

Odvolač orgán:

Regionálny úrad pre územné plánovanie a
výstavbu Bratislava
Tomášikova 12735/64
831 04 Bratislava
(podávané prostredníctvom prvostupňového
orgánu)

Prvostupňový orgán (stavebný úrad):

Mestská časť Bratislava-Lamač
Oddelenie územného konania a stavebného
poriadku
Malokarpatské nám. 9
841 03 Bratislava

Odvolaťka (účastníčka konania):

Mgr. Ivona Zubáková
dátum narodenia: :
trvale bytom:
841 03 Bratislava – Lamač
tel.č.:
email:
(vlastníčka bytu na LV č. 4404 a podielová
spoluovlastníčka pozemku súkromnej
komunikácie parc. č. 3497/443 na LV č.
4411, k. ú. Lamač)

Číslo konania prvostupňového orgánu:

OUKSP-2026-25-230-ES-5039-1

Napadnuté rozhodnutie:

Rozhodnutie Mestskej časti Bratislava-Lamač
zo dňa 28. 08. 2026

Stavebník / Navrhovateľ:

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova
25, 851 01 Bratislava, v zastúpení K.T. Plus,
s.r.o., Kopčianska 15, 851 01 Bratislava

Miestny úrad Bratislava-Lamač

Malokarpatské nám. 9, 841 03 Bratislava

2. 5-09- 2026

ODVOLANIE

Podacie číslo: 6262	Číslo spisu: 58
Prílohy/listy: 1	Vybavuje: 1

voči Rozhodnutiu Mestskej časti Bratislava-Lamač č. OUKSP-2026-25-230-ES-5039-1 zo dňa
28. 08. 2026 o zmene územného rozhodnutia o umiestnení stavby „BORY OFFICE SPACE“

V zákonnej 15-dňovej lehote podávam podľa § 53 a § 54 Zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Správny poriadok“) odvolanie voči Rozhodnutiu Mestskej časti Bratislava-Lamač č. OUKSP-2026-25-230-ES-5039-1 zo dňa 28. 08. 2026 (ďalej len „Napadnuté rozhodnutie“), ktorým stavebný úrad podľa § 37 a § 39a Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Stavebný zákon“) povolil zmenu územného rozhodnutia č. 2020/100-2500/OUKSP/UR/De3 zo dňa 03. 04. 2020 pre stavbu „Ubytovacie zariadenie pre zdravotnícky personál Bory“ na nový názov a novú funkciu „BORY OFFICE SPACE“ (SO.01 Administratívna budova, 10 NP, 1 PP).

Napadnuté rozhodnutie považujem za **nezákonné, vecne nesprávne, vydané na základe nedostatočne zisteného skutkového stavu veci a trpiace ťažkými procesnými vadami nepreskúmateľnosti** v zmysle § 47 ods. 3 Správneho poriadku. Svoje odvolanie opieram o nasledujúce hmotnoprávne a procesné dôvody:

I. Nezákonný postup stavebného úradu pri posudzovaní občianskoprávnej námietky k vecnému bremenu, prekročenie kompetencií správneho orgánu (ultra vires) a porušenie § 137 ods. 2 Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 47 ods. 3 Zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov.

(Porušenie § 137 ods. 1 a 2 Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, § 47 ods. 3 Zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, § 151n, § 126 a § 3 ods. 1 Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) a čl. 20 Ústavy SR).

1. Skutkový stav a uplatnená občianskoprávna námietka:

V prvostupňovom konaní som vzniesla zásadnú občianskoprávnu námietku týkajúcu sa dopravného napojenia stavby „BORY OFFICE SPACE“ cez súkromnú účelovú komunikáciu na pozemku parc. č. 3497/443 (zapísanú na LV č. 4411, k. ú. Lamač), ktorej som podielovou spoluvlastníčkou. Namietala som, že zmena účelu stavby z pôvodne schváleného ubytovacieho zariadenia pre zdravotníkov na 10-podlažnú administratívnu budovu s obchodmi a kantínou zakladá nepripustnú intenzifikáciu dopravy a faktické rozšírenie výkonu vecného bremena prejazdu nad mieru primeranú pomeroch, čo predstavuje trvalý a nezákonný zásah do môjho vlastníckeho práva.

2. Svojvoľná argumentácia stavebného úradu v Napadnutom rozhodnutí:

Stavebný úrad v odôvodnení Napadnutého rozhodnutia (str. 15, vyhodnotenie námietok č. 5 a 6) moju námietku zamietol s tvrdením, že v prospech pozemku stavby parc. č. 644/678 je na LV č. 4411 zapísané vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu a prejazdu, čo úrad označil za „*nespochybniteľný právny podklad*“ pre napojenie a užívanie komunikácie bez ohľadu na radikálnu zmenu účelu a záťaže stavby.

