované a obsypané štrkopieskom väčšej frakcie. Presné miesto osadenia vsakovacej šachty sa určí v ďalšom stupni projektovej prípravy priamo na mieste na základe nálevovej skúšky s overením koeficientu vsakovania. Dažďová voda z komunikácií a parkovísk bude prečisťovaná v odlučovači ropných látok (koalescenčný odlučovač s dvojstupňovým sorpčným filtrom s menovitým výkonom 20 l/s a prečistením na výstupnú hodnotu max. 0,1mg/l NEL. Systém je doplnený vegetačnými strechami, dažďovými záhonmi a priepustnými povrchmi, ktoré znižujú okamžitý povrchový odtok a podporujú zadržanie vody v území.

Dažďová kanalizácia – existujúci stav

Pre existujúce objekty Lakeside 1,2 sú vytvorené dva vjazdy - z Tomášikovej a Vajnorskej ulice: Vjazd z Tomášikovej ulice ako aj areálová komunikácia je odvodnená cez uličné vpuste do existujúcej kanalizácie DN400. Existujúce parkovisko za vstupom z Vajnorskej ulice je odkanalizované cez ORL do vsakovacieho systému.

Dažďová kanalizácia – zmena navrhovanej činnosti

V rámci predkladanej zmeny navrhovanej činnosti je odvádzanie dažďových vôd riešené nasledovne:

Zrážkové vody zo striech navrhovaných objektov LS3 budú zaústené do nových vsakovacích systémov.

Existujúca komunikácia s parkoviskom za LS1,2 ktorá je odvodnená cez existujúce vpuste bude asanovaná vrátane vpustí a ležaté rozvody kanalizácie budú zaslepené v zemi, prišlo k návrhu novej komunikácie s novým odvodnením. Existujúce ORL a vsaky pre účely odvodnenia LS2 zostanú zachované. Uličné vpuste z novej areálovej komunikácie vjazdu z Vajnorskej za existujúcimi LS1,2 budú odvodnené priamo do vsakovacích šachiet – z betónových kanalizačných skruží, ktoré sú vytvorené pri vpustiach.

Novonavrhované parkovisko a komunikácia za LS3 a čiastočne za LS2 bude odvodnené cez vpuste resp. odovdňovací žľab do novovytvoreného vsakovacieho systému zo vsakovacích blokov

cez ORL. Vsakovací systém je spoločný aj pre objekty LS3 (strechy objektov) a spevnené plochy vrámci areálu. Dopojenie žľabu resp. vpuste do tejto kanalizačnej vetvy je potrubia DN200 v celkovej dĺžke 16m. Do vsakovacieho systémov VZ1 a VZ2 bude okrem vetvy zrážkovej kanalizácie D1 zo spomínanej novej komunikácie a parkoviska za LS3, bude odvodnený celý objekt strechy a spevnené plochy nad garážami.

Dažďové vody z novonavrhovaného odbočovacieho pruhu na Tomášikovej ulici, rovnako ako aj existujúce areálové komunikácie z Tomášikovej v tejto časti pred objektami LSS 1 sú odvodnené cez existujúce uličné vpuste do verejnej kanalizácie DN400. Areálová komunikácia bude asanová aj s existujúcimi vpusťami a nahradená novou prístupovou komunikáciou s novými vpusťami, ktoré budú prepojené na dažďovú kanalizáciu pre pôvodné vpuste resp. vysadením odbočky do kanalizácie DN400, táto kanalizácia je zaústená do kanalizačného zberača v križovatke Vajnorská Tomášiková, ktorý je v správe BVS a.s.

2.4.3. Odpady

Riešenie nakladania s odpadmi v súvislosti s realizáciou a samotnou prevádzkou zmeny navrhovanej činnosti bude riešené v zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a vyhlášky MŽP SR č. 365/2015 Z. z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov.
V rámci realizácie zmeny navrhovanej činnosti sa predpokladajú nasledovné druhy odpadov:

Tab.: Predpokladané odpady počas **výstavby** v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 365/2015 Z. z.)

Por. č.	Katalógové číslo odpadu	Názov odpadu	Kategória odpadu
1.	15 01 10	Obaly obsahujúce zvyšky nebezpečných látok alebo kontaminované nebezpečnými látkami	N
2.	15 02 02	Absorbenty, filtračné materiály vrátane olejových filtrov inak nešpecifikovaných, handry na čistenie, ochranné odevy kontaminované nebezpečnými látkami	N
3.	17 01 01	Betón	O
4.	17 01 02	Tehly	O
5.	17 01 03	Škridly a obkladový materiál a keramika	O
6.	17 02 01	Drevo	O
7.	17 02 02	Sklo	O
8.	17 02 03	Plasty	O
9.	17 03 02	Bitúmenové zmesi iné ako uvedené v 17 03 01	O
10.	17 04 05	Železo a oceľ	O
11.	17 04 11	Káble iné ako uvedené v 17 04 10	O
12.	17 05 04	Zemina a kamenivo iné ako uvedené v 17 05 03	O
13.	17 06 04	Izolačné materiály iné ako uvedené v 17 06 01 a 17 06 03	O
14.	17 09 04	Zmiešané odpady zo stavieb a demolácií iné ako uvedené v 17 09 01, 17 09 02 a 17 09 03	O

Výkopová zemina vznikajúca pri budovaní zmeny navrhovanej činnosti bude kontrolovaná na prítomnosť nebezpečných látok. V prípade kontaminovanej zeminy s ňou bude naložené v zmysle platnej legislatívy. Nekontaminovaná zemina bude priebežne dočasne uskladňovaná podľa podmienok príslušného povolenia vydaného stavebným úradom. Časť výkopovej zeminy bude spätne využívaná pri pokládke areálovej technickej a dopravnej infraštruktúry a pri terénnych úpravách.

Počas realizácie stavby bude prebytočná výkopová zemina a stavebný odpad odvezený na skládku, ktorú prevádzkuje organizácia s oprávnením na skladovanie tohto druhu odpadu, resp. dôjde k ďalšiemu zhodnoteniu čo bude spresnené v ďalšom stupni projektovej prípravy stavby.

Prevádzka zmeny navrhovanej činnosti

Počas prevádzky zmeny navrhovanej činnosti predpokladáme vznik nasledujúcich odpadov:

Tab.: Odpady **počas prevádzky** podľa Katalógu odpadov v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 365/2015 Z.z. v platnom znení

Por. č.	Katalógové číslo odpadu	Názov odpadu	Kategória odpadu
1.	13 05 02	Kaly z odlučovačov oleja z vody	N
2.	13 05 06	Olej z odlučovačov oleja z vody	N
3.	13 05 07	Voda obsahujúca olej z odlučovačov oleja z vody	N
4.	19 08 09	Zmesi tukov a olejov z odlučovačov oleja z vody obsahujúce jedlé oleje a tuky	O
5.	20 01 01	Papier a lepenka	O
6.	20 01 02	Sklo	O
7.	20 01 03	Viacvrstvové kombinované materiály na báze lepenky (kompozity na báze lepenky)	O
8.	20 01 04	Obaly z kovu	O
9.	20 01 08	Biologicky rozložiteľný kuchynský a reštauračný odpad	O
10.	20 01 10	Šatstvo	O
11.	20 01 11	Textílie	O
12.	20 01 21	Žiarivky a iný odpad obsahujúci ortuť	N
13.	20 01 36	Vyradené elektronické zariadenia iné ako uvedené v 20 01 21, 20 01 23 a 20 01 35	O
14.	20 01 39	Plasty	O
15.	20 02 01	Biologicky rozložiteľný odpad	O
16.	20 03 01	Zmesový komunálny odpad	O
17.	20 03 03	Odpad z čistenia ulíc	O

Pozn.: bilancie odpadov počas prevádzky budú spresnené v ďalšom stupni projektového riešenia stavby

Množstvo odpadu

Užívaním, resp. prevádzkou zmeny navrhovanej činnosti, bude produkovaný najmä zmesový komunálny odpad a triedené zbierané zložky komunálnych odpadov: papier a lepenka, sklo a plasty (PET fľaše), teda bude vznikať najmä bežný zmesový komunálny odpad v kategórii 20 03 01.

Množstvá odpadov vznikajúcich z prevádzky zmeny navrhovanej činnosti budú spresnené v ďalšom stupni projektovej dokumentácie. Pri prevádzke zmeny navrhovanej činnosti budú vytvorené všetky predpoklady na realizáciu triedeného zberu odpadu do kontajnerov s odvozom podľa odvozného plánu podniku, ktorý zabezpečuje odvoz odpadu v dotknutom sídle.

Nakladanie s komunálnymi odpadmi bude zabezpečené v súlade s príslušným všeobecne záväzným nariadením dotknutého sídla. Pôvodca odpadov bude dodržiavať ustanovenia zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

2.4.4. Hluk

2.4.4.1. Hluk počas prevádzky zmeny navrhovanej činnosti

Pre potreby oznámenia o zmene navrhovanej činnosti bola spracovaná Akustická štúdia (AkuDesign s.r.o., 09/2026, viď prílohy).

Zdrojom hluku riešeného územia je v súčasnosti najmä doprava na priľahlých komunikáciách.

Prípustné hodnoty určujúcich veličín hluku vo vonkajšom prostredí, podľa Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Tab.: Prípustné hodnoty určujúcich veličín hluku vo vonkajšom prostredí, podľa Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov

Kat. územia	Opis chráneného územia	Ref.čas. interval	Prípustné hodnoty [a] (dB)				
			Hluk z dopravy				Hluk z iných zdrojov $L_{Aeq, p}$
			Pozemná a vodná doprava [b] [c] $L_{Aeq, p}$	Želez. dráhy [c] $L_{Aeq, p}$	Letecká doprava		
					$L_{Aeq, p}$	$L_{ASmax, p}$	
I.	Územie s osobitnou ochranou pred hlukom (napríklad kúpeľné miesta[10], kúpeľné a liečebné areály)	deň večer noc	45 45 40	45 45 40	50 50 40	- - 60	45 45 40
II.	Priestor pred oknami obytných miestností bytových a rodinných domov, priestor pred oknami chránených miestností školských budov, zdravotníckych zariadení a iných chránených objektov, [d]rekreačné územie	deň večer noc	50 50 45	50 50 45	55 55 45	- - 65	50 50 45
III.	Územie ako v kategórii II v okolí diaľnic, ciest I. a II. triedy, miestnych komunikácií s hromadnou dopravou, železničných dráh a letísk, [9] [11] mestské centrá	deň večer noc	60 60 50	60 60 55	60 60 50	- - 75	50 50 45
IV.	Územie bez obytnej funkcie a bez chránených vonkajších priestorov, výrobné zóny, priemyselné parky, areály závodov	deň večer noc	70 70 70	70 70 70	70 70 70	- - 95	70 70 70

Pozn.:

[a]) Prípustné hodnoty platia pre suchý povrch vozovky a nezasnežený terén.

[b]) Pozemná doprava je doprava na pozemných komunikáciách vrátane električkovej dopravy. [11]

[c]) Zastávky miestnej hromadnej dopravy, autobusovej, železničnej, vodnej dopravy a stanovištia taxislužieb určené iba na nastupovanie a vystupovanie osôb sa hodnotia ako súčasť pozemnej a vodnej dopravy.

[d]) Prípustné hodnoty pred fasádou nebytových objektov sa uplatňujú v čase ich používania, napr. školy počas vyučovania a pod.

---

[10] § 35 zákona č. 538/ 2005 Z. z. o prírodných liečivých vodách, prírodných liečebných kúpeľoch, kúpeľných miestach a prírodných minerálnych vodách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

[11] Zákon č. 135/ 1961 Z.z. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov.
Zákon Národnej rady SR č. 164/ 1996 Z.z. o dráhach a o zmene zákona č. 455/ 1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov.
Zákon č. 143/ 1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Z hľadiska kategorizácie územia je vonkajšie prostredie posudzovaného územia bytovej zástavby v blízkosti mestskej komunikácie s hromadnou dopravou zaradené do III. kategórie chránených území s prípustnou hodnotou dopravného hluku 60 dB cez deň a večer a 50 dB v noci.

Po meraniach hluku, výpočtoch a analýze ich výsledkov vykonaných v rámci akustickej štúdie (AkuDesign s.r.o., 09/2026, viď prílohy) možno konštatovať nasledovné:

V súčasnom stave sú prekročené najvyššie prípustné hodnoty pre hluk z dopravy v pozorovacom bode M1 vo všetkých referenčných časových intervaloch a v pozorovacom bode M2 v referenčnom časovom intervale NOC pre kategóriu územia III podľa Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z.

Zároveň je na základe výsledkov akustických simulácií možné konštatovať, že v súčasnom stave sú prekročené najvyššie prípustné hodnoty pre hluk z dopravy 2 m pred fasádami okolitých administratívnych budov a obytných budov pre kategóriu územia III v referenčných časových intervaloch DEŇ a VEČER, kedy budú administratívne priestory v prevádzke podľa Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z.

vplyvom zdrojov hluku spôsobených statickou dopravou nebudú prekročené najvyššie prípustné hodnoty pre hluk z iných zdrojov 2 m pred fasádami posudzovaných objektov polyfunkčného komplexu a na fasádach najbližších chránených administratívnych objektov a obytných budov pre kategóriu územia III v žiadnom z referenčných časových intervaloch podľa Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z.

Vplyvom kumulatívnej dopravy po výstavbe polyfunkčného komplexu budú prekročené najvyššie prípustné hodnoty pre hluk z dopravy 2 m pred fasádami posudzovaných objektov polyfunkčného komplexu pre kategóriu územia III vo všetkých referenčných časových intervaloch (o 1 - 13 dB) podľa Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z. Je preto nutné navrhnúť zvukovú izoláciu obvodového plášťa tak, aby boli splnené požiadavky pre hluk v chránenom vnútornom prostredí podľa Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z.

Vplyvom dopravy navýšenej o dopravu vygenerovanú posudzovaným objektom budú prekročené najvyššie prípustné hodnoty hluku pre kategóriu územia III pre hluk z dopravy 2 m pred fasádami okolitých administratívnych budov a obytných budov, avšak tieto hodnoty boli prekročené už pred výstavbou posudzovaného polyfunkčného komplexu. Posudzovaný polyfunkčný komplex tieto hodnoty navýši v niektorých bodoch o 1 dB, čo je z hľadiska subjektívneho vnímania hluku z dopravy zanedbateľné. Výstavba navrhovaného polyfunkčného komplexu je v súlade s Vyhláškou MZ SR č.549/2007 Z. z.

Na základe výsledkov akustickej štúdie možno konštatovať, že po realizácii navrhnutých technických a stavebných opatrení bude prevádzka navrhovanej činnosti spĺňať požiadavky Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z.

2.4.4.2. Hluk počas výstavby zmeny navrhovanej činnosti

Počas výstavby zmeny navrhovanej činnosti môže byť zvýšená hlučnosť v okolí stavby. Jej vplyv bude krátkodobý a je možné ho minimalizovať použitím vhodnej technológie, stavebných postupov, dodržaním technických, bezpečnostných a organizačných opatrení, ktoré budú súčasťou projektu organizácie výstavby, atď. Pri prácach je potrebné používať iba zariadenia, ktoré neprodukujú nadmerný hluk a v prípade ich nevyhnutného použitia ich opatriť kapotážou.

2.4.4.3. Vibrácie

Vibrácie sú súčasťou stavebných prác a je ich možné eliminovať voľbou vhodných technológií. Budú krátkodobé a bez výrazného vplyvu na priľahlé územie.

2.4.5. Žiarenie a iné fyzikálne polia

Posudzovaná zmena navrhovanej činnosti nie je zdrojom rádioaktívneho alebo elektromagnetického žiarenia. Žiarenie a iné fyzikálne polia sa v súvislosti s realizáciou zmeny navrhovanej činnosti obdobne ako pri pôvodnej činnosti neočakávajú.

2.4.6. Teplo, zápach a iné výstupy

Nepredpokladáme šírenie tepla a zápachu z funkčnej prevádzky zmeny navrhovanej činnosti.

2.4.7. Očakávané vyvolané investície

- napojenie navrhovanej činnosti na existujúce inžinierske siete v území,
- úpravy komunikácií a územia,
- sadovnícke a terénne úpravy,
- oplotenie staveniska (počas výstavby).

2.4.8. Svetlotechnika zmeny navrhovanej činnosti

Pre potreby zmeny navrhovanej činnosti bol vypracovaný svetelno-technický posudok (Simulácie budov, s.r.o., Ing. Milan Janák, PhD., 08/2026, viď. prílohy).

Z výsledkov posudku vyplýva, že svetlotechnické pomery po realizácii zmeny vyhovujú požiadavkám na preslnenie okolitých existujúcich a plánovaných bytových jednotiek podľa STN 73 4301/Z1 a vyhlášky č. 259/2008 Z.z. Zároveň návrh vyhovuje v kontrolných bodoch na súhrnný uhol tienenia alebo na denné osvetlenie okolitých obytných miestností a miestností s dlhodobým pobytom ľudí v existujúcich okolitých budovách podľa požiadaviek STN 73 0580-1. Ďalej konštatujeme, že vplyv navrhovanej výstavby Lakeside Park 03, vychádzajúc z informácií uvedených v realizovanom svetlo-technickom posúdení, vyhovuje v okolitých obytných miestnostiach a miestnostiach s dlhodobým pobytom ľudí v plánovaných okolitých výstavbách podľa požiadaviek STN 73 0580-1 a STN 73 0580-2 na základe vyhovujúceho denného osvetlenia.

Svetelno-technický posudok neidentifikoval nepriaznivý vplyv stavby na svetelno-technické pomery existujúcej okolitej zástavby.

2.4.9. Významné terénne úpravy a zásahy do krajiny

Medzi terénne úpravy a zásahy do krajiny môžu byť zaradené výkopové práce, pripojenie navrhovaných objektov na sieť technickej a dopravnej infraštruktúry, terénne a sadovnícke úpravy a pod.

Po ukončení stavebných prác budú na nezastavaných plochách v areáli zmeny navrhovanej činnosti realizované sadovnícke úpravy, ktoré budú rešpektovať charakter lokality, vytvoria príjemné prostredie pre obyvateľov a návštevníkov územia. Sadové úpravy budú situované najmä nad stropnou doskou podzemného parkovania na strechách nadzemných objektov LS3 a na ostatných voľných plochách riešeného územia zmeny. Ich cieľom je doplniť architektonické riešenie vonkajších priestorov, zvýšiť kvalitu obytného prostredia a podporiť ekologickú stabilitu územia. Súčasťou sadových úprav budú finálne terénne úpravy, realizácia intenzívnej vegetačnej strechy nad objektom garáží, realizácia extenzívnych vegetačných striech na nadzemných objektoch, výsadba vzrastlých stromov, viackmenných drevín a kríkov, záhonové výsadby trvaliek, okrasných tráv a cibuľovín, realizácia dažďových záhonov a založenie parkových trávnikov. V rámci riešenia budú použité okrem iného aj zatrávňovacie dlažby určené pre peší pohyb a pobytové priestory, ktoré prispejú k vyššiemu podielu priepustných povrchov v území. Návrh sadových úprav rešpektuje princípy modrozelenej infraštruktúry a využíva prevažne druhovo pestré, klimaticky odolné a pre danú lokalitu vhodné dreviny s cieľom zlepšiť mikroklimatické podmienky, podporiť zadržiavanie zrážkových vôd a zvýšiť ekologickú hodnotu riešeného územia.

V rámci návrhu sa uvažuje aj s realizáciou exteriérových prvkov a prvkov drobnej architektúry, najmä detského ihriska, workout zóny, mestského mobiliáru ako napr. lavičky, betónové múriky na

sedenie, gastro mobiliár, odpadkové koše, stojany na bicykle a ďalšie prvky dopĺňajúce funkčné a estetické riešenie verejných priestorov.

Podrobný projekt sadových úprav bude riešený v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie stavby.

3. Prepojenie s ostatnými plánovanými a realizovanými činnosťami v dotknutom území a možné riziká havárií vzhľadom na použité látky a technológie

Zmena navrhovanej činnosti je situovaná do územia s určeným/zadefinovaným funkčným využitím v zmysle územného plánu dotknutého sídla, ktoré zmena navrhovanej činnosti rešpektuje. Navrhovaná zmena nebráni realizácii iných/plánovaných projektov zadefinovaných v územnom pláne dotknutého sídla.

Hodnotenie rizík

Riziká počas výstavby zmeny navrhovanej činnosti

Stavba bude realizovaná pod trvalým dohľadom stavebného dozoru a bude sa riadiť stavebnými a technologickými predpismi a normami. Počas výstavby môže byť zvýšená hlučnosť, prašnosť a emisie z dopravy v okolí zmeny z dôvodu stavebných prác a činnosti stavebných strojov. Ich vplyv bude krátkodobý s lokálnym charakterom a bude ho možné minimalizovať použitím vhodnej technológie a stavebných postupov, čo bude potrebné zohľadniť v rámci prípravy vlastného projektu stavby a jej organizácie (napr. čistenie automobilov, kropenie komunikácie pri výjazde zo staveniska podľa klimatických podmienok v úseku identifikovaného znečistenia komunikácie, osadenie dopravných značení, atď.). Príslušné opatrenia počas výstavby stavby budú súčasťou Projektu organizácie výstavby (POV) a Projektu organizácie dopravy (POD).

Príslušnými opatreniami zahrnutými do projektu organizácie výstavby a dodržaním časového nasadenia stavebných mechanizmov nie je predpoklad ohrozenia zdravotného stavu okolitého obyvateľstva.

Riziká počas prevádzky zmeny navrhovanej činnosti

Zmena navrhovanej činnosti po realizácii nebude pre obyvateľstvo predstavovať zdravotné riziká. Na základe štúdií posudzujúcich vplyv hodnotenej činnosti na životné prostredie a obyvateľstvo v kumulácii s okolitými existujúcimi a plánovanými činnosťami možno konštatovať, že prevádzkou hodnotenej činnosti v zmysle výsledkov spracovaných štúdií (rozptylová, akustická štúdia, dopravno-kapacitné posúdenie, svetlo-technický posudok) pri realizácii príslušných stavebno-technických a dopravno-organizačných opatrení nedôjde k nadlimitným expozíciám okolitého obyvateľstva ani obyvateľov / zamestnancov / návštevníkov navrhovanej činnosti.

V rámci stavby dochádza k umiestneniu parkovacích miest v prevažnej miere do suterénu, čím dochádza k minimalizácii záberu spevnených plôch na povrchu terénu, čo prispeje k vyčleneniu väčších plôch určených pre zeleň a voľnočasové aktivity užívateľov obytného súboru a jeho návštevníkov, ide o vplyv pozitívny a prospešný.

Vzhľadom na technické, technologické a bezpečnostné parametre hodnotenej činnosti, ako aj jej prevádzkových podmienok v stave štandardnej prevádzky, možno konštatovať, že v rámci zmeny navrhovanej činnosti budú v maximálnej miere eliminované riziká vzniku prevádzkových nehôd, havárií, mimoriadnych udalostí s možnými nepriaznivými vplyvmi na zdravie človeka a okolité

životné prostredie. Pri posudzovaní rizík vychádzame tiež zo skutočnosti, že hodnotené parkovacie miesta nebudú určené pre parkovanie vozidiel prevážajúcich nebezpečné látky.

Z prevádzky zmeny navrhovanej činnosti nebudú vznikať odpadové látky takého charakteru a zloženia, aby predstavovali zdravotné riziká pre obyvateľstvo.

V priestoroch zmeny navrhovanej činnosti sa nebude nakladať s vybranými látkami a prípravkami spadajúcimi pod pôsobnosť zákona č. 128/2015 Z. z. o prevencii závažných priemyselných havárií a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Môžeme konštatovať, že na ploche riešeného územia zmeny sa nevyskytujú zdroje rizika s neprijateľným rizikom pre spoločnosť.

4. Druh požadovaného povolenia navrhovanej činnosti podľa osobitných predpisov

Zmena navrhovanej činnosti sa pripravuje s cieľom vydania povolení v zmysle stavebného zákona a zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov v platnom znení.

5. Vyjadrenie o predpokladaných vplyvoch zmeny navrhovanej činnosti presahujúcich štátne hranice

Počas výstavby, ani po výstavbe zmeny navrhovanej činnosti sa vplyvy presahujúce štátne hranice SR nepredpokladajú.

6. Základné informácie o súčasnom stave životného prostredia dotknutého územia vrátane zdravia ľudí

Z hľadiska administratívneho členenia SR patrí zmena navrhovanej činnosti do Bratislavského kraja, okresu Bratislava III., k. ú. Nové Mesto.

Riešené územie zmeny

Za bezprostredne riešené územie považujeme samotnú plochu zmeny navrhovanej činnosti (viď. Mapa č. 2 v prílohe oznámenia o zmene navrhovanej činnosti).

