



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**FORMAT, spol. s r.o.**  
Handlovská 19  
852 89 Bratislava

Váš list  
zo dňa **28.03.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIČ 50442/2024-  
437982/Mar**

V Bratislave  
**27.08.2024**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	<b>Lakeside 3, s.r.o., Tomášikova 64, 831 04 Bratislava, v zastúpení FORMAT, spol. s r.o.</b>
stavba:	<b>Lakeside Park 03</b>
pozemky, parc. č., k.ú.:	<b>15115/1, 70, 96, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 141, 142, 151, 152; 21968/107, 23021, 23022/1; k. ú. Nové Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Tomášikova ulica</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>28.03.2024, doplnenie dňa 12.07.2024</b>
typ konania podľa stavebného zákona uvedený v žiadosti:	<b>spojené územné a stavebné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Bogle Architects, Revoluční 1502/30, 110 00 Praha 1, ČR</b> Spoluautori: team ABJ, s.r.o., Bratislavská 80, 931 01 Šamorín Generálny projektant: ENVEA s.r.o., Rybníčná 40/F, 831 06 Bratislava
zodpovedný projektant:	<b>Ian Bogle - MArch BArch(Hons) autorizovaný architekt 0171HA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>04/2022, revízia R05</b>

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

**S Ú H L A S Í**

**so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie**

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

**Genéza:**

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto pod č. ÚKaSP-2006/340-KHA-610 zo dňa 26.04.2006 vydala rozhodnutie o umiestnení stavby „Lakeside Office Park Bratislava“ (ďalej len Lakeside Park), ktoré pozostávalo z výstavby 4 administratívnych výškových budov. V prvej etape bola v r. 2008 postavená 22-podlažná výšková budova označená ako „Lakeside Park 01“. Investor

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

na základe skúseností z realitného vývoja v posledných rokoch prehodnotil svoj pôvodný zámer a namiesto výstavby ďalších troch administratívnych budov sa rozhodol pre výstavbu len jednej 13-podlažnej administratívnej budovy ako prístavby k I. etape. Budova predstavuje II. etapu zástavby predmetného bloku „Lakeside Park 02“ (ide o zmenu územného rozhodnutia pod č. 1117/2016/UKSP/POBA-UR-25 zo dňa 07.08.2016, v ktorom 3 administratívne budovy boli nahradené jednou administratívnou budovou so 4-podzemnými a 13-nadzemnými podlažiami, ktorá je toho času skolaudovaná).

K investičnému zámeru „Lakeside Park 03“ bolo dňa 02.10.2023 bolo vydané nesúhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 55978/2023- 511742, v ktorom bolo vyhodnotených, že predložená projektová dokumentácia 04/2022 (časť dokumentácie označená ako revízia R4, časť dokumentácie označená ako revízia R3) nereflektovala všetky pripomienky a požiadavky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku k investičnému zámeru zo dňa 01.03.2022 pod č. MAGS POD 57240/2021-55614/2022 a v dokumente „Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti – odpoveď“ zo dňa 03.04.2023 pod č. MAGS OUIK 40629/2023-126592.

Aktuálne je opätovne predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. Predložený návrh rešpektuje všetky pripomienky a požiadavky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo vo vyššie spomínaných vydaných dokumentoch.

V súvislosti s uvedeným hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje v zmysle § 140b ods. 4 stavebného zákona, že došlo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých ako dotknutý orgán vychádzal a pôvodne vydané nesúhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 55978/2023-511742 zo dňa 02.10.2023, v plnom rozsahu **nahrádza týmto záväzným stanoviskom.**