3. Prekročenie kompetencií stavebného úradu (Ultra Vires) a porušenie § 137 Stavebného zákona:

Tento postup a odôvodnenie stavebného úradu sú v hrubom rozpore s hmotným aj procesným právom:

- **Absencia určovacej právomoci správneho orgánu:** Stavebný úrad nemá podľa slovenskej právnej úpravy žiadnu právomoc (určovacie oprávnenie) autoritatívne vykladať súkromnoprávne zmluvy o zriadení vecného bremena ani určovať hranice a prípustný rozsah vecného bremena. Posúdenie otázky, či zmena účelu dominantnej nehnuteľnosti (z ubytovne na 10-podlažnú

kancelársky komplex) presahuje rozsah zriadeného vecného bremena a zakladá neprípustné nadmerné zaťaženie služobného pozemku, patrí výhradne do právomoci civilného súdu.

• **Kogentný príkaz § 137 ods. 2 Stavebného zákona:** Podľa § 137 ods. 1 a 2 Zákona č. 50/1976 Zb. (Stavebný zákon), ak pri námietke vyplývajúcej z vlastníckych alebo iných práv nedôjde medzi účastníkmi k dohode a ide o námietku, ktorá by v prípade svojej oprávnenosti znemožnila uskutočniť požadované opatrenie alebo ho umožnila uskutočniť len v podstatne inej miere alebo forme, **stavebný úrad je zo zákona povinný konanie PRERUŠIŤ a odkázať účastníkov na súd.** Stavebný úrad tým, že námietku sám vecnou úvahou zamietol, svojvoľne nahradil právomoc civilného súdu a zaťažil konanie ťažkou procesnou vadou nezákonnosti.

4. Vyvrátenie argumentu úradu o „všeobecnom zápise“ vecného bremena:

Pokiaľ stavebný úrad a navrhovateľ argumentujú, že vecné bremeno na LV č. 4411 je formulované všeobecne ako „právo prechodu a prejazdu“ bez výslovného obmedzenia účelu, zdôrazňujem, že všeobecnosť textu v katastri nezakladá bezbrehé právo na akúkoľvek intenzifikáciu dopravy:

- Podľa § 151n Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. je výkon akéhokoľvek vecného bremena limitovaný zásadou šetrnosti k zaťaženému pozemku a zákazom neprimeraného rozširovania jeho záťaže.
- Zmena účelu stavby z ubytovne/prechodného bývania na 10-podlažný kancelársky komplex zakladá masívnu kvalitatívnu aj kvantitatívnu zmenu dopravného režimu. Kým ubytovňa generuje rovnomernú a nízku intenzitu prejazdov, administratívna budova prináša nárazové ranné a poobedné dopravné špičky (145 zamestnancov), vysokú obrátkovosť návštev, neustály pohyb kuriérov, taksíkov a zásobovanie obchodov a kantíny v parteri.
- Práve skutočnosť, že znenie vecného bremena je všeobecné a neobsahuje výslovné určenie pre obsluhu 10-podlažnej administratívnej budovy, zakladá zásadný a vážny občianskoprávny spor o výklad a limity tohto oprávnenia. Stavebný úrad preto nemohol túto otázku svojvoľne vyriešiť tvrdením o „nespochybniteľnom podklade“, ale bol povinný konanie podľa § 137 ods. 2 Stavebného zákona prerušiť a odkázať účastníkov na súd.

5. Zmiešanie právnych režimov komunikácií a priamy zásah do majetku spoluvlastníkov: Stavebný úrad priznal, že projektová dokumentácia stavebníka chybné definovala súkromnú cestu na Ulici Jána Langoša ako „verejnú miestnu obslužnú komunikáciu“, avšak túto zásadnú vadu zľahčil ako „zrejmu chybu v písaní“. Zdôrazňujem, že súkromná účelová komunikácia na pozemku parc. č. 3497/443 (LV č. 4411) nie je verejnou cestou. Správu, údržbu, opravy a zimnú údržbu tejto komunikácie hradia zo svojich súkromných prostriedkov vlastníci bytov v rezidenčnom areáli. Masívny nárast prevádzkovej dopravy zakladá zrýchlené opotrebovanie a trvalú škodu na súkromnom majetku rezidentov, čo predstavuje priamy a neprípustný zásah do nášho vlastníckeho práva (čl. 20 Ústavy SR, § 126 Občianskeho zákonníka).

6. Porušenie § 47 ods. 3 Zákona č. 71/1967 Zb. (Správny poriadok) a nepreskúmateľnosť: Odôvodnenie Napadnutého rozhodnutia je v tejto časti právne chybné, svojvoľné a nepreskúmateľné. Úrad sa vôbec nevysporiadal s právnou podstatou námietky a opomenul posúdiť,

či navrhované dopravné riešenie nepresahuje rozsah vecného bremena spôsobom nevyhnutným. Tým úrad zaťažil svoje rozhodnutie vadou nepreskúmateľnosti podľa § 47 ods. 3 Správneho poriadku, pre ktorú musí byť Napadnuté rozhodnutie v odvolacom konaní zrušené.