Vplyvy zmeny navrhovanej činnosti boli hodnotené na ploche širšieho okolia zmeny, na ploche tzv. hodnoteného územia, ktorého hranica bola stanovená na základe nasledujúcich kritérií:

- dosahu možných vplyvov činností navrhovanej zmeny,
- súčasného a budúceho využitia územia,
- situovania prvkov ochrany prírody, lokality Natura 2000 a prvky ÚSES,
- situovania obytných celkov.

V predkladanej zmene navrhovanej činnosti sú obsiahnuté ďalšie potrebné regionálne informácie o širšom okolí činnosti a toto územie je označované ako širšie okolie hodnoteného územia zmeny.

6.1. Charakteristika prírodného prostredia vrátane chránených území

Geomorfologické pomery

Hodnotené územie zmeny navrhovanej činnosti patrí podľa geomorfologického členenia (In: Atlas krajiny SR) do Alpsko – himalájskej sústavy, podsústava – Panónska panva, do provincie Západnej panónskej panvy, subprovincie Malá Dunajská kotlina, do oblasti Podunajskej nížiny a celku Podunajská rovina.

Riešené územie zmeny je charakteristické plochým málo členitým reliéfom, antropogénne rozčleneným, s nadmorskou výškou cca 136,0 – 138,0 m n. m.

Geologické pomery

Z pohľadu inžinierskogeologickej klasifikácie (Geoenviroportal, 2026) patrí hodnotené územie do regiónu neogénnych tektonických vkleslín, oblasti vnútrokarpatských nížin, 74 – Podunajská nížina, rajónu F – rajón údolných riečnych náplavov.

Na geologickej stavbe riešeného územia zmeny a jeho bezprostredného okolia sa podieľajú antropogénne sedimenty, sedimenty neogénu a kvartéru (Inžinierskogeologický prieskum, TERRATEST, s.r.o. 01/2022).

Antropogénne sedimenty

Antropogénne sedimenty tvoria väčšinu plochy predmetného územia v podobe hald navážok výkopových zemín a stavebného odpadu, ktoré dosahujú výšku cca 3-3,5m nad úroveň okolitého terénu.

Kvartér

Pod navážkami sa vyskytuje vrstva fluviálnych ílovito-piesčitých sedimentov naplavených Dunajom, označovaných aj ako povodňové hliny. V záujmovom území zasahujú do hĺbok cca 5-6 m pod terén, miestami však chýbajú, nakoľko sa do týchto úrovní vyskytujú navážky. Pod povodňovými hlinami sa nachádza súvrstvie štrkopiesčitých zemín. Tieto sú tvorené hlavne štrkmi zle zrnenými G2 GP, menej sa vyskytujú štrky dobre zrnené G1 GW i štrky s prímesou jemnozrnnej zeminy G3 G-F. V miestach, kde piesčitá zložka je v prevahe nad štrkovou zeminy nadobúdajú charakter pieskov so štrkom S2 SP až pieskov s prímesou jemnozrnnej zeminy s obsahom štrku S3 S-F. Mocnosť štrkopiesčitého súvrstvia je cca 3-8 m, v oblasti sondy VS-4 dosahujú až 10 m.

Štrky sú prevažne kypré až stredne uľahlé. Piesky so štrkom sú taktiež kypré až stredne uľahlé. Stredne uľahnuté nesúdržné zeminy sú v hĺbkach 6-8 m pod úrovňou terénu.

Neogén

Pod štrkopiesčitým súvrstvým sa nachádzajú neogénne, súdržné jemnozrnné zeminy a neogénne piesčité zeminy, pričom do hĺbok cca 25 m pod terénom prevládajú zeminy súdržné. Nástup neogénnych sedimentov začína súdržnými zeminami, kde prevažujú strednoplastické silty F5 MI, menej sa vyskytujú silty vysokoplastické F7 MH. Konzistencia týchto zemín je pevná až tvrdá. Miestami sa vyskytujú aj íly so strednou plasticitou F6 CI a íly s vysokou plasticitou F8 CH pevnej, miestami až tvrdej konzistencie. Pri vyššom podiele piesčitej prímesi zeminy zodpovedajú ílom piesčitým triede F4 CS až siltom piesčitým F3 MS. Ich zastúpenie je pomerne malé. V severovýchodnej časti predmetného územia sa v hĺbkach cca 21 m pod terénom na kótach vyskytla vrstva piesčitých sedimentov zodpovedajúcim pieskom siltovitým S4 SM mocnosti 1,6-3,4 m.

Radón

Na základe geologického prieskumu na hodnotenie základových pôd na stanovenie radónového indexu pozemku mapy prírodnej rádioaktivity (ŠGÚDŠ, 2026) a vykonaných prieskumov radónového znečistenia v hodnotenom území navrhovanej činnosti (Inžinierskogeologický prieskum, TERRATEST, s.r.o. 2022) prevláda v hodnotenom území navrhovanej činnosti stredné radónové riziko. Z toho vyplýva, že ozdravné protiradónové opatrenia týkajúce sa zníženia radiačnej záťaže obyvateľstva na uvedených plochách je potrebné realizovať podľa STN 73 0601.

Geodynamické javy, ložiská nerastných surovín

V hodnotenom území zmeny a jeho širšom okolí možno identifikovať z geodynamických javov predovšetkým seizmicitu predmetného územia. Z hľadiska seizmicity leží hodnotené územie v pásme so seizmickou intenzitou 7° MSK, v zdrojovej zóne s referenčným seizmickým zrýchlením agR = 0,63 m/s^{-1}.

V hodnotenom území zmeny navrhovanej činnosti nie sú identifikované žiadne svahové deformácie a zosuvy.

Pôdne pomery

Podľa pôdnej mapy sa riešené územie nachádza v pôdnej jednotke označenej kódom N3, ktorá predstavuje fluvizem modálnu, karbonátovú. Identifikačné číslo mapovej jednotky je 1003. (Pôdna mapa SR, vupop.sk).

Areál zmeny navrhovanej činnosti nezasahuje do poľnohospodárskej pôdy ani do lesných pozemkov.

Klimatické pomery

Podľa klimatického členenia Slovenska (In: Geoenviroportal, 2026), patrí hodnotené územie zmeny do teplej klimatickej oblasti s priemerným počtom letných dní za rok 50 a viac, do okrsku T2 – teplý, suchý, s miernou zimou (január > - 3 °C, Iz = -20 až - 40, Iz – Končekov index zavlaženia).

Zrážky

Priemer mesačných (ročných) úhrnov zrážok z meteorologickej stanice Bratislava - Koliba je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Tab.: Priemerné mesačné úhrny zrážok v mm (2021-2025)

Koliba	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	ROK
2021	44,2	29,3	6,6	56,1	82,7	6,0	61,2	76,4	85,2	17,1	59,7	59,4	48,7
2022	23,9	24,7	19,9	24,6	70,4	10,2	47,5	66	68,3	14,2	29,8	58,1	45,8
2023	74,2	28,4	12,9	93,8	128,5	52,6	34,4	147,8	25,1	82,3	89,7	124,9	74,6
2024	53	27,4	57,7	80,4	72,7	67,5	28,5	24,2	269,8	50,3	11,1	24,7	63,9
2025	27,4	13	64,1	18,5	34,8	44,3	104,9	107,5	63,3	41,7	68,4	32,7	51,7

(Zdroj: SHMÚ, 2026)

Teploty

Priemer mesačných (ročných) teplôt vzduchu z meteorologickej stanice Bratislava - Koliba je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Tab.: Priemerné mesačné (ročné) teploty vzduchu v °C (2021-2025)

Koliba	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	ROK
2021	1,0	2,1	5,7	8,2	13,0	22,3	23,1	19,5	17,4	10,4	5,1	1,6	10,8
2022	1,7	4,9	6,4	9,4	17,4	21,6	22,4	22,7	14,8	12,4	6,4	1,5	11,8
2023	3,2	3,3	7,3	8,5	14,9	19,7	23,1	21,2	19,9	14,1	6,1	2,9	12,0
2024	1,5	8,4	9,3	12,9	16,9	21,0	24,0	24,9	17,6	11,7	4,6	2,4	12,9
2025	1,7	1,3	8,5	13	14,2	21,9	20,9	21,3	17,5	10,3	4,8	2,3	11,5

(Zdroj: SHMÚ, 2026)

Veternosť

Charakteristiky veternosti a iných klimatických charakteristík za rok 2024 z meteorologickej stanice Bratislava - letisko (Štatistická ročenka hl. mesta SR Bratislavy, ŠÚ SR Bratislava, 2025):

– počet dní v roku so silným vetrom (> ako 10,8 $m.s^{-1}$)..... 22 dní,

– početnosť prevládajúceho smeru vetra (SZ)..... 25,4 %,
– relatívna vlhkosť vzduchu ..... 69 %,
– priemerný ročný počet jasných / zamračených dní v roku..... 12 / 110 dní.

Hydrologické pomery

Povrchové vody

Hodnotené územie zmeny navrhovanej činnosti hydrologicky patrí do povodia Dunaja. Z hľadiska typu režimu odtoku patrí hodnotené územie a jeho širšie okolie do vrchovinovo – nížinnej oblasti s dažďovo – snehovým typom režimu odtoku (In: Atlas krajiny SR, 2026).

V riešenom území sa nenachádzajú žiadne povrchové toky. Najbližší vodný tok predstavuje rieka Dunaj tečúca vo vzdialenosti cca 3,8 km juhozápadne od hranice riešeného územia. Prehľad hydrologických údajov vodného toku Dunaj za obdobie 2020 - 2023 je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Tab.: Vybrané hydrologické údaje vodného toku Dunaj za obdobie 2021 – 2024

Vodný tok		**Dunaj**			
Ukazovateľ	Merná jednotka	2021	2022	2023	2024
Priemerný prietok	$m^3.sek^{-1}$	1839	1557	1968	2319
Maximálny prietok	$m^3.sek^{-1}$	6108	3767	6336	9441
Minimálny prietok	$m^3.sek^{-1}$	933	881	844	1134
Priemerný vodný stav	cm	347	326	365	397
Vodný stav najvyšší	cm	735	537	745	982
Vodný stav najnižší	cm	246	252	250	301

(Zdroj: Štatistická ročenka Hlavného mesta SR Bratislavy 2025, ŠÚ SR)

Vodné plochy

Z vodných plôch sa na ploche areálu zmeny navrhovanej stavby nenachádzajú prirodzené ani umelé vodné plochy. V jeho bezprostrednom okolí sa nachádza jazero Kuchajda cca 85 m juhozápadným smerom od hranice riešeného územia, ktoré slúži aj ako prírodné kúpalisko v meste Bratislava.

Podzemné vody

Podľa členenia na hlavné hydrogeologické regióny (In: Geoenviroportal, 2026) patrí hodnotené územie zmeny do hydrogeologického rajónu Q 051 - kvartér západného okraja Podunajskej roviny s medzizrnovou priepustnosťou.

Stavebná nula je navrhovaná na úrovni ±0,000 = 143.450 m.n.m. Stavba bude založená v hĺbke cca 17 m pod terénom (126,45 m n.m.), Priemerná hladina podzemnej vody v území sa pohybuje v úrovni cca 130,70 m n.m., maximálny predpoklad až 131,50 m n.m., tzn. že stavba bude zakladaná cca 4,25 až 5,05 m pod úrovňou HPV. Z uvedeného dôvodu bude zabezpečené tesnenie stavebnej jamy a následná realizácia hydroizolácie podzemných podlaží. Návrh zakladania vychádza z výsledkov spracovaného podrobného IG prieskumu (01/2022 – TERRATEST s.r.o.).

Pramene a pramenné oblasti

V riešenom území zmeny navrhovanej činnosti sa nenachádzajú pramene a pramenné oblasti využívané pre zásobovanie obyvateľstva.

Termálne a minerálne pramene

V riešenom ani hodnotenom území zmeny navrhovanej činnosti sa nenachádzajú prírodné zdroje stolových, liečivých a minerálnych vôd. Taktiež neboli dokladované zdroje geotermálnych vôd.

Vodohospodársky chránené územia a vodné zdroje

Riešené územie zmeny navrhovanej činnosti nezasahuje do žiadnej vodohospodársky chránenej oblasti ani do vyhlásených pásiem hygienickej ochrany vôd (v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov) .

Fauna, flóra, vegetácia

Riešené územie zmeny sa nachádza v dosahu vplyvov urbanizovanej krajiny, v zastavanom území mesta Bratislava. Stav a kvalita bioty na tomto území je primeraná súčasnému spôsobu využitia územia.

Fytogeografické členenie

Podľa fytogeograficko - vegetačného členenia (In: Geoenviroportal, 2026) leží riešené územie zmeny v dubovej zóne, v nížinnej podzóne v rovinnej oblasti v nemokraďovom okrese a lužnom podokrese. Potenciálna prirodzená vegetácia v hodnotenom území zmeny a jeho blízkom okolí bola tvorená lužnými lesmi (podľa Michalko, J., Geobotanická mapa), prevažne jaseňovo – brestovo – dubové lesy v povodiach veľkých riek (tvrdý lužný les, podzväz Ulmenion).

Plocha riešeného územia zmeny(areál umiestnenia navrhovanej stavby)

Riešené územie zmeny tvoria prevažne travino-bylinné ruderálne spoločenstvá rastlín. Vegetačný kryt je tvorený najmä bežnými druhmi tráv a bylín typickými pre antropogénne ovplyvnené stanovištia bez zastúpenia vzácnych alebo chránených rastlinných druhov. V časti riešeného územia v okolí objektov LS 1 a LS2 sa nachádza upravená areálová vegetácia. V mieste realizácie objektov LS 3 sa v súčasnosti nachádzajú trávnaté ruderálne porasty s občasným výskytom drevín. Územie pôsobí prevažne otvoreným charakterom.

V zmysle vykonaného dendrologického prieskumu (RNDr. Peter Barančok, CSc., 11/2024) sa v rámci riešeného územia zmeny činnosti nachádza 251 stromov, z ktorých 45 jedincov stromov patrí do kategórie stromov s obvodom kmeňa väčším ako 60 cm a 169 porastov krovín, z ktorých 6 porastov patrí do kategórie krovín s plochou väčšou ako 20 m^2. 27 ks zo zmieňovaného počtu stromov predstavujú inváznе dreviny (pajaseň žliazkatý a javorovec jaseňolistý) ktoré budú odstránené v zmysle platnej legislatívy. V ostatných prípadoch sa jedná sa o bežné dreviny druhov ako napr. Lipa malolistá (*Tilia cordata*), javor horský (*Acer pseudoplatanus*), borovica čierna (*Pinus nigra*), topoľ kanadský (*Populus canadensis*), ruža šípová (*Rosa canina*) a pod. Výrub drevín je riešený v zmysle platnej legislatívy. K predmetnému výrubu bol dotknutou mestskou časťou vydaný súhlas na výrub drevín (R. č. 11043/1157/2025/RŽP/DARM, zo dňa 17.04.2025 v zmysle ktorého bude potrebné odstrániť 156 ks stromov. Podmienky výrubu a stanovená náhradná výsadba budú navrhovateľom rešpektované.

V rámci predkladanej zmeny navrhovanej činnosti (2026) dochádza v riešenom území zmeny (areál LAKESIDE) k čiastočným úpravám dispozičného riešenia vegetačných a sadových úprav oproti pôvodne posudzovanému stavu. Základná koncepcia riešenia zelene a vegetačných úprav však zostáva zachovaná. Nový návrh zároveň počíta s obohatením sadových úprav a doplnením prvkov modrozelenej infraštruktúry, ktoré prispejú k zvýšeniu ekologickej a mikroklimatickej funkcie riešeného územia.

Na ploche riešeného územia zmeny nie je zaznamenaný výskyt mimoriadne vzácnych, resp. kriticky ohrozených rastlinných taxónov ani vzácnych a kriticky ohrozených druhov drevín.

Zoogeografické členenie

Zoograficky z hľadiska limnického biocyklu patrí živočíšstvo hodnoteného územia do pontokaspickej provincie, podunajského okresu a západoslovenskej časti. Z hľadiska terestrického biocyklu patrí živočíšstvo hodnoteného územia do provincie stepí (In: Geoenviroportal, 2026).

Plocha riešeného územia zmeny

Riešené územie zmeny sa nachádza v dosahu vplyvov urbanizovaného územia dotknutého sídla. Vzhľadom na charakter a lokalizáciu pozemku sú pre dané územie charakteristické druhy živočíchov bežne vyskytujúcich sa v antropogénne ovplyvňovanom prostredí.

Riešené územie zmeny sa nachádza v urbanizovanom území so silným antropickým tlakom, kde výskyt živočíchov je limitovaný stavom a charakterom dotknutého pozemku. Vzhľadom na charakter dotknutého pozemku a jeho lokalizáciu v urbanizovanom území sa na plochu takéhoto charakteru viaže výskyt / zalietavanie najmä synantropných druhov živočíchov adaptovaných na antropické vplyvy danej lokality, ako napr. z vtákov: havran poľný (*Corvus frugilegus*), straka obyčajná (*Pica pica*), drozd čierny (*Turdus merula*), holub domáci (*Columba livia f. domestica*), sýkorka veľká (*Parus major*), z cicavcov, napr.: krt obyčajný (*Talpa europaea*), jež západoeurópsky (*Erinaceus europeus*), myš domová (*Mus musculus*), kuna lesná (*Martes martes*) a pod. Z bezstavovcov sú zastúpené mnohonôžky a stonožky, pavúky, chrobáky, bzdochy, roztoče, cikády, vošky, blanokrídlovce, dvojkrídlovce, motýle a slizniaky.

Prítomnosť, resp. výskyt vzácnejších (plachších) druhov fauny je na ploche riešeného územia zmeny vzhľadom na jeho charakter málo pravdepodobná až veľmi vzácna.

Chránené územia a ochranné pásma

Národná sieť chránených území

Areál zmeny navrhovanej činnosti nie je v prekryve so žiadnym maloplošným ani veľkoplošným chráneným územím, v zmysle zákona NR SR č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších zmien a doplnkov. Na ploche riešeného územia zmeny platí 1. stupeň územnej ochrany prírody a krajiny.

Najbližšie k areálu stavby sa z veľkoplošných chránených území nachádza CHKO Malé Karpaty, vzdialená cca 2,15 km v severozápadnom smere od riešeného územia. Z maloplošných chránených území sa najbližšie nachádza prírodná pamiatka (PP) Rösslerov lom, nachádzajúca sa cca 1,8 km v severozápadnom smere od areálu navrhovanej činnosti.

Lokality Natura 2000, lokality RAMSAR

Riešené ani hodnotené územie zmeny navrhovanej činnosti nezasahuje / nepretína žiadne vyhlásené ani navrhované lokality tvoriace sústavu chránených území Natura 2000. Najbližšími chránenými územiami sústavy Natura 2000 k areálu hodnotenej činnosti sú:

Chránené vtáčie územia

- SKCHVU007 Dunajské luhy – ide o územie s rozlohou 16 511,5 ha, vyhlásené Vyhláškou MŽP SR č. 440/2008 Z.z., zo dňa 24. októbra 2008, s účinnosťou od 15. novembra 2008. Predmetom ochrany SKCHVU007 Dunajské luhy je zabezpečenie priaznivého stavu biotopov druhov vtákov európskeho významu a biotopov sťahovavých vodných druhov

vtákov. Chránené územie je vzdialené od riešeného územia zmeny cca 4,10 km v juhozápadnom smere.

Územie európskeho významu

- SKUEV0064 Bratislavské luhy – územie európskeho významu s rozlohou 916,08 ha, vyhlásené nariadením vlády Slovenskej republiky c. 451/2023 Z. z., ktorým sa ustanovuje národný zoznam území zaradených do sústavy Natura 2000 z dôvodu ochrany nasledujúcich biotopov európskeho významu: 3150 - Prirodzené eutrofné a mezotrofné stojaté vody s vegetáciou plávajúcich a/alebo ponorených cievnatých rastlín typu *Magnopotamion* alebo *Hydrocharition*; 6210 - Suchomilné travinnobylinné a krovinové porasty na vápnitom podloží (*dôležité stanovištia *Orchideaceae*); 91E0 - Lužné vŕbovo-topoľové a jelšové lesy; 91F0 - Lužné dubovo-brestovo-jaseňové lesy okolo nížinných riek. Územie európskeho významu sa nachádza cca 4,15 km juhozápadne od hranice riešeného územia zmeny za vodným tokom Dunaj.
- SKUEV0822 Malý Dunaj – ide o územie s rozlohou 1840,12 ha, vyhlásené nariadením vlády Slovenskej republiky c. 451/2023 Z. z., ktorým sa ustanovuje národný zoznam území zaradených do sústavy Natura 2000 z dôvodu ochrany nasledujúcich biotopov európskeho významu: 91E0 - Lužné vŕbovo - topoľové a jelšové lesy; 91F0 - Lužné dubovo – brestovo - jaseňové lesy okolo nížinných riek a druhov; 3150 - Prirodzené eutrofné a mezotrofné stojaté vody s vegetáciou plávajúcich a/alebo ponorených cievnatých rastlín typu *Magnopotamion* alebo *Hydrocharition*; 3270 - Rieky s bahnitými až piesočnatými brehmi s vegetáciou zväzov *Chenopodionrubri p.p.* a *Bidentition p.p.*; 6210 - Suchomilné travinnobylinné a krovinové porasty na vápnitom podloží. Územie európskeho významu je vzdialené od areálu navrhovanej činnosti cca 5,20 km v juhovýchodnom smere od areálu zmeny navrhovanej činnosti.

Ochrana prírody v zmysle medzinárodných dohovorov (Lokality RAMSAR)
Riešené ani hodnotené územie zmeny navrhovanej činnosti nezasahuje do lokalít zaradených do zoznamu Ramsarského dohovoru o mokradiach.

Charakteristika biotopov a ich významnosť
Na ploche riešeného územia zmeny a v jej bezprostrednom okolí sa nachádzajú nasledovné antropogénne biotopy:

- *Biotop X4 Teplomilná ruderálna vegetácia mimo sídel* - ide o plochy v kontakte s dopravnými komunikáciami, priekopy, násypy, okrajové časti riešeného územia a pod. Typické je zastúpenie druhov z čeľade mrkvovitých (*Daucaceae*) s rozšírením synantropnej vegetácie.
- *A400000 Biotopy na nevyužívaných plochách* - ide o biotopy s možným prejavom sukcesie ruderálnymi rastlinnými spoločenstvami.
- *A520000 Cestné komunikácie* - pozemné komunikácie s vozovkou, krajnicami, priekopami a pod. Ide o antropogénny biotop, prispôsobený na mechanické poškodzovanie a zraňovanie (zošliap). Vegetácia je zastúpená predovšetkým burinnými druhmi, ako napr.: bodliak tŕnitý (*Carduus acanthoides),* palina obyčajná (*Artemisia vulgaris*) a iné.

Na ploche riešeného územia zmeny sa prirodzené biotopy ani biotopy európskeho a národného významu nenachádzajú.

Zmena navrhovanej činnosti nebude zasahovať do lesných pozemkov ani poľnohospodárskej pôdy.

Chránené, vzácne a ohrozené druhy a biotopy

Biotopy európskeho a národného významu

Podľa vyhlášky MŽP SR č. 170/2021 Z. z., v znení neskorších predpisov, ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, sa na samotnej ploche riešeného územia zmeny nenachádzajú biotopy európskeho ani národného významu.

Chránené druhy

V zmysle európskeho práva (smernica 79/409/EHS) a Vyhlášky MŽP SR č. 170/2021 Z.z, ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov môže byť v riešenom území zmeny (areál umiestnenia navrhovanej stavby) zaznamenaný krátkodobý výskyt / zalietavanie niektorých chránených druhov avifauny, bežne vyskytujúcich sa v antropogénne ovplyvňovanom prostredí.

Výskyt chránených, vzácnych a ohrozených druhov živočíchov sa viaže v širšom okolí riešeného územia na lokality Natura 2000, lesné komplexy, maloplošné a veľkoplošné chránené územia, prvky ÚSES a pod.

V riešenom území zmeny, resp. jeho bližšom okolí podľa verejne dostupných databáz (biomonitoring.sk) nie sú evidované žiadne chránené druhy.

Chránené stromy

V riešenom území navrhovanej činnosti sa nenachádzajú chránené stromy v zmysle platných predpisov ochrany prírody a krajiny.

6.2. Krajina, krajinný obraz, stabilita, ochrana, scenéria

6.2.1. Štruktúra krajiny

Štruktúra krajiny bližšieho okolia riešeného územia sa skladá zo 14 prvkov, ktoré je možné zoskupiť podľa prevládajúcich aktivít do 4 skupín. Ide o tieto prvky:

1. **Obytné plochy**
   - Zástavba rodinných domov,
   - zástavba bytových domov.

2. **Plochy občianskej vybavenosti, administratívy a logistiky**
   - drobné polyfunkčné prevádzky,
   - administratívne objekty,
   - obchodné centrum,
   - areály nevýrobných služieb / nebytové budovy,
   - skladové plochy.