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** stavbu dvojice objektov a malého pavilónu, ktoré sú umiestnené na spoločnej 6-podlažnej podnoži, a ktorá tvorí III. etapu dostavby Lakeside Park (ďalej len LS3). Spolu tieto objekty tvoria jednu stavbu. V tejto etape sú navrhnuté funkcie občianskej vybavenosti – obchodné priestory, hotelová prevádzka a bývanie. Pozemok je vymedzený existujúcou zástavbou Lakeside Park 01 (ďalej len LS1) pri Vajnorskej ul., ďalej stavbou Lakeside Park 02 (ďalej len LS2), ktoré sú umiestnené pozdĺž železničnej trate ŽSR Bratislava – stanica Nové Mesto v severovýchodnej časti lokality, v severozápadnej časti lokality Tomášikovou ul. a konečnou zastávkou električkovej trate na juhovýchodnej strane územia. Územie Lakeside Parku svojím ukončením verejného priestoru pri Tomášikovej ulici nad úrovňou ulice uvažuje a predpripravuje územie na budúce výhľadové mimoúrovňové prepojenie cez lávku pre peších vedúcu ponad cestnú a električkovú komunikáciu s areálom Kuchajdy, kde by sa mohlo ukončiť pobytovým schodiskom a rozptyľovým priestorom a upravenou zeleňou.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** dopravné pripojenie stavby LS3 je na existujúcu nadradenú cestnú sieť v dvoch bodoch – existujúcou účelovou pozemnou komunikáciou na Tomášikovu ul. a existujúcou účelovou pozemnou komunikáciou na Vajnorskú ul. (prepojené medzi sebou podzemnými garážami). Statická doprava je navrhnutá v počte 760 PM umiestnených v podzemných garážach (z toho 74 PM bude využívaných pre potreby existujúcich administratívnych budov LS1 a LS2). Bližšie je dopravné riešenie špecifikované v stavebných objektoch SO 3.07 - SO 3.13 a SO 3.26.

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii** (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

	PD	Podľa MAG
výmera záujmového územia 1130:	<b>1 863,00 m<sup>2</sup></b>	
zeleň na teréne:	<b>1 090,00 m<sup>2</sup></b>	
výmera záujmového územia 201 kód L:	<b>26 056,00 m<sup>2</sup></b>	
zastavaná plocha:	<b>7 803,00 m<sup>2</sup></b>	<b>7 698,00 m<sup>2</sup></b>
o LS1	<b>3 733,00 m<sup>2</sup></b>	

o LS2	1 470,00 m <sup>2</sup>	
o LS3	2 600,00 m <sup>2</sup>	2 495,00 m <sup>2</sup>
podlažná plocha nadzemných podlaží:	85 797,00 m <sup>2</sup>	
o LS1	30 980,00 m <sup>2</sup>	
o LS2	16 783,00 m <sup>2</sup>	
o LS3	38 034,00 m <sup>2</sup>	
o podlažná plocha bytovej funkcie:	25 711,00 m <sup>2</sup>	
o podlažná plocha nebytovej funkcie:	60 086,00 m <sup>2</sup>	
zeleň (všetky etapy):		
o na teréne:	4 351,00 m <sup>2</sup>	
o nad podzemnými konštrukciami >2 m:	984,00 m <sup>2</sup>	(koeficient 0,9)
o nad podzemnými konštrukciami 1-2 m:	870,00 m <sup>2</sup>	(koeficient 0,5)
o nad podzemnými konštrukciami 0,5-1 m:	413,00 m <sup>2</sup>	(koeficient 0,3)
o započítateľná zeleň:	6 618,00 m <sup>2</sup>	
počet bytov spolu LS3:	228	
o SO 3.01A Polyfunkčný objekt A	105	
o SO 3.01B Polyfunkčný objekt B	123	
počet hotelových izieb LS3:	156	
počet podlaží PP/NP – LS3:	5-6/26+1 a 16+1	
počet parkovacích miest LS3:	757 v garáži + 3 v exteriéri	

#### Stavebné objekty:

**SO 3.01A Polyfunkčný objekt A** - má 26+ustúpené 1NP. Na 1.NP sa nachádzajú vstupné priestory pre hotelovú a rezidenčnú časť a hotelové vybavenie (reštaurácia, kancelárie). Kapacita hotelovej reštaurácie je približne 90-100 miest. 2.NP – 13.NP sú určené pre hotelové apartmány. Bytová časť je umiestnená v podlažiach od 14. do 26.NP. Na ustúpenom 27.NP sa nachádza technológia a pobytový priestor pre obyvateľov doplnený o zeleň, oddychové a spoločenské priestory. Objekt A má celkový rozmer v dlhšom smere približne 45,45 m, v kratšom 20,90 m. Balkóny priebežné po troch stranách objektu majú vykonzolovanie 1,70 až 2,75 m. Výška atiky je na kóte +95,15 m. Výška najvyššieho bodu strechy (stožiare, rozvody) je na kóte +114,32 = 257,77 m n.m. Bpv.. Podlaha 1.NP je na kóte 0,00=143,45 m n.m. Bpv.;

