

# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-LAMAČ

Malokarpatské nám. 9, 841 03 Bratislava

Naše číslo  
2023-22/471-1367/OUKSP/UR/De1

Bratislava  
22.02.2023

## ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava- Lamač, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa §117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v nadväznosti na §7a písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o hlavnom meste“) a čl. 67 štatútu hlavného mesta Bratislavy, v nadväznosti na §1 písm. c) zákona č. 608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, v nadväznosti na §2 písm. e) zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky v znení neskorších predpisov, v zmysle §46 a §47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), zastúpená starostom mestskej časti v zmysle §17 ods.3 zákona o hlavnom meste, na podklade vykonaného konania rozhodol takto:

podľa §39 a §39a stavebného zákona v spojení s §4 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, vydáva

### územné rozhodnutie o umiestnení stavby

ktorým sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti

na stavbu s názvom: „Bory Nádvorie“ (ďalej len „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

#### E2 – Vonkajšie stavebné objekty

SO D1	Odpadové stojisko
SO D2	Odpadové stojisko
SO T1	Totem

#### E2.1 DOP

SO 9510.1	Zjazd z komunikácie A114, ext. parkovisko a areálová komunikácia
SO 9510.2	Chodník popri komunikácii A114 a cyklochodníky
SO 9510.3	Vnútroareálové chodníky a spevnené plochy
SO 9510.4	Chodníky popri komunikácii A115 a cyklochodníky
SO 9510.5	Odstavná plocha pre retail
SO 9510.6	Zjazd z komunikácie A128, ext. parkovisko a areálová komunikácia

#### E2.2 SAD

SO 9710.1	Terénne modulácie a ČTÚ
SO 9710.2	Sadové úpravy

SO 9710.3	Oporné múry
SO 9710.4	Mobiliár, prvky drobnej architektúry, detské ihriská
SO 9710.5	Zavlažovací systém
<b>E2.3 VVD</b>	
SO 9010	Vodovodné prípojky
SO 9712	Vnútroareálový vodovod
<b>E2.4 VKS</b>	
SO 9016.1	Areálová splašková kanalizácia
SO 9016.2	Prípojky splaškovej kanalizácie
<b>VKD</b>	
SO 9014.1	Dažďová kanalizácia zo striech, prípojky DK a akumulčná nádrž
SO 9014.2	Dažďová kanalizácia z komunikácií
SO 9015	Retenčná nádrž a ORL
<b>E2.5 PLE</b>	
SO 9013.1	Prípojovací STL plynovod
<b>E2.6 ELE</b>	
SO 9012.1	Distribučné rozvody NN
SO 9012.2	Areálové rozvody NN
SO 1001.1	Dočasná prípojka NN pre stavenisko
SO 9730	Preloženie verejného osvetlenia
SO 9731.1	Areálové osvetlenie pre parkovisko
SO 9731.2	Areálové osvetlenie pre vnútroblok
<b>E2.7 SLE</b>	
SO 9017	Slaboprúdová prípojka opt
<b>E3 – Príprava územia</b>	
E3.1 SO	1501 Príprava územia a HTU
E3.2 SO	1001 Dočasné objekty zariadenia staveniska

navrhovateľ: **Bory Home, s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava**  
– IČO: 48099171 (ďalej len „navrhovateľ“), v zastúpení spol.  
ARMATRADE GRP s.r.o., Súľovská 38, 821 05 Bratislava –  
IČO: 35775793

miesto stavby: na pozemkoch C-KN parc. č. 641/18, 641/19, 641/20, 641/21, 641/117,  
641/119, 642/164, 642/165, 642/166, 642/167, 644/338, 644/339,  
644/345, 644/346, 642/173, 644/353, 644/354, 644/356, 644/357,  
644/767, 644/879, 3497/327, 3497/328, 3497/329, 3497/330, 3497/331,  
3497/332, 3497/333, 3497/379, 3497/433, 644/675, 644/682, 644/683,  
644/689 v k.ú. Bratislava-Lamač,  
E-KN p.č. 2785, 2791, 2796, 2797 v k.ú. Bratislava-Lamač

zodp. projektant: SADOVSKY & ARCHITECTS s.r.o., Sienkiewiczova 4, 811 09 Bratislava,  
Ing. arch. Oliver Sadovský, autorizovaný architekt \*1671AA\*, projektová  
dokumentácia vypracovaná december 2022, revízia 2

druh stavby: bytový dom (novostavba)  
účel stavby: bytová budova (§ 43b ods. 1 písm. b) stavebného zákona)  
doba trvania stavby: trvalá

#### **Opis predmetu územného rozhodnutia:**

Predmetom územného rozhodnutia 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 objekt, 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. Maximálny pôdorysný rozmer časti O1 je 64,6 x 44,1 m a časti O2 je 59,025 x 52,75 m. Podlažnosť objektu v nadzemnej časti je premenlivá od 5.NP až po 7.NP. V nadzemnej časti objektu je celkovo navrhovaných 168 bytových jednotiek. Okrem bytov je v objekte 18 apartmánov pre krátkodobé ubytovanie, ktoré sú riešené v dispozičných riešeniach ako bytové jednotky (z dôvodu nevyhovujúcich svetlotechnických parametrov), ďalej sú v objekte na 1.NP dva nebytové priestory (retail) a pivničné kobky.

### **1. Pre umiestnenie a projektovú prípravu sa určujú tieto podmienky:**

Stavba sa umiestňuje tak, ako je to zakreslené v projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie z decembra 2022, revízia 2, spracovaná SADOVSKY & ARCHITECTS s.r.o., Sienkiewiczova 4, 811 09 Bratislava, Ing. arch. Oliver Sadovský, autorizovaný architekt \*1671AA\*, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia.

Pozemky, na ktorých sa umiestňuje objekt bytového domu spolu s príslušným areálom, tzv. projektové pozemky:

C-KN p.č. 641/18, 641/19, 641/20, 641/117, 641/119, 642/164, 642/165, 642/166, 642/167, 644/338, 644/339, 644/345, 644/346, 642/173, 644/353, 644/354, 644/356, 644/879, 3497/327, 3497/328, 3497/329, 3497/330, 3497/331, 3497/332, 3497/333, 3497/379 v k.ú. Bratislava-Lamač.