3. **Dopravné plochy a vedenia**
   - Tomášikova ul. , Vajnorská ul.,
   - električková trať na zmienených komunikáciách,
   - železničná stanica Bratislava – Nové Mesto,
   - verejné osvetlenie, dopravné značenie,
   - chodníky pre peších a spevnené plochy,
   - povrchové parkoviská a spevnené plochy.

4. **Vegetácia a vodné plochy v kultúrnej krajine**
   - verejná zeleň, trávnaté ruderálne porasty,
   - jazero Kuchajda.

Obr.: Pohľad na plochu riešeného územia zmeny – pohľad z juhozápadnej strany na areál objektov LS1 a LS2 (vľavo), pohľad z juhovýchodnej strany na plochu umiestnenia objektov LS3 (vpravo).





(Foto: EKOJET, s.r.o.)

6.2.2. Scenéria krajiny

Krajina hodnoteného územia zmeny je charakteristická pre mestskú urbanizovanú krajinu s prevládajúcou funkciou administratívy, obchodu, služieb a rekreácie (areál jazera Kuchajda). Samotné územie zmeny sa nachádza v širšom centre Bratislavy, v lokalite pri jazere Kuchajda, v bezprostrednej nadväznosti na významné mestské komunikácie a dopravnú infraštruktúru. Z východnej strany je lokalita vymedzená areálom železnice, konkrétne železničnou stanicou Bratislava-Nové Mesto. V juhovýchodnej časti sa nachádza električkové obratisko so zastávkou Stanica Nové Mesto. Južnú hranicu riešeného územia zmeny lemuje ulica Tomášikova, za ktorou sa rozprestiera verejne prístupný areál jazera Kuchajda. Jazero Kuchajda predstavuje významný prírodno-rekreačný prvok v rámci urbanizovanej štruktúry mesta a zároveň významnú plochu verejnej zelene a rekreácie.

6.2.3. Stabilita krajiny - Územný systém ekologickej stability

Riešené územie zmeny navrhovanej činnosti nezasahuje priamo do žiadnych prvkov R-ÚSES. Najbližšie k areálu zmeny navrhovanej činnosti sa nachádzajú nasledovné prvky ÚSES (podľa

regionálneho územného systému ekologickej stability mesta Bratislavy – 1994, aktualizácie Regionálneho územného systému ekologickej stability mesta Bratislavy 2019, Územného plánu hl. m. Bratislavy, 2007 a VÚC Bratislavského samosprávneho kraja, 2013 v znení zmien a doplnkov):
Podľa regionálneho územného systému ekologickej stability mesta Bratislavy – 1994:

Biokoridory:

- XV. NRBk Malý Dunaj – nadregionálny biokoridor Malého Dunaja je silne narušená reguláciou toku na území mesta, likvidáciou brehových porastov a sústavným znečisťovaním. Biokoridor má cieľové spoločenstvá vodné a brehové porasty. Lokalita prechádza cca 5,20 km v juhovýchodnom smere od hranice riešeného územia zmeny.
- XVI. RBk Malé Karpaty – Malý Dunaj (návrh) – regionálny biokoridor, ktorého trasa prechádza od Mladej Gardy cez Kuchajdu až po Malý Dunaj. Slúži najmä mobilnejším druhom stavovcov (vtáky, drobné cicavce), ktoré sa dokázali do určitej miery adaptovať na urbanizované prostredie. Biokoridor má nespojitý charakter a je tvorený viacerými lokálnymi biocentrami a interakčnými prvkami. Trasa biokoridoru prechádza cca 85 m v južnom smere od areálu navrhovanej činnosti (cez jazero Kuchajda). Návrh tohto regionálneho biokoridoru vychádza z dokumentácie z roku 1994. V rámci novších dokumentácií a aktualizácie územného systému ekologickej stability bol však prehodnotený a z dôvodu jeho nereálnosti, resp. nerealizovateľnosti v podmienkach intenzívne urbanizovaného a husto zastavaného územia bol z návrhu vypustený.
- XVIA. RBk Zlaté Piesky – parčík pri kúpalisku Delfín – biokoridor spája navrhované biocentrum Zlaté Piesky a biokoridor Horský park – Ružinov. Má nespojitý charakter a slúži najmä mobilnejším druhom obojživelníkom, vtákom a hmyzu. Trasa biokoridoru prechádza cca 1,50 km južným smerom od areálu navrhovanej činnosti.

Cez areál navrhovanej činnosti neprechádzajú žiadne biokoridory, resp. migračné trasy živočíchov.

Biocentrá

- 27. RBc – Regionálne biocentrum Kuchajda (návrh) – novonavrhované biocentrum je zamerané na vytvorenie ekologických podmienok pre cieľové skupiny organizmov ako je vodné vtáctvo. Lokalita regionálneho biocentra sa nachádza cca 85 m v juhozápadnom smere od riešeného územia za telesom cesty ulice Tomášiková. Biocentrum 27. RBc vychádza z dokumentácie z roku 1994. V rámci novších dokumentácií a aktualizácie územného systému ekologickej stability bol však stav prehodnotený a biocentrum bolo vypustené. V rámci pripravovaného RÚSES 2019 je prvok preklasifikovaný na ekologicky významný segment krajiny.
- 25.RBc – Regionálne biocentrum Zlaté Piesky (návrh) – regionálne biocentrum je zamerané na vytvorenie ekologických podmienok pre cieľové skupiny organizmov ako je vodné vtáctvo a taktiež na zachovanie štrkoviska s jeho vodnými a brehovými spoločenstvami. Lokalita je vzdialená cca 2,8 km severovýchodným smerom od hranice navrhovanej činnosti,
- 19. RBc – Lokálne biocentrum Kalvária - cieľovými spoločenstvami biocentra sú fragmenty lesných spoločenstiev a záhradné spoločenstvá. Viaceré ohrozené druhy sa nachádzajú priamo v centre mesta. Jej návrh je zameraný na zlepšenie podmienok pre ohrozené druhy a jej funkčné prepojenie s RBc Horský park – Slavín. Lokalita biocentra sa nachádza cca 3,7 km západným smerom od areálu navrhovanej činnosti.

Areál zmeny navrhovanej činnosti nezasahuje do žiadnych migračných trás (biokoridorov) a biocentier ani genofondových lokalít flóry a fauny.

Prvky ÚSES podľa navrhovaného RÚSES Bratislava – mesto, 2019:

Biokoridory

- PRBk2 Provinciálny biokoridor Dunaj – hydrický biokoridor je tvorený vodným tokom Dunaj a priľahlými brehovými porastmi. Slúži pre migráciu vodných a na vodné prostredie viazaných druhov fauny. Bariérové prvky predstavujú jednotlivé premostenia vodného toku na území mesta. Biokoridor prechádza cca 3,80 km juhozápadným smerom od hranice riešeného územia zmeny.
- NRBk5 Nadregionálny biokoridor Malý Dunaj – je tvorený vodným tokom, nelesnou drevinnou vegetáciou a lesnými porastmi. V súčasnosti je jeho funkčnosť silne narušená reguláciou toku na území mesta, likvidáciou brehových porastov a znečistením. Nutná je revitalizácia celého narušeného úseku. Biokoridor prechádza cca 5,20 km v juhovýchodnom smere od hranice riešeného územia zmeny.

Biocentrá

- RBc4 Mestské lesy Bratislava- regionálne biocentrum, ktoré zahŕňa prevažne lesné biotopy s prevahou starších dubovo-hrabových lesov a mezotrofných bučín, zriedkavejšie sú prípotočné jelšiny, teplomilné a kyslomilné dúbravy, kyslomilné bučiny. Biocentrum sa nachádza cca 3,10 km v severozápadnom smere od areálu zmeny navrhovanej činnosti.

Areál zmeny navrhovanej činnosti nezasahuje do žiadnych migračných trás (biokoridorov) a biocentier ani genofondových lokalít flóry a fauny.

Ekologicky významný segment krajiny

- EVSK38 Kuchajda – Materiálová jama (štrkovisko) v silne urbanizovanej oblasti. Ekostabilizačný účinok, priestor pre na vodu viazanú biotu s výmerou 7,7 ha. Lokalita sa nachádza cca 85 m od hranice riešeného územia juhozápadným smerom za telesom cesty ulice Tomášiková.
- EVSK42 Martinský cintorín - Cintorín z konca 19. stor. s ekostabilizačným účinkom v urbanizovanej oblasti. Lokalita sa nachádza cca 1,35 km od hranice riešeného územia juhovýchodným smerom za telesom cesty ulice Tomášiková.

Podľa ÚPN hl. mesta Bratislava 2007:

Biokoridory:

- VI. NRBK JV svahy Malých Karpát – biokoridor nadregionálneho významu s výskytom teplomilnej nelesnej bioty (sekundárne a ekotónové spoločenstvá), vinice, sady, záhrady s výskytom viacerých vzácnych a ohrozených druhov fauny a flóry. Je stále pomerne funkčný pre viaceré druhy teplomilnej bioty. Medzi predstaviteľov teplomilnej bioty patria, napr.: užovka stromová, užovka hladká, jašterica zelená a pod. Biokoridor je vzdialený od riešeného územia cca 2,00 km v SZ smere.
- XIII. PBk Dunaj – biokoridor provinciálneho významu s výskytom vodných a mokraďových spoločenstiev a lužných lesov. Zahŕňa vodný tok Dunaja s priľahlými mokraďovými spoločenstvami a komplexmi lužných lesov vŕbovo-topoľových a lužných lesov nížinných. V oblasti Bratislavy je dvakrát prerušený: v priestore zdrže Hrušov a v priestore samotného intravilánu mesta. Biokoridor leží juhozápadne, cca 3,80 km vzdušnou čiarou od riešeného územia.
- XV. NRBk Malý Dunaj – je tvorený vodným tokom, nelesnou drevinnou vegetáciou a lesnými porastmi. V súčasnosti je jeho funkčnosť silne narušená reguláciou toku na území mesta, likvidáciou brehových porastov a znečistením. Nutná je revitalizácia celého

narušeného úseku. Biokoridor prechádza cca 5,20 km v juhovýchodnom smere od hranice riešeného územia zmeny.

Cez areál navrhovanej činnosti neprechádzajú žiadne biokoridory, resp. migračné trasy živočíchov.

Biocentrá

V riešenom území a jeho susedstve sa lokality biocentier nenachádzajú. V bližšom okolí hodnoteného územia sa nachádzajú biocentrá:

- 38. RBc Soví les - ide o fragmenty lesných a mokradných spoločenstiev. Biocentrum sa nachádza cca 4,10 km v juhozápadnom smere od areálu zmeny navrhovanej činnosti za vodným tokom Dunaj.

Podľa VÚC 2013:

Biokoridory:

- I. PBk Dunaj – provinciálny biokoridor, ktorý je viazaný na rieku Dunaj a jej priľahlé pobrežné a vegetačné pásy. Dunaj vytvára dôležité podmienky pre pohyb, migráciu a šírenie rôznych druhov živočíchov a rastlín a zároveň prepája ekologicky významné územia na nadregionálnej úrovni. Lokalita sa nachádza cca 3,80 km juhozápadným smerom od areálu navrhovanej činnosti.
- VIII. NRBk Malý Dunaj – biokoridor nadregionálneho významu je tvorený vodným tokom, nelesnou drevinnou vegetáciou a lesnými porastmi. Jeho súčasťou sú aj brehové porasty, lužné lesy a ďalšie vegetačné prvky, ktoré poskytujú vhodné podmienky pre život. Trasa biokoridoru prechádza cca 5,20 km v juhovýchodnom od areálu navrhovanej činnosti.

Cez areál navrhovanej činnosti neprechádzajú žiadne biokoridory, resp. migračné trasy živočíchov.

Biocentrá

V riešenom území a jeho susedstve sa lokality biocentier nenachádzajú. V bližšom okolí hodnoteného územia sa nachádzajú biocentrá:

- 16. RBc Koliba – Stráže - regionálne biocentrum, nachádza sa v oblasti Malých Karpát a tvoria ho najmä lesné spoločenstvá s prirodzenou drevinovou skladbou, ktoré poskytujú vhodné podmienky pre výskyt rôznych druhov rastlín a živočíchov. Význam lokality spočíva predovšetkým v zachovaní súvislých lesných porastov a ich ekologických funkcií v rámci územia mesta. Lokalita regionálneho biocentra sa nachádza cca 2,5 km v západnom smere od riešeného územia.
- 21. RBc Zlaté Piesky – regionálne biocentrum tvorí najmä vodná plocha Zlatých pieskov spolu s priľahlými brehovými a vegetačnými plochami. Lokalita vytvára vhodné podmienky pre výskyt a rozmnožovanie viacerých druhov živočíchov, najmä obojživelníkov, plazov a vtákov. Lokalita je vzdialená cca 2,8 km severovýchodným smerom od hranice navrhovanej činnosti.

Na ploche riešeného územia zmeny nie sú navrhované žiadne nové prvky ÚSES. Zmena navrhovanej činnosti rešpektuje všetky prvky RÚSES vyčlenené v rámci Regionálneho územného systému ekologickej stability mesta Bratislavy z roku 1994, ÚPN hl. mesta Bratislava 2007, VÚC Bratislavského samosprávneho kraja 2013 a rovnako rešpektuje aj Regionálny územný systém ekologickej stability Bratislava-mesto z roku 2019, ktorý je v procese schvaľovania (SAŽP, Bratislava).

6.3. Obyvateľstvo, jeho aktivity, infraštruktúra, kultúrnohistorické hodnoty územia

Obyvateľstvo

Zmena navrhovanej činnosti sa nachádza v okrese Bratislava III., MČ Bratislava – Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto. V dotknutej mestskej časti boli v roku 2023 až 2025, podľa údajov Štatistického úradu SR, nasledovné stavy obyvateľov:

Tab.: Trvalo bývajúce obyvateľstvo (stav k 31.12. 2023, 31.12.2024 a k 31.12.2025)

Ukazovateľ	MČ Bratislava – Nové Mesto		
	2023	2024	2025
Trvalo bývajúce obyvateľstvo (spolu)	45 342	45 591	45 966
Podiel mužov	21 563	21 743	21 979
Podiel žien	23 779	23 848	23 987
Celkový prírastok obyvateľstva	466	249	375

(Zdroj: datacube.statistics.sk, 2026)

Zmena navrhovanej činnosti je umiestňovaná v zastavanom území mesta Bratislava.

Plocha riešeného územia zmeny v súčasnosti nie je obývaná. Najbližšia obytná zástavba (rodinné domy na ul. Zátišie) sa nachádza v západnom smere vo vzdialenosti cca 115 m od hranice riešeného územia zmeny, za cestnou komunikáciou Vajnorskej ul.

Sídla

Plocha zmeny navrhovanej činnosti sa nachádza v okrese Bratislava III, ktorá sa skladá z troch mestských častí: Nové Mesto, Rača a Vajnory. Nové Mesto má 11 charakteristických sídlisk: Nové Mesto – západ, Pasienky, Zátišie, Račianska ulica, Istrochem, Jurajov dvor, Stará Vajnorská cesta, Koliba, Kramáre, Nad Bielym Krížom a Lesopark. Základné územné charakteristiky okresu Bratislava III. a dotknutej mestskej časti sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Tab.: Základné územné charakteristiky okresu Bratislava III a dotknutej mestskej časti

Sídelná jednotka	Rozloha (km^2)	Hustota obyvateľov na 1 km^2
okres Bratislava III	74,67	1050
MČ Bratislava – Nové Mesto	37,48	122

(Zdroj: datacube.statistics.sk, 2026, stav k 31.12.2025)

Priemyselná výroba

V roku 2024 bolo na území okresu Bratislava III evidovaných 62 priemyselných podnikov a 5 879 zamestnancov pracujúcich v priemysle. V tomto roku dosiahla celková produkcia priemyslu v dotknutom okrese hodnotu 1,4 mld. € (Ročenka priemyslu SR 2025, ŠÚ SR, 2026).

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto má dlhoročnú tradíciu ako dôležitá priemyselná a výrobná lokalita hlavného mesta. Nachádzajú sa tu viaceré podniky zamerané na výrobu, technológie a priemyselné služby. Medzi významné podniky patrí napríklad spoločnosť PPA ENERGO s.r.o., ktorá sa zaoberá automatizáciou technologických procesov a realizáciou elektrických rozvodov. V mestskej časti pôsobia aj ďalšie firmy, napríklad MicroStep, ktorá sa venuje výrobe CNC strojov, či Saint-Gobain Construction Products, pôsobiaca v oblasti stavebných materiálov.

Zmena navrhovanej činnosti nie je v kolízii s existujúcimi priemyselnými areálmi, plochami logistiky, areálmi výrobných služieb a pod.

Poľnohospodárstvo a lesné hospodárstvo

Poľnohospodárstvo

V okrese Bratislava III bola poľnohospodárska pôda v roku 2024 zastúpená celkovo na 1 668 ha, z ktorých orná pôda tvorila 573 ha, vinice 458 ha, ovocné sady 33 ha, záhrady 419 ha a trvalé trávne porasty 186 ha (Štatistická ročenka o pôdnom fonde v SR, Bratislava 2025, ÚGKK SR).

Zmena navrhovanej činnosti nezasahuje do poľnohospodárskeho pôdneho fondu (PPF).

Lesné hospodárstvo, lesné pozemky

Výmera lesných pozemkov v okrese Bratislava III predstavuje 3 156 ha, čo predstavuje cca 42,3 % z celkovej výmery dotknutého okresu (Štatistická ročenka o pôdnom fonde v SR, Bratislava 2025, ÚGKK SR).

Zmena navrhovanej činnosti nezasahuje do lesných pozemkov.

Doprava a dopravné plochy

Cestná doprava

V dotknutom okrese Bratislava III sa nachádzajú cesty miestneho, regionálneho a medzinárodného významu. Stav siete cestných komunikácií v okrese Bratislava III (SSC stav siete cestných komunikácií k 01.01.2025, 2026) predstavuje:

- dĺžka diaľnic ..... 1,833 km,
- dĺžka ciest II. triedy .....10,368 km,
- cesty III. triedy .....8,462 km.

Zmena navrhovanej činnosti bude dopravne napojená existujúcou účelovou areálovou cestou vjazdom z Tomášikovej ulice cez chodníkový/cyklistický prejazd v južnej časti územia.

Aktuálne navrhovaná zmena nepredstavuje zvýšenie nárokov na statickú ani dynamickú dopravu oproti riešeniam, ktoré boli predmetom predchádzajúcich dopravno-kapacitných posúdení. Naopak, ďalšie zníženie počtu parkovacích miest oproti už upravenému stavu predstavuje zníženie potenciálu generovanej dopravy. Z uvedeného dôvodu preto možno predpokladať priaznivejší vplyv navrhovanej zmeny na dopravné zaťaženie dotknutej komunikačnej siete oproti pôvodne posudzovanému riešeniu.

Mestská hromadná doprava / železničná doprava / chodníky pre peších / cyklochodníky

V blízkom okolí riešeného územia zmeny navrhovanej činnosti prechádzajú autobusové / električkové linky MHD trasované po Vajnorskej ul. (linky č. 4, 51 a N53) a na Tomášikovej ul. pri železničnej stanici Bratislava-Nové Mesto (linky MHD č.4 a 50). Zmena navrhovanej činnosti rešpektuje existujúce trasy MHD a nie je s nimi v kolízii.

Severne od riešeného územia zmeny prechádza železničná trať č. 130 (Bratislava – Nové Zámky – Štúrovo). Z východnej strany sa nachádza areál železničnej stanice Bratislava-Nové Mesto. Zmena navrhovanej činnosti rešpektuje existujúce prvky železničnej dopravy.

Zmena navrhovanej činnosti zachováva a rešpektuje existujúce pešie ťahy v okolí riešenému územia zmeny. Realizáciou zmeny navrhovanej činnosti dôjde v dotknutom území k vybudovaniu nových pochôdznych plôch v dôsledku čoho sa zlepší priechodnosť územím nielen pre obyvateľov zmeny navrhovanej činnosti, ale aj návštevníkov a okolitých obyvateľov. V rámci zmeny

navrhovanej činnosti budú chodníky pre peších prepojené na existujúce pešie trasy v okolí navrhovanej činnosti s dostupnosťou na MHD / železničnú dopravu.

Areál zmeny navrhovanej činnosti nepretína existujúce cyklotrasy v okolí. Najbližšia cyklotrasa O5 – 5. okruh sa nachádza cca 30 metrov južným smerom od areálu navrhovanej činnosti za telesom cesty Tomášiková ul, ktorá bude následne napojená na plánovanú cyklotrasu R14 Vajnorská magistrála.

V rámci predkladanej zmeny navrhovanej činnosti sú v riešenom území zmeny navrhované cyklistické komunikácie, ktoré sú súčasťou spoločného nemotoristického koridoru vedeného pozdĺž Tomášikovej a Vajnorskej ulice. Cyklistická komunikácia je navrhnutá ako obojsmerná dvojpruhová komunikácia šírky 3,0 až 3,5 m. Celková dĺžka navrhovanej cyklistickej komunikácie je 334,8 m. Cyklistická komunikácia bude nadväzovať na celomestskú okružnú cyklistickú trasu O5 a v priestore križovatky Vajnorská – Tomášikova bude vytvárať väzby na radiálnu cyklistickú komunikáciu R14, ako aj na priečne prepojenia cez Tomášikovu a Vajnorskú ulicu. Riešenie tak vytvára podmienky pre prepojenie územia s významnými cieľmi v okolí, najmä so železničnou stanicou Bratislava-Nové Mesto a rekreačným územím Kuchajda.

Celkovo bude v rámci objektov LS3 vytvorený priestor pre minimálne 766 bicyklov rezidentov (v priestoroch podzemnej garáže a niekoľko desiatok miest pre návštevy v rámci cyklostojanov v exteriéri.

Realizáciou zmeny navrhovanej činnosti dôjde k skvalitneniu pohybu pre peších a cyklistov v danom areáli zmeny a jeho okolí.

Zmena navrhovanej činnosti rešpektuje Generel cyklodopravy ÚPN BA a existujúce cyklotrasy trasované v jej okolí.

Technická infraštruktúra

Vybavenosť plochy hodnoteného územia zmeny a širšieho okolia technickou infraštruktúrou, hodnotíme ako štandardnú (vodovod, kanalizácia, elektrická energia, horúcovod, plynovod, telekomunikácie, vedenia VN a pod.).

Pri výstavbe zmeny navrhovanej činnosti budú ochranné pásma podzemných a nadzemných vedení a stavieb vymedzených STN a zákonom dodržané.

Služby

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto je vybavená širokou škálou zariadení lokálneho, mestského, regionálneho a nadregionálneho významu v oblasti školstva, zdravotníctva, kultúry, športu, sociálnej starostlivosti, obchodu a služieb. Nachádzajú sa tu základné a materské školy, zdravotnícke zariadenia, kultúrne centrá, športové areály a viaceré možnosti trávenia voľného času. Významnú úlohu má aj rekreačný areál Kuchajda, ktorý ponúka možnosti športu, oddychu a aktívneho trávenia voľného času.

Z hľadiska poskytovania služieb sú v MČ Bratislava – Nové Mesto významné najmä nákupné centrum Polus na Vajnorskej ulici, športový areál Tehelné pole, Národné tenisové centrum, zimný štadión Ondreja Nepelu, Štadión Pasienky a rekreačný areál Kuchajda. Významným zdravotníckym zariadením je Nemocnica s poliklinikou Ladislava Dérera na Kramároch. Tieto zariadenia poskytujú služby nielen obyvateľom Nového Mesta, ale v mnohých prípadoch aj obyvateľom ďalších častí Bratislavy a širšieho regiónu.

V súčasnosti sa na ploche dotknutého pozemku nachádzajú v rámci objektov LS1 a LS2 využívané kancelárske priestory / administratívne služby. Tie nebudú zmenou navrhovanej činnosti dotknuté. (budovy LS1 a LS2 ostávajú bez zmeny). V susedstve areálu navrhovanej činnosti sa nachádzajú taktiež areály nevýrobných služieb a ďalšie drobné polyfunkčné prevádzky. Zmena navrhovanej činnosti nebude brániť v ich využívaniu.

Rekreácia a cestovný ruch

Plocha riešeného územia zmeny nie je v súčasnosti využívaná pre účely rekreácie alebo cestovného ruchu. Zmena navrhovanej činnosti nezasahuje do žiadnych prvkov rekreácie a zároveň cez riešené územie zmeny neprechádzajú žiadne turistické trasy.

Významným miestom pre rekreáciu a cestovný ruch v mestskej časti Bratislava – Nové Mesto je najmä areál Kuchajdy nachádzajúci sa v susedstve, ktorý poskytuje možnosti oddychu, športu a voľnočasových aktivít pri vodnej ploche. Ďalšie možnosti rekreácie predstavujú lesopark a prírodné územia Malých Karpát, najmä oblasť Koliby a Kamzíka, ktoré sú vhodné na pešie prechádzky, turistiku a cykloturistiku. K významným rekreačným a športovým lokalitám patrí aj Tehelné pole, Národné tenisové centrum a ďalšie športové areály. Územím mestskej časti zároveň vedú viaceré cyklotrasy a turistické chodníky, ktoré prepájajú zastavané územie s prírodným prostredím Malých Karpát.

