

**MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-LAMAČ**  
Oddelenie územného konania a stavebného poriadku  
Malokarpatské nám. 9, 841 03 Bratislava

---

Podľa rozdeľovníka

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

2023/421-7535/OUKSP/oz/De

Vybavuje

Ing. Veronika Demetrovičová

Bratislava

30.11.2023

**Vec**

**Oznámenie o začatí stavebného konania**

Stavebník, **Bory Home, s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava – IČO: 48099171**, v zastúpení ARMATRADE GRP s.r.o., Súľovská 38, 821 05 Bratislava – IČO: 35775793, podal na tunajšom úrade dňa 30.06.2023 žiadosť o vydanie stavebného povolenia (posledné doplnenie dňa 29.11.2023) na stavbu s názvom:

**„Bory Nádvorie“** (ďalej len ako „stavba“),

v rozsahu stavebných objektov:

**E1 – Hlavné stavebné objekty**

- SO 01 Objekt bytového domu
- SO 01.1 Severná časť bytového domu O1
- SO 01.2 Južná časť bytového domu O2
- SO D1 Odpadové stojisko
- SO D2 Odpadové stojisko
- SO T1 Totem

**E2.2 Krajinné úpravy, exteriérové prvky**

- SO 9710.1 Terénne modulácie a CTÚ
- SO 9710.2 Sadové úpravy
- SO 9710.3 Oporné múry
- SO 9710.4 Mobiliár, prvky drobnej architektúry, detské ihriská
- SO 9710.5 Zavlažovací systém

**E2.8 Plynofikácia**

- SO 9013.1 Pripojovací STL plynovod

**E2.6 Prípojky VN a rozvody NN**

- SO 9012.1 Distribučné rozvody NN
- SO 9012.2 Areálové rozvody NN
- SO 9730 Prekládka stožiaru VO verejného osvetlenia
- SO 9731.1 Areálové osvetlenie pre parkovisko
- SO 9731.2 Areálové osvetlenie pre vnútroblok

**E2.7 Prípojky a rozvody TK, OPTK**

- SO 9017 Slaboprúdová prípojka opt

**E3 – Príprava územia**

- E3.2 SO 1001 Dočasné objekty zariadenia staveniska

na pozemkoch registra C-KN parc. č. 641/119, 642/164, 642/165, 642/167, 644/345, 644/356, 644/357, 644/675, 644/682, 644/683, 644/689, 644/767, 644/873, 3497/327, 3497/328, 3497/329, 3497/330, 3497/883, 3497/884 v katastrálnom území Lamač, obec Bratislava-Lamač.

Pozemky C-KN parc. č. 641/119, 642/164, 642/165, 642/167, 644/345, 644/356, 644/357, 644/767, 3497/327, 3497/328, 3497/329, 3497/330, 3497/884 sú podľa listov vlastníctva č. 3133 vo vlastníctve Bory a.s., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava. Stavebník predložil k uvedeným pozemkom zmluvu o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 28.11.2023 a zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena zo dňa 20.09.2023.

Pozemky C-KN parc. č. 644/675, 644/682 sú podľa listu vlastníctva č. 4073 vo vlastníctve stavebníka.

Pozemky C-KN parc. č. 644/683, 644/873 sú podľa listu vlastníctva č. 2639 vo vlastníctve Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava. Stavebník predložil k uvedeným pozemkom zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecných bremien zo dňa 02.08.2023, ktorej súčasťou je dodatok č. 1 – dohoda o postúpení práv a povinností zo zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecných bremien zo dňa 28.11.2023.

K pozemku C-KN parc. č. 644/689, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. 4411 preukázal stavebník vecné bremeno pre trasovanie distribučných rozvodov NN, ktoré je zapísané na liste vlastníctva č. 4073 na základe overeného GP č. G1-2010/2022 – č. vkladu V33211/2022 z 28.10.2022.

Pozemok C-KN parc. č. 3497/883 je podľa listu vlastníctva č. 3046 vo vlastníctve Bory a.s., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava. Stavebník predložil k uvedenému pozemku zmluvu o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 28.11.2023.

Na stavbu v rozsahu povoľovaných stavebných objektov bolo vydané Mestskou časťou Bratislava-Lamač:

Územné rozhodnutie o umiestnení stavby č. 2023-22/471-1367/OUKSP/UR/De1 zo dňa 22.02.2023, právoplatné dňa 20.03.2023, v znení opravy zrejmej chyby v písaní rozhodnutia pod č. 2023/471-1866/OUKSP/De zo dňa 16.03.2023 a pod č. 2023/471-4388/OUKSP/De zo dňa 12.07.2023.