Druh pozemku ostatná plocha: 641/18, 641/19, 641/20, 641/119, 644/338, 644/346, 644/354, 644/879, 3497/333.

Druh pozemku zastavaná plocha: 641/117, 3497/327, 3497/328, 3497/329, 3497/330, 3497/331, 3497/332, 3497/379.

Druh pozemku orná pôda: 644/339, 644/345, 644/353, 644/356.

Druh pozemku vodná plocha: 642/164, 642/165, 642/166, 642/167, 642/173.

Stavba a jednotlivé stavebné objekty sa umiestňujú na nasledovných pozemkoch:

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

na pozemkoch C-KN p. č. 644/339, 644/345, 644/353, 644/356, 3497/327, 3497/328, 3497/333 v k.ú. Bratislava-Lamač;

E2 – Vonkajšie stavebné objekty

SO D1 Odpadové stojisko

SO D2 Odpadové stojisko

na pozemkoch C-KN p.č. 644/338, 644/339, 644/345, 644/346, 644/356 v k.ú. Bratislava-Lamač;

SO T1 Totem

na pozemku C-KN p.č. 644/353 v k.ú. Bratislava-Lamač;

E2.1 DOP

SO 9510.1 Zjazd z komunikácie A114, ext. parkovisko a areálová komunikácia

na pozemkoch C-KN p.č. 644/338, 644/339, 644/345, 644/346, 644/767, 3497/327 v k.ú. Bratislava-Lamač;

SO 9510.2 Chodník popri komunikácii A114 a cyklochodníky

na pozemkoch C-KN p.č. 644/339, 641/117, 642/167, 3497/327 v k.ú. Bratislava-Lamač;

SO 9510.3 Vnútroareálové chodníky a spevnené plochy

na pozemkoch C-KN p.č. 644/339, 644/345, 644/346, 644/353, 644/354, 644/356, 3497/327, 3497/328, 3497/379 v k.ú. Bratislava-Lamač;

SO 9510.4 Chodníky popri komunikácii A115 a cyklochodníky  
na pozemkoch C-KN p.č. 644/879, 644/356, 3497/328, 3497/329, 3497/379 v k.ú. Bratislava-Lamač;

SO 9510.5 Odstavná plocha pre retail  
na pozemkoch C-KN p.č. 3497/327 v k.ú. Bratislava-Lamač;

SO 9510.6 Zjazd z komunikácie A128, ext. parkovisko a areálová komunikácia  
na pozemkoch C-KN p.č. 644/356, 644/879, 3497/329, 3497/330, 3497/331, 3497/332 v k.ú. Bratislava-Lamač;

## E2.2 SAD

SO 9710.3 Oporné múry  
na pozemkoch C-KN p.č. 644/356, 644/879, 3497/330 v k.ú. Bratislava-Lamač;

SO 9710.1 Terénne modulácie a ČTÚ  
SO 9710.2 Sadové úpravy  
SO 9710.5 Zavlažovací systém  
na pozemkoch C-KN p.č. 641/18, 641/19, 641/20, 641/117, 641/119, 642/164, 642/165, 642/166, 642/167, 644/338, 644/339, 644/345, 644/346, 642/173, 644/353, 644/354, 344/356, 644/357, 644/879, 3497/327, 3497/328, 3497/329, 3497/333, 3497/379 v k.ú. Bratislava-Lamač;

SO 9710.4 Mobiliár, prvky drobnej architektúry, detské ihriská  
na pozemkoch C-KN p.č. 644/338, 644/339, 644/345, 644/346, 644/353, 644/354, 644/356, 3497/333 v k.ú. Bratislava-Lamač;

## E2.3 VVD

SO 9010 Vodovodné prípojky  
na pozemkoch C-KN p.č. 644/356, 644/879, 3497/329, 644/357 v k.ú. Bratislava-Lamač;

SO 9712 Vnútroareálový vodovod  
na pozemkoch C-KN p.č. 644/339, 644/345, 644/346, 644/354, 644/356, 644/879, 3497/327, 3497/328, 3497/329, 3497/333, 3497/379 v k.ú. Bratislava-Lamač;

## E2.4 VKS

SO 9016.1 Areálová splašková kanalizácia  
na pozemkoch C-KN p.č. 644/339, 644/345, 344/346, 644/353, 344/356, 344/879, 3497/327, 3497/328, 3497/333 v k.ú. Bratislava-Lamač;

SO 9016.2 Prípojky splaškovej kanalizácie  
na pozemkoch C-KN p.č. 641/119, 642/165, 3497/333 v k.ú. Bratislava-Lamač;

## VKD

SO 9014.1 Dažďová kanalizácia zo striech, prípojky DK a akumulčná nádrž  
na pozemkoch C-KN p.č. 641/21, 644/339, 644/345, 644/346, 644/353, 644/354, 344/356, 644/767, 644/879, 3497/327, 3497/328, 3497/333 v k.ú. Bratislava-Lamač; E-KN p.č. 2785, 2791, 2796, 2797 v k.ú. Bratislava-Lamač;

SO 9014.2 Dažďová kanalizácia z komunikácií  
na pozemkoch C-KN p.č. 641/119, 644/339, 644/345, 644/356, 644/767, 644/879, 3497/327, 3497/332 v k.ú. Bratislava-Lamač;

SO 9015 Retenčná nádrž a ORL

na pozemkoch C-KN p.č. 644/339, 644/345, 644/346, 644/356, 3497/327 v k.ú. Bratislava-Lamač;

#### E2.5 PLE

SO 9013.1 Pripojovací STL plynovod  
na pozemkoch C-KN p.č. 644/356, 644/879, 644/357 v k.ú. Bratislava-Lamač;

#### E2.6 ELE

SO 9012.1 Distribučné rozvody NN  
na pozemkoch C-KN p.č. 644/683, 3497/433, 644/689, 644/682, 644/675, 644/357, 3497/329, 644/356, 3497/379, 3497/328, 644/345 v k.ú. Bratislava-Lamač;

SO 9012.2 Areálové rozvody NN  
na pozemkoch C-KN p.č. 644/345, 644/356 v k.ú. Bratislava-Lamač;

