

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto
Kancelária starostu
Mgr. David Filip Slahučka
poverený vedením Kancelárie starostu
Junácka 1
832 91 Bratislava

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA MESTSKÉJ ČASTI BRATISLAVA-NOVÉ MESTO Junácka 1, 832 91 Bratislava	
02. 03. 2026	
Číslo záznamu 6243	Číslo spisu
Prílohy	Výbava

Vec: Žiadosť o uzatvorenie dohody o vykonaní investičnej činnosti, pre projekt Lakeside Park 03, odlišne od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov.

V rámci prípravy a budúcej realizácie projektu **Lakeside Park 03** umiestneného na pozemku parc. č. 15115/141, v k. ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto, zapísaných na LV č. 6225, spoločnosť **Lakeside 3, s.r.o.** má záujem o uzavretie dohody o investičnej činnosti v súvislosti so schválením odchýlky od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie hlavného mesta SR Bratislavy (v zmysle § 26 zákona č. 377/1990 Zb., Zákon Slovenskej národnej rady o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave).

Predkladaný zámer navrhuje **zvýšenie miery indexu podlažných plôch**, pričom dohodnutá odchýlka **neprekračuje** regulatívy upravujúce prípustné vonkajšie rozmery **o viac než 20 %**. Zámer zároveň **upravuje podiel funkčného využitia v rámci riešeného územia**.

Dovoľujeme si uviesť, že žiadosť o uzavretie Zmluvy o spolupráci s Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481, a spoločnosťou Lakeside 3 s.r.o., ktorej predmetom je navýšenie miery indexu podlažných plôch najviac o 20 % a zmena podielu funkčného využitia riešeného územia, bola podaná na Hlavné mesto SR Bratislava.

Mestskú časť Bratislava – Nové Mesto týmto žiadame o vyjadrenie k predmetnej žiadosti v súvislosti s požadovanou odchýlkou od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie. V prílohe predkladáme samotnú žiadosť spolu so všetkými sprievodnými grafickými a textovými prílohami, ktorých zoznam je uvedený v závere dokumentu. V prípade otázok alebo potreby doplnenia ďalších podkladov sme Vám plne k dispozícii a pripravení poskytnúť potrebnú súčinnosť.

Kontaktnou osobou žiadateľa v predmetnej veci je
Ing. arch. Branislav Draškovec,
tel.: 0911 282643,
e-mail: draskovec@cresco.sk.

Identifikačné údaje

Developer/navrhovateľ:	Lakeside 3, s.r.o. Tomášikova 64, Bratislava - mestská časť Nové Mesto 831 04 IČO: 50 343 564
Stavba:	Lakeside Park 03
Charakter stavby:	novostavba
Miesto stavby:	Okres Bratislava III, m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto

pozemok vymedzený existujúcou zástavbou administratívnych budov Lakeside Park Phase I a Phase II na severozápade, Tomášikovou ulicou na JZ, železničnou traťou ŽSR Bratislava Hl. stanica – stanica Nové Mesto na SV a konečnou zastávkou električkovej trate DPB na JV

Špecifikácia stavebného zámeru a lokality

Cieľom stavebníka je dokončenie zástavby mestského bloku a areálu *LAKE SIDE PARK* výstavbou finálnej, tretej etapy rozvoja tohto areálu.

V prvej etape bola v roku 2008 postavená 22-podlažná výšková budova Lakeside Office park Phase I (ďalej ako **Lakeside Park 01** resp. **LS 01**). Jeho investor, spoločnosť TriGranit, na základe skúseností z vývoja realitného trhu po krízovom roku 2008 prehodnotil svoj pôvodný zámer a namiesto výstavby ďalších troch podobne vysokých administratívnych budov, na ktoré bolo vydané územné rozhodnutie v roku 2006, sa rozhodol pre výstavbu len jednej 13-podlažnej administratívnej budovy ako prístavby k fáze I. V súčasnosti spolu s prislúchajúcimi spevnenými plochami a sadovými úpravami, predstavuje 2. etapu zástavby bloku - Lakeside Park Phase II, s kolaudáciou v r. 2022 (ďalej ako **Lakeside Park 02** resp. **LS 02**).

Na zostávajúcom voľnom pozemku na juhovýchodnej strane mestského bloku, smerom k obrátisku električiek a železničnej stanici Nové Mesto, umiestňujeme (A) 26+1 a (B) 16+1 podlažnú vežovú budovu. Tie tvoria nad terénom samostatné hmoty, ktoré však vyrastajú zo spoločnej podnože, umiestnenej pod terénom.

Z hľadiska funkčného využitia komplex pozostáva z mixu funkcií bývania a občianskej vybavenosti reprezentovanej hotelom v nižších podlažiach polyfunkčného objektu (**SO 3.01A**) a obchodnými priestormi umiestnenými v parteri oboch budov, na úrovni centrálného verejného priestoru /prízemie komplexu/ s objektom služieb (**SO 3.01C**) a parkovými úpravami, a na úrovni ulice Tomášikova pod bytovým objektom (**SO 3.01B**). Suterénne podlažia tvorí 6-podlažná podzemná podnož s parkovaním pre osobné vozidlá a pomocnými funkciami, výškovo a priestorovo nadväzuje na už jestvujúce parkovacie suterény LS 01 a 02 .

V zámere prezentovaný dopravný návrh odkláňa prístup vozidiel na okraj územia tak, aby sme eliminovali dnešný pohyb áut v centrálnej časti bloku, ktorý by mal slúžiť výhradne peším a cyklistom. Celý centrálny priestor námestia vytvára kľudovú zónu s množstvom zelene a kvalitným mestským mobiliárom. Toto námestie zjednocuje spoločný verejný priestor patriaci k jednotlivým budovám do jedného centrálného námestia - Plazza - z ktorej vedú vstupy do všetkých budov v rámci prvej, druhej aj tretej etapy zámeru.