**SO 3.01B Bytový objekt B** - má 16+ustúpené 1NP. Na 1.NP sa nachádza recepcia bytovej časti a priestory občianskej vybavenosti ako kaviareň, minipotraviny a služby. Na 2.-16.NP sú navrhnuté bytové podlažia. Na ustúpenom 17.NP sa nachádza technológia a pobytový priestor doplnený o zeleň, oddychové a spoločenské priestory. Objekt B má celkový rozmer v dlhšom smere približne 45,45 m, v kratšom 20,90 m. Balkóny priebežné po troch stranách objektu majú vykonzolovanie 1,70 až 2,75 m. Výška atiky je na kóte +57,75 m = 201,20 m n.m. Podlaha 1.NP je na kóte 0,00=143,45 m n.m. Bpv.;

**SO 3.01C Objekt služieb C** - jednopodlažný pavilón nepravidelného, organického tvaru s maximálnym rozmerom širšej časti 26,55 m a užšej 17,55 m. Okolo pavilónu je navrhnutá tieniaca pergola. Pavilón je určený pre občiansku vybavenosť, predpokladaná je kaviareň alebo reštaurácia s prepojením na exteriérové plochy na úrovni parteru areálu Lakeside Park. Výška atiky je na kóte +5,8 m, podlaha 1.NP je na kóte 142,50 m n.m. Bpv.;

**Podzemné podlažia (PP)** sú primárne určené pre parkovanie osobných automobilov. V menšej miere sa tu nachádzajú aj technické priestory. V súlade s dilatačnými celkami a koncepciou riešenia požiarnej ochrany sa PP delia na tri stavebné objekty:

**SO 3.02A Parkovacia garáž A** - je šesťpodlažná podzemná stavba. Na severnej strane stavebného objektu sa nachádza výjazd smerom k napojeniu komplexu od Vajnorskej ulice. Pri severnej fasáde sa nachádza ďalej energoblok, technické priestory a miestnosť pre odpadové hospodárstvo. Súčasťou SO 3.02A je komunikačné jadro vedúce k objektu SO 3.01A. Výšková kóta podlahy najnižšieho 6.PP je na kóte -18,5 m = 124,9 m n.m. Bpv.;

**SO 3.02B Parkovacia garáž B** - je päťpodlažná podzemná stavba, konštrukčne oddielovaná a prevádzkovo spojená s SO 3.02A a SO 3.02C. Súčasťou SO 3.02B je komunikačné jadro vedúce k objektu SO 3.01B. Výšková kóta podlahy najnižšieho 5.PP je na kóte -17 m = 126,45 m n.m. Bpv.;

**SO 3.02C Parkovacia garáž C** - je päťpodlažná podzemná stavba, konštrukčne oddielovaná a prevádzkovo spojená s SO 3.02A a SO 3.02B. Výšková kóta podlahy najnižšieho 5.PP je na kóte -17 m = 126,45 m n.m. Bpv.;

**SO 3.03 Stavebná jama a základy** pozostáva zo: SO 3.03.1 Ochrana stavebnej jamy; SO 3.03.2 Čerpanie podzemnej vody počas výstavby; SO 3.03.3 Základy – základová doska a pilóty;

**SO 3.04 Malá architektúra** - riešenie prvkov urbánneho mobiliáru, ktorý funkčne a esteticky dotvára poloverejné a verejné nástupné a parkové priestory v riešenom priestore celého bloku LS1 až LS3. Ide o lavičky, odpadové koše, stojany, prístrešky na bicykle pri ulici Vajnorská. Objekt zahŕňa aj herné priestorové prvky navrhovaného detského ihriska;

**SO 3.05 Oporné múry** - okolo zelených svahov sa v styku s terénom navrhujú nízke oporné steny, umožňujúce navýšenie nasýpaného substrátu. Pri prístupovom chodníku od železničnej stanice Nové Mesto a pri širokých schodoch z úrovne ulice na vyvýšený parter v južnom nároží smerom k Tomášikovej sú riešené oporné steny pozdĺž schodiska;

**SO 3.06 Fontána** - na spevnenej ploche v rámci verejných priestorov pri SO 3.01.C je navrhovaná fontána z vodných strekov – dýz, zintegrovaných do konštrukcie dlažby;

**SO 3.07 Úprava vjazdu z Tomášikovej ulice** - zahŕňa nevyhnutné stavebné intervencie v mieste pripojenia účelovej komunikácie na miestnu zbernú komunikáciu vedenú po Tomášikovej ulici. Zahŕňa dopravno-technické riešenie bezbariérového prepojenia chodníka a cyklochodníka vedeného paralelne s komunikáciou Tomášikova a nevyhnutné úpravy okraja komunikácie a ostrovčekov;