II. Fyzická a právna nerealizovateľnosť stavby vo vzťahu k Ochrannému pásu Heliportu Nemocnice Novej Generácie Bory a nesplnenie podmienok Dopravného úradu – porušenie Zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Letecký zákon“)

(Porušenie § 28 a § 30 Zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve, § 37 ods. 1 Zákona č. 50/1976 Zb. Stavebný zákon a § 32 Zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní)

1. Skutkový stav a stanovisko Dopravného úradu:

Dopravný úrad vo svojom Záväznom stanovisku č. 09927/2025/ROP-002-P/12862 zo dňa 10. 03. 2025 (potvrdenom pod č. 7826/2026/ROP-002-P/2600 zo dňa 06. 02. 2026), prevzatom do podmienky č. 2.4 Napadnutého rozhodnutia, stanovil absolútny a neprekročiteľný výškový limit pre najvyšší bod stavby, vrátane technológií na streche a **všetkých stavebných mechanizmov (žeriavov, betónpúmp) počas realizácie na max. 224,3 m n. m. BpV, t. j. výšku max. 47,2 m od úrovne terénu.**

2. Rozbor argumentácie stavebného úradu v Napadnutom rozhodnutí:

Stavebný úrad v odôvodnení (str. 14, odpoveď na námietku č. 3) svoju námietku zamietol s tvrdením, že „*Dopravný úrad vyjadril súhlas s výškou objektu 43,3 m a stanovenie podmienok pre žeriavy do výšky 47,2 m bude predmetom projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie (DSP)*“.

3. Odborný a technický dôkaz fyzickej nerealizovateľnosti výstavby:

- Výška samotnej stavby je navrhnutá na +43,30 m od terénu.
- Výškový limit pre najvyšší bod stavebných mechanizmov (žeriavu) je stanovený na 47,20 m od terénu.
- **Matematický a technický rozpor:** Rozdiel medzi najvyšším bodom dokončenej budovy (43,30 m) a maximálne povolenou výškou žeriavu (47,20 m) je iba 3,90 metra!
- Je technicky a fyzicky absolútne nemožné postaviť 10-podlažnú železobetónovú monolitickú budovu vysokú 43,3 m pomocou vežového žeriavu, ktorého výškový presah nad budovu by bol menej ako 3,9 metra. Výška samotného ramena žeriavu, výložníka, závesného háku, oceľových lán a bezpečnostného odstupu od betónovanej konštrukcie vyžaduje pri stavbe 10-podlažného objektu manipuláciu vo výške najmenej 10 až 15 metrov nad úrovňou stavaného podlažia.
- Výstavba objektu Bory Office Space tak nevyhnutne vyžaduje nasadenie stavebných mechanizmov s výškou 53 až 58 metrov nad terénom, čím dôjde k **masívnemu preniknutiu do prekážkových rovín a ochranného pásma heliportu Nemocnice Bory** (virtuálniková záchranná zdravotná služba).

4. Právne pochybenie stavebného úradu:

- Stavebný úrad schválil územné rozhodnutie pre stavbu, ktorej realizácia je za podmienok určených leteckým orgánom fyzicky nemožná a neuskutočniteľná bez spáchania protiprávneho konania a ohrozenia bezpečnosti leteckej prevádzky záchranných vrtulníkov (porušenie Zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve).
- Presunutie posúdenia realizovateľnosti stavby a žeriov na stavebné konanie (DSP) je neprípustné. Otázka, či je možné stavbu v danom území z hľadiska ochranných pásem heliportu legálne postaviť, musela byť preukázaná už v územnom konaní (§ 37 ods. 1 Stavebného zákona č. 50/1976 Zb.).

III. Nezákonnosť a nepreskúmateľnosť rozhodnutia pri posudzovaní statickej a dynamickej dopravy: Vady pri vyhodnotení námietok účastníkov, svojvoľná argumentácia stavebného úradu („navýšenie o 40 PM“), poddimenzovanie kapacít (STN 73 6110/Z2) a absencia zásobovania na teréne (Vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z. z.)

(Porušenie § 32 a § 47 ods. 3 Zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, § 37 a § 85 Zákona č. 50/1976 Zb. Stavebný zákon, § 4 ods. 1 a § 43 Vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z., STN 73 6110/Z2, čl. 20 Ústavy SR a § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb.)