SO 1001.1 Dočasná prípojka NN pre stavenisko  
na pozemkoch C-KN p.č. 644/683, 3497/433, 644/689, 644/682, 644/675, 644/357, 3497/329, 644/879, 644/356 v k.ú. Bratislava-Lamač;

SO 9730 Preloženie verejného osvetlenia  
na pozemkoch C-KN p.č. 644/767, 3497/327 v k.ú. Bratislava-Lamač;

SO 9731.1 Areálové osvetlenie pre parkovisko  
na pozemkoch C-KN p.č. 644/338, 644/339, 644/345, 644/346, 644/356, 644/879, 3497/327 v k.ú. Bratislava-Lamač;

SO 9731.2 Areálové osvetlenie pre vnútroblok  
na pozemkoch C-KN p.č. 644/345, 644/346, 644/353, 644/356 v k.ú. Bratislava-Lamač;

#### E2.7 SLE

SO 9017 Slaboprúdová prípojka opt  
na pozemkoch C-KN p.č. 644/689, 644/682, 644/675, 644/357, 3497/329, 644/879, 644/356, 3497/328, 644/345 v k.ú. Bratislava-Lamač;

Podľa územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov, sú stavbou dotknuté pozemky určené pre reguláciu funkčného využitia plôch: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód regulácie H a územie mestskej zelene, parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, rozvojové územie.

### **Architektonické a urbanistické riešenie stavby a napojenie na siete technického vybavenia:**

#### **SO 01 Objekt bytového domu**

##### **SO 01.1 Severná časť bytového domu O1**

##### **SO 01.2 Južná časť bytového domu O2**

V rámci pozemku investora je navrhnutý bytový dom, ktorý je koncipovaný ako kombinácia dvoch objektov s vnútornou schémou chodby a sekcie s 5 - 7 bytovými podlažiami. Jednotlivé bytové domy sú umiestnené na jednom spoločnom podzemnom parkovacom podlaží.

Architektúru predstavujú dve budovy tvaru U, logicky obrátené do seba s vytvoreným vnútroblokom s hrou výšok jednotlivých častí. Návrh pracuje s mierne svahovitým terénom, kde 1.NP je čiastočne zapustené zo strany komunikácie A115, umožňuje tu efektívne umiestnenie technických a skladových priestorov.

Byty sú 1 – 4 izbové so vstupnou chodbou, v ktorej sa nachádza štandardne šatník, so samostatnou hygienou a samostatným WC, obývací izba je prepojená s kuchyňou. Ostatné izby sú samostatné, nepriechodné. Technické a skladové priestory sa nachádzajú na úrovni 1.PP alebo 1.NP.

V rámci navrhovanej stavby je navrhnutá plynová kotolňa II. kategórie v bytovom dome SO O2 (Juh) s dvomi kotlami Buderus Logano s výkonom spolu 734 kW.

#### **SO D1 Odpadové stojisko**

Rieši umiestnenie sady 7ks kontajnerov s objemom 5m<sup>3</sup> a 2ks kontajnerov s objemom 3m<sup>3</sup> pre komunálny a separovaný odpad v nadväznosti na spevnené plochy pri SO 9510.6 Zjazd z komunikácie A114, ext. parkovisko a areálová komunikácia. Celkový rozmer stojiska je uvažovaný cca 5 x 5 m.

#### **SO D2 Odpadové stojisko**

Rieši umiestnenie sady 7ks kontajnerov s objemom 5m<sup>3</sup> a 2ks kontajnerov s objemom 3m<sup>3</sup> pre komunálny a separovaný odpad v nadväznosti na spevnené plochy pri SO 9510.1 Zjazd z komunikácie A115, ext. parkovisko a areálová komunikácia. Celkový rozmer stojiska je uvažovaný cca 5 x 5 m.

#### **SO T1 Totem**

Prvok drobnej architektúry, ktorého podrobná špecifikácia bude predmetom ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie.

#### **SO 9510.1 Zjazd z komunikácie A114, ext. parkovisko a areálová komunikácia**

V severozápadnej časti riešeného územia je navrhnutá obojsmerná komunikácia (vetva 3) kategórie MO 7,0/30 funkčnej triedy C3. Na ZÚ sa napája na existujúcu komunikáciu A114 kategórie MZ 9,0/40 funkčnej triedy C3, kde sú navrhnuté vnútorné polomery R=6,0 m a priechod pre cyklistov primknutý k priechodu pre chodcov. Na KÚ je navrhnutý vjazd a výjazd do podzemnej hromadnej garáže.

#### **SO 9510.2 Chodník popri komunikácii A114 a Cyklochodníky**

Chodník vedený popri existujúcej komunikácii A114 sa rozšíri na šírku 3,5 m, na dĺžke cca 110 m a je navrhnutý ako spoločný chodník pre chodcov a cyklistov. V západnej časti riešeného územia sa navrhnutý spoločný chodník pre chodcov a cyklistov bude napájať na existujúcu cyklotrasu.

#### **SO 9510.3 Vnútroareálové chodníky a spevnené plochy**

Všetky budovy sú medzi sebou prepojené chodníkmi pre peších. Chodníky majú šírku 1,5 – 4,45 m. Navrhnuté vnútroareálové chodníky sa budú napájať na spoločný chodník pre chodcov a cyklistov.

#### **SO 9510.4 Chodníky popri komunikácii A115 a Cyklochodníky**

Chodník vedený popri existujúcej komunikácii A115 sa rozšíri na šírku 3,5 m, na dĺžke cca 47 m a je navrhnutý ako spoločný chodník pre chodcov a cyklistov.

V priestore križovatky komunikácií A118 a A115 je navrhnutý priechod pre cyklistov primknutý k priechodu pre chodcov, pre zabezpečenie napojenia na výhľadový spoločný chodník pre chodcov a cyklistov vedený popri komunikácii A115, na východnej strane, riešený v rámci inej stavby.

#### **SO 9510.5 Odstavná plocha pre retail**

Popri existujúcej komunikácii A114 sú navrhnuté pozdĺžne vyhradené parkovacie miesta pre krátkodobé státie o rozmeroch 2,2 m x 6,5 m v počte 3 stojiská.