**SO 3.08 Úprava vjazdu z Vajnorskej ulice** - predstavuje stavebné úpravy rozšírenia komunikácie v polohe jestvujúceho vjazdu do územia z miestnej zbernej komunikácie Vajnorská. Rozšírenie a úprava vjazdu súvisí s navrhovanou prístupovou účelovou komunikáciou do objektov LS2 a LS3. Dopravno-technické riešenie na vjazde do územia zahŕňa bezbariérové prepojenie komunikácie pre peších prechodom vedené paralelne s miestnou komunikáciou Vajnorská cez dopravný prah;

**SO 3.09 Úprava areálovej komunikácie z Tomášikovej ulice** - zahŕňa autonómne prístupy do jednotlivých objektov, obratisko automobilov a krátkodobé zastavenie. Prístupová komunikácia je z pohľadu jej dopravno-technického riešenia štrukturovaná do samostatnej prevádzkovej vetvy X. Stavebné úpravy pripojenia územia zo strany Tomášikovej ulice sú koordinované s predpokladanými zámermi rekonštrukcie križovatky Vajnorská/Tomášikova;

**SO 3.10 Úprava a predĺženie areálovej komunikácie z Vajnorskej ulice** - Areál Lakeside Park sa priamo kontaktuje s miestnou komunikáciou vedenou po Vajnorskej ulici. Z komunikácie na Vajnorskej ulici je jednosmerne orientovaný dopravný vstup do riešeného územia, ktorý v súčasnosti plní funkciu prístupu do garážového podlažia objektov LS1 a LS2. Na sprístupnenie objektu LS3 je navrhovaná účelová areálová komunikácia. Táto plní funkciu sprístupnenia garážového podlažia objektu LS3, sprístupnenia exteriérových miest statickej dopravy a funkciu prevedenia zásobovacej dopravy. Prístupová účelová komunikácia je z pohľadu jej dopravno-technického riešenia štrukturovaná do samostatnej prevádzkovej vetvy Y. Plochy statickej dopravy nadväzujúce na exteriérovú koncovú komunikáciu vetvy Y sú navrhnuté v kolmom a pozdĺžnom radení. Komunikácia je navrhnutá v základnom šírkovom usporiadaní 6,0 m. Vjazd do územia zo strany zbernej komunikácie vedenej po Vajnorskej ulici je riešený cez chodníkový prejazd umožňujúci priečne prepojenia nemotoristickej dopravy v jednej úrovni;

**SO 3.11 Úpravy existujúcich areálových komunikácií LS1 a LS2** - reorganizácia jestvujúceho dopravného priestoru súvisiaceho s novými prevádzkovými vzťahmi v dotknutom území. Úprava zahŕňa asanáciu časti jestvujúcich spevnených plôch pre motorovú dopravu a plôch nemotoristických komunikácií;

**SO 3.12 Komunikácia pre chodcov pri Tomášikovej ulici a SO 3.14 Komunikácia pre chodcov pri Vajnorskej ulici** - š. 2,65 m vedené popri miestnej zbernej komunikácii Tomášikova a Vajnorská, vo väčšinovej trase výškovo oddelené od cyklochodníka 7 cm;

**SO 3.13.1 Cyklistická komunikácia pri Tomášikovej ulici a SO 3.13.2 Cyklistická komunikácia pri Vajnorskej ulici** - obojsmerné komunikácie šírky 3,0 m tvoria s chodníkom spoločný nemotoristický koridor šírky 5,65 m (3,00 + 2,65 m) vedený popri komunikáciách Tomášikova a Vajnorská. Cyklistické komunikácie nadväzujú na celomestskú okružnú trasu O5. Komunikácie vyúsťujú na križovaní Vajnorská/Tomášikova v polohe predpokladaných priečných prepojení (priechody pre cyklistov) cez tieto komunikácie s priamymi väzbami

na radiálnu cyklistickú komunikáciu R14. Trasovanie koridoru a prechod pre chodcov ako aj prechod pre cyklistov rešpektuje súčasný stav a umožňuje aj napojenie v rámci stavby „Predĺženie Tomášikovej ulice Bratislava, Vajnorská – Račianska“ (spracovateľ CEMOS, DÚR 09/2020);