1. Svojvoľná a zavádzajúca argumentácia stavebného úradu pri vyhodnotení námietok:

- V prvostupňovom konaní som vzniesla vecné námietky voči výpočtu statickej dopravy, nepomeru podlahových plôch a preneseniu dopravného a parkovacieho tlaku na naše súkromné rezidentské pozemky.
- Stavebný úrad v odôvodnení Napadnutého rozhodnutia (pri vyhodnotení námietky č. 1) výhrady zamietol s tvrdením, že pôvodne povolený objekt ubytovne SO 102 počítal s 50 povrchovými miestami a novonavrhovaná stavba Bory Office Space disponuje 90 podzemnými miestami. Úrad z tohto číselného rozdielu vyvodil záver, že v území dochádza k navýšeniu o 40 parkovacích miest, čo predstavuje priťaženie len 6,7 %, a preto nespôsobí rozsiahle zaťaženie územia ani rezidentov.
- **Právna a vecná nesprávnosť:** Tieto závery stavebného úradu sú prejavom hrubej svojvôle a formalistickej manipulácie s číslami v rozpore s § 47 ods. 3 Správneho poriadku. Stavebný úrad mechanicky odčítal teoretické plánované kapacity nikdy nezrealizovanej druhej ubytovne (SO 102) od kapacity podzemnej garáže kancelárskej budovy, pričom úplne odignoroval celkový prevádzkový charakter oboch funkcií.
- Kancelárska budova Bory Office Space s 10 nadzemnými podlažiami, HPP 9 237,5 m², 145 zamestnancami v kanceláriách, kantínou (267,56 m²) a obchodnými prevádzkami v parteri (552,76 m²) generuje úplne iný typ dopravnej záťaže než ubytovacie zariadenie. Ide o nárazovú rannú a poobednú dopravnú špičku, vysokú obrátkovosť návštev, neustály pohyb kuriérov, taxíkov a zásobovacích vozidiel. Tvrdiť, že 90 podzemných garážových miest pre kancelárie „zlepšuje hlukovú situáciu“ obyvateľov v obytnom súbore Bory Promenáda, je vecne neudržateľné.

2. Faktická likvidácia skolaudovaných parkovacích miest Ubytovne SO 101 bez náhrady a rozpor s kolaudačným rozhodnutím (§ 85 Stavebného zákona):

- V území bol právoplatne zrealizovaný a skolaudovaný výhradne objekt SO 101 Ubytovacie zariadenie pre zdravotnícky personál (102 izieb, 194 ubytovaných osôb). Pre potreby tejto skolaudovanej ubytovne bolo vybudované a právoplatne skolaudované povrchové parkovisko v počte 60 parkovacích miest (kolaudačné rozhodnutie č. 2022/434-5721/OUKSP/KR/De26 zo dňa 07.09.2022 a č. OUKSP-2022/167/Ry-3508 zo dňa 30.05.2022).
- Z predloženej výkresovej dokumentácie Bory Office Space (Zastavovacia situácia C7, Situácia dopravy) nepochybne vyplýva, že rampa vjazdu/výjazdu do podzemnej garáže 1. PP a spevnené plochy SO.05 na pozemkoch parc. č. 3497/765 a 644/678 priamo zaberajú plochu reálne existujúceho povrchového parkoviska ubytovne SO 101. V dôsledku toho dochádza k fyzickému zrušeniu a likvidácii viac ako 14 skolaudovaných povrchových parkovacích miest ubytovne SO 101.
- Týmto poukazujeme na zásadné vady v odôvodnení Napadnutého rozhodnutia, v ktorom stavebný úrad nesprávne a marginalizujúco vyhodnotil dopady stavby tvrdením o „len 6,7 % priťaženie“ územia, pričom úplne opomenul reálny prevádzkový a faktický stav v teréne. V celom spise ani v Napadnutom rozhodnutí sa žiadna náhrada za zrušené skolaudované parkovacie miesta ubytovne SO 101 nerieši. Svojevoľným odstránením skolaudovaného príslušenstva ubytovne dochádza ku konaniu v priamom rozpore s jej kolaudačným rozhodnutím a k porušeniu § 85 ods. 1 Stavebného zákona, podľa ktorého sa stavba smie užívať len na účel a za podmienok určených v kolaudačnom rozhodnutí.
- Akceptovaním navrhovaného vjazdu do podzemnej garáže, ktorý fyzicky zasahuje do zrealizovaného parkoviska ubytovne, stavebný úrad fakticky odobril zníženie skolaudovaných parkovacích kapacít susednej stavby v rozpore s jej kolaudačným rozhodnutím. Stavebný úrad nie je oprávnený v konaní o zmene inej stavby povoliť, dať súhlas ani akceptovať zrušenie či zníženie počtu skolaudovaných stojísk ubytovne bez zodpovedajúceho právneho konania podľa § 85 ods. 1 Stavebného zákona a bez vyriešenia ich plnohodnotnej náhrady.
- Takýmto postupom stavebný úrad zaťažil konanie procesným pochybením a akceptoval stav, v dôsledku ktorého sa parkovací tlak ubytovaných zdravotníkov prenesie aj na naše súkromné rezidentské pozemky (parc. č. 3497/443, LV č. 4411).

3. Faktické nezrovnalosti a neštandardné poddimenzovanie výpočtu statickej dopravy pre Bory Office Space – neštandardné stanovenie čistej administratívnej plochy (STN 73 6110/Z2):

- Podľa Súhrnnej technickej správy (10/2024, kap. A.2.4) je celková hrubá podlažná plocha (HPP) administratívnej budovy 9 237,5 m² a hrubá plocha administratívy 7 846,3 m². Pri výpočte potreby parkovacích miest podľa normy STN 73 6110/Z2 však projektant pre výpočet návštevnosti uplatnil výmeru „čistej administratívnej plochy“ v rozsahu len 3 138,52 m².