#### **SO 9510.6 Zjazd z komunikácie A128, ext. parkovisko a areálová komunikácia**

V južnej časti riešeného územia je navrhnutá obojsmerná komunikácia (vetva 1, vetva 2) kategórie MO 7,0/30 funkčnej triedy C3. Vetva 1 má dĺžku 20,66 m a jazdné pruhy majú šírku 3,0 m. Vetva 2 má dĺžku 42,23 m a jazdné pruhy majú šírku 3,0 m. Na ZÚ (začiatku úseku) sa vetva napája na plánovanú komunikáciu A 128 kategórie MO 8,0/30 funkčnej triedy C3 (riešená v rámci inej stavby), kde je navrhnutý vnútorný polomer R=7 m. Na KÚ (konci úseku) vetvy 1 je navrhnutý vjazd a výjazd do podzemnej hromadnej garáže.

## **SO 9710.1 Terénne modulácie a ČTÚ**

### **SO 9710.2 Sadové úpravy**

Čisté terénne úpravy vychádzajú z riešenia krajinnno-architektonických úprav. Vegetačné plochy na rastlom teréne budú mať kótu okolitých spevnených plôch tak aby nevytvárali bariéru v priestore. Vegetačné plochy na konštrukcii budú riešené v závislosti od navrhovaného typu zelene, kde uvažujeme s nasledovnými kategóriami: trávnik, nízke kry a trvalky alebo vzrastlé stromy. Plochy vegetácie vo vnútroblokoch budú realizované na strešnej konštrukcii podzemných garáží. Keďže na ploche je dostatok zeminu pre trávnik alebo zmiešané trvalkové záhony – tieto plochy sú v úrovni spevnených plôch. Miesta kde sa plánuje s vysadením vzrastlých drevín budú navrhované terénne kopce s porastom. Svahovanie sa uvažuje v maximálnom sklone 30% alebo 1/3, tak aby nebola limitovaná následná údržba vegetačných plôch. Navrhovaná zeleň bude plniť hlavne funkciu socioekonomickú (zvýšenie hodnoty územia a okolitých nehnuteľností), enviromentálnu (bioklimatickú, izolačnú, estetickú), psychosociálnu (zlepšenie zdravia návštevníkov) a rekreačnú.

### **SO 9710.5 Zavlažovací systém**

Zálievka časti výsadiieb bude riešená automatickým závlahovým systémom riadeným počítačom. Závlahový systém je napojený na akumuláciu nádrž dažďovej vody zo striech objektov. Zavlažovanie bude riešené formou povrchovej, podpovrchovej kvapkovej závlahy.

### **SO 9710.4 Mobiliár, prvky drobnej architektúry, detské ihriská**

Exteriér je živou súčasťou navrhovaného objektu a bude poskytovať príležitosť pre rôzne aktivity a pobyt. Priestor sa delí na poloverejné vnútrobloky a verejné priestory po okraji územia okolo bytových blokov. Súčasťou vnútroblokov je ich zariadenie: mobiliár - lavičky a ležadlá, odpadkové koše, stojany na bicykle, detské hracie prvky, pícia fontánka.

### **SO 9010 Vodovodné prípojky**

Celý bytový komplex bude napojený na verejný vodovod jednou vodovodnou prípojkou dimenzie DN150. Na prípojke bude osadená vodomerná šachta s vnútornými rozmermi  $\text{š} \times \text{dl} \times \text{v} = 2000 \times 4150 \times 1800$  mm s fakturačným meraním spotreby. Pre riešený bytový komplex bude potrebné vybudovať novú prípojku s napojením na existujúci verejný vodovod DN300. Celková dĺžka tejto prípojky VP bude 10,0 m z materiálu TVLt DN 150.

### **SO 9712 Vnútroareálový vodovod**

Za vodomernou šachtou pokračuje rozvod vody areálovým vodovodom. Areálový vodovod sa bude deliť na dve vetvy. Hlavná vetva areálového vodovodu bude privedená do kotelne. Druhá vetva areálového vodovodu bude privedená do armatúrnej šachty, v ktorej bude osadená armatúra proti spätnému toku, čím bude zabránené kontaktu dlhodobo stojatej vody s vodou využívanou na pitné účely. Za touto šachtou bude vedený areálový vodovod s charakterom areálového požiarneho vodovodu, z ktorého budú zároveň zrealizované odbočky k akumulárnym nádržiam ma ich dopúšťanie v čase sucha. Tieto akumulárne nádrže budú vytvárať potrebnú zásobu vody pre zavlažovací systém.

### **SO 9016.1 Vnútroareálová splašková kanalizácia**

Splaškové vody budú z jednotlivých objektov odvedené kanalizačným zvodovým potrubím DN150 do vnútroareálovej splaškovej kanalizácie, ktorá je navrhnutá dookola oboch riešených objektov.

### **SO 9016.2 Prípojky splaškovej kanalizácie**

Splaškové odpadové vody budú z jednotlivých objektov odvedené kanalizačným potrubím vnútroareálovej splaškovej kanalizácie do revíznej šachty RŠ1 resp. RŠ2, ktorými je ukončená kanalizačná prípojka. V oboch prípadoch bude kanalizačná prípojka zaústená do existujúcej verejnej kanalizácie DN300.

### **SO 9014.1 Dažďová kanalizácia zo striech, prípojky DK a akumulárna nádrž**

Dažďové vody z striech objektov a prilahlých spevnených a nespevnených plôch okolo objektov budú odvedené samostatnými potrubiami do areálovej dažďovej kanalizácie. Systém

dažďovej kanalizácie zo striech bude tvorený systémom potrubí PP DN200 až DN300. Prevažná časť dažďových vôd zo striech bude prostredníctvom dažďovej kanalizácie privedená najprv do dvoch akumuláčnych nádrží s objemom 20 m<sup>3</sup>, ktoré budú vytvárať potrebnú akumuláciu pre zavlažovanie zelených plôch v území.

V prípade objektu „O1“ bude vedľa retenčnej nádrže vybudovaný polder, do ktorého bude prepadať prebytočná voda z AN 1 a až následne bude postupne regulovane odtekať do podzemnej retenčnej nádrže RN1.