Kultúrne a historické pamiatky a pozoruhodnosti

Z hľadiska pamiatkovej starostlivosti sa na ploche riešeného územia zmeny, ani v jej bezprostrednom okolí, nenachádzajú kultúrne a historické pamiatky.

Archeologické a paleontologické náleziská a geologické lokality

V areáli navrhovanej činnosti a jej bližšom okolí nie sú v súčasnosti známe žiadne archeologické a paleontologické náleziská. V prípade, že počas výkopových prác bude nájdené archeologické nálezisko je podľa platného zákona o ochrane pamiatok investor a dodávateľ stavby povinný zabezpečiť realizáciu archeologického výskumu.

6.4. Súčasný stav kvality životného prostredia vrátane zdravia

Znečistenie ovzdušia

Na znečistenie ovzdušia výraznou mierou vplývajú veľké a stredné zdroje znečistenia. Údaje o množstve vyprodukovaných emisií znečisťujúcich látok za roky 2020 až 2024 v okrese Bratislava III sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Tab.: Množstvo emisií zo stacionárnych zdrojov v okrese Bratislava III za roky 2020 - 2024

Názov znečisťujúcej látky	Množstvo ZL(t) za rok 2020	Množstvo ZL(t) za rok 2021	Množstvo ZL(t) za rok 2022	Množstvo ZL(t) za rok 2023	Množstvo ZL(t) za rok 2024
Tuhé znečisťujúce látky	16,062	15,593	14,613	10,167	11,485
Oxidy síry (SO_2)	143,349	182,715	173,978	131,130	162,877
Oxidy dusíka (NO_2)	251,207	251,020	245,567	150,792	164,573
Oxid uhoľnatý (CO)	193,742	191,143	177,131	103,340	127,701
Organické látky – celkový organický uhlík (TOC)	25,400	26,033	26,909	28,339	28,166

(Zdroj: SHMÚ, 2026)

Tab.: Emisie základných znečisťujúcich látok ovzdušia v tonách podľa prevádzkovateľov v okrese Bratislava III za rok 2024

Názov prevádzkovateľa	TZL	SO_2	NO_2	CO
PPC Energy, a.s.	4,962	0,595	98,204	83,549
Mondelez SR Production	1,377	0,008	1,361	0,532
Slovenská Grafia a.s.	1,057	0,018	5,012	4,595

(Zdroj: SHMÚ, 2026)

Znečistenie povrchových a podzemných vôd a horninového prostredia

Znečistenie povrchových vôd

V riešenom území zmeny sa kvalita povrchových vôd nemonitoruje. Cez riešené územie zmeny neprechádza žiaden vodný tok.

Kvalita povrchovej vody v širšom okolí hodnoteného územia zmeny je sledovaná na vodnom toku Dunaj, v miestach odberu: Dunaj – Bratislava ľ. b., Dunaj – Bratislava stred, Dunaj – Bratislava p. b. (rkm 1869) a Dunaj – Rajka (rkm 1848). Na znečistení toku Dunaja sa podieľajú bodové zdroje znečistenia (priemyselné a komunálne odpadové vody), z plošných zdrojov najmä poľnohospodárska činnosť, taktiež lodná doprava, vodná erózia a splachy z urbanizovaných miest (zdroj.: Hodnotenie kvality povrchovej vody Slovenska, MŽP SR, SVP, š.p., SHMÚ, VÚVH; www.vuvh.sk, 2023).

Znečistenie podzemných vôd a znečistenie horninového prostredia

Kvalita podzemných vôd v okolí riešeného územia navrhovanej činnosti zmeny je ovplyvňovaná najmä charakterom využitia povrchu, resp. výskytom potvrdených environmentálnych záťaží v širšom okolí riešeného územia zmeny.

V zmysle výsledkov IG/HGP prieskumu (TERRATEST, s.r.o., 2022) Väčšinu plochy predmetného územia tvoria antropogénne sedimenty - haldy navážok výkopových zemín a stavebného odpadu dosahujúceho výšky cca 3-3,5 m nad úroveň okolitého terénu. okolí budúcej stavby boli v minulosti už postavené etapy 1. a 2., pri ktorých boli realizované podzemné steny až do neogénnych sedimentov, čím sa v horninovom prostredí vytvorila určitá hydraulická bariéra, ktorá by mala priaznivo ovplyvňovať aj súčasnú plánovanú etapu projektu Lakeside 3. - zabránením možného transportu prvkov znečistenia z územia bývalých závodov Juraja Dimitrova (registrovaná záťaž životného prostredia), po dokončení 3.etapy aj smerom ku jazeru Kuchajda.

Riešené územie zmeny nezasahuje do žiadnej vodohospodársky chránenej oblasti ani do vyhlásených pásiem hygienickej ochrany vôd (v zmysle zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov) a nenachádzajú sa na ňom žiadne významné zachytené prirodzené vývery a zdroje minerálnych a termálnych vôd.

Pri dodržaní odporúčaní uvedených v závere inžinierskogeologického prieskumu / hydrogeologického prieskumu (TERRATEST, 2022), ktoré boli zohľadnené aj v predkladanom oznámení o zmene navrhovanej činnosti (v kap. IV. / 6.2. Opatrenia počas výstavby a prevádzky zmeny navrhovanej činnosti), možno konštatovať, že navrhovaný proces výstavby sa na základe súčasného stavu poznania javí z environmentálneho pohľadu ako realizovateľný.

Podzemná voda v riešenom území zmeny nie je v súčasnosti využívaná na pitné účely.

Riešené ani hodnotené územie zmeny navrhovanej činnosti nezasahuje do žiadnej vodohospodársky chránenej oblasti (v zmysle zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov) a nenachádzajú sa na ňom žiadne významné zachytené prirodzené vývery a zdroje minerálnych a termálnych vôd.

Zaťaženie územia hlukom

Zdrojom hluku v hodnotenom území zmeny je najmä automobilová / električková doprava na priľahlých dopravných komunikáciách (ul. Tomášiková, ul. Vajnorská) a železničná doprava.

Skládky, smetiská, devastované plochy

Vyprodukované množstvá všetkých druhov odpadov v okrese Bratislava III v roku 2022 a v r. 2023 (t) sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Tab.: Vyprodukované množstvá druhov odpadov v okrese Bratislava III v rokoch 2022 a 2023 (t)

Okres	spolu	Zhodnocov. materiálové [t]	Zhodnocov. energetické [t]	Zhodnocov. ostatné [t]	Zneškod. skládkov. [t]	Zneškod. spaľovaním bez energ. využitia [t]	Zneškod. ostatné [t]	Iný spôsob nakladania [t]
BA III	500 273,9*	239 950,2	336,4	1 480,8	16 400,6	257,1	10 550,7	231 298,1
	288 183,5**	203 559,1	655,74	47,33	6 105,51	213,75	318,63	77 283,44

Pozn.: rok 2022, ** rok 2023 (Zdroj: cms.enviroportal.sk, 2026)*

Na ploche riešeného územia zmeny sa nenachádzajú žiadne neriadené skládky odpadov.

V rámci zmeny navrhovanej činnosti budú zabezpečené podmienky na zber a separáciu odpadu, pravidelný odvoz podľa odvozného plánu podniku, ktorý zabezpečuje odvoz odpadu v dotknutom sídle. Pre tento účel bude v území vybudované kontajnerové stojisko s kontajnermi pre komunálny odpad, plast, sklo, papier a ohradené stojisko pre BIO odpad.

Environmentálne záťaže

Na ploche riešeného územia zmeny nie sú evidované žiadne environmentálne záťaže. Najbližšie k riešenému územiu zmeny sa nachádzajú nasledovné staré záťaže (www.envirozataze.enviroportal.sk):

- B3 (2063) / Bratislava - Nové Mesto - CHZJD - závod Mieru – identifikátor (SK/EZ/B3/2063), kategória B - potvrdená environmentálna záťaž, druh činnosti – textilná výroba. Lokalita je časťou bývalého priemyselného areálu CHZJD, má vybudovaný funčný monitorovací systém a monitoruje sa pravidelne (najmenej 1 x ročne). Lokalita sa nachádza cca 370 m severne od hranice riešeného územia zmeny.
- B3 (2064) / Bratislava - Nové Mesto - CHZJD - bývalá výroba – identifikátor (SK/EZ/B3/2064), kategória B – potvrdená environmentálna záťaž, druh činnosti – výroba chemikálií. Lokalita je časťou bývalého priemyselného areálu CHZJD, má vybudovaný funčný monitorovací systém a monitoruje sa pravidelne (najmenej 1 x ročne). Lokalita sa nachádza cca 480 m severozápadne od hranice riešeného územia zmeny.

Radónové znečistenie

Na základe geologického prieskumu na hodnotenie základových pôd na stanovenie radónového indexu pozemku mapy prírodnej rádioaktivity (ŠGÚDŠ, 2026) a vykonaných prieskumov radónového znečistenia v hodnotenom území zmeny navrhovanej činnosti (Inžinierskogeologický prieskum, TERRATEST, s.r.o. 2022) prevláda v hodnotenom území navrhovanej činnosti stredné

radónové riziko. Protiradónové opatrenia navrhovaných objektov budú podrobne navrhnuté v rámci ďalšieho stupňa projektovej prípravy.

Ohrozené biotopy živočíchov

Plocha riešeného územia zmeny je lokalizovaná v zastavanom území mesta Bratislava s identifikovanými antropickými vplyvmi z okolia. Druhová diverzita živočíchov je limitovaná stavom a charakterom danej lokality, ako aj vytvorených podmienok v nej pre prežívanie druhov.

Na ploche riešeného územia zmeny sa ohrozené biotopy európskeho ani národného významu nenachádzajú. V riešenom území zmeny sú zastúpené antropogénne biotopy.

Súčasný zdravotný stav obyvateľstva a celková kvalita životného prostredia pre človeka

Prirodzený pohyb a stredný stav obyvateľstva v MČ Bratislava – Nové Mesto v r. 2024 a r. 2025 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Tab.: Prirodzený pohyb a stredný stav obyvateľstva v MČ Bratislava – Nové Mesto (r. 2024, r. 2025)

Územie	Rok	Živonarodení	Zomretí	Prirodzený prírastok (úbytok) obyvateľ.
MČ Bratislava – Nové Mesto	2024	427	408	19
	2025	406	388	18

(Zdroj: datacube.statistics.sk, 2026)

V okrese Bratislava III patria medzi najčastejšie príčiny úmrtia choroby obehovej sústavy, nádorové ochorenia, choroby tráviacej sústavy, dýchacej sústavy a vonkajšie príčiny chorobnosti a úmrtnosti. V dotknutom okrese je zaznamenávaný nárast alergií, najmä rinitídy sezónnej i celoročnej, bronchiálnej astmy, ale aj dermorespiračného syndrómu a potravinovej alergie.

IV. Vplyvy na životné prostredie a zdravie obyvateľstva vrátane kumulatívnych a synergických

1. Vplyvy na obyvateľstvo

Ťažiskovou funkciou objektov navrhovaných v rámci zmeny navrhovanej činnosti bude bývanie. V podzemných častiach stavby bude umiestnené parkovisko. Ide o činnosti, ktoré výrazne nezaťažia životné prostredie.

Plocha riešeného územia zmeny v súčasnosti nie je obývaná. Najbližšia obytná zástavba (rodinné domy na ul. Zátišie) sa nachádza v západnom smere vo vzdialenosti cca 115 m od hranice riešeného územia zmeny, za cestnou komunikáciou Vajnorskej ul.

Vplyvy vyplývajúce z realizácie zmeny navrhovanej činnosti na obyvateľstvo sú posudzované na základe emisnej situácie, akustickej záťaže, svetelno-technických podmienok, ako aj z hľadiska dopravných intenzít na priľahlej cestnej sieti:

a) Rozptylová štúdia (Ing. Viliam Carach, PhD., 09/2026) potvrdila, že príspevok zmeny navrhovanej činnosti spôsobí mierne zvýšenie maximálnych krátkodobých a priemerných ročných koncentrácií znečisťujúcich látok, pričom toto zvýšenie nespôsobí zvýšenie počtu prekročení príslušných limitných hodnôt kvality ovzdušia v porovnaní s očakávanou úrovňou kvality ovzdušia v roku 2029 bez príspevku zmeny navrhovanej činnosti. V súvislosti so všeobecným rozvojom technológií s minimálnymi, resp. takmer nulovými emisiami z dopravy možno v dlhodobom horizonte predpokladať udržanie súčasnej úrovne kvality ovzdušia, prípadne pokles koncentrácií znečisťujúcich látok oproti súčasnému stavu.
b) Výsledky akustickej štúdie (Akudesign, s.r.o., 09/2026) preukázali, že po realizácii navrhnutých technických a stavebných opatrení bude prevádzka navrhovanej činnosti spĺňať požiadavky Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z.
c) Aktuálne navrhovaná zmena nepredstavuje zvýšenie nárokov na statickú ani dynamickú dopravu oproti riešeniam, ktoré boli predmetom predchádzajúcich dopravno-kapacitných posúdení. Naopak, zníženie počtu parkovacích miest oproti poslednému posúdenému stavu predstavuje zníženie potenciálu generovanej dopravy. Z uvedeného dôvodu preto možno predpokladať priaznivejší vplyv navrhovanej zmeny na dopravné zaťaženie dotknutej komunikačnej siete oproti pôvodne posudzovanému riešeniu.
d) Na základe výsledkov svetelno-technického posudku (Simulácie budov, s.r.o., Ing. Milan Janák, PhD., 08/2026) možno konštatovať, že vplyv zmeny navrhovanej činnosti vyhovuje požiadavkám príslušných STN a vyhlášky č. 259/2008 Z.z. Svetelno-technický posudok neidentifikoval nepriaznivý vplyv stavby na svetelno-technické pomery existujúcej okolitej zástavby.

Obyvatelia nadlimitne ovplyvnení prevádzkou zmeny navrhovanej činnosti v zmysle výsledkov spracovaných odborných štúdii, po realizácii príslušných technických opatrení neboli identifikovaní.

Vzhľadom k charakteru zmeny navrhovanej činnosti môžeme konštatovať, že riešené územie zmeny sa pre okolité obyvateľstvo funkčne zhodnotí. Zmena navrhovanej činnosti prispeje k územnému rozvoju dotknutej mestskej časti. V dôsledku výstavby zmeny navrhovanej činnosti sa vylepší a dotvorí stav technickej a dopravnej infraštruktúry v riešenom území zmeny a jeho okolí. Taktiež sa zlepší priechodnosť územím zmeny nielen pre peších, ale aj pre cyklistov užívateľov stavby, okolitých obyvateľov a návštevníkov lokality. Umiestnením parkovacích stojísk pod terén sa

minimalizuje záber plôch na povrchu terénu a zvýši sa podiel zelených plôch. V areáli zmeny navrhovanej činnosti dôjde k výsadbe / revitalizáciám zelene, vybudovaniu opatrení na odvádzanie zrážkových vôd a vybudovaniu oddychovo relaxačných plôch so súvisiacim mobiliárom, peších pochôdznych parkových plôch a pod. Lokalita bude udržiavaná a bezpečná. V území dôjde k rozšíreniu ponuky pre bývanie. Vznikne tak priestor s novými prvkami bývania so zelenými plochami pre návštevníkov a obyvateľov, jedná sa o vplyv pozitívny.

Vplyvy počas výstavby zmeny navrhovanej činnosti

Narušenie pohody a kvality života v areáli riešeného územia zmeny môže nastať počas stavebnej činnosti. Vplyv výstavby možno minimalizovať použitím vhodnej technológie a stavebných postupov, čo bude potrebné zohľadniť v rámci prípravy vlastného projektu stavby a jej organizácie (napr. čistenie automobilov pri výjazde zo staveniska, kropenie staveniska počas výkopových prác, kropenie a čistenie chodníkov, komunikácií, kapotovanie zariadení na manipuláciu so sypkými látkami, oplotenie staveniska, dopravné značenia, atď.). Týmito opatreniami môžu byť nežiaduce účinky zmeny navrhovanej činnosti počas jej výstavby účelovo potlačené. Stavenisková doprava bude využívať už vybudovanú dopravnú infraštruktúru. Vplyvy počas realizácie zmeny budú dočasné, lokálne a časovo obmedzené na samotnú etapu výstavby projektu.

Počas výstavby navrhovanej činnosti budú prijaté opatrenia, ktoré zabezpečia bezkolízny a bezpečný prejazd dopravy a okoloidúcich chodcov a cyklistov.

Navrhovaná zmena si nevyžiada záber ani demoláciu objektov charakteru obytných budov ani rekreačných areálov.

K pozitívnym vplyvom obdobia výstavby patrí vytvorenie pracovných príležitostí v dodávateľských subjektoch. V rámci prevádzky zas dôjde k vytvoreniu nových pracovných miest v prevádzkach občianskej vybavenosti.

Vplyvy zmeny navrhovanej činnosti na obyvateľstvo – ovplyvnenie pohody a kvality života, zdravotné riziká

Na základe štúdií posudzujúcich vplyv zmeny navrhovanej činnosti na životné prostredie a obyvateľstvo v kumulácii s okolitými existujúcimi a plánovanými činnosťami možno konštatovať, že prevádzkou zmeny navrhovanej činnosti v zmysle výsledkov spracovaných štúdií (rozptylová, akustická štúdia, pôvodné dopravno-kapacitné posúdenie, svetlo-technický posudok) pri realizácii príslušných stavebno-technických a dopravno-organizačných opatrení nedôjde k nadlimitným expozíciám okolitého obyvateľstva ani obyvateľov / návštevníkov zmeny navrhovanej činnosti.

V rámci stavby dochádza k umiestneniu parkovacích miest v prevažnej miere do suterénu, čím dochádza k minimalizácii záberu spevnených plôch na povrchu terénu, čo prispeje k vyčleneniu väčších plôch určených pre zeleň a voľnočasové aktivity užívateľov bytových domov a ich návštevníkov, ide o vplyv pozitívny a prospešný.

Z prevádzky zmeny navrhovanej činnosti nebudú vznikať odpadové látky takého charakteru a zloženia, aby mohli mať negatívny dopad na zdravotný stav budúceho, ako aj súčasného okolitého obyvateľstva. Počas prevádzky zmeny navrhovanej činnosti nebude dochádzať k ohrozeniu zdravia ani anomáliám v zdravotnom stave dotknutého obyvateľstva ani samotných užívateľov stavby.

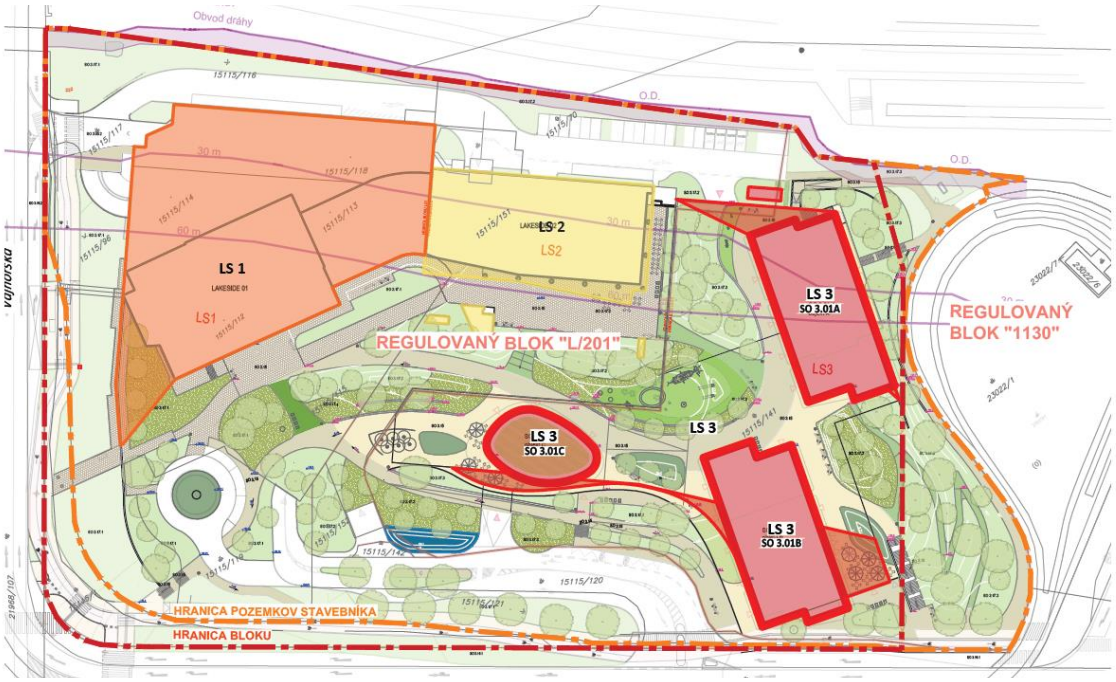
Prevádzkou zmeny navrhovanej činnosti, vzhľadom na jej funkčné a technologické riešenie, nebudú vznikať odpadové látky takého charakteru a zloženia, ktoré by mohli mať negatívny

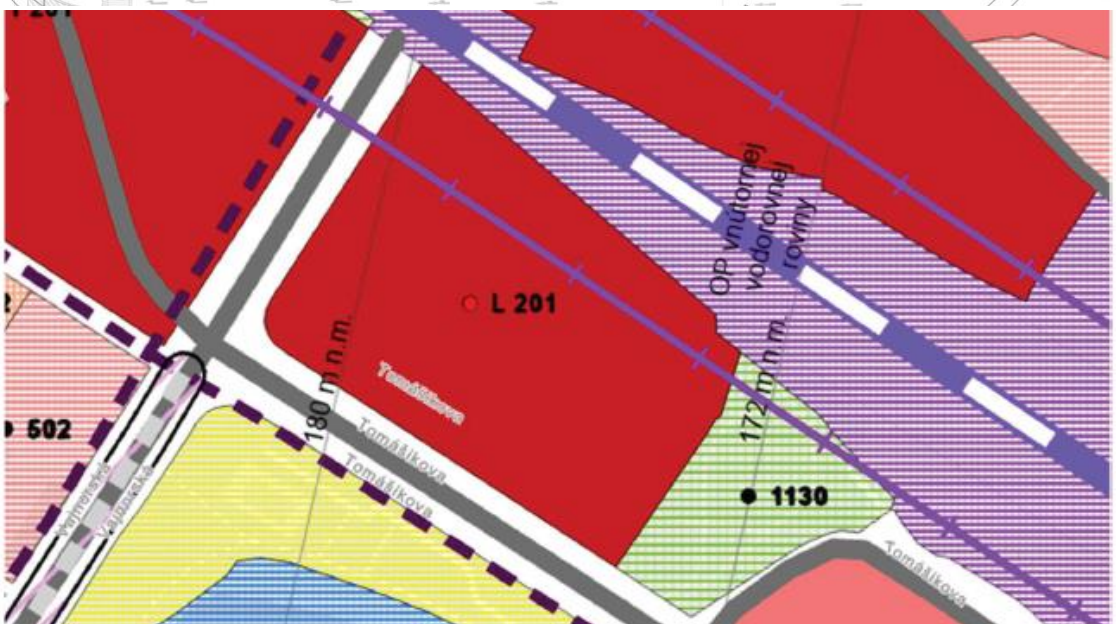
dopad na zdravotný stav obyvateľov / návštevníkov zmeny navrhovanej činnosti, resp. súčasného okolitého obyvateľstva. Významná zmena vplyvu na okolité obytné štruktúry v území oproti pôvodnému investičnému zámeru <u>sa nepredpokladá.</u>

<u>1.2. Prijateľnosť činnosti pre dotknuté obce</u>

Súlad predkladanej zmeny navrhovanej činnosti je v rámci predloženého Investičného zámeru „LAKESIDE 03“ Bogle Architects, Revoluční 7, 110 00 Praha 1, (09/2026) vyhodnotený nasledovne:

Zmena navrhovanej činnosti (objekty LS3) sa nachádzajú v katastrálnom území Nové Mesto, v mestskej časti Bratislava-Nové Mesto. Z hľadiska územnoplánovacieho využitia je riešené územie súčasťou funkčnej plochy 201 – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, s regulačným kódom L (201/L). Celková plocha regulovaného bloku predstavuje 27 464 m².





Súlad navrhovanej činnosti s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy (ÚPN BA) bude potrebné posudzovať v spojení so schválenou odchýlkou od podmienok záväznej časti ÚPN BA podľa § 26 ods. 4 zákona o hlavnom meste SR Bratislave a príslušnými zmluvnými dojednaniami s hlavným mestom SR Bratislavou. Relevantným podkladom je najmä Zmluva o investičnej činnosti č. OKVZoSFP0045. Súčasne je pre posúdenie kapacitného potenciálu územia relevantná Zmluva č. 2572260001 o vzťahu k možnosti využitia kapacitného potenciálu pozemku mesta medzi hlavným mestom SR Bratislavou a spoločnosťou Lakeside 3, s. r. o.