- Poukazujeme na výrazný a neštandardný nepomer medzi hrubou plochou administratívy a započítanou čistou plochou, pričom z výpočtu statickej dopravy bolo vyňatých takmer 60 % podlažnej plochy budovy (rozdiel vyše 4 700 m²). Deklarovaný pomer využitia plôch na úrovni iba približne 40 % sa podstatne odchyľuje od obvyklých parametrov komerčných administratívnych objektov.

- Máme za to, že predložený výpočet statickej dopravy je výrazne poddimenzovaný. K takémuto prístupu pri určovaní vstupných výmer mohlo dôjsť z dôvodu, že vybudovanie vyššieho počtu parkovacích stojísk (napr. zriadením druhého podzemného podlažia garáží) by bolo v daných územných a základových pomeroch technicky a priestorovo len ťažko realizovateľné.

- Pri uplatnení štandardných prevádzkových ukazovateľov úžitkovej plochy v komerčnej administratíve (bežná efektivita 75 – 80 % dosahuje výmeru cca 6 000 m²) dosahuje normatívna potreba statickej dopravy rozsah 140 až 160 parkovacích miest, namiesto projektantom uvádzanej potreby 86 parkovacích miest (zabezpečených 90 PM v 1. PP).

- V dôsledku tohto poddimenzovania vznikne v reálnej prevádzke akútny nedostatok garážových kapacít, čo povedie k zvýšenému vyhľadávaniu parkovania a k neprimeranému sekundárnemu parkovaciemu tlaku na náš susedný rezidenčný areál Bory Promenáda.

4. Nulový počet parkovacích miest na teréne (0 PM) a nelegálne presunutie zásobovania a kuriérov do obytnej zóny (Vyhláška č. 532/2002 Z. z.):

- Počet parkovacích miest pre Bory Office Space na teréne je: 0 PM. Podzemná garáž (1. PP) s rampou so sklonom 14 % neumožňuje prejazd zásobovacích nákladných vozidiel, dodávok a vysokých kuriérskych vozidiel pre obchody (552,76 m²) a kantínu (267,56 m²) v parteri.

- Nakoľko na povrchu neexistuje ani jedno (0) zásobovacie alebo pohotovostné parkovacie miesto, všetky zásobovacie vozidlá a kuriéri budú fyzicky zastavovať a blokovat' povrchovú komunikáciu Ulice Jána Langoša a naše súkromné pozemky.

- Tým dochádza k priamemu porušeniu § 4 ods. 1 a § 51 Vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z., podľa ktorej odstavné a parkovacie plochy musia byť usporiadané tak, aby ich užívanie neobmedzovalo a neohrozovalo susedné stavby a bezpečnosť chodcov.

5. Nepreskúmateľnosť rozhodnutia (§ 47 ods. 3 Správneho poriadku) a nezákonný zásah do vlastníckych práv:

- Stavebný úrad sa v odôvodnení Napadnutého rozhodnutia s mojimi vecnými námietkami týkajúcimi sa podhodnotenia plôch administratívy, absencie povrchového zásobovania, zániku skolaudovaných parkovacích miest a rizika parkovacieho kolapsu riadne nevysporiadal. Úrad len nekriticky prebral tvrdenia stavebníka a odbil nás formalistickým konštatovaním, že „potreba 86 miest bola splnená“. Absencia riadneho odôvodnenia a opomenutie vyvrátenia našich argumentov zakladá ťažkú procesnú vadu nepreskúmateľnosti Napadnutého rozhodnutia podľa § 47 ods. 3 Správneho poriadku. Týmto povrchným vyhodnotením dopravy stavebný úrad zároveň založil

trvalý a priamy zásah do nášho vlastníckeho práva chráneného čl. 20 Ústavy SR a § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

IV. Prekročenie výškového regulatívu 30 m podľa Urbanistickej štúdie MIB, požiadavka na preskúmanie Záväzného stanoviska Hlavného mesta SR Bratislavy (§ 140b Stavebného zákona) a nepreskúmateľnosť zásahu do pohody bývania (§ 4, § 6 Vyhlášky č. 532/2002 Z. z., § 37 Stavebného zákona)

(Porušenie § 140b ods. 5 a § 37 ods. 2 Zákona č. 50/1976 Zb. Stavebný zákon, § 4 a § 6 Vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z. a § 47 ods. 3 Zákona č. 71/1967 Zb.)