**SO 3.15 Areálové chodníky a spevnené plochy LS1 – LS3** - vytvárajú sieť priečných a pozdĺžnych prepojení (pobytových priestorov) v dopravne upokojenom prostredí. Priestor je navrhnutý ako pešia zóna s možným prístupom vozidlami záchranných zložiek. S okolím sa nova výstavba prepája rampami a schodiskami, ktoré sú vsadené v modelovaných násypoch so zeleňou tak, aby prepojenie na okolité komunikácie pôsobilo prirodzene;

**SO 3.16 Úprava zelene pri Tomášikovej ulici; SO 3.17 Areálové krajinnno-architektonické úpravy zelene LS1 – LS3; SO 3.18 Zavlažovacie rozvody a zariadenia LS1 – LS3; SO 3.19 Oplotenie;**

**SO 3.20 VN prípojka** - novobudovaná trafostanica ZSDis (SO 3.27) bude napojená na jestvujúce káblové vedenie 22 kV v Tomášikovej ulici. Káblová slučka od miesta napojenia povedie popri otočke električiek a zaústi do trafostanice cez jej káblový priestor. Dĺžka kábovej slučky bude 180 m;

**SO 3.21 Vonkajšie areálové osvetlenie LS1 – LS3; SO 3.22.1 Vonkajšie NN rozvody LS1 – LS3; SO 3.22.2 NN prípojka;**

**SO 3.23 Preložka existujúceho horúcovodu s napojením na OST** - horúcovod v súčasnosti zásobuje teplom OST 2027 s inštalovaným výkonom 1,7 MW a OST 2137 s inštalovaným výkonom 1,207 MW. Návrh novej trasy horúcovodu predstavuje zrušenie časti podzemného rozvodu 2 x DN150 pri východnom nároží podzemnej garáže SO 3.02A pod navrhovanými terénymi násypmi a jeho nahradenie rovnakou dimenziou v novej trase cez 4.PP garáže. Súčasne sa vytvoria podmienky na napojenie odovzdávacej stanice tepla (OST) pre stavbu LS3 ako zdroja tepla s inšt. výkonom 1,9 MW. Nová OST sa potrubím 2 x DN100 napojí na novobudovaný horúcovodný rozvod 2x DN150. Súčasťou preložky bude aj rekonštrukcia existujúcej šachty KŠ pri obratisku z dôvodu zvýšenia nosnosti jej stropu;

**SO 3.24 Ochrana a úprava existujúcich telekomunikačných vedení; SO 3.25.1 Úprava CDS pri vjazde z Tomášikovej ulici; SO 3.25.2 Úprava CDS križovatky Tomášiková-Vajnorská;**

**SO 3.26.1 Úprava trakčného vedenia električiek** – pozostáva zo zrušenia 9 existujúcich a osadenia 9 nových stĺpov a úpravy nosnej siete trolejového vedenia na ulici Tomášiková-Vajnorská z dôvodu navrhovaného rozšírenia Tomášikovej o pravý odbočovací pruh a cyklochodníka, ako aj zo zrušenia 4 existujúcich a osadenia 5 nových stĺpov a úpravy nosnej siete trolejového vedenia. Táto úprava sa realizuje v prípade, že stavba Lakeside Park 03 bude realizovaná v predstihu pred rekonštrukciou obratiska;

**SO 3.26.2 Úprava traťových trakčných rozvádzačov DPB** - pozostáva z presunu dvoch jestvujúcich rozvádzačov trakčného vedenia, ktoré sú v kolízii s navrhovanými objektami LS3;

**SO 3.27 Distribučná trafostanica** - samostatne stojaca kiosková typ EH5 ATYP s tromi transformátormi 1000 kVA je umiestnená na úrovni terénu pri areálovej komunikácii pozdĺž železničnej trate za budovou a napojená bude káblovou slučkou 22 kV káblom;

**SO 3.28 Prekládka verejného osvetlenia (VO)** - z dôvodu úpravy komunikácie budú stožiare premiestnené v rámci rekonštrukcie trakčného vedenia. V rámci VO budú preložené výložníky so svietidlami pre VO. V rámci prekládky bude doplnené aj osvetlenie prechodu pre chodcov pri prerušených chodníkoch v okolí jestvujúceho Lakeside Park a cez nové cyklotrasy;