Schválená odchýlka upravuje dve základné podmienky záväznej časti ÚPN BA:

- index podlažných plôch (IPP) sa upravuje z pôvodnej maximálnej hodnoty 3,30 na 3,65,
- maximálny rozsah funkcie bývania sa zvyšuje z pôvodných 27 189 m² na 51 525 m², t. j. o 24 336 m²; tomu zodpovedá zníženie podielu podlažných plôch občianskej vybavenosti.

Vyhodnotenie súladu Projektu z hľadiska intenzity využitia územia
- IZP neprekračuje povolenú hodnotu 0.3 (zastavanosť zostáva bez zmeny oproti DUR/DSP)
Posúdenie z hľadiska využitia územia:

IZP = 7.803 m2 / 27.464 m2 = 0,28
IZP = 0,28 < IZP max = 0,30

- Intenzita využitia územia rešpektuje upravenú hodnotu IPP max = 3,65 podľa dohodnutej odchýlky.

IPP = 100.075 m2 / 27.464 m2 = 3,64
IPP = 3,64 < IPP max = 3,65

- KZ = 0.26, hodnota je väčšia ako minimálne požadovaných KZ min = 0.25. Detailne je výpočet zobrazený na samostatnej situácií vrátane rozlíšenia hrúbok substrátu.

KZ = 6.625 m2 / 26.056 m2 = 0,254
KZ = 0,254 > KZ min = 0,25

Predkladaný zámer je v súlade z hľadiska intenzity využitia územia vo funkčnej ploche L 201.
Poznámka: Zámer rešpektuje požiadavky územného plánu a zmluvy s mestom.

Vyhodnotenie súladu Projektu z hľadiska funkčného využitia
- Schválená odchýlka na základe Zmluvy o investičnej činnosti č. OKVZoSFP0045 umožňuje zvýšenie rozsahu funkcie bývania na 51 525 m², návrh túto hodnotu neprekračuje.

HPP (bývanie) = 51.051 m² < HPP max (bývanie) = 51.525 m²

Predkladaný zámer je v súlade z hľadiska funkčného využitia na ploche L 201.

V rámci posúdenia súladu navrhovanej činnosti s takto upravenými regulatívmi je možné konštatovať, že navrhované riešenie stanovené limity neprekračuje. Index zastavanej plochy (IZP) dosahuje hodnotu 0,28, pričom maximálna hodnota podľa ÚPN BA je 0,30. IPP dosahuje hodnotu 3,64, čo je menej ako upravená maximálna hodnota 3,65. Koeficient zelene (KZ) dosahuje hodnotu 0,254, pričom minimálna požadovaná hodnota je 0,25. Z hľadiska intenzity využitia územia je preto navrhovaná činnosť vyhodnotená ako súladná s regulatívmi pre funkčnú plochu 201/L v spojení so schválenou odchýlkou.

Rovnako z hľadiska funkčného využitia navrhovaná činnosť rešpektuje podmienky schválenej odchýlky. Podlažná plocha funkcie bývania v navrhovanom riešení predstavuje 51 051 m², pričom

schválená maximálna hodnota je 51 525 m². Navrhovaná činnosť teda tento limit neprekračuje a z hľadiska funkčného využitia je v predmetnej funkčnej ploche vyhodnotená ako súladná.
Z uvedeného vyplýva, že navrhovaná činnosť je z hľadiska územnoplánovacích regulatívov v súlade s platným ÚPN BA v spojení so schválenou odchýlkou a uzatvorenými zmluvnými dojednaniami s hlavným mestom SR Bratislavou. Odchýlka pritom predstavuje súčasť podmienok, za ktorých je projekt v predmetnom území pripravovaný.

Na základe uvedeného možno navrhovanú činnosť z hľadiska jej prijateľnosti pre dotknutú obec, resp. mestskú časť Bratislava-Nové Mesto, považovať za akceptovateľnú. Navrhované riešenie rešpektuje aktuálne dohodnuté územnoplánovacie podmienky a kapacitné limity vyplývajúce zo schválenej odchýlky, pričom hodnoty IZP, IPP, KZ a rozsah funkcie bývania zostávajú v rámci príslušných povolených, resp. dohodnutých hodnôt.

		A	B	C	D
		I. etapa	II. etapa	III. etapa	spolu
1	**Plocha regulovaného bloku "201/L" ÚPN mesta**	13,712 m²	5,413 m²	8,339 m²	**27,464 m²**
	- pozemky súkromných vlastníkov v bloku	12,304 m²	5,413 m²	8,339 m²	26,056 m²
	- pozemky Hl. m. SR Bratislavy v bloku	1,408 m²			1,408 m²
2	**Pozemky investora v bloku regulácie "1130"**			1,863 m²	**1,863 m²**
	Plocha riešeného územia	13,712 m²	5,413 m²	10,202 m²	**29,327 m²**
3	**ZP - Zastavaná plocha pozemku**	**3,733 m²**	1,470 m²	**2,600 m²**	**7,803 m²**
4	**HPP - Hrubá podlažná plocha**	**30,980 m²**	**16,783 m²**	**52,312 m²**	**100,075 m²**
	z toho plocha OV	30,980 m²	16,783 m²	1,261 m²	**49%**
	z toho obytná funkcia	0 m²	0 m²	51,051 m²	**51%**
5	**Z - Započítateľná plocha zelene v regulovanom bloku "201/L"**	*(C5.1)+0,5x(C5.2)+0,3x(C5.3)*		6,626 m²	**6,626 m²**
	- na rastlom teréne (min. 70% celkovej plochy zelene)	upravená v III.etape	upravená v III.etape	4,217 m²	**4,217 m²**
	- na parkovacej garáži v hr. >2,0 m	upravená v III.etape	upravená v III.etape	1,109 m²	998 m²
	- na parkovacej garáži v hr. >1,0-2,0 m	upravená v III.etape	upravená v III.etape	2,056 m²	**1,028 m²**
	- na parkovacej garáži v hr. >0,5-1,0 m	upravená v III.etape	upravená v III.etape	1,275 m²	383 m²
6	**Z - Započítateľná plocha zelene v regulovanom bloku "1130"**	*1110.8*		60%	**1,111 m²**

IZP - Index zastavanej plochy (max.0,3 resp. 0,7)	(C3)/(C1)	**0.28**
IPP - Index podlažných plôch (max. 3,65)	(C4)/(C1)	**3.64**
KZ - Koeficient zelene (min. 0,25 resp. 0,1)	(C5)/(C1)	**0.25**

Definitívne posúdenie súladu stavby s územnoplánovacou dokumentáciou bude predmetom príslušného povoľovacieho konania.

2. Vplyvy na prírodné prostredie

Vplyvy na horninové prostredie, geodynamické javy, nerastné suroviny a geomorfologické pomery

Vzhľadom na parametre projektovanej činnosti, charakter prostredia/umiestnenie stavby v danom území a v prípade spoľahlivého založenia stavby, neočakávame žiadne výrazné vplyvy posudzovanej činnosti v etape výstavby alebo prevádzky na horninové prostredie, nerastné suroviny, geodynamické javy a geomorfologické pomery.

Vplyvy na horninové prostredie počas výstavby budú spočívať v realizácii výkopov pri zakladaní stavieb, zasahovaní do vrchných vrstiev horninového prostredia pri ukladaní vedení technickej infraštruktúry pod terénom a pod.
Stavba je navrhnutá a bude realizovaná tak, aby v maximálnej možnej a známej miere eliminovala možnosť kontaminácie horninového prostredia. Prijaté stavebné, konštrukčné a prevádzkové opatrenia minimalizujú možnosť kontaminácie horninového prostredia v etape výstavby a prevádzky zmeny navrhovanej činnosti.

Zmena navrhovanej činnosti priamo nepretína žiadne ťažené ani výhľadové ložiská nerastných surovín, taktiež nezasahuje priamo do chránených ložiskových území, z tohto dôvodu bude vplyv zmeny navrhovanej činnosti na nerastné suroviny nulový.

Významné negatívne vplyvy v súvislosti s výstavbou a prevádzkou zmeny navrhovanej činnosti na horninové prostredie, geodynamické javy, nerastné suroviny a geomorfologické pomery neboli identifikované. V porovnaní s posledným posúdeným stavom dochádza v predkladanom oznámení o zmene k zníženiu počtu podzemných podlaží, čím dôjde k nižším objemom výkopov ako aj k plytšiemu zásahu oproti pôvodnému stavu.

Z pohľadu zmeny navrhovanej činnosti neočakávame negatívne vplyvy zmeny na horninové prostredie, nerastné suroviny, geodynamické javy a geomorfologické pomery v území. V porovnaní s posledným posúdeným stavom (EIA 2022) ide o menší zásah do horninového prostredia, čo predstavuje pozitívnu zmenu.

Vplyvy na ovzdušie
Pre potreby zmeny navrhovanej činnosti bola spracovaná kumulatívna rozptylová štúdia (Ing. Viliam Carach, PhD., 09/2026, viď prílohy) za účelom posúdenia predpokladaného vplyvu zmeny navrhovanej činnosti na kvalitu ovzdušia v riešenom území a jeho okolí. Výsledky štúdie preukázali, že príspevok navrhovanej činnosti spôsobí mierne zvýšenie maximálnych krátkodobých a priemerných ročných koncentrácií znečisťujúcich látok, pričom toto zvýšenie nespôsobí zvýšenie počtu prekročení príslušných limitných hodnôt kvality ovzdušia v porovnaní s očakávanou úrovňou kvality ovzdušia v roku 2029 bez príspevku navrhovanej činnosti. V súvislosti so všeobecným rozvojom technológií s minimálnymi, resp. takmer nulovými emisiami z dopravy možno v dlhodobom horizonte predpokladať udržanie súčasnej úrovne kvality ovzdušia, prípadne pokles koncentrácií znečisťujúcich látok oproti súčasnému stavu.

Počas stavebnej činnosti je predpoklad tvorby zvýšenej prašnosti, pričom zvýšená prašnosť môže byť vhodnými stavebnými postupmi a opatreniami premietnutými v projekte organizácie výstavby na stavenisku minimalizovaná, pôjde o vplyvy dočasné, krátkodobé vzťahujúce sa na etapu výstavby, s lokálnym pôsobením s rôznou intenzitou pôsobenia.

V súvislosti s prevádzkou zmeny navrhovanej činnosti, na základe funkčného riešenia navrhovanej činnosti, kapacity statickej dopravy, navrhovaných zdrojov tepla (pripojenie na teplovod) a výsledkov rozptylovej štúdie môžeme konštatovať, že uvedenie navrhovanej činnosti do prevádzky významne neovplyvní znečistenie ovzdušia jej okolia.

Vzhľadom na rozsah a charakter zmeny navrhovanej činnosti a výsledky rozptylovej štúdie sa nepredpokladá zhoršenie kvality ovzdušia v okolitých obytných celkoch a zmena navrhovanej činnosti je z hľadiska ochrany ovzdušia v predmetnom území realizovateľná. Navrhovaná zmena bude spĺňať požiadavky a podmienky, ktoré sú ustanovené právnymi predpismi vo veci ochrany ovzdušia.

Vplyvy na miestnu klímu

Najzreteľnejším prejavom klimatickej zmeny je otepľovanie, čo prináša so sebou čoraz častejšie extrémy v prejavoch počasia (napr. extrémne výkyvy teplôt – vlny horúčav, dlhšie trvajúce a intenzívnejšie sucho, prívalové dažde – silnejšie a prudšie búrky, extrémne horúce a chladné/mrazivé dni, silný vietor, atď.).

Stavba v rámci projektovej prípravy je optimalizovaná na dôsledky zmeny klímy a bude realizovaná tak, aby navrhovanú stavbu neohrozovali nepriaznivé účinky zmeny klímy. Navrhované klimatické opatrenia sú v projekte riešené ako konkrétne súčasti návrhu, nie iba ako opatrenia na zváženie. Aktuálne riešenie obsahuje adaptačné opatrenia zamerané na odolnosť územia voči horúčavám, suchu a prívalovým zrážkam a zároveň mitigačné opatrenia zamerané na znižovanie energetickej náročnosti a emisií skleníkových plynov súvisiacich s prevádzkou a dopravou.

Adaptačné opatrenia

- intenzívne a extenzívne vegetačné strechy na objektoch A, B a C a intenzívna vegetačná strecha nad podzemnou garážou,
- výsadba približne 114 nových stromov a ďalšej druhovo pestrej a klimaticky odolnej vegetácie,
- dažďové záhony, parkové trávniky, zatrávňovacie a ďalšie priepustné povrchy,
- zadržiavanie zrážkových vôd v riešenom území a ich následné vsakovanie,
- fontána a vegetačné plochy podporujúce zvlhčovanie a ochladzovanie mikroklímy,
- tienenie pobytových plôch vzrastlou vegetáciou a architektonickými tieniacimi prvkami vrátane canopy,
- obmedzovanie prehrievania spevnených a strešných plôch a zmierňovanie efektu mestského tepelného ostrova,
- riešenie dažďovej kanalizácie a vsakovacích zariadení s ohľadom na intenzívne a prívalové zrážky.

Mitigačné opatrenia

- energeticky hospodárne riešenie budov s cieľom dosiahnuť energetickú triedu A0, vrátane kvalitného tepelnoizolačného obvodového plášťa a obmedzenia nežiaducich tepelných ziskov,
- zásobovanie objektov teplom zo sústavy centralizovaného zásobovania teplom prostredníctvom odovzdávacej stanice, bez lokálneho spaľovacieho zdroja tepla v riešených objektoch,
- umiestnenie prevažnej časti statickej dopravy do podzemnej garáže,
- podpora cyklistickej dopravy realizáciou obojsmernej cyklistickej komunikácie v dĺžke približne 334,8 m a vytvorením priestoru pre minimálne 766 bicyklov rezidentov,
- prepojenie peších a cyklistických trás na MHD a železničnú dopravu a úprava existujúcej zastávky MHD na Vajnorskej ulici,
- vegetačné strechy a vzrastlá zeleň, ktoré okrem adaptačnej funkcie znižujú prehrievanie budov a tým aj potrebu energie na chladenie.

- vybudovanie dostatočnej kapacity zariadení pre odvádzanie extrémnej prívalovej zrážkovej vody (naprojektovaná areálová kanalizačná sústava s dostatočnou kapacitou vsakovacích systémov, odvádzanie splaškových vôd do kapacitne postačujúcej ČOV, atď.),
- zadržiavanie dažďových vôd v areáli činnosti (čiastočné vsakovanie pomocou vsakovacích zariadení – postupná infiltrácia dažďových vôd do horninového prostredia),
- tepelná izolácia stavby s dôrazom na zabezpečenie minimálnych tepelných strát a šetrenie energií,

- realizácia prvkov zelenomodrej infraštruktúry (stromy, krovité skupiny, trvalky, trávy, vegetačné strechy, vsakovanie dažďových vôd, fontána a pod.),
- vyhodnotenie nezámrznej hĺbky pre osadenie prvkov technickej infraštruktúry a pre samotné zakladanie stavby.

Súbor uvedených opatrení vytvára vzájomne previazaný systém sivej, zelenej a modrej infraštruktúry. Z hľadiska adaptácie sú opatrenia zamerané najmä na zadržiavanie vody v území, zvyšovanie evapotranspirácie, tienenie a obmedzenie prehrievania. Z hľadiska mitigácie sú zamerané najmä na energetickú hospodárnosť budov, elimináciu lokálneho spaľovacieho zdroja tepla, podporu verejnej a nemotorovej dopravy a postupnú elektrifikáciu individuálnej dopravy.

V súvislosti s prevádzkou stavby sa vplyvy na miestnu klímu v podobe vyvolaných zmien teploty vzduchu, tvorby hmiel a pod. nepredpokladajú.

Na základe stavebno - technického riešenia a navrhovaných adaptačných / mitigačných opatrení nepredpokladáme významné negatívne vplyvy zmeny navrhovanej činnosti na miestne klimatické pomery. Predložený projekt v rámci projektovej prípravy je optimalizovaný na dôsledky zmeny klímy a bude realizovaný tak, aby navrhovanú stavbu neohrozovali nepriaznivé účinky dopadov zmeny klímy. K zmierneniu negatívnych dôsledkov zmeny klímy sú v rámci stavby navrhované príslušné adaptačné opatrenia v podobe sivej, zelenej a modrej infraštruktúry, ktorých aplikácia v sídelnom prostredí je obzvlášť dôležitá.

Zároveň konštatujeme, že preložený projekt prináša do daného územia nové inovatívne riešenia a ekologické trendy s dôrazom na uplatňovanie stratégie trvalo udržateľného rozvoja. Z pohľadu predpokladaných dopadov zmeny klímy je navrhovaná stavba v danom území realizovateľná a trvalo udržateľná po prírodnej i socio-ekonomickej stránke.

Stavba z pohľadu kumulatívnych a synergických vplyvov na miestnu klímu nie je riziková a je realizovateľná.

Vplyv zmeny vodných a mikroklimatických pomerov na priľahlé územia

Zníženie evapotranspirácie, prehrievanie a vysušovanie prostredia súvisí hlavne s využívaním povrchu konkrétnych dotknutých parciel a priľahlých plôch. Prevádzkou zmeny navrhovanej činnosti nebude dochádzať k zmenám vodného režimu na priľahlých pozemkoch, keďže prevádzkou zmeny navrhovanej činnosti nebude dochádzať k drenáži resp. čerpaniu podzemných vôd zo susedných plôch. Vplyv navrhovanej činnosti na vodné pomery počas jej prevádzky súvisí len s odvádzaním vôd z povrchového odtoku, ktoré je riešené prostredníctvom vsakovania s cieľom zadržiavania dažďovej vody v riešenom území.
Výskyt zníženej evapotranspirácie je spojený so znížením plochy vegetačného krytu, resp. jeho hustoty. Vzhľadom na súčasný stav lokality, charakter zástavby a navrhované sadové úpravy nedôjde v priľahlom území k neúnosnému zníženiu evapotranspirácie ani vysušovaniu územia, predložený projekt neodvodňuje okolité pozemky.

Konštatujeme, že v rámci navrhovanej činnosti sa navrhuje vysoký podiel stáleho ozelenenia územia (plochy zelene, intenzívne / extenzívne zelené strechy a pod. vrátane realizácie vsakovacích prvkov a pod.), ktoré prispejú k minimalizácii vzniku mestských tepelných ostrovov. Mikroklimatické pomery priľahlého územia (existujúce / plánované zastavané územie mesta Bratislava) nebudú navrhovanou činnosťou negatívne ovplyvnené.

Realizáciou navrhovanej zmeny neočakávame nepriaznivé ovplyvnenie mikroklimatických podmienok v danom území. Zmena navrhovanej činnosti bude na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy adaptovaná a z hľadiska vplyvu na miestnu klímu nie je riziková a v danom urbanizovanom území je realizovateľná.

Vplyvy na hlukovú situáciu v území

Pre potreby zmeny navrhovanej činnosti bol spracovaný akustický posudok (viď. prílohy). Na základe výsledkov akustického posudku (Akudesign s.r.o., 09/2026) môžeme konštatovať, že po realizácii opatrení navrhovaných v predmetnej štúdii, bude prevádzka navrhovanej činnosti spĺňať požiadavky Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z.

V súčasnom stave sú prekročené najvyššie prípustné hodnoty pre hluk z dopravy v pozorovacom bode M1 vo všetkých referenčných časových intervaloch a v pozorovacom bode M2 v referenčnom časovom intervale NOC pre kategóriu územia III podľa Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z.

Zároveň je na základe výsledkov akustických simulácií možné konštatovať, že v súčasnom stave sú prekročené najvyššie prípustné hodnoty pre hluk z dopravy 2m pred fasádami okolitých administratívnych budov a obytných budov pre kategóriu územia III v referenčných časových intervaloch DEŇ a VEČER, kedy budú administratívne priestory v prevádzke podľa Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z.

vplyvom zdrojov hluku spôsobených statickou dopravou nebudú prekročené najvyššie prípustné hodnoty pre hluk z iných zdrojov 2 m pred fasádami posudzovaných objektov polyfunkčného komplexu a na fasádach najbližších chránených administratívnych objektov a obytných budov pre kategóriu územia III v žiadnom z referenčných časových intervaloch podľa Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z.

Vplyvom kumulatívnej dopravy po výstavbe polyfunkčného komplexu budú prekročené najvyššie prípustné hodnoty pre hluk z dopravy 2 m pred fasádami posudzovaných objektov polyfunkčného komplexu pre kategóriu územia III vo všetkých referenčných časových intervaloch (o 1 - 13 dB) podľa Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z. Je preto nutné navrhnúť zvukovú izoláciu obvodového plášťa tak, aby boli splnené požiadavky pre hluk v chránenom vnútornom prostredí podľa Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z.

Vplyvom dopravy navýšenej o dopravu vygenerovanú posudzovaným objektom budú prekročené najvyššie prípustné hodnoty hluku pre kategóriu územia III pre hluk z dopravy 2 m pred fasádami okolitých administratívnych budov a obytných budov, avšak tieto hodnoty boli prekročené už pred výstavbou posudzovaného polyfunkčného komplexu. Posudzovaný polyfunkčný komplex tieto hodnoty navýši v niektorých bodoch o 1 dB, čo je z hľadiska subjektívneho vnímania hluku z dopravy zanedbateľné. Výstavba navrhovaného polyfunkčného komplexu je v súlade s Vyhláškou MZ SR č.549/2007 Z. z.

Na základe výsledkov akustickej štúdie možno konštatovať, že po realizácii navrhnutých technických a stavebných opatrení bude prevádzka navrhovanej činnosti spĺňať požiadavky Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z

Vplyvy navrhovanej činnosti na hlukovú situáciu v danom území hodnotíme ako trvalé, lokálneho charakteru a primerané jej hmotovo-funkčnému riešeniu. Navrhovaná činnosť pri aplikácii príslušných navrhovaných protihlukových opatrení je v danom území realizovateľná.

Šírenie vibrácií z navrhovanej činnosti počas jej prevádzky je nepravdepodobné.

Vzhľadom na charakter zmeny navrhovanej činnosti, jej rozsah, lokalizáciu v danom území a výsledky akustickej štúdie možno predpokladať, že prevádzka nebude predstavovať významný negatívny vplyv na okolité prostredie z hľadiska hlukových imisií a bude realizovateľná pri dodržaní príslušných technických a prevádzkových opatrení. Významné kumulatívne ani synergické vplyvy na hlukovú situáciu v kombinácii s inými plánmi alebo projektmi sa nepredpokladajú.

Vplyvy zmeny navrhovanej činnosti na podzemné a povrchové vody

Vplyvy počas výstavby zmeny navrhovanej činnosti

Počas realizácie výkopových prác – výstavby zmeny navrhovanej stavby bude potrebné pomocou organizačno – bezpečnostných opatrení na stavenisku a projektu organizácie výstavby realizovať stavebné práce tak, aby nedošlo k úniku nebezpečných látok zo stavebných mechanizmov (napr. nechlórované minerálne hydraulické oleje, nechlórované minerálne motorové, prevodové a mazacie oleje, ropné látky a pod.) do podložia a následne do podzemnej vody. Technický stav stavebných mechanizmov bude kontrolovaný.

Základová škára navrhovaných objektov bude situovaná pod úrovňou hladiny podzemnej vody. Aby sa eliminoval vplyv podzemnej vody na konštrukciu stavby, budú pri návrhu základov použité hydroizolačné opatrenia vhodné pre dané podmienky. Navrhnutá hydroizolácia bude zabezpečovať ochranu proti prenikaniu pozemnej vody, aby bola zabezpečená dlhodobá ochrana pred prenikaním vlhkosti. Pred spracovaním vyššieho stupňa projektovej dokumentácie bude spracovaný inžinierskogeologický prieskum doplnený / rozšírený a na základe jeho výsledkov bude navrhnutý/spresnený vhodný spôsob zakladania stavby.

Pri realizácii zabezpečenia základovej škáry pod hladinou podzemnej vody odporúčame prítomnosť geologického dohľadu. Vplyvom realizácie a prevádzky navrhovanej činnosti nepredpokladáme trvalý pokles ani významné stúpnutie hladiny podzemnej vody v riešenom území, podzemná voda bude stavbu prirodzene obtekať.

Pri dodržaní organizačno – bezpečnostných opatrení na stavenisku a projektu organizácie výstavby významné negatívne vplyvy na podzemnú a povrchovú vodu počas výstavby nepredpokladáme. Dodržaním stavebno – technických, organizačných a bezpečnostných opatrení počas výstavby zmeny navrhovanej činnosti nie je predpoklad nepriaznivého ovplyvnenia režimu podzemných / povrchových vôd ani hydrologických pomerov v danom území.