1. Skutkový stav a výšková charakteristika stavby:

- Povoľovaná stavba Bory Office Space je navrhnutá s výškou +43,300 m (220,760 m n. m. BpV).
- Pre predmetnú rozvojovú funkčnú plochu 201 stanovuje Urbanistická štúdia výškového zónovania hlavného mesta SR Bratislavy (spracovaná odborným orgánom MIB) maximálnu výškovú hladinu 30 metrov. Navrhovaná budova túto výškovú hladinu prekračuje o 13,30 metra (o viac ako 44 %).
- Hlavné mesto SR Bratislava vo svojom Záväznom stanovisku č. MAGS OUIČ 54306/2024-483644/Gal zo dňa 22. 08. 2024 výslovne upozornilo na to, že výška 43,30 m presahuje výškovú hladinu 30 m podľa Urbanistickej štúdie MIB a investičný zámer označilo z hmotovo-priestorového hľadiska za „hranične akceptovateľný“. Mestská časť Bratislava-Lamač vo svojom vyjadrení č. ODUZM-2024/386/Pá-6425 zo dňa 22. 07. 2024 rovnako požadovala preveriť vhodnosť umiestnenia výškovej budovy.

2. Podnet na preskúmanie Záväzného stanoviska Hlavného mesta SR Bratislavy v odvolacom konaní (§ 140b ods. 5 Zákona č. 50/1976 Zb. Stavebný zákon):

- Som si vedomá, že stavebný úrad bol pri posudzovaní súladu s Územným plánom zviazaný Záväzným stanoviskom Hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 22. 08. 2024. Vzhľadom na to, že v zákonnej lehote podávam odvolanie a výslovne napádam vecnú správnosť a zákonnosť tohoto záväzného stanoviska orgánu územného plánovania, žiadam odvolací orgán (Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava), aby podľa § 140b ods. 5 Stavebného zákona č. 50/1976 Zb. vyžiadal preskúmanie a zmenu/potvrdenie predmetného záväzného stanoviska od nadriadeného orgánu územného plánovania.
- Mám za to, že vydanie súhlasného stanoviska pre 43,3 m vysokú budovu v území, kde odborný podklad mesta určuje limit 30 m a kde mesto samo označuje zámer za „hranične akceptovateľný“, je v rozpore s odbornými cieľmi územného plánovania a zásadou neprepínania únosného zaťaženia územia.

3. Samostatné pochybenie stavebného úradu pri posudzovaní pohody bývania (§ 37 ods. 2 Stavebného zákona a Vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z. z.):

- Súhlasné záväzné stanovisko k územnému plánu nezaväzuje stavebný úrad jeho samostatnej zákonnej povinnosti podľa § 37 ods. 2 Stavebného zákona č. 50/1976 Zb. posúdiť, či umiestnenie stavby vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a či neprimerane neobmedzuje a neohrozuje práva a oprávnené záujmy vlastníkov susedných nehnuteľností.
- Stavebný úrad v odôvodnení Napadnutého rozhodnutia (str. 14, odpoveď na námietku č. 2) námietku odbil tvrdením, že výška bola prerokovaná v záväznom stanovisku. Úrad sa však vôbec nevysporiadal s tým, aké konkrétne negatívne dôsledky bude mať 43,3 m vysoká hmota v tesnom susedstve 5-podlažných rezidenčných domov Bory Home 3 a ubytovne SO 101 – najmä z hľadiska vytvorenia masívnej vizuálnej bariéry, neprimeraného tienenia a šírenia hluku zo strešných VZT technológií umiestnených vo výške 43 m.
- Tým dochádza ku porušeniu § 4 a § 6 Vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z. (požiadavky na urbanistické riešenie a ochranu pohody bývania) a k nepreskúmateľnosti Napadnutého rozhodnutia podľa § 47 ods. 3 Správneho poriadku.

V. Nezákonnosť a nepreskúmateľnosť posúdenia hluku z VZT technológií, pozemnej dopravy a odrazu zvuku (Vyhláška MZ SR č. 549/2007 Z. z.) – alibistický presun povinnosti na kolaudáciu a nevynútiteľnosť podmienky „prerozdelenia dopravy“

(Porušenie § 32 Zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, § 37 Stavebného zákona a Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z.)

1. Skutkový stav a namietané hlukové vplyvy:

- Na streche 10. NP (vo výške +43,30 m) je navrhnutá kaskáda stacionárnych zdrojov hluku – 2 tepelné čerpadlá vzduch/voda (akustický výkon jedného zdroja až 87 dB) a VZT jednotky.
- Akustická štúdia (10/2024, VALERON Enviro Consulting) aj Akustická štúdia (03/2025, EnA CONSULT) uvádzajú, že hluk z technológií a z pozemnej dopravy vyhovuje limitom Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z. **výhradne za predpokladu aplikovania dodatočných kapotážnych opatrení (boxov/zásten) a za predpokladu teoretického „prerozdelenia príspevku dynamickej dopravy“.**

2. Vyvrátenie argumentácie stavebného úradu v Napadnutom rozhodnutí:
 Stavebný úrad v odôvodnení (str. 13 a str. 15, odpovede na námietky č. 3 a č. 7–9) zamietol moje námietky s tvrdením, že „*podľa akustickej štúdie návrh vyhovuje vyhláške MZ SR č. 549/2007 Z. z., konkrétne akustické parametre VZT zariadení sa spresnia v ďalšom stupni PD (DSP) a dodržanie limitov bude preukázané meraním pri kolaudácii*“.