Tento centrálny oddychový priestor vytvára celému priestoru jedinečnú identitu, pričom vytvára kompaktný, architektonicky a krajinársky jednotne riešený park, kde sa vzájomne dopĺňajú zelené ostrovy, spevnené námestia a chodníky okolo existujúcich a novonavrhovaných budov, doplnené o kvalitný mestský mobiliár, vodné a herné prvky. Tie v ťažisku priestoru dopĺňa nízky pavilón s kaviarňou, terasou a pochôdnou strechou poskytujúcou výhľad na jazero ponad dopravný ruch Tomášikovej ulice.

Existujúce stavby v riešenom území

Projekt Lakeside Park 03 je treťou etapou rozvoja areálu. Na území sa preto nachádzajú existujúce objekty fázy Lakeside Park 01 a objekt Lakeside Park 02. Riešené územie susedí so železnicou, obrátkom električkovej trate a ulicami Tomášikova a Vajnorská. V tesnej blízkosti areálu sa nachádza železničná stanica Bratislava – Nové Mesto.

Pozemky stavby:

- parc. č. 15115/141 (LV 6225, vlastník Lakeside 3, s.r.o.)
- parc. č. 15115/70, 15115/122, 15115/151, 15115/152, 15115/153, 15115/154, 15115/157, 15115/158, 15115/159, 15115/160, 15115/161, 15115/162 (LV 6581, vlastník LO2, s.r.o.)
- parc. č. 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 (LV 4884, vlastník Lakeside Office 1, a.s.)
- parc. č. 15115/1 (LV 2382, vlastník Hlavné mesto SR Bratislava)
- parc. č. 23022/1 (LV 5567, vlastník Hlavné mesto SR Bratislava)
- parc. č. 21968/107 reg. C (LV nezaložený) = 15115/3 reg. E (LV 5567, vlastník Hlavné mesto SR Bratislava)
- parc. č. 23021 reg. C (LV nezaložený) = 15115/3 reg. E (LV 5567, vlastník Hlavné mesto SR Bratislava)

Susediace pozemky mimo stavby:

- **parc. č. 21968/116 reg. C** (LV nezaložený) = **29681/1 reg. E** (LV 5567, vlastník Hlavné mesto SR Bratislava) – cestná komunikácia Vajnorská
- **parc. č. 15115/3 reg. C** (LV nezaložený) = **15115/3 a 15114/1 reg. E** (LV 5567, vlastník Hlavné mesto SR Bratislava) – železničná dráha
- **parc. č. 23022/2 reg. C** (LV nezaložený) = **15115/3 reg. E** (LV 5567, vlastník Hlavné mesto SR Bratislava) – cestná komunikácia a spevnené plochy pred ŽST Nové Mesto
- **parc. č. 15115/113 a 15115/114** (LV 4884, vlastník Lakeside Office 1, a.s.)

Miesto stavby: **Okres Bratislava III, m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto**

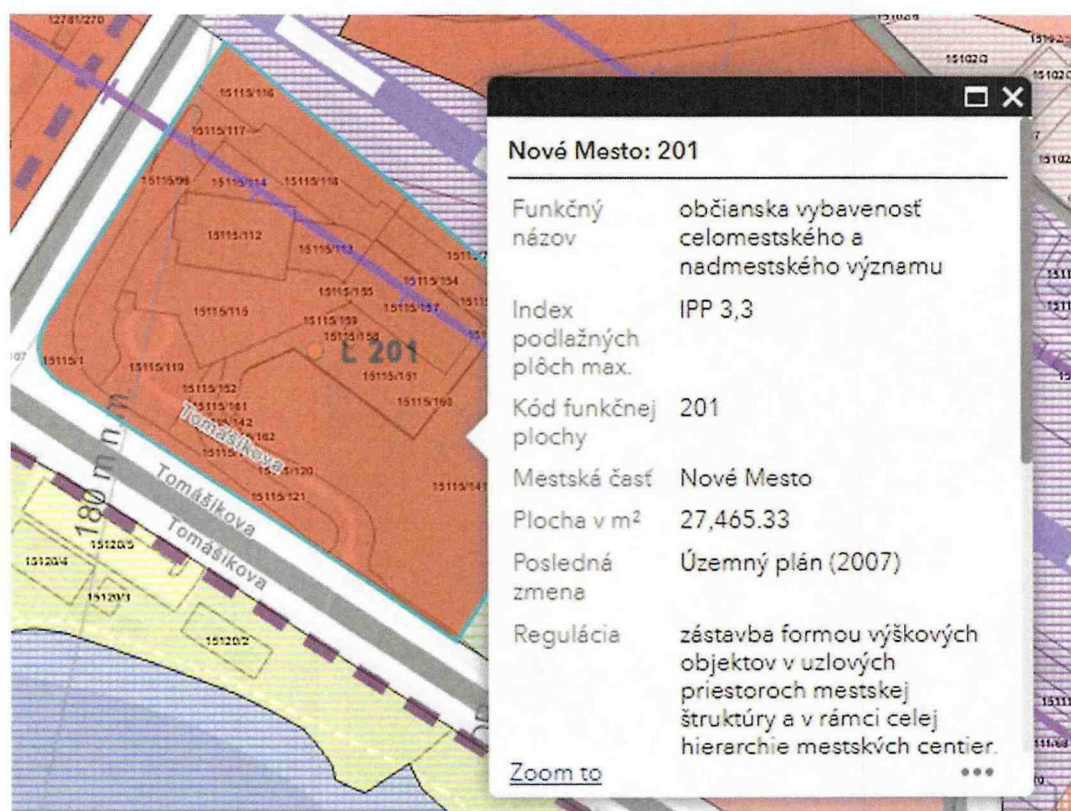
pozemok vymedzený existujúcou zástavbou administratívnych budov Lakeside Park Phase I a Phase II na severozápade, Tomášikovou ulicou na JZ, železničnou traťou ŽSR Bratislava Hl. stanica – stanica Nové Mesto na SV a konečnou zastávkou električkovej trate DPB na JV