Oproti poslednému posúdenému stavu dochádza v predkladanej zmene k zníženiu podzemných podlaží objektu. Zásah do podzemných vôd bude v porovnaní s posledným posúdeným stavom nižší. Z hľadiska zásahu do horninového prostredia a podzemných vôd je aktuálny návrh oproti poslednému posudzovanému stavu priaznivejší, keďže počet podzemných podlaží garáže sa znižuje zo 6 PP na 5 PP. Prevádzka stavby nepredpokladá trvalú drenáž ani čerpanie podzemných vôd zo susedných plôch; vodný režim počas prevádzky je riešený najmä lokálnym zadržiavaním a vsakovaním zrážkových vôd.

Vplyvy počas prevádzky zmeny navrhovanej činnosti

Vzhľadom na navrhovaný spôsob odvodnenia pozemku a prijatím príslušných stavebno – technických a organizačných opatrení (delená areálová kanalizačná sústava, vsakovacie zariadenia, inštalovanie ORL, odvádzanie dažďových vôd, atď.) môžeme konštatovať, že prevádzkou zmeny navrhovanej činnosti nedôjde k negatívnemu ovplyvneniu prúdenia, režimu, kvality ani fyzikálno-chemických vlastností podzemných ani povrchových vôd v riešenom

území. Významné negatívne vplyvy na podzemnú vodu v prípade zmeny navrhovanej činnosti v kombinácii s inými plánmi alebo projektmi nepredpokladáme.

Navrhovaným riešením odvádzania dažďových vôd na dotknutom pozemku (delená kanalizácia, vsakovacie systémy) nebude dochádzať k rýchlemu odvedeniu zrážkovej vody z plochy riešeného územia zmeny a vysušovaniu danej lokality, kolobeh vody bude čo najmenej narušený a ovplyvnený.

Prevádzkou zmeny navrhovanej činnosti nebude dochádzať k zmenám vodného režimu na priľahlých pozemkoch, keďže prevádzkou zmeny navrhovanej činnosti nebude dochádzať k drenáži resp. čerpaniu podzemných vôd zo susedných plôch.

Horninové prostredie riešeného územia vytvára vhodné podmienky pre realizáciu retenčno / vsakovacích systémov.

Zmena navrhovanej činnosti svojim funkčným a stavebno - technickým riešením minimalizuje možnosť kontaminácie podložia, podzemných a povrchových vôd.

Riešené územie navrhovanej zmeny nezasahuje do žiadnej vodohospodársky chránenej oblasti ani do vyhlásených pásiem hygienickej ochrany vôd (v zmysle zákona NR SR č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov), vplyv zmeny nie je negatívny.

Z pohľadu celkového množstva odpadových vôd z prevádzky navrhovaného projektu, vzhľadom na jeho funkciu/charakter a pri dodržaní príslušných technických a organizačných opatrení, nepredpokladáme negatívne ovplyvnenie režimu, kvality, fyzikálno – chemických vlastností podzemných ani povrchových vôd, resp. zhoršenie hydrologických pomerov daného územia. Významná zmena vplyvu na vodné pomery sa oproti pôvodnému investičnému zámeru nepredpokladá. Oproti poslednému posúdenému stavu dochádza v predkladanej zmene k zníženiu podzemných podlaží objektu. Zásah do podzemných vôd bude v porovnaní s posledným posúdeným stavom nižší. Ide o pozitívnu zmenu.

Havárie

Pri posudzovaní havárií látok škodiacom vodám vychádzame zo skutočnosti, že zmena navrhovanej činnosti bude stavebno – technicky a organizačne zabezpečená proti prieniku znečistenia do podzemných vôd (napr. cez navrhovanú delenú kanalizáciu, atď.). Ďalej priestory navrhovanej zmeny nebudú určené pre parkovanie vozidiel prevážajúcich nebezpečné látky, resp. nebude tu dochádzať k skladovaniu nebezpečných látok a prípravkov, ktoré by predstavovali riziko pre zdravie ľudí a mohli by spôsobiť havárie v areáli zmeny.

Vzhľadom na funkčné a stavebno - technické riešenie zmeny navrhovanej činnosti nepredpokladáme zhoršenie kvality podzemných ani povrchových vôd v danom území. Zmena navrhovanej činnosti nie je svojim charakterom a funkčným riešením riziková.

Vplyvy zmeny navrhovanej činnosti z pohľadu možných havárií nebudú významne meniť rozsah vplyvov, oproti už v minulosti posúdenému stavu.

Vplyvy na pôdu

Dotknuté parcely sú umiestnené v rámci riešeného územia pôvodne posúdenej činnosti a sú registrované ako zastavané plochy a nádvoria / ostatné plochy. Realizáciou zmeny navrhovanej

činnosti nedôjde k záberu ornej pôdy. Zmena navrhovanej činnosti je umiestňovaná v rámci územia, ktoré je v zmysle ÚPN určené na zastavanie.

Realizácia zmeny navrhovanej činnosti nebude mať negatívny vplyv na kvalitu a stav pôd mimo riešeného územia.

Vzhľadom na budúcu funkčnú reprofiláciu daného územia v zmysle územného plánu, hodnotíme vplyvy zmeny navrhovanej činnosti na pôdu ako menej významné a trvalé s lokálnym charakterom.

Pre umiestnenie zmeny navrhovanej činnosti so súvisiacim zázemím nie je potrebný trvalý ani dočasný záber poľnohospodárskych ani lesných pozemkov.

Vzhľadom na lokalizáciu stavby v urbanizovanom území bez záberu lesných pozemkov negatívne vplyvy stavby na pôdu neboli identifikované.

Negatívne vplyvy na pôdu v prípade navrhovanej zmeny neboli identifikované. Vplyv zmeny navrhovanej činnosti na pôdu je únosný, realizovateľný, lokálneho charakteru, obdobný ako v prípade pôvodne posúdeného stavu.

Vplyvy na vegetáciu

Riešené územie zmeny tvoria prevažne travino-bylinné ruderálne spoločenstvá rastlín. Vegetačný kryt je tvorený najmä bežnými druhmi tráv a bylín typickými pre antropogénne ovplyvnené stanovištia bez zastúpenia vzácnych alebo chránených rastlinných druhov. V časti riešeného územia v okolí objektov LS 1 a LS2 sa nachádza upravená areálová vegetácia. V mieste realizácie objektov LS 3 sa v súčasnosti nachádzajú trávnaté ruderálne porasty s občasným výskytom drevín. Územie pôsobí prevažne otvoreným charakterom.

Výrub drevín je riešený v zmysle platnej legislatívy. K predmetnému výrubu bol dotknutou mestskou časťou vydaný súhlas na výrub drevín (R. č. 11043/1157/2025/RŽP/DARM, zo dňa 17.04.2025 v zmysle ktorého bude potrebné odstrániť 156 ks stromov. Podmienky výrubu a stanovená náhradná výsadba budú navrhovateľom rešpektované.

V rámci predkladanej zmeny navrhovanej činnosti (2026) dochádza v riešenom území zmeny (areál LAKESIDE) k čiastočným úpravám dispozičného riešenia vegetačných a sadových úprav oproti pôvodne posudzovanému stavu. Základná koncepcia riešenia zelene a vegetačných úprav však zostáva zachovaná. Nový návrh zároveň počíta s obohatením sadových úprav a doplnením prvkov modrozelenej infraštruktúry, ktoré prispejú k zvýšeniu ekologickej a mikroklimatickej funkcie riešeného územia. Podrobný projekt sadových úprav bude riešený v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie stavby.

Plánované vegetačné úpravy vytvoria esteticky pôsobiaci a environmentálne dlhodobo udržateľný moderný obytný priestor, čo pozitívne ovplyvní krajinný obraz lokality a prispeje k adaptácii stavby na zmenu klímy.

Vplyvy zmeny navrhovanej činnosti na vegetáciu, vzhľadom na umiestnenie stavby, charakter lokality, navrhované vegetačné úpravy a navrhované opatrenia, hodnotíme ako realizovateľné, trvalé s lokálnym charakterom. Nové plochy zelene budú udržiavané a v ich druhovom zložení sa nebudú vyskytovať invázne a invázne sa správajúce nepôvodné druhy rastlín. Po realizácii zmeny navrhovanej činnosti bude v celom riešenom území zmeny udržiavaná kvalitná verejná zeleň. Ide o vplyv pozitívny.

Identifikované vplyvy zmeny navrhovanej činnosti na vegetáciu súčasného areálu sú akceptovateľné s lokálnym pôsobením. Čo sa týka návrhu sadových úprav pozostávajúcich okrem iného aj z výsadby drevín, realizácie zelených striech, ide o vplyv pozitívny.

Vplyvy na živočíšstvo

Vplyvy na živočíšstvo hodnotíme na základe jeho súčasného výskytu v riešenom území zmeny a jeho bezprostrednom okolí. Vzhľadom na stupeň urbanizácie hodnoteného územia zmeny sa v súčasnosti v riešenom území zmeny vyskytujú prevažne mobilné druhy živočíchov s vyššou tendenciou k synantropii adaptované na rušivé vplyvy z okolia. Ojedinelé zalietavanie, príp. výskyt vzácnejších druhov nie je možné úplne vylúčiť, avšak ich dlhodobejšie zdržiavanie sa v riešenom území zmeny vzhľadom na antropický vplyv okolia, samotnú lokalizáciu a charakter lokality nepredpokladáme.

Plocha riešeného územia zmeny nezasahuje do žiadnych migračných koridorov živočíchov ani chránených vtáčích území.

Realizáciou zmeny navrhovanej činnosti nedôjde k zániku významných biotopov živočíšstva nachádzajúcich sa v jej bližšom či širšom okolí, stavba z pohľadu vplyvu na živočíšstvo priľahlej (okolitej) krajiny nie je riziková.

Vzhľadom na polohu dotknutého pozemku v urbanizovanom území, mobilitu druhov a ich adaptovanosť na vplyv urbanizovaného prostredia hodnotíme vplyvy zmeny navrhovanej činnosti na živočíšstvo ako menej významné, trvalé s lokálnym charakterom.

Realizácia nových výsadieb vzrastlých drevín a krovitých porastov prispeje k zachovaniu ekologickej hodnoty územia a vytvorí vhodnejšie podmienky pre výskyt viacerých druhov živočíchov, predovšetkým bežných druhov vtákov, drobných cicavcov a bezstavovcov. Nová zeleň môže v budúcnosti poskytovať potravné, úkrytové a po dosiahnutí dostatočnej vzrastlosti aj hniezdne príležitosti pre vtáctvo. Navrhované sadovnícke úpravy predstavujú pozitívny prvok z hľadiska podpory biodiverzity a zlepšenia podmienok pre živočíšstvo.

Počas výstavby je nutné očakávať zvýšený rozsah rušivých vplyvov v dôsledku stavebnej činnosti. Ich dopad bude časovo obmedzený s dosahom na priestor staveniska a prístupových ciest.

Vplyvy zmeny navrhovanej činnosti na živočíšstvo hodnotíme ako prijateľné. Oproti pôvodne posúdenému stavu sa významná zmena vplyvov na živočíšstvo nepredpokladá. Z hľadiska plánovaných sadovníckych úprav možno očakávať pozitívny vplyv, keďže nová výsadba drevín a krov prispeje k vytvoreniu vhodných podmienok pre výskyt, úkryt a v budúcnosti aj hniezdenie bežných druhov živočíchov.

Vplyvy na biodiverzitu

Vplyvy na biodiverzitu budú v prípade zmeny navrhovanej činnosti málo významné, nakoľko:

- Zmena navrhovanej činnosti nezasahuje do cenných lokalít s vyššou biodiverzitou, ale umiestňuje sa na plochy v urbanizovanom prostredí.
- Z pohľadu biodiverzity je plocha dotknutého pozemku zmeny navrhovanej činnosti málo hodnotná, nepredstavuje významný biotop pre okolité druhy fauny s vyššou tendenciou k synantropii (je zaznamenaný občasný výskyt / zalietavanie druhov adaptovaných na daný charakter prostredia).

- Na ploche areálu zmeny sa nenachádzajú prirodzené biotopy, ani biotopy európskeho či národného významu ani žiadne chránené, vzácne ani do žiadnej kategórii ohrozenia flóry a fauny zaradené druhy bioty.
- Zmena navrhovanej činnosti nezasahuje do žiadnych prvkov ÚSES, národnej siete chránených území, lokalít tvoriacich sústavu Natura 2000, ani nie je v prekryve s lokalitami zaradenými do zoznamu Ramsarského dohovoru o mokradiach.
- Zmena navrhovanej činnosti nebude negatívne vplývať na výskyt a migráciu druhov fauny a flóry v širšom okolí hodnoteného územia zmeny.

Vplyvy zmeny navrhovanej činnosti na biodiverzitu budú porovnateľné s vplyvmi pôvodne posudzovanej činnosti. Významné negatívne vplyvy na biodiverzitu neboli identifikované. Realizácia plánovaných sadovníckych úprav môže z dlhodobého hľadiska lokálne prispieť k zachovaniu ekologickej hodnoty územia a vytvoreniu vhodných podmienok pre výskyt bežných druhov rastlín a živočíchov.

3. Vplyvy na krajinu

Vplyv na štruktúru a využívanie krajiny

V súvislosti s realizáciou zmeny navrhovanej činnosti dôjde k zmene štruktúry a využívania riešeného územia zmeny. Časť dotknutého pozemku (areál LS3) sa funkčne zhodnotí v zmysle územného plánu dotknutého sídla so zohľadnením väzieb na existujúcu dopravnú a technickú infraštruktúru v území. Realizáciou dôjde k dotvoreniu priestoru a jeho funkčnému začleneniu do okolitej urbanistickej štruktúry. Zmena navrhovanej činnosti nadviaže na pôvodne posudzovanú navrhovanú činnosť a prispeje k ucelenému dobudovaniu zastavaného územia v súlade s koncepciou jeho rozvoja. Súčasne dôjde k premene v súčasnosti z časti nevyužívanej plochy na upravené, bezpečné a pravidelne udržiavané územie s vhodne riešenými spevnenými plochami, zeleňou a technickou infraštruktúrou.

Mierou stavebných zásahov do existujúcej/navrhovanej štruktúry krajiny zmena navrhovanej činnosti nenaruší funkčný potenciál daného územia. Zástavba zmeny navrhovanej činnosti bude hmotovo dopĺňať daný priestor a vytvárať takú urbanistickú štruktúru, ktorá bude organizovať územie tak, aby bola v riešení zabezpečená jasná hierarchia komunikácií a priestorov, ako aj dobrá a čitateľná orientácia v území. Zároveň z pohľadu štruktúry územia navrhovaná činnosť nebude narúšať existujúce nebytové štruktúry v jej okolí. Dôjde k ich doplneniu.

V danom území zmeny vzniknú nové obytné domy s prislúchajúcim zázemím. Riešené územie zmeny a jeho okolie bude kultúrne, čisté a bezpečné.

Zmenu navrhovanej činnosti z pohľadu jej vplyvu na štruktúru a využívanie krajiny považujeme za realizovateľnú, dopĺňa urbanizované územie o ďalšie prvky architektúry, čo možno považovať za pozitívne z hľadiska budúceho usporiadania mestskej krajiny.

Vplyv na scenériu krajiny

Realizáciou zmeny navrhovanej činnosti dôjde k dotvoreniu urbanistickej kompozície súčasného stavu územia, čím vznikne ucelený a funkčne prepojený súbor objektov. Navrhovaná zástavba bude nadväzovať na architektonické a priestorové riešenie existujúcej zástavby, čím prispeje k vytvoreniu harmonicky usporiadaného mestského prostredia a eliminácii nevyužitých plôch v riešenom území.

Umiestnenie zmeny navrhovanej činnosti, jej objemové riešenie a usporiadanie v danom území spolu s objektami pôvodne posudzovanej činnosti (LS 1 a LS2) vytvoria čitateľný a súdržný urbanistický celok. Gradácia výšok budov v území bude zdôrazňovať význam jednotlivých mestských osí a hierarchiu priestorov. Pre estetickejšie začlenenie nových objektov navrhovaných v rámci zmeny činnosti do krajiny sú navrhované sadovnícke úpravy v riešenom území zmeny vo forme novonavrhovanej zelene (dreviny, kry, zatrávnenie, zelená strecha extenzívna / intenzívna a pod.).

Významné kumulatívne vplyvy na scenériu krajiny v kombinácii s inými plánmi alebo projektmi nepredpokladáme.
Vplyvy zmeny navrhovanej činnosti na scenériu krajiny budú vzhľadom na charakter územia a jeho plánované funkčné využitie akceptovateľné. Realizáciou zmeny navrhovanej činnosti dôjde k dotvoreniu súčasného stavu lokality a vytvoreniu ucelenej urbanistickej štruktúry, čím sa prispeje k dotvoreniu plánovanej scenérie územia. Vplyv na scenériu krajiny bude trvalý a lokálneho charakteru.

Vplyvy na územný systém ekologickej stability
Zmena navrhovanej činnosti, obdobne ako pôvodne posudzovaná činnosť nezasahuje do žiadnych prvkov ÚSES, ani ekologicky významných prvkov krajiny. Cez areál zmeny navrhovanej činnosti neprechádzajú žiadne migračné trasy živočíchov.

Vzhľadom na charakter stavby, vzdialenosť stavby od prvkov ÚSES, navrhované nové vegetačné úpravy, ako aj prijatím príslušných opatrení uvedených v kap. IV. Predloženého oznámenia o zmene navrhovanej činnosti sa významné negatívne vplyvy stavby na prvky ÚSES nepredpokladajú. Na ploche riešeného územia zmeny nie sú navrhované žiadne nové prvky územného systému ekologickej stability.

Vzhľadom na charakter a vzdialenosť zmeny navrhovanej činnosti od prvkov ÚSES môžeme konštatovať, že navrhovaná stavba, je tak isto ako pôvodná činnosť, bez vplyvu na prvky ÚSES nachádzajúce sa v širšom okolí riešeného územia zmeny. Negatívne vplyvy na ÚSES neboli identifikované.

4. Vplyvy na urbánny komplex a využívanie zeme

Vplyvy na kultúrne a historické hodnoty, štruktúru sídiel, archeologické náleziská
Predkladaná zmena navrhovanej činnosti nebude mať negatívny vplyv na kultúrne hodnoty územia, paleontologické a archeologické náleziská ani nebude ovplyvňovať kultúrne hodnoty nehmotnej povahy či miestne tradície.

Negatívne vplyvy zmeny na kultúrne a historické pamiatky, paleontologické archeologické náleziská, kultúrne hodnoty nehmotnej a miestnej tradície neboli identifikované.

Vplyvy na poľnohospodársku a priemyselnú výrobu
Predkladaná zmena navrhovanej činnosti nebude mať žiaden vplyv na poľnohospodársku a priemyselnú výrobu. Riešené územie zmeny, ako aj jeho bližšie okolie nie je využívané na poľnohospodárske ani priemyselné účely. Priemyselné objekty sa v riešenom území a jeho okolí nenachádzajú.

Vplyvy zmeny na poľnohospodársku a priemyselnú výrobu sú nulové. Hodnotená činnosť nebude brániť rozšíreniu podnikateľských aktivít a rozvoju priemyselnej výroby v dotknutom regióne.

Vplyvy na dopravu

Zmena využíva existujúci dopravný a technický skelet v rámci riešeného územia, pričom si vyžaduje iba jeho lokálne drobné úpravy, ktoré nebudú mať negatívny vplyv na plynulosť dopravy v území.

V rámci aktuálne predkladanej zmeny navrhovanej činnosti (2026) dochádza k zníženiu počtu parkovacích miest, a to na 747 PM. V porovnaní s posledným posúdeným stavom (760 PM) ide o zníženie o - 13 PM.

Vzhľadom na uvedené možno konštatovať, že aktuálne navrhovaná zmena nepredstavuje zvýšenie nárokov na statickú ani dynamickú dopravu oproti riešeniam, ktoré boli predmetom predchádzajúcich konaní EIA, resp. dopravno-kapacitných posúdení. Naopak, ďalšie zníženie počtu parkovacích miest oproti už posúdenému stavu predstavuje zníženie potenciálu generovanej dopravy. Z uvedeného dôvodu preto možno predpokladať priaznivejší vplyv navrhovanej zmeny na dopravné zaťaženie dotknutej komunikačnej siete oproti pôvodne posudzovanému riešeniu.

Napojenie navrhovaného vjazdu, resp. výjazdu na prístupové komunikácie bude situované s dostatočným rozhľadom pre účastníkov dopravy. V rámci stavby budú použité všetky potrebné bezpečnostné prvky a dopravné značenie v súlade s predpismi tak, aby bola maximálne zabezpečená bezpečnosť chodcov, cyklistov a plynulosť dopravy.

V rámci stavby budú použité všetky potrebné bezpečnostné prvky a dopravné značenie v súlade s predpismi tak, aby bola maximálne zabezpečená bezpečnosť chodcov, cyklistov a plynulosť dopravy.

Zmena navrhovanej činnosti predstavuje zníženie kapacity statickej dopravy oproti poslednému posúdenému stavu o - 13 parkovacích miest. Vplyv navrhovanej zmeny na dopravu hodnotíme ako únosný a realizovateľný. V súvislosti so znížením kapacít statickej dopravy ide o pozitívny vplyv oproti poslednému posúdenému stavu.

Pešia doprava a cyklodoprava

Realizáciou zmeny navrhovanej činnosti dôjde v dotknutom území k vybudovaniu nových pochôdznych plôch v dôsledku čoho sa zlepší priechodnosť územím nielen pre obyvateľov zmeny navrhovanej činnosti, ale aj návštevníkov a okolitých obyvateľov.

V rámci predkladanej zmeny navrhovanej činnosti sú v riešenom území zmeny navrhované cyklistické komunikácie, ktoré sú súčasťou spoločného nemotoristického koridoru vedeného pozdĺž Tomášikovej a Vajnorskej ulice.

Realizáciou zmeny navrhovanej činnosti dôjde k skvalitneniu pohybu pre peších a cyklistov v danom areáli zmeny a jeho okolí. Ide o vplyv pozitívny.

Hromadná doprava

Prevádzka predkladanej zmeny navrhovanej činnosti nebude obmedzovať súčasnú prevádzku hromadnej dopravy na okolitej dopravnej sieti. Zmena nemení kostru hromadnej dopravy na okolitej dopravnej sieti. Dochádza iba k miernemu posunu zastávky. Súčasťou riešenia zastávky bude prístrešok s osvetlením a odpadkovým košom, označník a potrebné napojenie na elektrickú energiu. Nástupná plocha bude bezbariérovo napojená a od cyklistickej komunikácie oddelená zábradlím. V dlažbe budú zároveň realizované varovné a signálne pásy pre zabezpečenie bezpečného pohybu osôb. Ide o vplyv pozitívny.

Vplyv zmeny navrhovanej činnosti na prvky hromadnej dopravy nie je negatívny.

Vplyvy na služby, rekreáciu a cestovný ruch

Priamo v riešenom území zmeny nie sú prvky rekreácie a cestovného ruchu zastúpené. Realizáciou zmeny navrhovanej činnosti nedôjde k priamemu záberu či nepriaznivému ovplyvneniu rekreačných a oddychových lokalít nachádzajúcich sa v okolí areálu zmeny navrhovanej činnosti. Taktiež v súvislosti s prevádzkou zmeny navrhovanej činnosti nepredpokladáme významnú zmenu existujúceho stavu využívania turistických a rekreačných lokalít v dotknutej mestskej časti a jej okolí. Riešené územie zmeny je v dobrej dostupnosti k existujúcim / plánovaným prvokom občianskej vybavenosti (viď kap. III/3.7. Služby).

V rámci parteru objetkov A a B a v rámci objektu C (LS3) budú zastúpené nové prvky občianskej vybavenosti. Tieto prevádzky budú po ich realizácii poskytovať služby nielen pre používateľov objektov pôvodne posudzovanej navrhovanej činnosti, ale aj pre budúcich obyvateľov zmeny navrhovanej činnosti, čím sa prispeje k zabezpečeniu občianskej vybavenosti riešeného územia zmeny. V rámci objektu A došlo k upusteniu od pôvodne plánovanej hotelovej funkcie pôvodne navrhovanej v časti tohto objektu. Z hľadiska vplyvov na životné prostredie upustenie od hotelovej funkcie nepredstavuje významný negatívny vplyv. Zmena funkčného využitia reflektuje aktuálny dopyt po bývaní a prispôsobuje navrhované riešenie súčasným potrebám územia.

V súvislosti s realizáciou zmeny navrhovanej činnosti negatívne vplyvy na služby, prvky rekreácie a cestovného ruchu neboli identifikované.

5. Údaje o predpokladaných vplyvoch zmeny navrhovanej činnosti na chránené územia

5.1. Chránené územia, výtvory a pamiatky

Národná sieť chránených území

Areál navrhovanej činnosti nezasahuje do žiadnych veľkoplošných a maloplošných chránených území ani do ich ochranných pásiem (v zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov). Na ploche riešeného územia platí 1. stupeň územnej ochrany prírody a krajiny.