3. Právne a odborné pochybenia stavebného úradu:

- **Nezákonný presun povinnosti na kolaudačné konanie (porušenie § 32 Správneho poriadku):**
 Podľa § 32 ods. 1 Správneho poriadku je správny orgán povinný presne a úplne zistiť skutočný stav veci pred vydaním rozhodnutia. Stavebný úrad nemôže rezignovať na posúdenie hlukových vplyvov v územnom konaní a alibisticky odkázať účastníkov na kolaudáciu. Ak sa po postavení

10-podlažnej budovy pri kolaudácii zistí prekročenie hlukových limitov, ochrana zdravia rezidentov bude nenapraviteľne poškodená.

- **Nevynútiteľnosť podmienky „prerozdelenia dopravy“:** Záver akustickej štúdie, že hluk z dopravy neprekročí limity len „za predpokladu prerozdelenia dynamickej dopravy“, je v praxi právne aj technicky nevynútiteľný. Stavebný úrad nemôže vodičom, kuriérom a zamestnancom prikázať, akou trasou majú jazdiť. V reálnej prevádzke dôjde ku sústredeniu dopravy pred vjazdom do garáže v tesnej blízkosti fasád Bory Home 3 a ubytovne SO 101, čo povedie k prekročeniu limitov podľa Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z.

- **Ignorovanie akustického odrazu a lievického efektu:** Stavebný úrad sa vôbec nevysporiadal s námietkou, že nová 43,3 m vysoká betónová fasáda vytvorí akustickú bariéru, ktorá bude odrážať hluk z okolitej dopravy späť na fasády bytových domov Bory Home 3 (tzv. lievický efekt).

- **Nereprezentatívne vstupné dáta:** Akustická štúdia vychádzala z meraní dopravy zo septembra 2023, keď v obytnom súbore Bory Home 3 prebiehali hromadné prevody bytov a zóna nebola trvalo zabývaná. Vstupné dáta boli nereprezentatívne, čo robí závery akustického posúdenia nepreskúmateľnými.

VI. Nedostatočne zistený skutkový stav a ignorovanie rizík v oblasti geológie, zakladania stavebnej jamy, podzemnej vody a radónového ožiarovania (Vyhláška MZ SR č. 57/2024 Z. z., Zákon č. 87/2018 Z. z., § 32 Správneho poriadku)

(Porušenie Zákona č. 87/2018 Z. z. o radiačnej ochrane a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, Vyhlášky MZ SR č. 57/2024 Z. z., § 32 Zákona č. 71/1967 Zb. a § 37 Stavebného zákona)

1. Skutkový stav a riziká podložia:

- Súhrnná technická správa (10/2024, kap. B.12.4) výslovne uvádza, že z geotechnického hľadiska ide o stavbu náročnú, založenú v neznámych pomeroch, pričom sa predpokladá **zvýšená hladina spodnej vody** a uvádza sa, že „hydrogeológia bude stanovená v ďalšom stupni PD“. Zároveň sa uvádza potreba použiť hydroizoláciu s certifikátom proti prenikaniu radónu z podložia.
- V zisťovacom konaní EIA MŽP SR zo dňa 31. 03. 2025 Sekcia geológie MŽP SR upozornila, že dotknuté územie spadá do **stredného radónového rizika**.

2. Vyvrátenie argumentácie stavebného úradu v Napadnutom rozhodnutí:

Stavebný úrad v odôvodnení (str. 14 a str. 16, odpovede na námietky č. 5, č. 11 a č. 13) moje námietky zamietol s tvrdením, že „*prieskum radónu bol spracovaný v roku 2020 pre ubytovňu (AGaudit s.r.o.) so stredným rizikom a výkopové práce v exteriéri nepredstavujú pre okolie žiadne zdravotné riziko z dôvodu riedenia radónu atmosférou. Podrobnejšia statika a hydrogeológia bude súčasťou vyššieho stupňa PD (DSP)*“.

3. Právne a odborné pochybenia stavebného úradu:

- **Porušenie predpisov o radiačnej ochrane (Zákon č. 87/2018 Z. z. a Vyhláška MZ SR č. 57/2024 Z. z.):** Podľa Vyhlášky MZ SR č. 57/2024 Z. z. a Zákona č. 87/2018 Z. z. o radiačnej ochrane pri stavbách s podzemnými podlažiami (podzemná garáž 1. PP) v území so stredným radónovým indexom je stavebník povinný doložiť aktuálny protokol o stanovení objemovej aktivity radónu v pôdnom vzduchu pre konkrétny rozsah a hĺbku plánovaných podzemných konštrukcií. Odvolávanie sa na starý prieskum z roku 2020 pre úplne inú stavbu (ubytovňu bez hlbokého suterénu) je právne neprípustné.