Tabuľka 1 Pozemky stavby

Parcela	Číslo LV	Register	Druh pozemku	Výmera (m ²)	Developer/navrhovateľ
15115/141	6225	parc. reg. "C"	ostatná plocha	10202	Lakeside 3, s.r.o.
15115/70	6581	parc. reg. "C"	ostatná plocha	639	LO2, s.r.o.
15115/122	6581	parc. reg. "C"	zastavaná plocha a nádvorie	975	LO2, s.r.o.
15115/151	6581	parc. reg. "C"	zastavaná plocha a nádvorie	2030	LO2, s.r.o.
15115/152	6581	parc. reg. "C"	ostatná plocha	162	LO2, s.r.o.
15115/153	6581	parc. reg. "C"	ostatná plocha	163	LO2, s.r.o.
15115/154	6581	parc. reg. "C"	zastavaná plocha a nádvorie	25	LO2, s.r.o.
15115/157	6581	parc. reg. "C"	zastavaná plocha a nádvorie	1317	LO2, s.r.o.
15115/158	6581	parc. reg. "C"	zastavaná plocha a nádvorie	45	LO2, s.r.o.
15115/159	6581	parc. reg. "C"	zastavaná plocha a nádvorie	8	LO2, s.r.o.
15115/160	6581	parc. reg. "C"	zastavaná plocha a nádvorie	7	LO2, s.r.o.
15115/161	6581	parc. reg. "C"	zastavaná plocha a nádvorie	28	LO2, s.r.o.
15115/162	6581	parc. reg. "C"	ostatná plocha	14	LO2, s.r.o.
15115/96	4884	parc. reg. "C"	ostatná plocha	1511	Lakeside Office 1, a.s.
15115/112	4884	parc. reg. "C"	zastavaná plocha a nádvorie	1293	Lakeside Office 1, a.s.
15115/113	4884	parc. reg. "C"	zastavaná plocha a nádvorie	549	Lakeside Office 1, a.s.
15115/114	4884	parc. reg. "C"	zastavaná plocha a nádvorie	650	Lakeside Office 1, a.s.
15115/115	4884	parc. reg. "C"	zastavaná plocha a nádvorie	2205	Lakeside Office 1, a.s.
15115/116	4884	parc. reg. "C"	ostatná plocha	1408	Lakeside Office 1, a.s.
15115/117	4884	parc. reg. "C"	zastavaná plocha a nádvorie	410	Lakeside Office 1, a.s.
15115/118	4884	parc. reg. "C"	zastavaná plocha a nádvorie	1008	Lakeside Office 1, a.s.
15115/119	4884	parc. reg. "C"	zastavaná plocha a nádvorie	1338	Lakeside Office 1, a.s.
15115/120	4884	parc. reg. "C"	zastavaná plocha a nádvorie	1105	Lakeside Office 1, a.s.
15115/121	4884	parc. reg. "C"	ostatná plocha	716	Lakeside Office 1, a.s.
15115/142	4884	parc. reg. "C"	ostatná plocha	41	Lakeside Office 1, a.s.
15115/155	4884	parc. reg. "C"	zastavaná plocha a nádvorie	22	Lakeside Office 1, a.s.
15115/156	4884	parc. reg. "C"	zastavaná plocha a nádvorie	48	Lakeside Office 1, a.s.
15115/1	2382	parc. reg. "C"	ostatná plocha	1408	Hlavné mesto SR Bratislava
23022/1	5567	parc. reg. "C"	zastavaná plocha a nádvorie	3983	Hlavné mesto SR Bratislava
21968/107 15115/3	nezaložený 5567	parc. reg. "C"	zastavaná plocha a nádvorie	5659	Hlavné mesto SR Bratislava
23021 15115/3	nezaložený 5567	parc. reg. "C"	zastavaná plocha a nádvorie	31608	Hlavné mesto SR Bratislava