Najbližšie k areálu stavby sa z veľkoplošných chránených území nachádza CHKO Malé Karpaty, vzdialená cca 2,15 km v severozápadnom smere od riešeného územia. Z maloplošných chránených území sa najbližšie nachádza prírodná pamiatka (PP) Rösslerov lom, nachádzajúca sa cca 1,8 km v severozápadnom smere od areálu navrhovanej činnosti.

Spomínané prvky ochrany prírody sa nachádzajú v dostatočnej vzdialenosti od navrhovanej činnosti na to, aby ich predmety ochrany vo vzťahu k charakteru plánovanej činnosti neboli priamo ovplyvnené. Negatívne vplyvy stavby na chránené územia nachádzajúce sa v širšom okolí riešeného územia neboli identifikované.

Európska sieť chránených území (lokality Natura 2000)

Zmena navrhovanej činnosti obdobne ako pôvodne posudzovaná činnosť nezasahuje do lokalít Natura 2000 a zároveň sa žiadne lokality Natura 2000 nenachádzajú ani v širšom okolí zmeny navrhovanej činnosti. Najbližšie k areálu navrhovanej činnosti sa nachádza územie európskeho významu - SKUEV0064 Bratislavské luhy (cca 4,15 km juhozápadne od hranice riešeného územia zmeny) a SKUEV0822 Malý Dunaj (cca 5,20 km v juhovýchodnom smere od areálu zmeny navrhovanej činnosti). Z chránených vtáčích území sa najbližšie k ploche riešeného územia zmeny nachádza SKCHVU007 Dunajské luhy, vzdialené cca 4,10 km v juhozápadnom smere.

Vzhľadom na vzdialenosť zmeny navrhovanej činnosti od spomínaných chránených území, jej funkčné riešenie a trasovanie dopravy z jej prevádzky konštatujeme, že výstavba ani prevádzka zmeny navrhovanej činnosti, obdobne ako pôvodne posudzovaná činnosť nebude mať negatívny vplyv na priaznivý stav biotopov a druhov rastlín a živočíchov, ktoré sú predmetom ochrany lokalít Natura 2000. Negatívne vplyvy stavby na lokality Natura 2000 lokalizované v širšom okolí riešeného územia zmeny neboli identifikované.

Ochrana prírody v zmysle medzinárodných dohovorov
Riešené územie zmeny navrhovanej činnosti, obdobne ako pôvodne posudzovaná činnosť nie je v prekryve s územím zaradeným do zoznamu Ramsarského dohovoru o mokradiach, z tohto dôvodu bude vplyv zmeny navrhovanej činnosti na mokradné spoločenstvá lokalizované v jej širšom okolí nulový.

Ochranné pásma, vodohospodárske oblasti, výtvory a pamiatky
Riešené územie zmeny navrhovanej činnosti nezasahuje do žiadnej vodohospodársky chránenej oblasti ani do vyhlásených pásiem hygienickej ochrany podzemných vôd (v zmysle zákona NR SR č. 364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov). Vplyv navrhovaného investičného zámeru na lokality chránených vodohospodárskych oblastí a pásma hygienickej ochrany podzemných/povrchových vôd nachádzajúcich sa v širšom okolí areálu stavby budú vzhľadom na vzdialenosť a situovanie navrhovanej činnosti v danom území málo významné, obdobné ako pri pôvodne posúdenej činnosti.

Výstavbou a prevádzkou zmeny navrhovanej činnosti nebudú dotknuté kultúrne a historické pamiatky ani paleontologické, archeologické náleziská či geologické lokality situované v širšom okolí zmeny navrhovanej činnosti.

Zmena navrhovanej činnosti, obdobne ako pôvodne posúdená činnosť nezaberá a ani sa nedotýka ochranných pásiem chránených území, viď. aj kap. IV./3./3.2.4.1. Vplyvy na PHO a CHVO.

Vzhľadom na vyššie uvedené, charakter stavby a povahu lokality v zastavanom území obce, v rámci riešeného územia pôvodne posúdenej činnosti konštatujeme, že realizácia zmeny navrhovanej činnosti nemení rozsah vplyvov na chránené územia, výtvory a pamiatky oproti pôvodnej činnosti a je v danom území realizovateľná.

5.2. Ochranné pásma
Pri výstavbe bude potrebné dodržať ochranné pásma podzemných a nadzemných vedení a stavieb vymedzených STN a zákonom.

6. Vyhodnotenie kumulatívnych a synergických vplyvov navrhovanej zmeny na životné prostredie

V predchádzajúcich kapitolách boli popísané vplyvy predkladanej zmeny navrhovanej činnosti. Nepredpokladáme vznik takých vyvolaných súvislostí, ktoré by mohli spôsobiť vplyvy v danom prostredí s prihliadnutím na súčasný stav životného prostredia a vzhľadom na druh, formu a stupeň existujúcej ochrany prírody, prírodných zdrojov a kultúrnych pamiatok v riešenom území zmeny a jeho okolí. Nosným ťažiskom zmeny navrhovanej činnosti je funkcia bývania so súvisiacim zázemím a parkovaním, teda ide o činnosti, ktoré výrazne nezaťažia životné prostredie.

6.1. Synergické a kumulatívne vplyvy
Synergické a kumulatívne vplyvy predstavujú vplyvy, ktoré majú multiplikačný efekt, pôsobia spoločne s inými vplyvmi, a tým sa ich účinok v danom priestore znásobuje. Ide o hodnotenie

vplyvov, ktorých samostatné pôsobenie nie je významné ale v kombinácii s inými vplyvmi, môže byť ich vplyv identifikovaný. Medzi takéto vplyvy vo vzťahu k zmene navrhovanej činnosti možno zaradiť vplyvy na hlukovú situáciu v území, rozptyl, svetelnotechnické a dopravné zaťaženie.

Plocha riešeného územia zmeny v súčasnosti nie je obývaná. Najbližšia obytná zástavba (rodinné domy na ul. Zátišie) sa nachádza v západnom smere vo vzdialenosti cca 115 m od hranice riešeného územia zmeny, za cestnou komunikáciou Vajnorskej ul.

Synergický a kumulatívny efekt vyvolaný realizáciou zmeny navrhovanej činnosti bol zohľadnený pri jednotlivých vplyvoch v rámci vyššie uvedených kapitol a taktiež identifikovaný a podrobne zhodnotený (aj vo vzťahu k ostatným existujúcim / navrhovaným aktivitám v užšom aj širšom území) v Územnom pláne Hlavného mesta SR Bratislava v znení nesk. zmien a doplnkov.

Zmena navrhovanej činnosti sa na vplyvoch generovaných navrhovaným objektom oproti súčasnému stavu prejaví:

- minimálnym navýšením emisií znečisťujúcich látok do ovzdušia za dodržania emisných limitov,
- minimálnym zvýšením množstiev prevádzkových odpadov a odpadov vzniknutých počas realizácie stavby,
- miernym zvýšením intenzity dopravy na okolitých komunikáciách bez vzniku kongescií,
- úmerne zvýšenými emisiami hluku z dopravy počas prevádzky za dodržania hygienických limitov,
- miernou zmenou vnímania scenérie riešeného územia,
- miernym zvýšením nárokov na surovinové zdroje (elektrická energia, voda).

Realizácia zmeny navrhovanej činnosti mierne zvýši súčasnú hlukovú situáciu, rozptyl emisií a dopravnú záťaž v danom území oproti súčasnému stavu, pričom na základe výsledkov štúdií: (hluková štúdia, imisno-prenosové posúdenie, svetelnotechnický posudok) konštatujeme, že prevádzkou navrhovanej činnosti nedôjde k prekročeniu hygienických limitov v zmysle platnej legislatívy pre okolité obyvateľstvo a samotných užívateľov/návštevníkov areálu ani v kumulácii s ostatnými existujúcimi / plánovanými činnosťami v danom území. Podkladom pre spracovanie štúdií boli výsledky pôvodného dopravno-kapacitného posúdenia spracovaného kumulatívne v kontexte okolitých existujúcich / pripravovaných zámerov. Predkladané oznámenie o zmene bolo vyhodnotené kumulatívne so zohľadnením okolitých existujúcich / navrhovaných činností.

Na základe uvedeného konštatujeme, že zmena navrhovanej činnosti nebude dôvodom významného dlhodobého nepriaznivého vplyvu na životné prostredie alebo zdravie obyvateľstva.

Z hodnotenia jednotlivých vplyvov a z ich vzájomného spolupôsobenia sa nepredpokladá/nebolo identifikované významné negatívne synergické a kumulatívne pôsobenie, ktoré by malo za následok významné zhoršenie stavu životného prostredia a zdravia obyvateľov v hodnotenom území a teda vplyvy zmeny navrhovanej činnosti nebránia v hodnotenom území realizácii iných projektov zadefinovaných v územnom pláne dotknutého sídla.

Významné synergické a kumulatívne vplyvy na jednotlivé zložky životného prostredia, na chránené územia, pamiatky, krajinu, pamiatky kultúrneho dedičstva a materiálové zdroje v spojení s inou činnosťou, nepredpokladáme.

Z hodnotenia jednotlivých vplyvov a z ich vzájomného spolupôsobenia, ako aj z výsledkov realizovaných kumulatívnych štúdií sa nepredpokladá významné negatívne synergické a kumulatívne pôsobenie, ktoré by malo za následok významné zhoršenie stavu životného prostredia a zdravia obyvateľov v hodnotenom území zmeny. Synergické a kumulatívne vplyvy navrhovanej zmeny sú vzhľadom na charakter, rozsah a funkčné využitie stavby hodnotené ako mierne, bez predpokladu významného negatívneho ovplyvnenia dotknutého územia.

Prehľad očakávaných vplyvov navrhovanej činnosti je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Tab.: Popis očakávaných vplyvov a rozsah vplyvu

Rozsah vplyvu	*Popis vplyvu*
+5	Vysoký dlhodobý, nadmerne prospešný
+4	Vysoko prospešný, avšak krátkodobo alebo rozsahom obmedzený
+3	Významne prospešný, je však krátkodobý na veľkom území alebo dlhodobý na malom území
+2	Menej prospešný, je však krátkodobý na veľkom území alebo dlhodobý na malom území
+1	Menej prospešný na obmedzenom území
0	Vplyv irelevantný
-1	Menšie nepriaznivé účinky na obmedzenom území
-2	Menšie nepriaznivé účinky, krátkodobé na veľkom území, alebo dlhodobé na malom území, môžu byť zmiernené ochranným opatrením alebo iným návrhom
-3	Významné nepriaznivé účinky s dlhodobým pôsobením na malom území alebo s krátkodobým pôsobením na veľkom území, môžu byť zmiernené iným návrhom
-4	Vysoko nepriaznivé účinky s krátkodobým pôsobením alebo na obmedzenom území
-5	Vysoko nepriaznivé účinky s dlhodobým a územne rozsiahlym územím

Tab.: Prehľad očakávaných vplyvov – počas výstavby zmeny navrhovanej činnosti

Prvok – činnosť	*Vplyvy výstavby navrhovanej činnosti*	*Hodnotenie vplyvu*			
		Rozsah vplyvu (pozri tab. hore)		*Účinok vplyvu*	*Trvanie vplyvu*
		Nulový variant	*Navrhovaná zmena*	*Navrhovaná zmena*	
Vplyvy na obyvateľstvo					
1. Pohoda života	Stavebný ruch pri výstavbe, stavenisková doprava	0	-1	P/N	D
	Pracovné príležitosti v dotknutom sídle	0	+2	P/N	D
2. Zdravotné riziká	Hlučnosť	0	-1	P	D
	Emisie	0	-1	P	D
	Prašnosť	0	-1	P	D
	Vibrácie	0	-1	P	D
	Odpady	0	-1	P	D
Vplyvy na prírodné prostredie					
1. Vplyvy na horninové prostredie	Narušenie ložísk surovín	0	0	BV	BV
	Narušenie stability svahov	0	0	BV	BV
	Narušenie geologického podložia	0	-1	P	D
2. Vplyvy na ovzdušie	Emisie – voľný priestor / zemné práce	0	-1	P	D
	Zmeny prúdenia vzduchu	0	0	BV	BV
	Zmeny vlhkosti a teploty vzduchu	0	0	BV	BV
3. Vplyvy na povrchové vody	Znečistenie povrchových vôd	0	0	BV	BV
4. Vplyvy na podzemné vody	Znečistenie podzemných vôd	0	0	BV	BV
5. Vplyvy na pôdu	Záber pôdy	0	-1	P	T
	Znečistenie pôdy	0	0	BV	BV

	Erózia pôdy	0	0	BV	BV
6. Vplyvy na vegetáciu	Ruderalizácia plôch	0	0	BV	BV
	Zmeny v pestrosti vegetácie	0	0	BV	BV
	Fragmentácia cennejších biotopov	0	0	BV	BV
	Kontaminácia rastlín	0	0	BV	BV
7. Vplyvy na živočíšstvo	Narušenie lokálnych migračných ciest	0	0	BV	BV
	Hlučnosť	0	-1	P	D
	Prašnosť	0	-1	P	D
	Znečistenie pôdy	0	0	BV	BV
	Znehodnotenie biotopov	0	0	BV	BV
Vplyvy na krajinu					
1. Štruktúra krajiny	Deliaci účinok	0	0	BV	BV
	Dopravné väzby v území	0	-1	P	D
2. Scenéria krajiny	Stavebné dvory	0	-1	P	D
3. Chránené územie prírody	Záber a zmeny lokalít Natura 2000, chránené územia národnej siete chránených území	0	0	BV	BV
4. Územný systém ekologickej stability	Zásah do prvkov / kostry ÚSES	0	0	BV	BV
Urbánny komplex a využitie krajiny					
1. Sídla	Deliaci účinok	0	-1	P	D
	Vplyvy na kultúrne pamiatky, architektúru sídla	0	0	BV	BV
	Vplyvy na archeologické náleziská	0	0	BV	BV
2. Poľnohospodárstvo	Záber poľnohospodárskej pôdy	0	0	BV	BV
	Kontaminácia poľnohospodárskych pôd	0	0	BV	BV
3. Priemysel a služby	Deliaci účinok	0	0	BV	BV
	Vplyvy hlučnosti, emisií a vibrácií	0	0	BV	BV
	Rozvoj stavebníctva	0	+3	P	D
4. Doprava	Náväznosť na priľahlé cestné komunikácie	0	+1	P	D
	Zaťaženosť miestnych komunikácií	0	-1	P	D
	Obmedzovanie dopravy v dôsledku výstavby hodnotenej činnosti	0	-1	P	D
5. Služby, rekreačné priestory, cestovný ruch	Obmedzovanie služieb a rekreácie v dôsledku výstavby	0	0	BV	BV
6. Infraštruktúra	Výstavba novej dopravnej a technickej infraštruktúry	0	+1	P	T
7. Lesné hospodárstvo	Záber plôch lesnej pôdy	0	0	BV	BV
	Vplyv emisií	0	0	BV	BV
	Vplyv na hospodársku úpravu lesa	0	0	BV	BV

Pozn.: P – priamy vplyv, N – nepriamy vplyv, T – trvalý vplyv, D – dočasný vplyv, BV – bez vplyvu

Identifikované negatívne vplyvy počas stavebnej činnosti je možné eliminovať navrhovanými opatreniami, kap.6./6.2.

Tab.: Prehľad očakávaných vplyvov – počas prevádzky zmeny navrhovanej činnosti

Prvok – činnosť	***Vplyv prevádzky navrhovanej činnosti***	***Hodnotenie vplyvu***			
		Rozsah vplyvu *(pozri tab. hore)*		*Účinok vplyvu*	*Trvanie vplyvu*
		Nulový variant	*Navrhovaná zmena*	*Navrhovaná zmena*	
Vplyvy na obyvateľstvo					
1. Pohoda života	Bariérový efekt, pocit izolovanosti	0	0	BV	BV
	Pracovné príležitosti v dotknutom sídle	0	+1	P	T
	Kvalita prostredia v danom území	0	+3	P	T
2. Zdravotné riziká	Hlučnosť	0	-1	P	T
	Emisie	0	-1	P	T
	Prašnosť	0	0	BV	BV
	Vibrácie	0	0	BV	BV
	Odpady	0	0	BV	BV
Vplyvy na prírodné prostredie					

1. Vplyvy na horninové prostredie	Narušenie ložísk surovín	0	0	BV	BV
	Narušenie horninového prostredia	0	0	BV	BV
2. Vplyvy na ovzdušie	Emisie	0	-1	P	T
	Zmeny prúdenia vzduchu	0	0	BV	BV
	Zmeny vlhkosti a teploty vzduchu	0	0	BV	BV
3. Vplyvy na povrchové vody	Znečistenie povrchových vôd	0	0	BV	BV
	Zadržanie dažďových vôd na pozemku	0	+1	P	T
4. Vplyvy na podzemné vody	Znečistenie podzemných vôd	0	0	BV	BV
	Zmeny v kvalite, prúdení, režime	0	0	BV	BV
5. Vplyvy na zmenu klímy	Aplikácia adaptačných opatrení	0	+2	P	T
6. Vplyvy na pôdu	Záber pôdy	0	0	BV	BV
	Kontaminácia pôd	0	0	BV	BV
	Erózia pôdy	0	0	BV	BV
7. Vplyvy na vegetáciu	Výsadba novej zelene, zabránenie šírenia inváznych druhov	0	+2	P	T
	Ruderalizácia plôch	0	0	BV	BV
	Zmeny v pestrosti vegetácie	0	+1	P	T
	Fragmentácia cennejších biotopov	0	0	BV	BV
8. Vplyvy na živočíšstvo	Narušenie lokálnych migračných ciest	0	0	BV	BV
	Hlučnosť	0	0	BV	BV
	Prašnosť	0	0	BV	BV
	Imisie	0	0	BV	BV
	Svetelný smog	0	0	BV	BV
	Znečistenie pôdy	0	0	BV	BV
	Fragmentácia cennejších biotopov	0	0	BV	BV
Vplyvy na krajinu					
1. Štruktúra krajiny	Deliaci účinok	0	0	BV	BV
	Funkčné využitie riešeného územia	0	+3	P	T
2. Scenéria krajiny	Dotvorenie územia / objekty navrhovanej činnosti	0	+2	P	T
	Výsadba nových plôch zelene	0	+2	P	T
3. Chránené územia prírody	Zásah do chránených území národnej siete chránených území	0	0	BV	BV
	Zásah do lokalít Natura 2000	0	0	BV	BV
	Ovplyvnenie území Natura 2000, predmetov ochrany	0	0	BV	BV
4. Územný systém ekologickej stability	Zásah do prvkov / kostry ÚSES	0	0	BV	BV
	Zásah do genofondových lokalít	0	0	BV	BV
Urbánny komplex a využitie krajiny					
1. Sídla	Deliaci účinok	-1	+1	P	T
	Vplyvy na kultúrne pamiatky sídla	0	0	BV	BV
	Vplyv na rozvoj bývania	0	+3	P	T
2. Poľnohospodárstvo	Záber poľnohospodárskej pôdy	0	0	BV	BV
3. Priemysel a služby	Vplyvy hlučnosti, emisií a vibrácií	0	0	BV	BV
	Rozvoj regionálnych aktivít	0	0	BV	BV
4. Doprava	Náväznosť na dopravnú infraštruktúru	0	+2	P	T
	Zaťaženosť priľahlej dopravnej siete	0	-1	P	T
	Obmedzovanie dopravy	0	-1	P	T
5. Služby, cestovný ruch, rekreácia	Nové plochy občianskej vybavenosti	0	0	BV	BV
	Rozvoj cestovného ruchu	0	0	BV	BV
6. Infraštruktúra	Vplyvy na inžinierske siete	0	+1	P	T
7. Lesné hospodárstvo	Záber plôch lesnej pôdy	0	0	BV	BV
	Vplyv emisií	0	0	BV	BV
	Vplyv na hospodársku úpravu lesa	0	0	BV	BV

Pozn.: P – priamy vplyv, N – nepriamy vplyv, T – trvalý vplyv, D – dočasný vplyv, BV – bez vplyvu

6.2. Opatrenia počas výstavby a prevádzky zmeny navrhovanej činnosti

Opatrenia počas výstavby

- V priebehu realizácie výstavby musia byť dodržiavané pravidlá bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (nutné dodržiavať hygienické a bezpečnostné právne predpisy a normy).
- Ešte pred začiatkom výkopových prác vytýčiť a overiť všetky existujúce podzemné siete technickej infraštruktúry.
- Akékoľvek zemné práce musia byť vykonávané so zvýšenou opatrnosťou, aby nedošlo k porušeniu sietí a ich izolácie. V miestach s väčšou hustotou existujúcich sietí je nutné výkopové práce realizovať ručne.
- Počas výstavby kontrolovať výkopovú zeminu na prítomnosť nebezpečných látok.

Ovzdušie

- Skladovanie prašných stavebných materiálov v hraniciach staveniska minimalizovať, resp. ich skladovať v uzatvárateľných plechových skladoch, silách a pod.
- Čistenie automobilov pri výjazde zo staveniska, čistenie prístupovej komunikácie na výjazde mechanizmov zo staveniska, kropenie staveniska počas výkopových prác a pod.
- Pri činnostiach, pri ktorých môžu vznikať prašné emisie je potrebné využiť technicky dostupné prostriedky na obmedzenie vzniku týchto prašných emisií.
- Zabezpečiť maximálne zníženie prašnosti počas výstavby zmeny navrhovanej činnosti najmä kropením staveniska počas výkopových prác a kapotovaním zariadení na manipuláciu so sypkými materiálmi, oplachtením stavby pri realizácii prašných stavebných činností a pod.
- Zabezpečiť kropenie a čistenie chodníkov, komunikácií a verejných priestranstiev priľahlých k areálu zmeny navrhovanej činnosti, v prípade ak znečistenie vzniklo v dôsledku stavebných prác.

Hluk a vibrácie

- Na zemné práce používať modernú techniku s čo najnižším certifikovaným akustickým výkonom. Vylučuje sa používanie zastaraných stavebných strojov bez platného osvedčenia o akustických emisiách.
- Stacionárne alebo dočasné zdroje vibrácií v etape výstavby (napr. ťažké stavebné mechanizmy) eliminovať výberom vhodného typu mechanizácie s nízkou intenzitou účinku vibrácie a situovanie stavebného stroja na stavenisku.
- Dodržiavať príslušné hygienické limity hluku určené vyhláškou MZ SR č. 549/2007 Z. z. v znení neskorších zmien a predpisov.
- Realizovať opatrenia navrhované v hlukovej štúdii.
- Doporučuje sa zakázať prevádzku ťažkých stavebných strojov a nákladných vozidiel vo večernej a nočnej dobe. Prevádzku je nutné sústrediť len na dennú dobu max. rozmedzí 7,00-18,00 h.
- Opatrenia proti účinku vibrácií súvisia aj s organizáciou dopravy na stavenisku, vjazdov a výjazdov nákladných automobilov so stavebným materiálom a zeminou z výkopov, zníženie povolených rýchlostí, a pod.

Povrchové a podzemné vody

- Zabezpečiť, aby nasadené stroje a strojné zariadenia stavby neznečisťovali a neznižovali kvalitu povrchových a podzemných vôd dotknutej lokality.
- Zabezpečiť a v priebehu výstavby dodržiavať bezpečnostné predpisy pri manipulácii s ropnými látkami a kontrolovať stav mechanizačných prostriedkov.
- Zabezpečiť nepriepustnosť konštrukcie voči prieniku podzemnej vody do priestoru stavebnej jamy.

- Zabezpečiť aby navrhované sociálne zariadenie staveniska, jeho odpadové vody a odpadové vody z navrhovaných technologických procesov rešpektovali Kanalizačný poriadok správcu siete.
- Zabezpečiť bezporuchovú prevádzku technologických celkov a obslužných zariadení a ďalšie preventívne opatrenia na ochranu povrchových a podzemných vôd.
- Realizácia a prevádzka objektov vodných stavieb musí byť v súlade s platnou legislatívou.
- Pre prípad havárií použiť plán havarijných opatrení na likvidáciu škôd.
- Hydroizolácia podzemných podlaží.
- Zabezpečiť odborný geologický dohľad a opatrenia stanovené v zmysle výsledkov inžinierskogeologického / hydrogeologického prieskumu (TERRATEST s.r.o., 2022).

Vegetácia

- Zabezpečiť, aby prípadná zeleň ponechaná v tesnej blízkosti riešeného územia zmeny bola počas výstavby rešpektovaná (výkopové práce v blízkosti drevín navrhujeme vykonať citlivo, poškodené dreviny ošetriť a výkopy v blízkosti koreňového systému čo najskôr zasypať).
- Výrub drevín uskutočniť prednostne v mimohniezdnom a mimovegetačnom období, resp. v zmysle požiadaviek výrubového povolenia.
- Zabezpečiť, aby likvidácia drevnej hmoty z dotknutého pozemku bola realizovaná odvozom. Pálenie a drvenie na stavenisku je neprípustné.
- Stavbu začleniť do krajiny sadovníckymi úpravami v podobe nových zelených plôch.
- Rešpektovať opatrenia zelene v súlade s normou STN 83 7010 Ochrana prírody. Pri realizácii výsadby nepoužiť inváz ne druhy a druhy s inváznym potenciálom, ale uprednostňovať domáce geograficky pôvodné druhy.