**SO 3.29 Rozšírenie Tomášikovej o odbočovací jazdný pruh** - vybudovanie odbočovacieho pruhu v pravo na komunikácii ulice Tomášikovej. Jedná sa o priame napojenie na ulicu Vajnorská. Odbočovací pruh je navrhnutý v šírke 3,00 m so spevnenou krajnicou š. 0,50 m;

**SO 3.30 Prípojka vody; SO 3.31 Areálový rozvod požiarnej vody; SO 3.32 Prípojka splaškovej kanalizácie; SO 3.33 Areálová dažďová kanalizácia s ORL a so vsakom; SO 3.34 Studňa pre zavlažovanie; SO 3.35.1 Lapač tukov A; SO 3.35.2 Lapač tukov B; SO 3.35.3 Lapač tukov C; SO 3.36 Tlaková stanica vody; SO 3.37 Ochrana existujúceho VN vedenia.**

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

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. 15115/1, 70, 96, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 141, 142, 151, 152; 21968/107, 23021, 23022/1, k. ú. Nové Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód L**
- ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE, **ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, stabilizované územie** (časť pozemkov parc. č. 15115/120,141 a pozemok parc. č. 23022/1)
- **plochy námestí a ostatné komunikačné plochy (pozemok parc. č. 23021**

#### Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto** - regulačný kód **L**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
L	3,3	201	V celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	0,25
				intenzívna zástavba OV v priestoroch v dopravných uzlov medzinárodného významu*	0,70	0,10

#### Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

##### - z hľadiska funkčného využitia funkčná plocha 201:

- vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201. Ubytovacie zariadenia cestovného ruchu a zariadenia obchodu a služieb patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch v územiach s kódom funkcie 201. Bývanie je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy;

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	pošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
celková podlažná plocha:	<b>85 797 m<sup>2</sup></b>		
podl. plocha bytovej funkcie:	<b>25 711 m<sup>2</sup></b>	<b>29,97%</b>	<b>max. 30%</b>
podl. plocha nebytovej funkcie:	<b>60 086 m<sup>2</sup></b>	<b>70,03%</b>	<b>min.70%</b>

- predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia kód funkcie 201 v súlade s ÚPN;

##### - z hľadiska funkčného využitia funkčná plocha 1130:

- riešené územie je súčasťou aj funkčného využitia plôch: Ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130. Funkčná plocha je určená ako územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich dopravných zariadení a zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti (otočisko električiek). Vo funkčnej ploche sa navrhujú oporné múry a svahovanie terénu s prístupovými terénnymi rampami a schodiskami k navrhovanému zámeru;
- podiel zelene vo funkčnej ploche 1130:

	pošné bilancie	podiel vo fun. ploche
celková podlažná plocha:	<b>1 863 m<sup>2</sup></b>	
podl. plocha nebytovej funkcie:	<b>1 090 m<sup>2</sup></b>	<b>58,51%</b>

- navrhovaný podiel funkcie zelene vo funkčnej ploche 1130 na podklade predloženého riešenia je prevládajúci čo hodnotíme ako súlad s ÚPN.

– ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie <b>návrh</b>	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
– výmera záujmového územia:	<b>26 056,00 m<sup>2</sup></b>		
– zastavaná plocha:	<b>7 698,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,295</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,30</b>
– podlažná plocha (NP):	<b>85 797,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 3,29</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 3,3</b>
– započítateľná zeleň:	<b>6 618,00 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,254</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,25</b>

- predložený návrh stavby **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód L.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.**