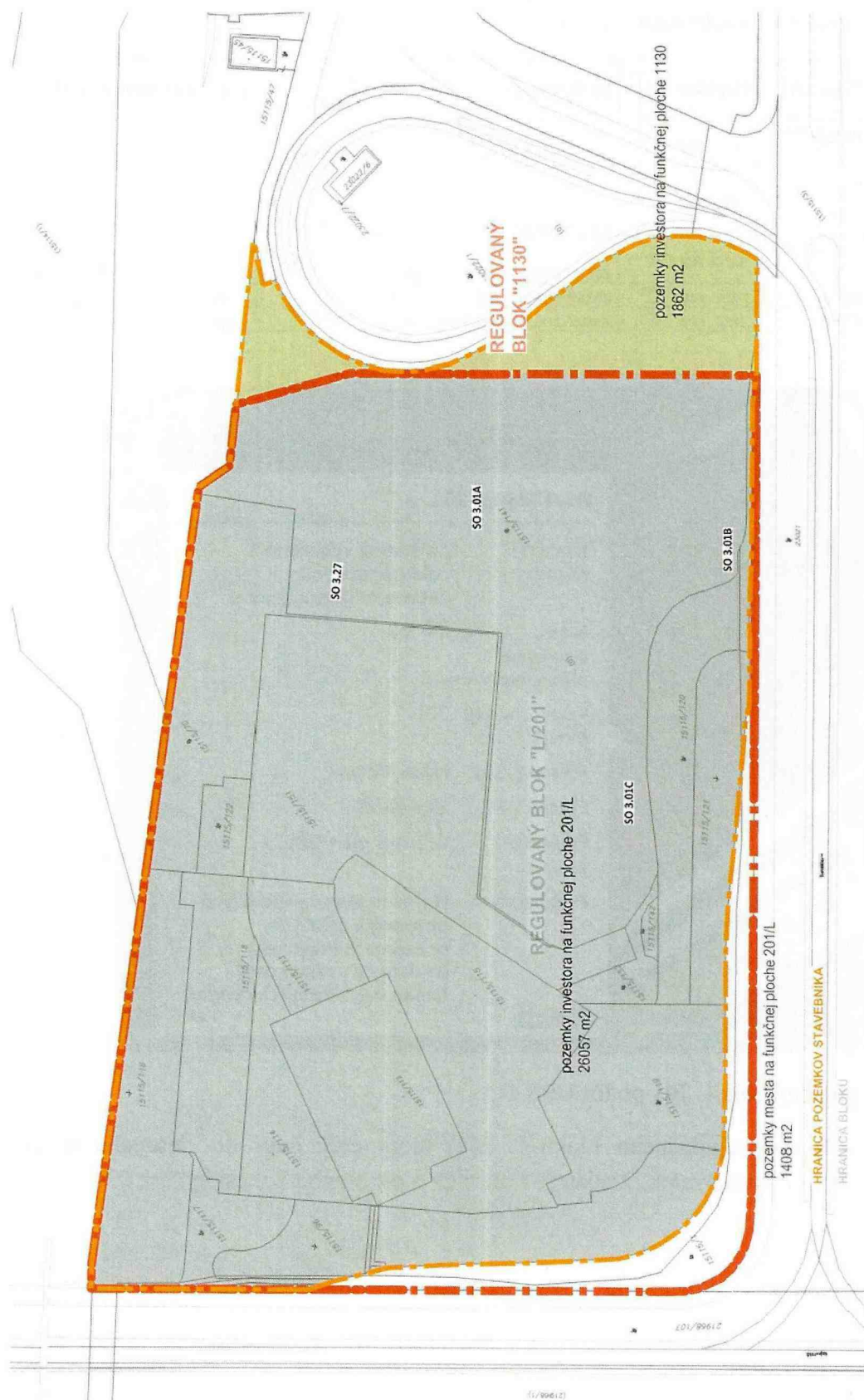
Tabuľka 2 Susediace pozemky mimo stavby

Parcela	Číslo LV	Register	Druh pozemku	Výmera (m ²)	Developer/navrhovateľ
21968/116 29681/1	nezaložený 5567	parc. reg. "C"	zastavaná plocha a nádvorie	20448	Hlavné mesto SR Bratislava
15115/3 15115/3, 15114/1	nezaložený 5567	parc. reg. "C"	zastavaná plocha a nádvorie	100034	Hlavné mesto SR Bratislava
23022/2 15115/3	nezaložený 5567	parc. reg. "C"	zastavaná plocha a nádvorie	5720	Hlavné mesto SR Bratislava
15115/113	4884	parc. reg. "C"	zastavaná plocha a nádvorie	549	Lakeside Office 1, a.s.
15115/114	4884	parc. reg. "C"	zastavaná plocha a nádvorie	650	Lakeside Office 1, a.s.



Obrázok 1 Regulačný blok L 201 podľa ÚPN BA

Pozemok je súčasťou regulačného bloku L 201, ktorý celý patrí do riešeného územia investičného zámeru navrhovateľa/žiadateľa Lakeside 3 pre stavbu Lakeside Park 03.



Obrázok 2 ÚPN BA - funkčný blok L 201 - pozemky na funkčnej ploche L 201

Odôvodnenie žiadosti

Zvýšenie podielu bývania v nových zónach namiesto občianskej vybavenosti predstavuje premyslené riešenie, ktoré reaguje na aktuálne potreby miest. Vznikajú tak priestory, ktoré sú funkčné, atraktívne a udržateľné pre obyvateľov. Takýto prístup podporuje dostupnosť bývania, znižuje záťaž na životné prostredie a posilňuje komunitný rozvoj. Navyše, orientácia na bývanie prispieva k vytváraniu živého a flexibilného mestského prostredia, schopného reagovať na budúce výzvy. Ide o moderný urbanistický prístup, ktorý stavia človeka a jeho potreby do centra pozornosti. Okrem iného je návrh odchýlky v súlade s Konceptiou mestskej bytovej politiky 2020-2030 a Programom hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta Bratislava 2030, čím prispieva k cieľu mesta zvyšovať dostupnosť bývania v hlavnom meste.

Mestá dnes čelia problému prázdnych obchodných a administratívnych priestorov. Tento trend urýchlili faktory ako rozmach online nakupovania, ktoré zmenilo správanie zákazníkov, či pandémie COVID-19. Ľudia čoraz viac preferujú pohodlie nákupov z domu, čo viedlo k poklesu tržieb a zatváraní kamenných prevádzok. Pandémia tento proces ešte prehĺbila – mnohé obchody a kancelárie museli zatvoriť a niektoré už svoju činnosť neobnovili. Zároveň došlo k zrýchlenému prechodu k digitálnym službám a hybridným formám práce, čím sa znížila potreba rozsiahlych kancelárskych priestorov.

Výsledkom je, že veľká časť administratívnych budov zostáva nevyužitá, čo má negatívny dopad nielen na ekonomiku, ale aj na vzhľad a atraktivitu mestských častí. Prázdne objekty pôsobia zanedbane a oslabujú dynamiku mestského prostredia. Preto sa do popredia dostávajú nové prístupy, ktoré kladú dôraz na kvalitu života, udržateľnosť a estetické hodnoty.

Navrhovaný projekt tieto zmeny reflektuje.. Reaguje tak na spoločenské, technologické a environmentálne výzvy a prispieva k vytvoreniu kvalitného životného prostredia.