Navrhovaná činnosť bola predmetom zisťovacieho konania podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov. Ministerstvo životného prostredia SR, rozhodnutím č. 7084/2021-6.6/fr-R 24021/2021 zo dňa 06.05.2021, právoplatným dňa 14.06.2021, určilo že navrhovaná činnosť sa nebude posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z.z.

Zodpovedný projektant: Ing. Peter Janeček, AA \*1966AA\*, SUPERATELIER s.r.o., Mýtna 11, 811 07 Bratislava, projektová dokumentácia vypracovaná 06/2023, R01 a 10/2023, R02.

Dňom podania žiadosti bolo začaté stavebné konanie.

#### **Popis stavby:**

Predmetom projektovej dokumentácie je súbor obytných stavieb s potrebným počtom parkovacích miest. V rámci zámeru je navrhnutá funkcia bývania, nebytové priestory, podzemné garáže s parkovaním a technickým vybavením objektu, povrchové parkovisko, vrátane prislúchajúcich komunikácií, spevnených, zelených plôch a napojenia objektov na existujúce inžinierske siete a dopravnú infraštruktúru.

Bytový dom je navrhovaný na spoločnej podnoži tvorenej prvým podzemným podlažím s funkciou podzemnej garáže, pivničných kobiek, skladových priestorov a technického zázemia objektu. V nadzemnej časti je objekt tvorený dvomi samostatnými časťami v tvare písmen „U“, ktoré sú obrátené zrkadlovo do seba, čím vytvárajú vnútroblok s parkovou

úpravou. Severná časť bytového domu má označenie O1, južná časť bytového domu má označenie O2.

**Polohové a výškové umiestnenie stavby, plošná a priestorová bilancia:**

Vymedzené územie funkčnej plochy	13 276,0 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha celková	3 034,4 m <sup>2</sup>
Úžitková plocha celková	20 406,0 m <sup>2</sup>
Úžitková plocha nadzemných častí	14 235,6 m <sup>2</sup>

Počet nadzemných podlaží	5 - 7
Počet podzemných podlaží	1
Počet bytových jednotiek	173
Nebytový priestor pre krátkodobé ubytovanie – svetlotechnický apartmán = 7	
Nebytový priestor – retail	4
Nebytový priestor – komunitný spoloč. p.	1

Maximálny pôdorysný rozmer bytového domu O1 je 64,60 m x 42,325 m.

Maximálny pôdorysný rozmer bytového domu O2 je 59,025 m x 52,75 m.

Počet parkovacích miest	259 p.m. z toho 11 p.m. pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu
Parkovacie miesta v podzemnej garáži	224 p.m.
Parkovacie miesta na teréne	32 p.m.
Popri jestvujúcej komunikácii A114 sú navrhované 3 pozdĺžne parkovacie miesta pre krátkodobé státi.	

**Výškové osadenie objektu:**

Severná časť bytového domu O1	±0,000 = 178,75 m.n.m = 1. nadzemné podlažie
Južná časť bytového domu O2	±0,000 = 178,75 m.n.m = 1. nadzemné podlažie
Maximálna výška atiky strechy O1	202,280 m.n.m
Maximálna výška atiky strechy O2	202,280 m.n.m
Zastrešenie objektu je sústavou plochých striech.	

Mestská časť Bratislava - Lamač, oddelenie územného konania a stavebného poriadku, ako príslušný stavebný úrad I. stupňa podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) a v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 23/2003, ktorým bol schválený dodatok č. 27 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy, predložené podanie preskúmal a podľa ustanovenia §61 ods.1 stavebného zákona v súčinnosti s §8 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona v nadväznosti na § 18 ods.3 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“)

**o z n a m u j e**

začatie stavebného konania dotknutým orgánom a známym účastníkom konania. Nakoľko sú stavebnému úradu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby upúšťa podľa § 61 ods.2 stavebného zákona od ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním.

V zmysle § 61 ods. 3 stavebného zákona účastníci konania môžu uplatniť svoje námietky a pripomienky najneskôr **do 7 pracovných dní** odo dňa doručenia tohto oznámenia na

tunajšom stavebnom úrade so sídlom na Malokarpatskom námestí č.9, Bratislava, inak na neskoršie podané námietky stavebný úrad nebude prihliadať.