### **SO 9014.2 Dažďová kanalizácia z komunikácií**

V prípade dažďovej kanalizácie z komunikácií budú do tohto systému odvádzané aj dažďové vody z parkovacích miest. V tomto prípade sa jedná len o menšie plochy, ktoré sú v prevažnej miere odkanalizované niekoľkými prípojkami DN150, ktoré zachytávajú dažďovú vodu z uličných vpustí. Tieto prípojky sú zaústené do dvoch stôk DN200 s nasledovným rozsahom:

- Stoka „D1.1“ – PP DN200 – 21,50 m
- Stoka „D2.1“ – PP DN200 – 40,50 m

Zachytená dažďová voda bude prečistená v dvoch odlučovačoch ropných látok „ORL1“ a „ORL2“ a následne odvedená do spoločných retenčných nádrží RN1 a RN2.

### **SO 9015 Retenčná a ORL**

Všetka dažďová voda z riešeného územia bude privedená do dvoch podzemných retenčných nádrží RN1 a RN2 s nasledovným objemom:

- Retenčná nádrž „RN č. 1“ – 150 m<sup>3</sup>
- Retenčná nádrž „RN č. 2“ – 180 m<sup>3</sup>
- Z uvedených výpočtov je zrejmé, že minimálne potrebný objem podzemných retenčných nádrží je 141,3 m<sup>3</sup> resp. 173,1 m<sup>3</sup>. Na základe týchto výpočtov sú navrhnuté nádrže s objemom 150 m<sup>3</sup> a 180 m<sup>3</sup>.
- Celkový regulovaný odtok z retenčnej nádrže RN1 je na úrovni 2,1 l/s a z RN2 2,4 l/s.

### **Odlučovač ropných látok**

V návrhu riešenia sa teda uvažuje s osadením jedného odlučovača ropných látok s koalescenčným filtrom, doplneného na odtoku dočistovacím sorbčným filtrom so zaručenou účinnosťou 0,1 mg/l NEL. Odlučovač bude vybavený automatickým mechanickým uzáverom, ktorý bez prítomnosti obsluhy automaticky zabráni úniku ropných látok do recipientu v prípade ropnej havárie alebo havárie v dôsledku zanedbania kontroly a údržby.

### **SO 9013.1 Pripojovací STL plynovod**

Pripojovací plynovod slúžiaci pre zásobovanie Budovy Juh začína pripojením potrubia D32 (DN25) na existujúci distribučný plynovod D110, PN 300 kPa vedený v komunikácii pozdĺž SV strane riešeného územia. Pripojovací plynovod pokračuje od pripojenia v zemi potrubím D32 vedeným v komunikácii a v trávnatých a spevnených plochách až k južnej stene Budovy juh kde je ukončený v skrinke – nike obvodovej steny objektu nadzemným uzáverom na ktorý nadväzuje vnútorná plynoinštalácia.

### **SO 9012.1 Distribučné rozvody NN**

Predmetom časti je návrh zemných káblových rozvodov pre napojenie stavebných objektov z výkonovej rezervy existujúcej distribučnej trafostanice TS 2029-000 obytného súboru súboru BH3A (2x630kVA). Rozvod sa navrhuje dvoma vzájomne prepojenými slučkami schopnými samostatnej prevádzky so zálohovým prepojením v prípade poruchy. Káblové vedenia budú ukončené v samostatne stojacich pilierových rozpojovaciach a istiacich skrinách SR. Umiestnenie pilierových skríň je navrhnuté na verejne prístupných miestach vo fasáde objektov.

### **SO 9012.2 Areálové rozvody NN**

Predmetom časti je návrh vonkajších silnoprúdových rozvodov nachádzajúcich sa v priestoroch areálu Bory Nádvorie. Areálové rozvody NN budú riešiť zásobovanie elektrických zariadení v dotknutom priestore ako sú studne, reklamné plochy, prístrešky a pod.



### **SO 9730 Preloženie VO (verejného osvetlenia)**

Z dôvodu kolízie s plánovanou výstavbou stavebných objektov je potrebné preloženie existujúceho verejného osvetlenia.

### **SO 9731.1 Areálové osvetlenie pre parkovisko**

Predmetom časti je návrh osvetľovacej sústavy nachádzajúcej sa na parkovisku bytového domu SO 01. Areálové osvetlenie bude riešiť osvetlenie parkovacej plochy objektu. Svietidlá budú navrhnuté pozdĺž verejnej komunikácie. Osvetlenie bude riešené prevažne parkovými a dekoračnými svietidlami.

### **SO 9731.2 Areálové osvetlenie pre vnútroblok**

Predmetom časti je návrh osvetľovacej sústavy nachádzajúcej sa v priestoroch oddychovej zóny bytového domu SO 01. Areálové osvetlenie bude riešiť osvetlenie oddychovej zóny areálu. Svietidlá budú navrhnuté pozdĺž verejných chodníkov. Osvetlenie bude riešené prevažne parkovými a dekoračnými svietidlami.

### **SO 9017 Slaboprúdová prípojka opt**

Optická telekomunikačná prípojka FTTH pre bytový dom Bory Nádvorie bude realizovaná z určeného bodu napojenia jestvujúcej optickej siete.

### **SO 1001 Dočasné objekty zariadenia staveniska**

Patria sem dočasné objekty a zariadenia, ktoré pri realizácii stavby zabezpečia chod prevádzky jej výstavby. Zahŕnutá je tu dočasná prípojka NN pre stavenisko SO 1001.1. Požiadavka na elektrické napojenie pre výstavbu Bory Nádvorie o výkone 150kW bude zabezpečená z výkonovej rezervy novej distribučnej trafostanice obytného súboru Bory Home III, ktorá by v zmysle schváleného harmonogramu mala byť v čase výstavby v prevádzke.

### **Napojenie na pozemné komunikácie:**

Napojenie dynamickej dopravy je navrhnuté z juhu doplnením novej komunikácie A128-001 z existujúcej komunikácie A115, kde je navrhnutý vjazd a výjazd k južnej časti bytového domu O2. Druhý vjazd a výjazd do územia je navrhnutý zo severu, z existujúcej komunikácie A114. Riešenie statickej dopravy je navrhnuté v podzemnej garáži, popri komunikácii pri vjazde do podzemných podlaží.