Uzatvorenie dohody, na základe ktorej sa za zákonom stanovených podmienok umožní realizovať výstavbu s odchýlkami od niektorých priestorových regulatívov územného plánu, vyplýva z § 26 ods. 4 zákona o HMBA. V nadväznosti na žiadosť investora sa Bratislava, mestská časť a spoločnosť Lakeside 3, s.r.o. dohodli na využití tohto inštitútu ako nástroja, ktorý priamo podporuje strategický cieľ mesta – zvyšovať dostupnosť bývania.

Kompozičné a orientačné hľadisko

Uzlové priestory na významných mestských radiálach, akou je Vajnorská ulica, majú podľa urbanistickej koncepcie celospoločenský alebo lokálny význam. Výšková dominanta v takomto priestore pôsobí ako orientačný bod a posilňuje čitateľnosť mesta. V prípade križovania Vajnorskej s Tomášikovou a železničnou traťou ide o miesto, kde sa stretáva viacero dopravných a funkčných väzieb – preto je prirodzené, že práve tu majú výškové prvky podporiť orientáciu a identitu územia.

Dotvorenie urbanistickej kompozície

Urbanistická štúdia výškového zónovania (MIB) zdôrazňuje, že tam, kde už existujú hmotovo-priestorové dominanty (napr. Lakeside park, Vivo, administratívne komplexy), je žiaduce ich primerane doplniť a vytvoriť harmonický celok. Nová výšková dominanta tu nebude pôsobiť izolovane, ale zapadne do širšieho systému výškových akcentov na rozvojovom uzle Vajnorská-Tomášiková. Výškové dominanty v území Vajnorská – Tomášiková sú dôležité, pretože majú orientačnú, kompozičnú a identifikačnú funkciu v rámci významnej mestskej radiály. Posilní čitateľnosť a atraktivitu územia, nadviaže na existujúce dominanty, podporí rozvojovú os a vytvorí symbolický aj vizuálny akcent vstupného priestoru do mesta.



Obrázok 3 Urbanistická štúdia výškového zónovania hlavného mesta SR Bratislavy (MIB)

Súlad investičného zámeru s ÚPN hl. Mesta Bratislavy, ku ktorému je vydané záväzné stanovisko /podľa dokumentácie pre vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby.

Súlad investičného zámeru s ÚPN hl. Mesta Bratislavy, ku ktorému je vydané záväzné stanovisko s poradovým č. MAGS OUIČ 50442/2024-437982/Mar zo dňa 27.08.2024.

Pozemok pre umiestnenie stavby LAKESIDE PARK 03 v Územnom pláne hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov, podľa regulačného výkresu predstavuje funkčnú plochu s kódom funkcie 201 – OV celomestského a nadmestského významu, rozvojové územie s kódom L (IPP max. 3,3 / IZP max 0,30 / IZ min. 0,25).

Pre funkčné využitie v regulovanom bloku určuje ÚPN BA nasledujúcu podmienku:

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

(z Tab.2. ÚPN BA, Záväzná textová časť)

Základné ukazovatele projektu – urbanistická bilancia pre investičný zámer

Tabuľka 3: Súlad investičného zámeru ku ktorému je vydané záväzné stanovisko /z dokumentácie PD UR/(súpeť C)

		A	B	C	D	
		I. etapa	II. etapa	III. etapa	spolu	
1	Plocha regulovaného bloku "201/L" ÚPN mesta	13 712 m ²	5 413 m ²	8 339 m ²	27 464 m ²	
	- pozemky súkromných vlastníkov v bloku	12 304 m ²	5 413 m ²	8 339 m ²	26 056 m ²	a)
	- pozemky hl. m. SR Bratislavy v bloku			1 408 m ²	1 408 m ²	
2	Pozemky investora v bloku regulácie "1130"			1 863 m ²	1 863 m ²	
	Plocha riešeného územia	13 712 m ²	5 413 m ²	10 202 m ²	29 327 m ²	b)
3	ZP - Zastavaná plocha pozemku	3 733 m ²	1 470 m ²	2 600 m ²	7 803 m ²	c)
4	PPN - Podlažná plocha nadzemných podlaží	30 980 m ²	16 783 m ²	38 034 m ²	85 797 m ²	d) e)
	z toho plocha OV	30 980 m ²	16 783 m ²	12 323 m ²	70%	
	z toho obytná funkcia	0 m ²	0 m ²	25 711 m ²	30%	
5	Z - Započítateľná plocha zelene v regulovanom bloku "201/L"	$(C5.1) + 0,5x(C5.2) + 0,3x(C5.3)$		6 582 m ²	6 582 m ²	
	- na rastlom teréne (min. 70% celkovej plochy zelene)	upravená III.etape	v upravená III.etape	4 316 m ²	4 316 m ²	
	- na parkovacej garáži v hr. >2,0 m	upravená III.etape	v upravená III.etape	1 093 m ²	984 m ²	
	- na parkovacej garáži v hr. >1,0-2,0 m	upravená III.etape	v upravená III.etape	1 740 m ²	870 m ²	
	- na parkovacej garáži v hr. >0,5-1,0 m	upravená III.etape	v upravená III.etape	1 376 m ²	413 m ²	
6	Z - Započítateľná plocha zelene v regulovanom bloku "1130"	1089,8		58%	1 090 m ²	

IZP - Index zastavanej plochy (max.0,3 resp. 0,7)	(C3)/(C1)	0,30
IPP - Index podlažných plôch (max. 3,3)	(C4)/(C1)	3,29
KZ - Koeficient zelene (min. 0,25 resp. 0,1)	(C5)/(C1)	0,25