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

#### **z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- podzemné podlažie musí byť v navrhovanom rozsahu zrealizované pod terénom s násypmi podľa predloženého návrhu; v prípade, ak niektorá jeho časť nebude zrealizovaná podľa PD, nebude dodržaný stanovený index zastavanej a podlažnej plochy. Detail výpočtu podľa ÚPN s navrhovanými násypmi je v prílohe „PODZEMNÉ PODLAŽIA - Lakeside Park 3“;
- priestory na 2.NP-13.NP objektu SO 3.01A Polyfunkčný objekt A budú skolaudované ako nebytové priestory; priestory hotelových izieb – „apartmánov“ nesmú byť zapísané do Katastra nehnuteľností ako byty z dôvodu dodržania predpísaného pomeru funkcií podľa ÚPN. Z hľadiska funkcie taktiež v objekte SO 3.01A Polyfunkčný objekt A požadujeme oddelené vstupné priestory na 1.NP tak, ako je to navrhnuté – príloha „D-101 Pôdorys 1.NP“;
- pre elimináciu vizuálneho pôsobenia zväčšeného objemu stavby bude ku kolaudácii preukázané, že:
  - všetky balkóny/priebežné balkóny budú zrealizované bez akýchkoľvek zvislých konštrukcií (okrem prvkov tieniacej techniky); v opačnom prípade ich výmera ovplyvní výsledný index zastavených a podlažných plôch,
  - deliace steny vymedzujúce plochu prislúchajúcu konkrétnemu bytu nebudú riešené na celú výšku podlažia (max. do výšky nadpražia balkónových dverí) a budú vyhotovené z ľahkých a subtílnych konštrukcií (napr. nepriehľadné sklo...);
- z hľadiska zvyšovania kvality verejných priestorov odporúčame realizovať premostenie ponad Tomášikovu ulicu k športovo-rekreačnému areálu Kuchajda, prezentované v rámci podania investičného zámeru zo dňa 14.7.2021, ku ktorému bolo dňa 01.03.2022 vydané stanovisko k investičnému zámeru. Prezentované šikmé premostenie by výrazne zlepšilo prevádzkové väzby, zvýšilo bezpečnosť a plynulosť prepojenia peších a cyklistov a prispelo k vytvoreniu mestotvorného priestoru medzi komplexom Lakeside Park a areálom Kuchajda;

#### **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018

- o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
  - o zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
  - o vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
  - o zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;
  - o zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
  - o zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

K predmetnej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Nové Mesto** nevyjadrila v zmysle § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb.

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

- nevyhnutnou súčasťou stavby „Lakeside Park 03“ sú stavebné objekty SO 3.07 Úprava vjazdu z Tomášikovej ulice, SO 3.08 Úprava vjazdu z Vajnorskej ulice, SO 3.12 Komunikácia pre chodcov pri Tomášikovej ulici, SO 3.13.1 Cyklistická komunikácia pri Tomášikovej ulici, SO 3.13.2 Cyklistická komunikácia pri Vajnorskej ulici, SO 3.14 Komunikácia pre chodcov pri Vajnorskej ulici, SO 3.29 Odbočovací jazdný pruh, ktoré budú v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdané do vlastníctva mesta a následne ich realizácia preukázaná v kolaudačnom konaní;
- navrhované cyklotrasy požadujeme umiestniť ako účelové verejné cesty;

**z hľadiska parkovania:**

- parkovacie miesta budované pri miestnych cestách musia byť odovzdané bezodplatne spolu s pozemkom hlavnému mestu. To isté platí aj pre parkovacie miesta budované pri nových cestách, ktoré budú odovzdávané do majetku hlavného mesta. Takéto parkovacie miesta môžu byť vykázané v rámci výpočtu statickej dopravy ako krátkodobé(návštevnické) miesta, ale nemôžu byť vykázané ako dlhodobé PM;
- parkovacie miesta vykazované ako krátkodobé(návštevnické) musia zostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté alebo vyhradené;

**z hľadiska pešej a cyklistickej dopravy:**

- z pôdorysu 2.PP nie je zrejмый prejazd cyklistov od vjazdu do garáže po vjazd do zázemia pre cyklistov, respektíve pohyb cyklistov po podzemnej garáži. Umiestnenie odstavňých plôch nie je napojené zrejмым plynulým prepojením ku vjazdu do podzemných garáží od Tomášikovej ulice. Žiadame riešiť priame a plynulé privedenie cyklistov ku priestorom na parkovanie bicyklov;

**Do ďalšieho stupňa dokumentácie (DSP) stavby žiadame zapracovať:**

**z hľadiska parkovania:**



- žiadame doplniť „drop-off“ zónu na krátkodobé zastavenie, na náklad/výklad tovaru a osôb(pre zastavenie kuriérov, taxi služieb a podobne);

#### **z hľadiska pešej a cyklistickej dopravy:**

- žiadame zapracovať riešenie nástupišťa zastávky na Vajnorskej ulici ako ostrovčeka výškovo oddeleného od cyklistickej komunikácie, bezbariérového napojeného na chodník pre peších len v mieste prechodov;
- uvažovať s pokračovaním vedenia cyklistov pozdĺž Vajnorskej združeným chodníkom, neukončovať cyklistickú komunikáciu značkou „Zosadni z bicykla“ (Textová časť, kapitola B7.4.2 Cyklistická komunikácia pri Vajnorskej ulici (SO 3.13.2), strana 106);
- žiadame zapracovať riešenie výškového oddelenia cyklistickej komunikácie od priestoru pre peších aj v oblasti námestia. Práve v priestore zvýšeného pohybu peších sú potrebné dôkladnejšie separačné opatrenia, pričom v oblasti nie je želaný ani plánovaný priečny pohyb chodcov cez cyklistickú komunikáciu;