Doprava

- Realizovať všetky prvky dopravnej infraštruktúry súvisiace so zmenou navrhovanej činnosti.
- Stavenisková doprava bude rešpektovať existujúcu smernosť ulíc v čase realizácie stavby resp. sa bude riadiť pokynmi vyplývajúcimi z dočasného dopravného značenia odsúhlaseného príslušným cestným správnym orgánom.

Odpady

- Realizátor zmeny navrhovanej činnosti musí zabezpečiť likvidáciu odpadov podľa zistených druhov odpadov v rámci platnej legislatívy. Pre obdobie prevádzky zabezpečiť technicky a organizačne nakladanie s odpadmi v súlade s požiadavkami zákona o odpadoch.
- Za vzniknuté odpady počas prevádzky zodpovedá prevádzkovateľ zmeny navrhovanej činnosti, ktorý odpad zatriedi podľa katalógu odpadov, zabezpečí umiestnenie vhodnej nádoby na zber odpadu a následne zabezpečí jeho odvoz na miesto zhodnotenia, alebo zneškodnenia.
- Vzniknutý odpad z výkopových prác monitorovať na prítomnosť škodlivých látok a podľa výsledkov ho zneškodniť v súlade s platnou legislatívou.
- Nebezpečné odpady vznikajúce počas prevádzky odlučovačov ropných látok budú zachytávané v ORL a pravidelne odvážané a zneškodňované formou, ktorá má oprávnenie na likvidáciu tohto druhu odpadu.

Archeologické náleziská

- V prípade, že počas výkopových prác bude nájdené archeologické nálezisko je podľa platného zákona o ochrane pamiatok navrhovateľ a dodávateľ stavby povinný zabezpečiť realizáciu archeologického výskumu.

Čistota okolia stavby

- Zabezpečiť čistenie vozidiel vychádzajúcich zo staveniska. V zmysle cestného zákona zabezpečovať čistotu stavbou znečisťovaných priľahlých komunikácií a spevnených plôch.
- Oplotiť celé stavenisko z dôvodov šírenia negatívnych vplyvov do okolia a pre zabezpečenie zákazu vstupu náhodných chodcov na stavenisko.

V. Všeobecne zrozumiteľné záverečné zhrnutie

Predložené oznámenie o zmene navrhovanej činnosti „LAKESIDE 03“ je spracované podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Zmena navrhovanej činnosti je situovaná na území Bratislavského kraja, v okrese Bratislava III, v k. ú. Nové Mesto, v zastavanom území mesta Bratislava na Tomášikovej ulici, v susedstve budov Lakeside Park I a II (LS1 a LS2). Riešené územie je súčasťou, resp. priamo nadväzuje na zmienené objekty pričom rešpektuje ich urbanistickú štruktúru a prevádzkové väzby.

Areál zmeny navrhovanej činnosti sa nachádza v zastavanom území mesta Bratislava. Na ploche riešeného územia zmeny platí 1. stupeň ochrany prírody a krajiny v zmysle zákona NR SR č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

5.1. Proces posudzovania a povoľovania stavby

Pôvodný zámer EIA

Pôvodne navrhovaná činnosť, spočívajúca vo výstavbe administratívneho komplexu pozostávajúceho zo štyroch veží s príslušnými parkovacími kapacitami, bola pod názvom „Lakeside Office Park“ predmetom povinného hodnotenia vplyvov podľa v tom čase účinného zákona č. 127/1994 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. Proces povinného hodnotenia bol ukončený Záverečným stanoviskom Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky (ďalej len „MŽP SR“) č. 2576/05-1.6/mv zo dňa 20. 2. 2006.

Zmena navrhovanej činnosti I.

Z pôvodne plánovaných štyroch administratívnych budov bola v roku 2008 realizovaná I. fáza – Lakeside Park 01, pozostávajúca z 22-podlažnej administratívnej budovy. Následne došlo k úprave pôvodného zámeru, keď bola namiesto výstavby ďalších troch výškových budov navrhnutá jedna 13-podlažná administratívna budova ako prístavba k I. fáze, označovaná ako „Lakeside Park Bratislava – Phase II“ (Lakeside Park 02). Z pohľadu posudzovania vplyvov sa jednalo o zmenu navrhovanej činnosti. Predložené bolo oznámenie o zmene navrhovanej činnosti „Lakeside Park Bratislava – Phase II“ (02/2015). Zisťovacie konanie EIA bolo ukončené právoplatným rozhodnutím zo zisťovacieho konania vydaným MŽP SR (č. 4019/2015-3.4/mv, zo dňa 16.03.2015, právoplatnosť dňa 29.09.2015), v ktorom sa konštatovalo, že navrhovaná zmena činnosti sa nebude posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Zmena navrhovanej činnosti II.

Následne bola v roku 2021 predložená II. zmena činnosti, ktorá predstavovala dokončenie zástavby mestského bloku a areálu LAKESIDE PARK výstavbou finálnej, tretej etapy. V rámci procesu posudzovania bola predložená správa o hodnotení „LAKESIDE PARK 03“, (04/2022).

Predmetom investičného zámeru (zmeny navrhovanej činnosti II.) bola dvojica budov (30+1 a 19+1 NP vežové budovy) umiestnených na spoločnej podnoži s podzemnou garážou (-6 PP), ktorá mala

tvoriť tretiu etapu dostavby mestského bloku LAKESIDE PARK. V rámci tejto etapy boli navrhované funkcie občianskej vybavenosti - obchodné priestory a hotel s apartmánovým ubytovaním a bývaním (hotel bol navrhovaný v objekte A na podlažiach 2 NP až 18 NP). V spoločnej spodnej časti umiestnenej pod terénom boli riešené podzemné parkoviská a technické priestory (-1 až -6 PP). V odkrytej južnej časti podnože smerom do Tomášikovej ulice bolo plánované umiestnenie služieb a fitness priestorov. Navrhované boli terénne a sadové úpravy, spolu s prízemným pavilónom kaviarne, ktoré dotvárali a nanovo definovali verejný priestor ako jadro celého mestského bloku. V rámci Zmeny navrhovanej činnosti II. bolo navrhovaných spolu 760 parkovacích miest a 43 475 m^2 úžitkovej plochy.

Proces posudzovania bol ukončený vydaným záverečným stanoviskom Ministerstva životného prostredia SR (č. 2022-11.1.2/fr, 52449/2022, zo dňa 26. 09. 2022, právoplatnosť dňa 26.01.2023).

Pre projekt Lakeside Park 03 (EIA 2022) bolo vydané právoplatné rozhodnutie o umiestnení stavby č. 25140/426/2025/SU/TARK-17 zo dňa 14. 08. 2025.

5.2. Predložená zmena navrhovanej činnosti

Zmena navrhovanej činnosti je navrhovaná v rámci riešeného územia posúdenej činnosti „LAKESIDE PARK 03“ (Správa o hodnotení 04/2022). Jedná sa o realizáciu úprav pôvodne posúdených (EIA 2022) troch objektov A, B a C s podzemnou garážou a prislúchajúcim zázemím pozostávajúcim z úpravy existujúcich spevnených plôch a plôch zelene. Objekty budú umiestňované v rámci územia LAKESIDE 3 (LS3). Objekty budov Lakeside park 1 a 2 (LS1 a LS2) a ich kapacita parkovacích miest ostáva bez zmeny. Dochádza iba k miernemu preskupeniu 19 ks parkovacích miest. Realizáciou zmeny dôjde k úpravám spevnených plôch / plôch zelene v rámci riešeného územia zmeny.

Predkladaná zmena navrhovanej činnosti pozostáva z navýšenia počtu podlaží objektov umiestnených v rámci územia LAKESIDE 03 (LS3), konkrétne objektov A a B a z čiastočnej zmeny funkčného využitia objektu A. V rámci objektu A bola v pôvodne posudzovanom návrhu čiastočne zastúpená hotelová funkcia (na podlažiach 2 NP až 18 NP). V novom návrhu sa táto funkcia nahrádza rezidenčnou funkciou. Celé objekty A a B s výnimkou ich parteru (občianska vybavenosť, napr. kaviareň, minipotraviny, barber a pod.) sú tak v predkladanom oznámení o zmene navrhované pre rezidenčné funkčné využitie.

Oproti pôvodne posúdenému stavu dochádza taktiež k navýšeniu objektu A z pôvodne posudzovaných 31 + 1 NP na 34 + 1 NP a objektu B z pôvodne posudzovaných 20 + 1 NP na 28 + 1 NP.

V rámci predkladanej zmeny navrhovanej činnosti dochádza k úprave počtu parkovacích miest umiestnených v podzemnej garáži objektov LAKESIDE 03 (LS3) a doplneniu parkovacích miest na teréne. Kým v pôvodne posudzovanom stave bolo navrhovaných 760 parkovacích miest, v novom návrhu je navrhovaných celkovo 747 parkovacích miest, z toho 736 PM v podzemnej garáži, 8 PM na teréne a 3 PM v rámci drop-off zóny na teréne. V parkovacej garáži je umiestnené tiež zázemie pre cyklistov, priestor na uskladnenie kočíkov a kobky rezidentov.

Objekt C predstavuje obdobne ako v prípade pôvodne posúdenej činnosti tzv. „objekt služieb“.

Súčasťou návrhu je aj spoločný zelený vnútroblok určený pre obyvateľov a návštevníkov, nové pešie prepojenia, sadové úpravy a drobnú architektúru.

Celkové plošné bilancie / projektované kapacity zmeny navrhovanej činnosti (LAKESIDE 03) – v rámci územia LS3 (objekty A, B a C):

- Celková zastavaná plocha: 2 587,00 m^2
- Celková hrubá podlažná plocha: 83 010,32 m^2
- Hrubá podlažná plocha nadzemných podlaží 52 335,00 m^2
  - Z toho bývanie 51 051,00 m^2
  - Z toho občianska vybavenosť 1 261,00 m^2
- Hrubá podlažná plocha podzemných podlaží 30 675,32 m^2
- Referenčná výšková úroveň stavby: ±0,000=143.450 m n.m. Bpv
- Výška objekt A: 124.25 m
- Výška objekt B: 103.85 m
- Výška objekt C: 4,55 m
- Podzemné parkovacie miesta: 736 ks
- Parkovacie miesta na teréne 8 ks
- Parkovacie miesta na teréne - drop off zóna: 3 ks

Súčasťou predkladanej zmeny navrhovanej činnosti budú areálové sadové úpravy, ktoré budú realizované na ploche riešeného územia zmeny, v nadväznosti na navrhované objekty, podzemné parkovanie a súvisiacu technickú infraštruktúru. Sadové úpravy budú situované najmä nad stropnou doskou podzemného parkovania na strechách nadzemných objektov LS3 a na ostatných voľných plochách riešeného územia zmeny. Súčasťou sadových úprav budú finálne terénne úpravy, realizácia intenzívnej vegetačnej strechy nad objektom garáží, realizácia extenzívnych vegetačných striech na nadzemných objektoch, výsadba vzrastlých stromov, viackmenných drevín a kríkov, záhonové výsadby trvaliek, okrasných tráv a cibuľovín, realizácia dažďových záhonov a založenie parkových trávnikov. V rámci riešenia budú použité okrem iného aj zatrávňovacie dlažby určené pre peší pohyb a pobytové priestory, ktoré prispejú k vyššiemu podielu priepustných povrchov v území. Návrh sadových úprav rešpektuje princípy modrozelenej infraštruktúry a využíva prevažne druhovo pestré, klimaticky odolné a pre danú lokalitu vhodné dreviny s cieľom zlepšiť mikroklimatické podmienky, podporiť zadržiavanie zrážkových vôd a zvýšiť ekologickú hodnotu riešeného územia. Súčasťou návrhu je aj realizácia intenzívnych a extenzívnych zelených striech, realizácia zatrávňovacej dlažby, dažďového záhona a fontány.

V rámci návrhu sa uvažuje aj s realizáciou exteriérových prvkov a prvkov drobnej architektúry, najmä detského ihriska, workout zóny, mestského mobiliáru ako napr. lavičky, betónové múriky na sedenie, gastro mobiliár, odpadkové koše, stojany na bicykle a ďalšie prvky dopĺňajúce funkčné a estetické riešenie verejných priestorov.

Prevádzkou zmeny navrhovanej činnosti, vzhľadom na jej funkčné a technologické riešenie, nebudú vznikať odpadové látky takého charakteru a zloženia, ktoré by mohli mať negatívny dopad na zdravotný stav obyvateľov / návštevníkov zmeny navrhovanej činnosti, resp. súčasného okolitého obyvateľstva. Významná zmena vplyvu na okolité obytné štruktúry v území oproti pôvodnému investičnému zámeru sa nepredpokladá.

Z pohľadu zmeny navrhovanej činnosti neočakávame negatívne vplyvy zmeny na horninové prostredie, nerastné suroviny, geodynamické javy a geomorfologické pomery v území. V porovnaní s posledným posúdeným stavom (EIA 2022) ide o menší zásah do horninového prostredia, čo predstavuje pozitívnu zmenu.

Vzhľadom na rozsah a charakter zmeny navrhovanej činnosti a výsledky rozptylovej štúdie sa nepredpokladá zhoršenie kvality ovzdušia v okolitých obytných celkoch a zmena navrhovanej činnosti je z hľadiska ochrany ovzdušia v predmetnom území realizovateľná. Navrhovaná zmena bude spĺňať požiadavky a podmienky, ktoré sú ustanovené právnymi predpismi vo veci ochrany ovzdušia.

Realizáciou navrhovanej zmeny neočakávame nepriaznivé ovplyvnenie mikroklimatických podmienok v danom území. Zmena navrhovanej činnosti bude na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy adaptovaná a z hľadiska vplyvu na miestnu klímu nie je riziková a v danom urbanizovanom území je realizovateľná.

Vzhľadom na charakter zmeny navrhovanej činnosti, jej rozsah, lokalizáciu v danom území a výsledky akustickej štúdie možno predpokladať, že prevádzka nebude predstavovať významný negatívny vplyv na okolité prostredie z hľadiska hlukových imisií a bude realizovateľná pri dodržaní príslušných technických a prevádzkových opatrení. Významné kumulatívne ani synergické vplyvy na hlukovú situáciu v kombinácii s inými plánmi alebo projektmi sa nepredpokladajú.

Z pohľadu celkového množstva odpadových vôd z prevádzky navrhovaného projektu, vzhľadom na jeho funkciu/charakter a pri dodržaní príslušných technických a organizačných opatrení, nepredpokladáme negatívne ovplyvnenie režimu, kvality, fyzikálno – chemických vlastností podzemných ani povrchových vôd, resp. zhoršenie hydrologických pomerov daného územia. Významná zmena vplyvu na vodné pomery sa oproti pôvodnému investičnému zámeru nepredpokladá. Oproti poslednému posúdenému stavu dochádza v predkladanej zmene k zníženiu podzemných podlaží objektu. Zásah do podzemných vôd bude v porovnaní s posledným posúdeným stavom nižší. Ide o pozitívnu zmenu.

Vplyvy zmeny navrhovanej činnosti z pohľadu možných havárií nebudú významne meniť rozsah vplyvov, oproti už v minulosti posúdenému stavu.

Negatívne vplyvy na pôdu v prípade navrhovanej zmeny neboli identifikované. Vplyv zmeny navrhovanej činnosti na pôdu je únosný, realizovateľný, lokálneho charakteru, obdobný ako v prípade pôvodne posúdeného stavu.

Identifikované vplyvy zmeny navrhovanej činnosti na vegetáciu súčasného areálu sú akceptovateľné s lokálnym pôsobením. Čo sa týka návrhu sadových úprav pozostávajúcich okrem iného aj z výsadby drevín, realizácie zelených striech, ide o vplyv pozitívny.

Vplyvy zmeny navrhovanej činnosti na živočíšstvo hodnotíme ako prijateľné. Oproti pôvodne posúdenému stavu sa významná zmena vplyvov na živočíšstvo nepredpokladá. Z hľadiska plánovaných sadovníckych úprav možno očakávať pozitívny vplyv, keďže nová výsadba drevín a krov prispeje k vytvoreniu vhodných podmienok pre výskyt, úkryt a v budúcnosti aj hniezdenie bežných druhov živočíchov.

Vplyvy zmeny navrhovanej činnosti na biodiverzitu budú porovnateľné s vplyvmi pôvodne posudzovanej činnosti. Významné negatívne vplyvy na biodiverzitu neboli identifikované. Realizácia plánovaných sadovníckych úprav môže z dlhodobého hľadiska lokálne prispieť k zachovaniu ekologickej hodnoty územia a vytvoreniu vhodných podmienok pre výskyt bežných druhov rastlín a živočíchov.

Zmenu navrhovanej činnosti z pohľadu jej vplyvu na štruktúru a využívanie krajiny považujeme za realizovateľnú, dopĺňa urbanizované územie o ďalšie prvky architektúry, čo možno považovať za pozitívne z hľadiska budúceho usporiadania mestskej krajiny.

Vplyvy zmeny navrhovanej činnosti na scenériu krajiny budú vzhľadom na charakter územia a jeho plánované funkčné využitie akceptovateľné. Realizáciou zmeny navrhovanej činnosti dôjde k dotvoreniu súčasného stavu lokality a vytvoreniu ucelenej urbanistickej štruktúry, čím sa prispeje k dotvoreniu plánovanej scenérie územia. Vplyv na scenériu krajiny bude trvalý a lokálneho charakteru.

Vzhľadom na charakter a vzdialenosť zmeny navrhovanej činnosti od prvkov ÚSES môžeme konštatovať, že navrhovaná stavba, je tak isto ako pôvodná činnosť, bez vplyvu na prvky ÚSES nachádzajúce sa v širšom okolí riešeného územia zmeny. Negatívne vplyvy na ÚSES neboli identifikované.

Negatívne vplyvy zmeny na kultúrne a historické pamiatky, paleontologické archeologické náleziská, kultúrne hodnoty nehmotnej a miestnej tradície neboli identifikované.

Vplyvy zmeny na poľnohospodársku a priemyselnú výrobu sú nulové. Hodnotená činnosť nebude brániť rozšíreniu podnikateľských aktivít a rozvoju priemyselnej výroby v dotknutom regióne.

Zmena navrhovanej činnosti predstavuje zníženie kapacity statickej dopravy oproti poslednému posúdenému stavu o - 13 parkovacích miest. Vplyv navrhovanej zmeny na dopravu hodnotíme ako únosný a realizovateľný. V súvislosti so znížením kapacít statickej dopravy ide o pozitívny vplyv oproti poslednému posúdenému stavu.

Realizáciou zmeny navrhovanej činnosti dôjde k skvalitneniu pohybu pre peších a cyklistov v danom areáli zmeny a jeho okolí. Ide o vplyv pozitívny.

Vplyv zmeny navrhovanej činnosti na prvky hromadnej dopravy nie je negatívny.

V súvislosti s realizáciou zmeny navrhovanej činnosti negatívne vplyvy na služby, prvky rekreácie a cestovného ruchu neboli identifikované.

Vzhľadom na vyššie uvedené, charakter stavby a povahu lokality v zastavanom území obce, v rámci riešeného územia pôvodne posúdenej činnosti konštatujeme, že realizácia zmeny navrhovanej činnosti nemení rozsah vplyvov na chránené územia, výtvory a pamiatky oproti pôvodnej činnosti a je v danom území realizovateľná.

Z hodnotenia jednotlivých vplyvov a z ich vzájomného spolupôsobenia, ako aj z výsledkov realizovaných kumulatívnych štúdií sa nepredpokladá významné negatívne synergické a kumulatívne pôsobenie, ktoré by malo za následok významné zhoršenie stavu životného prostredia a zdravia obyvateľov v hodnotenom území zmeny. Synergické a kumulatívne vplyvy navrhovanej zmeny sú vzhľadom na charakter, rozsah a funkčné využitie stavby hodnotené ako mierne, bez predpokladu významného negatívneho ovplyvnenia dotknutého územia.

Záverečné zhodnotenie

Na základe vykonaného hodnotenia vplyvov na životné prostredie v hodnotenom území zmeny považujeme realizáciu zmeny navrhovanej činnosti za prijateľnú a z hľadiska vplyvov na životné prostredie a celospoločenského úžitku investície za akceptovateľnú a v území realizovateľnú.

Významné nepriaznivé vplyvy navrhovanej zmeny na životné prostredie a zdravie obyvateľstva neboli identifikované.

VI. Prílohy

1. Informácia, či navrhovaná činnosť bola posudzovaná podľa zákona; v prípade, ak áno, uvedie sa číslo a dátum záverečného stanoviska, príp. jeho kópia

V rámci predmetnej stavby bolo v minulosti predložených niekoľko dokumentácií EIA, viď aj kap. III / 2.1. Proces posudzovania. Jedná sa o nasledovné činnosti, resp. ich zmeny:

Pôvodne navrhovaná činnosť:

- „Lakeside Office Park“

Proces povinného hodnotenia bol ukončený Záverečným stanoviskom Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky (ďalej len „MŽP SR“) č. 2576/05-1.6/mv zo dňa 20. 2. 2006.

Zmena navrhovanej činnosti I.

- „Lakeside Park Bratislava – Phase II“

Zisťovacie konanie EIA bolo ukončené právoplatným rozhodnutím zo zisťovacieho konania vydaným MŽP SR (č. 4019/2015-3.4/mv, zo dňa 16.03.2015, právoplatnosť dňa 29.09.2015), v ktorom sa konštatovalo, že navrhovaná zmena činnosti sa nebude posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Zmena navrhovanej činnosti II.

- „LAKESIDE PARK 03“

Proces posudzovania bol ukončený vydaným záverečným stanoviskom Ministerstva životného prostredia SR (č. 2022-11.1.2/fr, 52449/2022, zo dňa 26. 09. 2022, právoplatnosť dňa 26.01.2023).

2. Mapy širších vzťahov s označením umiestnenia zmeny navrhovanej činnosti v danej obci a vo vzťahu k okolitej zástavbe

K predkladanému Oznámeniu o zmene navrhovanej činnosti je priložená:

- Mapa č. 1: Širšie vzťahy – umiestnenie navrhovanej činnosti.
- Mapa č. 2: Ortofotomapa.
- Mapa č. 3: Situácia stavby.

3. Dokumentácia k zmene navrhovanej činnosti

Pre vypracovanie predkladaného Oznámenia o zmene navrhovanej činnosti bol podkladom:

- Investičný zámer „LAKESIDE 03“ Bogle Architects, Revoluční 7, 110 00 Praha 1, (09/2026).

VII. Dátum spracovania

Oznámenie o zmene navrhovanej činnosti bolo vypracované v mesiacoch august a september v roku 2026.

VIII. Meno, priezvisko, adresa a podpis spracovateľa oznámenia

Spracovateľom oznámenia o zmene navrhovanej činnosti je firma EKOJET, s.r.o., Staré Grunty 9A, 841 04 Bratislava

Zodpovedný riešiteľ:

Mgr. Tomáš Šembera
Ing. Ján Schvarcz

Spoluriešitelia:

Mgr. Jakub Baliga
Bc. Paulína Holubová

Potvrdzujem správnosť údajov.

.....
Ing. Ján Schvarcz,
za spracovateľa oznámenia o zmene navrhovanej činnosti

IX. Podpis oprávneného zástupcu navrhovateľa

Potvrdzujem správnosť údajov.

.....
Mgr. Radovan Sukup,
konateľ,
Lakeside 3, s.r.o.

.....
Ing. Ján Krnáč,
konateľ,
Lakeside 3, s.r.o.

Zoznam príloh:

- Mapa č. 1: Širšie vzťahy – umiestnenie zmeny navrhovanej činnosti.
- Mapa č. 2: Ortofotomapa.
- Mapa č. 3: Situácia stavby.
- Rezy.
- Vizualizácia.
- Akustická štúdia „LAKESIDE 03“, Akudesign s.r.o., 09/2026.
- Rozptylová štúdia „LAKESIDE 03“, Ing. Viliam Carach, PhD., Hutka, 09/2026.
- Svetelno-technický posudok „Lakeside Park 03“, Simulácie budov, s.r.o., Ing. Milan Janák, PhD., 08/2026.
- Inžinierskogeologický, hydrogeologický a radónový prieskum, TERRATEST, s.r.o., 01/2022.
- Dopravno-kapacitné posúdenie, DI CONSULT s.r.o., 02/2021 + dodatok 02/2022.
- Investičný zámer „LAKESIDE 03“ Bogle Architects, Revoluční 7, 110 00 Praha 1, (09/2026).