### **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>
Zelené plochy	3 326,1 m <sup>2</sup>
Spevnené plochy	3 384,1 m <sup>2</sup> (mimo návrhu komunikácie A128-001)
Hrubá podlažná plocha nadz. podlaží	17 293,3 m <sup>2</sup>
Hrubá podlažná plocha bývania	17 122,1 m <sup>2</sup>
Hrubá podlažná plocha Retail	170,2 m <sup>2</sup>
Hrubá podlažná plocha podz. podlaží	6 562,2 m <sup>2</sup>
Hrubá podlažná plocha spolu	23 854,9 m <sup>2</sup>
Počet nadzemných podlaží	5 - 7
Počet podzemných podlaží	1
Počet bytových jednotiek	168
Nebytový priestor pre krátkodobé ubytovanie – svetlotechnický apartmán = 18	
Nebytový priestor – retail	2

Maximálny pôdorysný rozmer bytového domu O1 je 64,60 m x 44,10 m.

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

### **Typy a počty bytov:**

1-izbových bytov	36 ks
2-izbových bytov	72 ks

3-izbových bytov	44 ks
4-izbových bytov	16 ks

#### Typy a počty apartmánov – nebytový priestor pre krátkodobé ubytovanie:

1-izbový	8 ks
2-izbový	4 ks
4-izbový	6 ks

Počet parkovacích miest	256 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.

Všetky parkovacie miesta budú riešené na pozemku investora. Popri jestvujúcej komunikácii A114 sú navrhované 3 pozdĺžne parkovacie miesta pre krátkodobé státiá.

#### Výškové osadenie objektu:

Severná časť bytového domu O1	$\pm 0,000 = 178,75$ m.n.m = 1. nadzemné podlažie
Južná časť bytového domu O2	$\pm 0,000 = 178,75$ m.n.m = 1. nadzemné podlažie
Maximálna výška atiky strechy O1	+24,010 m od $\pm 0,000$ (202,77 m.n.m)
Maximálna výška atiky strechy O2	+24,010 m od $\pm 0,000$ (202,77 m.n.m)

Zastrešenie objektu je sústavou plochých striech.

**Minimálne odstupové vzdialenosti navrhovaného bytového domu O1** od hraníc susedných pozemkov podľa zakreslenia v projektovej dokumentácii, ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia:

- od pozemku C-KN p.č. 642/172 k.ú. Bratislava-Lamač – 18,16 m
- od pozemku C-KN p.č. 644/767 k.ú. Bratislava-Lamač – 4,13 m
- od pozemku C-KN p.č. 644/766 k.ú. Bratislava-Lamač – 5,42 m

**Minimálne odstupové vzdialenosti navrhovaného bytového domu O2** od hraníc susedných pozemkov podľa zakreslenia v projektovej dokumentácii, ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia:

- od pozemku C-KN p.č. 644/357 k.ú. Bratislava-Lamač – 5,96 m
- od pozemku C-KN p.č. 644/621 k.ú. Bratislava-Lamač – 24,85 m
- od pozemku C-KN p.č. 642/67 k.ú. Bratislava-Lamač – 5,63 m

Stavebné objekty, ktoré sú predmetom tohto rozhodnutia sa umiestňujú podľa projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom v územnom konaní.

## 2. Podmienky vyplývajúce zo stanovísk a vyjadrení dotknutých orgánov, štátnej správy a samosprávy:

### 2.1. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava záväzné stanovisko č. MAGS OUIK 54403/2022-526337 zo dňa 28.11.2022.

- z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:
- 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;
- z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:
- v dokumentácii je riešenie parkovania pre cyklistov navrhnuté v podzemnej garáži. Požadujeme, aby investor vybudoval aj moderné kryté pouličné cyklistické státiá pre návštevníkov a obyvateľov s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, typ stojan obrátené U, ktorý umožňuje zamknutie rámu bicykla v zmysle TP085 s navádzaním piktogramom od príľahlej cyklotrasy;
- zjazd z ciest vetva 1 a vetva 3 t. j. SO 9570.7 Zjazd z komunikácie A 114, exteriérové parkovisko a areálová komunikácia a SO 9570.6 Zjazd z komunikácie A 118, exteriérové

parkovisko a areálová komunikácia budú vybudované ako účelové verejné cesty v zmysle cestného zákona (nakoľko v PD sú vyšpecifikované ako miestne cesty vo funkčnej triede C3) t. j. tieto cesty nebudú zaradené do siete miestnych ciest, z dôvodu, že slúžia ako vjazdy do garáží a ku parkoviskám vo vlastníctve investora. Parkovacie miesta vybudované v rámci týchto účelových verejných ciest budú verejne prístupné a budú slúžiť ako stojiská pre návštevy;