V zmysle § 61 ods. 6 stavebného zákona dotknuté orgány sú povinné oznámiť svoje stanovisko v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje námietky účastníci konania. Ak niektorý z orgánov štátnej správy potrebuje na riadne posúdenie dlhší čas, predĺži stavebný úrad na jeho žiadosť lehotu pred jej uplynutím. Ak dotknutý orgán v určenej alebo predĺženej lehote neoznámí svoje stanovisko k povoľovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

V zmysle § 61 ods. 4 stavebného zákona, stavebný úrad oznamuje začatie konania účastníkom konania verejnou vyhláškou, nakoľko sa jedná o konanie s veľkým počtom účastníkov.

V zmysle § 17 správneho poriadku účastníci konania, ich zákonní zástupcovia a opatrovníci sa môžu dať zastupovať advokátom alebo iným zástupcom, ktorého si zvolia. Právnická osoba koná prostredníctvom svojich orgánov alebo prostredníctvom svojho zástupcu. Splnomocnenie na zastupovanie treba preukázať písomným plnomocenstvom alebo plnomocenstvom vyhláseným do zápisnice.

Stavebný úrad dáva v súlade s § 33 ods. 2 správneho poriadku účastníkom konania a zúčastneným osobám možnosť vyjadriť sa pred vydaním rozhodnutia k jeho podkladom k spôsobu ich zistenia, prípadne navrhnúť ich doplnenie. Účastník konania je povinný navrhnúť na podporu svojich tvrdení dôkazy, ktoré sú mu známe (§ 34 ods.3 správneho poriadku).

Do dokladov je možné nahliadnuť a prípadné námietky a pripomienky uplatniť na stavebnom úrade so sídlom Malokarpatské námestie 9, Bratislava, počas stránkových dní: Pondelok a streda: 9,00 – 12,00 hod. 13,00 – 16,00 hod.

Odporúčame účastníkom konania a dotknutým orgánom vopred sa telefonicky informovať o možnosti nahliadnutia do spisu na tel. č. 02/64 78 00 65 alebo e-mailom na adrese príslušného pracovníka uvedenej na 1. strane tejto písomnosti.

**Ing. Darina Homzová**  
vedúca oddelenia územného  
konania a stavebného poriadku

**Doručí sa:**

- **účastníkom konania verejnou vyhláškou:**

1. Bory Home s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava v zastúpení spol. **ARMATRADE GRP s.r.o., Mliekarenská 15, 821 09 Bratislava**
2. Bory, a.s., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
3. SUPERATELIER s.r.o., Mýtna 11, 811 07 Bratislava
4. Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
5. Vlastníci pozemkov podľa listu vlastníctva č. 4411 v k.ú. Lamač, obec Bratislava-Lamač
6. Združenie domových samospráv, o.z., Rovniankova 11667/14, 851 02 Bratislava, P.O.BOX 218, 850 00 Bratislava

- **dotknutým orgánom a organizáciám:**

7. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
8. BVS, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29
9. Dopravný podnik Bratislava, a.s., Olejkárska 1, 814 52 Bratislava

10. Dopravný úrad, Letisko M.R. Štefánika, 823 05 Bratislava
11. HaZÚ hlavného mesta SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
12. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán štátnej správy ochrany prírody, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
13. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán štátnej správy odpadového hospodárstva, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
14. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán štátnej vodnej správy, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
15. Okresný úrad Bratislava, odbor opravných prostriedkov, pozemkový referát, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
16. Okresný úrad Bratislava, odbor krízového riadenia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
17. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Ba, hl. m.SR, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava
18. SVP, š.p., Karloveská 2, 842 17 Bratislava
19. T-gas, s.r.o., Cesta mládeže 5421, 901 01 Malacky
20. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, Sekulská 1, 842 50 Bratislava
21. SZTP, Ševčenkova 19, 851 01 Bratislava
22. Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
23. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
24. UPC Broadband Slovakia s.r.o., Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava
25. SITEL s.r.o., Kopčianska 18, 851 01 Bratislava
26. MICHLOVSKÝ, spol. s.r.o., Letná 796/9 921 01 Piešťany
27. Ministerstvo životného prostredia SR, odbor posudzovania vplyvov na ŽP, Nám. Ľudovíta Štúra 1, 812 35 Bratislava

**Toto oznámenie sa doručuje verejnou vyhláškou podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona v súčinnosti s § 26 správneho poriadku, a musí byť vyvesené na úradnej tabuli a na webovom sídle Mestskej časti Bratislava-Lamač po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.**

Zverejnené dňa: .....

Zvesené dňa: .....

Doručené dňa: .....

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje zverejnenie a zvesenie zverejnenia rozhodnutia.