Poznámky

- a) podľa požiadavky Hl. mesta je v PD UR z posudzovania IZP, IPP a KZ vynechaný pozemok mesta 1.408 m
- c) "I. etapa: ZP = súčet parciel 15115/112, 113, 114, 118. Údaj 5.706 m² zo stav. povolenia zahŕňa aj parkovaciú garáž pod nástupnou plochou, ktorá je v zmysle metodiky ÚPN podzemným podlažím. ZP bola nanovo spracovaná podľa rovnakej metodiky ako LSP 03."
- d) "Podlažná plocha nadzemných podlaží pre Lakeside park 01 bola spracovaná na základe geodet. zamerania a určenia podzemných podlaží podľa metodiky územného plánu, nakoľko neexistuje dokumentácia, ktorá by tieto údaje uvádzala konzistentne."
- e) "Podlažná plocha nadzemných podlaží pre Lakeside park 02 bola prebraná z dokumentácie ZSPD (povolenie 5.10.2020)"

Investičný zámer s dosahovanými ukazovateľmi IZP=0,30, IPP=3,29 a KZ=0,25 požiadavky platenej urbanistickej regulácie z hľadiska intenzity využitia územia **spĺňa**.

Výpočet plôch zelene je graficky zdokumentovaný na situačnom výkrese **C08.2**. Súčet podielu plôch zelene na rastlom teréne a s hrúbkou substrátu > 2 m predstavuje 80% započítateľnej plochy zelene.

Regulačný blok 1130 o celkovej výmere 1863 m² má viac než 50% započítateľnej zelene – 58%, resp. 1090 m².

Na juhovýchode zasahuje do pozemkov zámeru časť územného bloku okolo slučky konečnej zastávky električkovej trate MHD, s kódom funkcie **1130 - ostatná ochranná a izolačná zeleň** s nasledujúcou podmienkou funkčného využitia:

Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Stručný popis hlavných stavebných objektov

SO 3.01A Polyfunkčný objekt A

Má 26+1 podlaží a v sebe kombinuje komerčný parter, apartmánový hotel a ubytovacu čať, s prevažujúcou funkciou občianskej vybavenosti. Parter objektu tvorí recepcia, doplnkové hotelové funkcie (reštaurácia, kancelárie) a v menšej miere komerčný parter funkčne príbuzný hotelovej funkcií. Kapacita reštaurácie je približne 90-100 stoličiek. V nasledujúcich nadzemných podlažiach sa nachádzajú hotelové apartmány (2-13.NP) rôznej veľkosti. Technické zázemie hotelovej časti sa nachádza v podzemnej garáži – práčovňa v 1.PP, zázemie reštaurácie na 3.PP, ktoré je spojené s reštauráciou dvojicou výťahov. Obytná časť je umiestnená vo vyšších podlažiach objektu (14-29.NP), posledné, ustúpené podlažie strechy kombinuje pobytovú terasu. V parkovacej garáži je umiestnené tiež zázemie pre cyklistov napojené priamo na chodník ku ŽST Nové Mesto (2.PP), priestor na uskladnenie kočiek a kobky rezidentov. Podlaha 1.NP smerom k upravenému terénu je na kóte 143,45 m n.m.

Pôdorysne je objekt navrhnutý ako trojtrakt s hlavnými fasádami orientovanými na V a Z. Pôdorysy sú jednoduché, cieľom je modulárne riešenie ktoré umožní flexibilitu a jednoduchosť výstavby. Okolo chodbového jadra, ktoré pozostáva z nožnicového schodiska a štvorice výťahov, sú v dvoch traktoch umiestnené hotelové apartmány resp. bytové jednotky. Na západnej strane, s výhľadom na Karpaty sú umiestnené väčšie byty, prevažne 2+kk dispozície, východný trakt pozostáva prevažne z 1+kk, 1,5+kk a 2+kk jednotiek. Pôdorysne sa odlišujú posledné tri podlažia, kde sú prevažne väčšie byty s terasami / lodžiami, ktoré využívajú výborný výhľad.