- **Ohrozenie obyvateľov pri otvorenej stavebnej jame:** Tvrdenie úradu, že exhalácia radónu z otvorenej stavebnej jamy v tesnej blízkosti obytných domov Bory Home 3 nepredstavuje žiadne riziko z dôvodu „riedenia vzduchom“, nie je doložené žiadnym odborným posudkom RÚVZ / ÚVZ SR. Hlboká otvorená stavebná jama pre 1. PP môže zmeniť migračné trasy pôdných plynov a nasmerovať zvýšené koncentrácie radónu do základových konštrukcií susedných bytových domov.

- **Alibizmus pri posudzovaní spodnej vody a statiky zakladania:** Presunutie posúdenia hydrogeológie, zakladania stavebnej jamy, režimu odvodnenia podzemnej vody a vplyvu na statiku (sadanie) susedných bytových domov na stavebné konanie (DSP) je hrubým porušením § 32 Správneho poriadku a § 37 Stavebného zákona. Územné rozhodnutie musí dať odpoveď na otázku, či hlboké podzemné konštrukcie neohrozia režim podzemných vôd a statickú bezpečnosť okolitých stavieb.

VII. Nepreskúmateľnosť rozhodnutia pre vecné a formálne rozpory v podkladoch (zmätočná identifikácia miesta stavby, dopravného napojenia a vnútroareálových plôch) – porušenie § 47 ods. 3 Zákona č. 71/1967 Zb. (Správny poriadok)

(Porušenie § 47 ods. 3 Zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní)

1. Skutkový stav a identifikované rozpory v podkladoch:

- V Závaznom stanovisku Hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS OUIČ 54306/2024-483644/Gal zo dňa 22. 08. 2024 sa ako „miesto stavby“ výslovne uvádza „ul. Dominika Tatarku“.
- V opise dopravného napojenia v tom istom záväznom stanovisku aj v Súhrnnej technickej správe sa uvádza, že cesta Ul. Jána Langoša je v okružnej križovatke napojená na „ul. Vladimíra Jukla“.
- **Skutočný stav v teréne:** Stavba sa nachádza na Ulici Jána Langoša, pričom okružná križovatka v danom území je v skutočnosti napojená na Ulicu Ivana Kadlečíka.

2. Vyvrátenie argumentácie stavebného úradu v Napadnutom rozhodnutí: Stavebný úrad v odôvodnení (str. 17, odpoveď na námietku č. 14) uvedené rozpory zľahčil a zamietol s tvrdením, že „*ide o chybu v písomnom označení lokality, ktorá nemá vplyv na grafické ani technické posúdenie dopravného napojenia stavby*“.

3. Právne pochybenie a nepreskúmateľnosť rozhodnutia:

- Zámena názvov ulíc a dopravných uzlov nie je obvyčajnou „chybou v písaní“. Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania (Magistrátu) a nadväzné odborné štúdie (akustická štúdia, rozptylová

štúdia, dopravno-kapacitné posúdenie) vychádzajú z matematických a fyzikálnych modelov dopravných tokov.

- Ak model spája dopravné zaťaženie s chybne definovaným komunikačným uzlom (Ul. Vladimíra Jukla namiesto Ul. Ivana Kadlečíka), všetky výpočty intenzity dopravy, hlukových emisií a imisií znečisťujúcich látok v ovzduší sú zaťažené systémovou chybou a sú neplatné.
- Stavebný úrad vydal rozhodnutie na základe vnútorne rozporuplných a zmätočných podkladov, čím porušil § 47 ods. 3 Zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, podľa ktorého odôvodnenie rozhodnutia musí byť jednoznačné, logické a preskúmateľné.

P E T I T

(NÁVRH ROZHODNUTIA ODVOLACIEHO ORGÁNU)

Na základe vyššie uvedených hmotnoprávných a procesných pochybení prvostupňového orgánu, rozporov s legislatívou SR (Zákon č. 50/1976 Zb. Stavebný zákon, Zákon č. 71/1967 Zb. Správny poriadok, Zákon č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve, Vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z. z., Vyhláška MZ SR č. 549/2007 Z. z., Vyhláška MZ SR č. 57/2024 Z. z., Zákon č. 87/2018 Z. z., STN 73 6110/Z2) a priameho nezákonného zásahu do môjho vlastníckeho práva a práva na pokojné bývanie navrhujem, aby odvolací orgán (Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava) po preskúmaní spisu podľa § 59 ods. 2 Správneho poriadku:

Napadnuté Rozhodnutie Mestskej časti Bratislava-Lamač č. OUKSP-2026-25-230-ES-5039-1 zo dňa 28. 08. 2026 v celom rozsahu ZRUŠIL a vec VRÁTIL prvostupňovému orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

V Bratislave, dňa 23. septembra 2026



Mgr. Ivona Zubáková

(odvolateľka, účastníčka konania a podielová spoluvlastníčka súkromnej komunikácie LV č. 4411)