#### **z hľadiska hromadnej dopravy:**

- zastávku MHD „Kuchajda“ na Vajnorskej ulici smerom na Odborársku ulicu požadujeme riešiť podľa príslušných stavebných a technických noriem a predpisov, ale aj v súlade s Koncepciou rozvoja mestskej hromadnej dopravy v Bratislave na roky 2013 – 2025 (november 2016) a Manuálom verejných priestorov – Princípy a štandardy povrchov nástupíšť MHD spracovaných Metropolitným inštitútom Bratislavy;
- zastávku požadujeme riešiť s dĺžkou nástupnej hrany 20 metrov a umiestniť ju hneď za pripájací pruh (resp. v mieste od napriamenia nástupnej hrany, cca. o 6 m skôr oproti navrhovanej polohe), z dôvodu skrátenia peších trás k priechodom, ako aj existujúcemu chodníku, ktorý je napojený na existujúce schodisko. Tomu je potrebné prispôbiť aj umiestnenie nástupnej plochy;
- úpravu trakčného vedenia, ako aj návrh súbežného chodníka a iných stavebných objektov v dotyku s plochou obratiska električiek Stanica Nové Mesto je potrebné koordinovať s Dopravným podnikom Bratislava, a.s., s ohľadom na návrhy prestavby obratiska zo strany dopravného podniku, z dôvodu minimalizácie prípadných budúcich stavebných zásahov do už zrealizovaných objektov;
- s ohľadom na úpravu trakčného vedenia v obratisku električiek požadujeme získať stanovisko Dopravného podniku Bratislava, a.s., k umiestneniu trakčného vedenia a príslušnej infraštruktúry v danom obratisku. Prípadné požiadavky je potrebné zapracovať a riešiť v rámci projektovej dokumentácie daného projektu;

#### **z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

- do textovej časti v kapitole Vsakovacie zariadenia doplniť potrebný objem retenčno-vsakovacích potrubí, vzhľadom na prítok dažďových vôd v množstve 280,05 l/s;
- doplniť podrobnejší popis spôsobu infiltrácie dažďových vôd z navrhovaných nádrží (veľkosť otvorov a ich umiestnenie);
- do grafickej časti doplniť detail nákresu vsakovacej nádrže a jej rez;
- zosúladiť textovú časť s grafickou. V grafickej časti sú zakreslené dve plošné vsakovacie zariadenia. V textovej časti sa uvádza, že každé vsakovacie zariadenie budú tvoriť 3 nádrže.

#### **UPOZORNENIE:**

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

V prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii

pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.

V tomto stanovisku bola podlažnosť stavby posudzovaná v zmysle záväznej časti C. ÚPN kap. 2.2.1 Definícia základných pojmov. Upozorňujeme, že na bytové budovy sa vzťahuje aj STN 73 4301 Bytové budovy (február 2021).

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

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

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

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

Príloha: 1 x USB

potvrdené výkresy v obálke: C-03.2 Koordinačná situácia; D-101 Pôdorys 1.NP; D-102 Pôdorys typického podlažia (2.-11.NP) - SO301. A; D104 Pôdorys typického podlažia (14.-23.NP) - SO301. A; D-110 Pôdorys typického podlažia (6.-10.NP) - SO301. B; D-202 Rez BB; D-203 Rez CC; D-302 Pohľad Južný; D-303 Pohľad Východný; PODZEMNÉ PODLAŽIA - Lakeside Park 3

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto

potvrdené výkresy v obálke: C-03.2 Koordinačná situácia; D-101 Pôdorys 1.NP; D-102 Pôdorys typického podlažia (2.-11.NP) - SO301. A; D104 Pôdorys typického podlažia (14.-23.NP) - SO301. A; D-110 Pôdorys typického podlažia (6.-10.NP) - SO301. B; D-202 Rez BB; D-203 Rez CC; D-302 Pohľad Južný; D-303 Pohľad Východný; PODZEMNÉ PODLAŽIA - Lakeside Park 3  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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