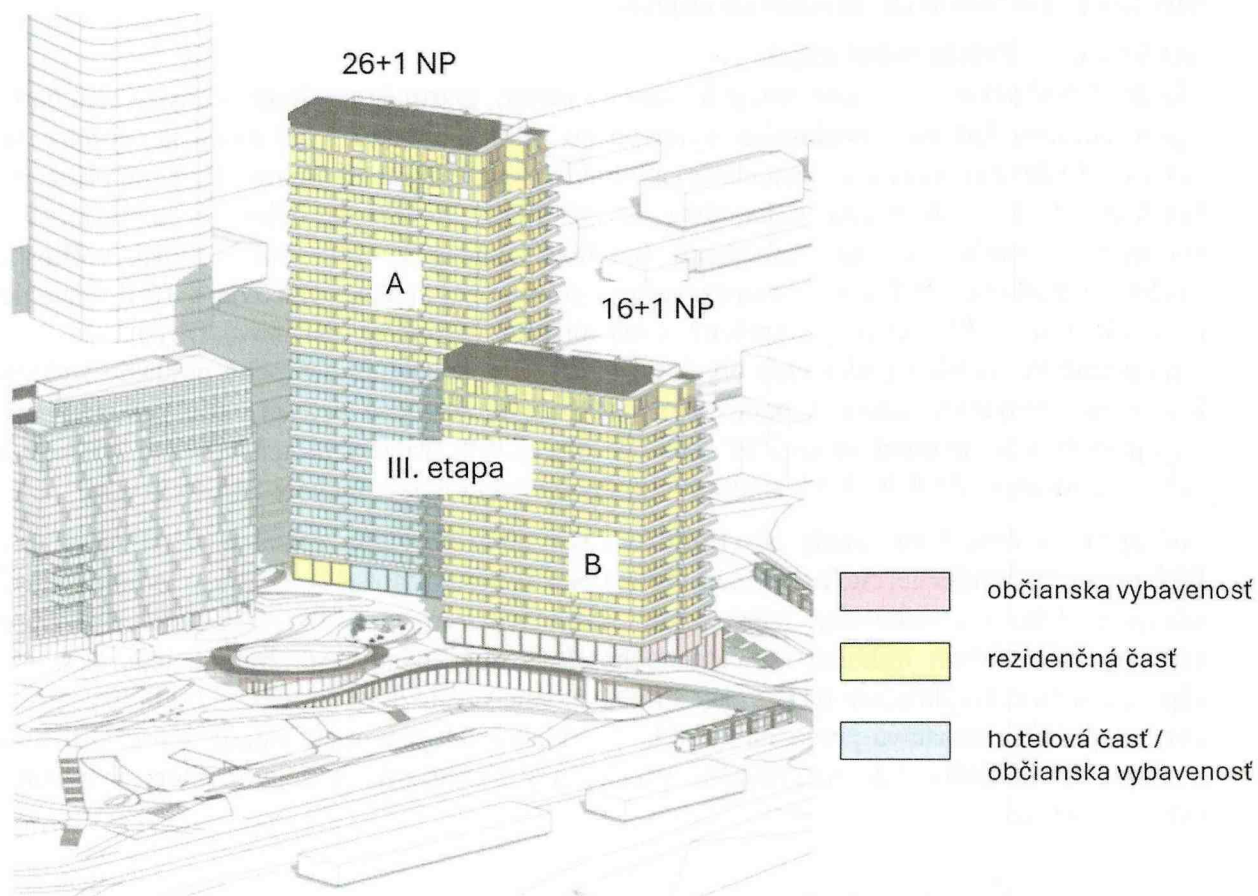
SO 3.01B Bytový objekt B

Má 16+1 podlaží a je to bytová budova s komerčným parterom. V parteri sa nachádza mix funkcií, ktoré dopĺňajú celý areál Lakeside Park – napríklad kaviareň, minipotraviny, barber a pod. a recepcia bytovej časti. Tieto funkcie sú orientované do verejného priestoru nad podzemnými garážami. Bytová časť je doplnená o potrebné zázemie v garáži – parkovanie pre cyklistov, kobky. Dispozičné riešenie rezidenčnej časti je obdobné ako v severnom objekte – trojtrakt, centrálné umiestnené výťahy a nožnicové schodisko – byty maximalizujúce výhľad a orientáciu smerom ku Kuchajde.

Podlaha 1.NP smerom k upravenému terénu je na kóte 143,45 m n.m.

SO 3.01C Objekt služieb C

Ide o jednopodlažný pavilón nepravidelného, organického tvaru oválneho tvaru s presahujúcou zelenou strechou, ktorého funkciou je vytvoriť prostredie pre stretávanie ľudí – zamýšľaná je preto funkcia typu kaviareň alebo reštaurácia. V nadzemnej časti je umiestnená samotná reštaurácia a bar s kapacitou približne 76 stoličiek – spojená s podzemným zázemím dvojicou výťahov. V podzemnej časti sa pod objektom C nachádza kuchyňa, zázemie gastro prevádzky a hygienické zázemie. Objekt C zároveň slúži ako spojenie podzemných podlaží s parkom na platforme pre všetkých užívateľov – nachádza sa tu preto 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 skrakuje túto trasu. Podlaha 1.NP smerom k upravenému terénu je na kóte 142,50 m n.m.



Obrázok 5 Schéma investičného zámeru ku ktorému bolo vydané záväzné stanovisko

Tabuľka 4 Priemerná podlažnosť riešeného územia pre zámer s vydaným záväzným stanoviskom

	I. etapa	II. Etapa	III. Etapa		Priemerná podlažnosť
	LSP1	LSP2	LSP 3 Tower A	LSP 3 Tower B	
počet podlaží	22	13	26	16	19

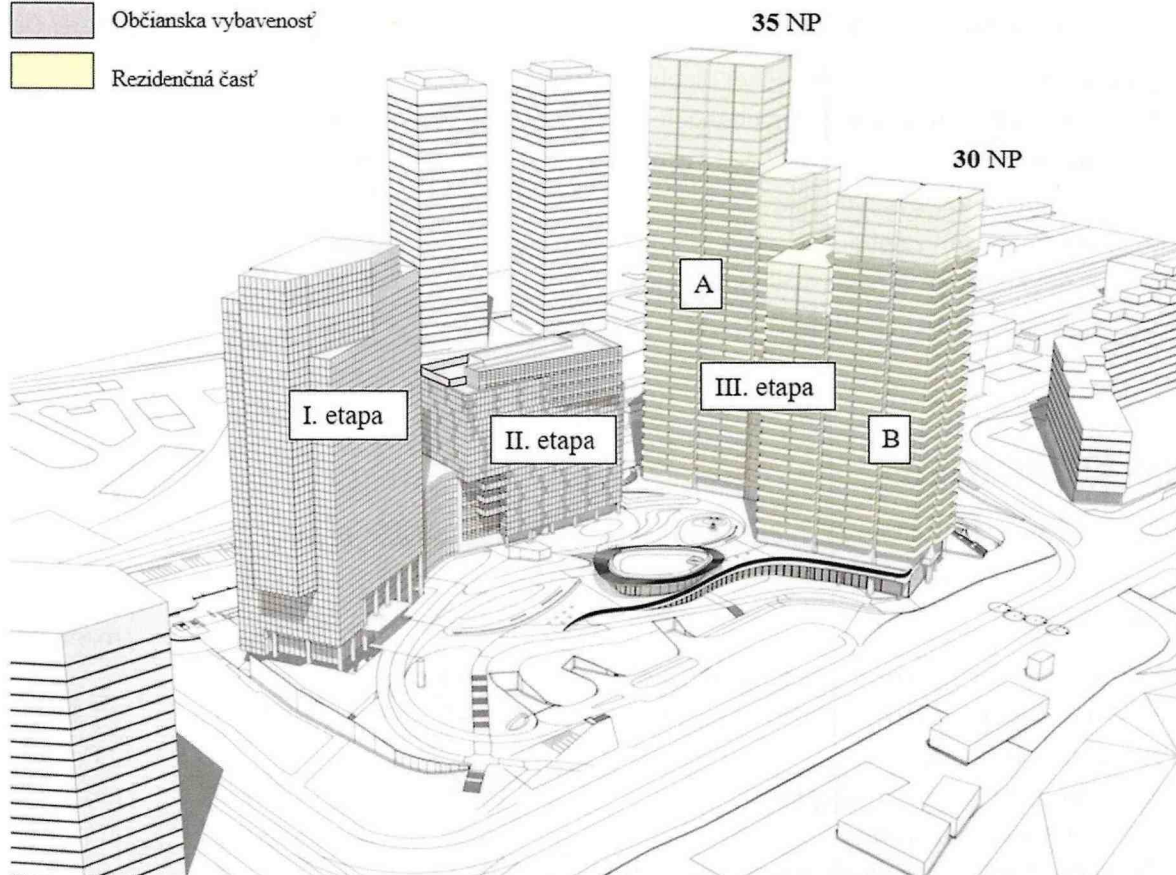
Predmetom žiadosti je **zvýšenie miery indexu podlažných plôch**, pričom dohodnutá odchýlka **neprekračuje** regulatívy upravujúce prípustné vonkajšie rozmery **o viac než 20 %**. Zámer zároveň **upravuje podiel funkčného využitia v rámci riešeného územia**.

Tabuľka 5 Priemerná podlažnosť - návrh odchýlky

	I. etapa	II. Etapa	III. Etapa		Priemerná podlažnosť
	LSP1	LSP2	LSP 3 Tower A	LSP 3 Tower B	
počet podlaží	22	13	35	30	25

Legenda

-  Občianska vybavenosť
 Rezidenčná časť



Obrázok 6 Schematické znázornenie 3D vizualizácie navrhovanej odchýlky riešenia III. etapy Lakeside Park

Tabuľka 6 Špecifikácia návrhu o odchýlku oproti ÚPN

Celková možná HPP pre III. Etapu: Lakeside 03		54.881 m ²
Investičný zámer, ku ktorému je vydané záväzné stanovisko /z dokumentácie PD UR/	Tower A	Tower B
	26+1	16+1

Tabuľka 4 Hodnoty jednotlivých ukazovateľov funkčného a priestorového využitia podľa platného ÚPN:

Regulatívy platného ÚPN BA	Limity ÚPN BA	Hodnoty (m ²)
Výmera riešeného územia vo funkčnej ploche L 201	26 056 m ²	
IPP - Max. index hrubých podlažných plôch	3,30	85 985 m ²
Priemerná podlažnosť	19	
IZP - Max. index zastavaných plôch	0,30	7 817 m ²
KZ - Min. koeficient zelene	0,25	6 514 m ²
Max. podiel podlažných plôch funkcie bývania	30 %	25 795 m ²
Min. podiel podlažných plôch funkcie obč. vybavenosť	70 %	60 189 m ²

NÁVRH ODCHÝLKY

Tabuľka 7 Navrhované hodnoty priestorového využitia riešeného územia

Návrh odchýlky	Navrhované hodnoty		Vyjadrenie rozdielu v %
Výmera riešeného územia vo funkčnej ploche L 201	26 056 m ²		
IPP - Max. index hrubých podlažných plôch	3,94	102 644 m ²	19,37%
Priemerná podlažnosť	25		23%
IZP - Max. index zastavaných plôch	0,30	7 817 m ²	0%
KZ - Min. koeficient zelene	0,25	6 514 m ²	0%
Min. podiel podlažných plôch funkcie obč. vybavenosť	47,5%	950 m ²	
Max. podiel podlažných plôch funkcie bývania	52,5%	53 599 m ²	

Tabuľka 7 Doplnujúca tabuľka celého riešeného územia pre navrhovanú odchýlku – znázornenie etáp v rámci riešeného územia investičného zámeru.

	<i>I. etapa</i>	<i>II. etapa</i>	<i>III. etapa</i>	<i>spolu</i>
Plocha regulovaného bloku "201/L" ÚPN mesta	13 712 m ²	5 413 m ²	8 339 m ²	27 464 m ²
- pozemky súkromných vlastníkov v bloku	12 304 m ²	5 413 m ²	8 339 m ²	26 056 m ²
- pozemky Hl. m. SR Bratislavy v bloku	1 408 m ²	0 m ²	0 m ²	1 408 m ²
Pozemky investora v bloku regulácie "1130"	0 m ²	0 m ²	1 863 m ²	1 863 m ²
ZP - Zastavaná plocha pozemku	3 733 m ²	1 470 m ²	2 600 m ²	7 803 m ²
PPN - Podlažná plocha nadzemných podlaží	30 980 m ²	16 783 m ²	54 881 m ²	102 644 m ²
z toho plocha OV	30 980 m ²	16 783 m ²	950 m ²	47,5%
z toho obytná funkcia	0 m ²	0 m ²	53 931 m ²	52%

Prílohy k žiadosti

- *Listy vlastníctva*
- *Kópia katastrálnej mapy*
- *Situácia širších vzťahov*
- *Zastavovací plán*
- *Situácia - súčasný stav*
- *Výkres započítateľnej zelene - Situácia plôch zelene*
- *Južný pohľad*
- *Vizualizácia – verzia, pre ktorú bolo vydané záväzné stanovisko*
- *Výkres funkčného bloku a riešeného územia*
- *Záväzné stanovisko HLMSRBA_OUIČ k pôvodnému IZ*
- *Územné rozhodnutie /14.08.2025/*

V Bratislave, dňa 2. 11. 2026

Ing. arch. Branislav Draškovec
za žiadateľa **Lakeside 3, s.r.o.**