- podmieňujúcou investíciou pre stavbu "BORY NÁDVORIE" budú v zmysle PD stavebné objekty SO 9570.2 Chodník popri komunikácii A 114 a Cyklochodníky, SO 9570.4 Chodníky pri komunikácii A 115 a Cyklochodníky, SO 9570.5 Odstavná plocha pre retail a „Komunikácia 118“ (ktorá je súčasťou PD vedľajšej stavby), ktoré budú odovzdané do majetku hl. mesta na základe Zmluvy/Dohody o prevode vlastníckeho práva s hlavným mestom;
- vydanie stavebného povolenia k stavbe "BORY NÁDVORIE" je podmienené uzavretím *Zmluvy/Dohody* o prevode vlastníckeho práva s hlavným mestom;
- vydanie kolaudačného rozhodnutia na hlavné stavebné objekty SO 01 (Bytové budovy) stavby "BORY NÁDVORIE" je podmienené realizáciou a kolaudáciou stavby "Príprava územia BORY - Komunikácia A128", na ktorú bolo vydané rozhodnutie o umiestnení stavby, ako aj vybudovaním a kolaudáciou všetkých stavebných objektov vyšpecifikovaných vyššie v bode týkajúcom sa podmieňujúcich investícií. Tieto stavebné objekty, ako aj 3 parkovacie stojiská na existujúcej komunikácii A 114, ktoré sa stanú súčasťou miestnej cesty Vladimíra Jukla, budú odovzdané do vlastníctva Hlavného mesta SR Bratislavy uzavretím *Zmluvy/Dohody* o prevode vlastníckeho práva k týmto stavebným objektom.
- z hľadiska riešenia technického vybavenia:
- pripomienky z hľadiska vodných tokov a protipovodňovej ochrany, ktoré je potrebné zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:
  - o predložiť súhlas správcu jestvujúcej dažďovej kanalizácie, na ktorú sa napájajú vetvy dažďovej kanalizácie z RN1 a RN2;
  - o predložiť súhlas správcu vodného toku, do ktorého je jestvujúca dažďová kanalizácia vyústená (Dúbravčický potok), so zvýšeným množstvom vypúšťaných dažďových vôd zo stavby "BORY NÁDVORIE" v celkovom množstve 4,5 l.s-1;
- z hľadiska tvorby verejných priestorov:
- potenciál priľahlého biokoridoru Dúbravčického potoka - korytá vodných tokov predstavujú významné biokoridory a z hľadiska tvorby mesta sú prirodzenými recipientami zrážkovej vody v území. Do územia prinášajú veľkú pridanú hodnotu z hľadiska adaptácie mesta na zmenu klímy, Dúbravčický potok tvorí prirodzený recipient zrážkovej vody, a predstavuje veľký potenciál pre tvorbu kvalitných atraktívnych verejných priestorov v prepojení modrej a zelenej infraštruktúry, ktorej súčasťou sú pešie promenády, cyklotrasy, aleje a kontaktné priestory s brehmi resp. s hladinou vodných tokov vhodné pre rekreáciu a oddych v prírodnom prostredí; v riešených verejných priestoroch v ďalšom stupni PD v kontaktnom území s Dúbravčickým potokom využiť potenciál prírodného prostredia s možnosťou využitia pre rekreačné účely, komunitné aktivity, šport a pod.
- 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 (ďalej len "VZN"), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa.
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, vid'. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HM SR Bratislavy 2020);

- z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:
  - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
  - všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
  - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
  - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
  - súčasťou udržateľného verejného priestoru je mix zelenej a modrej infraštruktúry/ aleje, prírodné plochy zelene, izolačná zeleň, vodné plochy, fontány a pod.;
  - výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;
  - z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
  - z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;
  - pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu, riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;
  - v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;
- z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:
  - v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

2.2. Okresný úrad Bratislava, orgán štátnej vodnej správy stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2021/098267-002 zo dňa 08.07.2021.

- Stavebné objekty SO 9010 Vodovodné prípojky, SO 9712 Vnútroareálový vodovod, SO 9016.1 Areálová splašková kanalizácia, SO 9016.2 Prípojky splaškovej kanalizácie, SO 9016.3 Verejná splašková kanalizácia, SO 9014.1 Dažďová kanalizácia zo striech, prípojky DK a akumuláčna nádrž, SO 9014.2 Dažďová kanalizácia z komunikácií a SO 9015 Retenčná nádrž a ORL majú charakter vodnej stavby podľa § 52 vodného zákona, a preto podliehajú povoleniu podľa § 26 vodného zákona.
- K žiadosti o vodoprávne povolenie je potrebné predložiť doklady podľa ust. § 8 a § 9 vyhlášky MŽP č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona spolu s vyjadrením vlastníka alebo správcu verejného vodovodu a verejnej kanalizácie.
- Z dôvodu križovania verejnej splaškovej kanalizácie popod Dúbravčický potok, je potrebné požiadať o vyjadrenie aj správcu vodného toku SVP, š. p OZ Bratislava.
- Existujúce inžinierske siete musia byť pred začatím stavby zamerané a vytýčené.
- V mieste križovania stavby s existujúcimi sieťami vodovodu a kanalizácie postupovať zvlášť opatrne a zachovať ich ochranné pásma.
- Počas uskutočňovania prác nesmie dôjsť k zhoršeniu kvality povrchových a podzemných vôd.

2.3. Okresný úrad Bratislava, orgán štátnej správy ochrany ovzdušia stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2021/085824-002 zo dňa 02.06.2021:

- Predmetný zdroj znečisťovania ovzdušia musí spĺňať podmienky zabezpečenia rozptylu emisií znečisťujúcich látok podľa vyhlášky MŽP SR č. 410/2012 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o ovzduší v znení neskorších predpisov.
- V stupni stavebného projektu je potrebné predložiť výkresy – rezy a pohľady odvodu spalín v súlade s bodom č. 1.
- Na povolenie stredného zdroja znečisťovania ovzdušia je potrebné požiadať tunajší úrad o súhlas podľa § 17 ods. 1 písm. a) zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov.

2.4. Okresný úrad Bratislava, orgán ochrany prírody a krajiny stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2023/095043-004 zo dňa 23.01.2023:

- Činnosť sa navrhuje realizovať mimo zastavané územie obce, v území, pre ktoré platí 1. stupeň ochrany v rozsahu ustanovení § 12 zákona.
- Podľa RÚSES mesta Bratislavy je riešené územie v dotyku s genofondovou lokalitou zoológie č. 65, ktorú tvorí Dúbravský (resp. Dúbravčický) potok s brehovou vegetáciou, ktorý je prítokom biokoridoru regionálneho významu II. Stará mláka s prítokmi.
- Stavebník je povinný pri stavebných prácach postupovať tak, aby nedochádzalo k poškodeniu podzemných ani nadzemných častí blízko rastúcich zachovalých drevín, napr. na susedných pozemkoch (§ 47 ods.1 zákona OPK) a aby bola zabezpečená ich ochrana v zmysle STN 83 7010 Ochrana prírody, Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie, podľa ktorej (bod 4.2.4 STN) sa napr. výkopové práce ani zhutňovanie pôdy nesmie vykonávať v koreňovom priestore drevín.
- Vydanie rozhodnutia o odňatí pozemkov z PPF nevyžaduje vydanie predchádzajúceho súhlasu ani výnimky orgánu ochrany prírody a krajiny. V riešenom území sa nachádza drevitá vegetácia (najmä pozdĺž vodného toku). Upozorňujeme, že v prípade nutného výrubu drevín sa v súlade s § 47 zákona vyžaduje súhlas orgánu OPK, pred povolením stavby.
- V lokalite Lamačská brána sa nachádzajú viaceré prvky Regionálneho územného systému ekologickej stability mesta Bratislavy (RÚSES), Navrhovaná stavba je umiestnená v tesnej blízkosti Dúbravského (resp. Dúbravčického) potoka, ktorý so sprievodnou vegetáciou tvorí genofondovú plochu (prítok Starej Mláky – regionálny biokoridor II Stará Mláka s prítokmi). Pre zachovanie funkčnosti uvedeného prvku RÚSES bola orgánom ochrany prírody viac krát (v procese posudzovania lokality Lamačská brána podľa zákona EIA, v rámci územného konania) vznesená požiadavka a odporúčenie rešpektovať min. 10 m ochranné pásmo od brehovej čiary potoka, bez umiestňovanie stavebných objektov.
- Podľa predloženej situácie umiestnenia stavby je členitá stavba od brehovej čiary vodného toku vo vzdialenosti 6,96 m. Do ochranného pásma sa zasahuje nadzemnou časťou vo výške od 2,5 m nad úrovňou terénu. Zároveň je dodržaný odstup objektu 10 m od brehovej čiary Dúbravčického potoka ustúpenou časťou objektu v úrovni 1. PP, ktoré je v styku s terénom. Súčasťou zmeny PD je aj umiestnenie parkovísk a inžinierskych sietí mimo 10 m ochranné pásmo biokoridoru.
- OÚBA súhlasí s umiestnením vyššie uvedenej stavby za dodržania bodov č. 3, 4 a 6 tohto záväzného stanoviska.
- Vydaním tohto vyjadrenia stráca platnosť vyjadrenie orgánu ochrany prírody a krajiny č. OÚ-BAOSZP3-2021/085338-002 zo dňa 28.06.2021

2.5. Okresný úrad Bratislava, odbor opravných prostriedkov, pozemkový referát stanovisko č. OU-BA-OOP6-2021/085709-002 zo dňa 29.06.2021:

- Podľa predloženej dokumentácie v predmetnom návrhu dôjde k záberu poľnohospodárskej pôdy na pozemkoch, ktoré sú súčasťou plochy, na ktorú bol udelený súhlas s budúcim možným nepoľnohospodárskym použitím poľnohospodárskej pôdy.
- Ten kto navrhne nepoľnohospodárske použitie poľnohospodárskej pôdy na stavebný, alebo iný zámer je povinný rešpektovať uplatnenie zásad ochrany poľnohospodárskej pôdy §12,§17 zákona o ochrane pôdy a vynímať poľnohospodársku pôdu len v nevyhnutom a potrebnom rozsahu. Ochrana najkvalitnejších poľnohospodárskych pôd v danom katastrálnom území a viníc je prioritou súčasnej právnej úpravy.
- OU-BA-OOP k realizácii predloženého zámeru „BORY NÁDVORIE“ nemá zásadné námietky.

2.6. Okresný úrad Bratislava, orgán štátnej správy odpadového hospodárstva stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2021/100908-003 zo dňa 08.09.2021:

- Pôvodca stavebných odpadov je povinný dodržiavať ustanovenia § 14 zákona o odpadoch, napr.:
- správne zaradiť odpad podľa platného katalógu odpadov, zhromažďovať odpady vytriedené podľa druhov odpadov a zabezpečiť ich pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiaducim účinkom, zabezpečiť spracovanie odpadu v zmysle hierarchie odpadového hospodárstva, a to jeho prípravou na opätovné použitie v rámci svojej činnosti; odpad takto nevyužitý ponúknuť na prípravu na opätovné použitie inému, recykláciou v rámci svojej činnosti, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho prípravu na opätovné použitie;
- odpad takto nevyužitý ponúknuť na recykláciu inému, zhodnotením v rámci svojej činnosti, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho recykláciu; odpad takto nevyužitý ponúknuť na zhodnotenie inému, zneškodnením, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho recykláciu alebo iné zhodnotenie, odovzdať odpady len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zákona o odpadoch, ak nezabezpečuje ich zhodnotenie alebo zneškodnenie sám, viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov a o nakladaní s nimi, ohlasovať údaje z evidencie príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva (§ 2 vyhláška MŽP SR č. 366/2015 Z. z. o evidencnej povinnosti a ohlasovacej povinnosti v znení neskorších predpisov), ak nakladá ročne v súhrne s viac ako 50 kg nebezpečných odpadov alebo viac ako jednou tonou ostatných odpadov; ohlásenie o vzniku odpadu a nakladaní s ním podáva za obdobie kalendárneho roka príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva, do 28. februára nasledujúceho kalendárneho roka.
- Pôvodcovi stavebných a demolačných odpadov sa povoľuje odpad zhromažďovať v mieste jeho vzniku (t. j. v mieste stavby) iba nevyhnutný čas (napr. do naplnenia veľkoobjemového kontajnera), následne sa musí odvieť k oprávnenému odberateľovi.
- Pred začatím stavebných prác pôvodca odpadov predloží orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva spôsob nakladania s odpadmi druhu č. 17 05 06 – výkopová zemina iná ako uvedená v 17 05 05.
- Podľa § 99 ods. 1 písm. b) bodu č. 5 zákona o odpadoch sa orgán štátnej správy v odpadovom hospodárstve vyjadruje i k dokumentácii v kolaudačnom konaní, ku ktorej orgán štátnej správy odpadového hospodárstva vydá záväzné stanovisko. Ako podklad pre vydanie záväzného stanoviska, resp. k žiadosti o vyjadrenie ku kolaudácii, žiadame predložiť doklady o spôsobe nakladania s odpadmi zo stavby (t. j. faktúry, vážne lístky o odovzdaní odpadu oprávnenej osobe pre jednotlivé druhy odpadov podľa vyjadrenia orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva v stavebnom povolení). V dokladoch musí byť taxatívne označená stavba, z ktorej odpad pochádza, inak doklad nebude považovaný za relevantný. Na požiadanie musí byť predložený originál uvedených dokladov.
- Podľa § 77 ods. 2 zákona o odpadoch pôvodcom odpadov, vznikajúcich pri stavebných a demolačných prácach, vykonávaných v sídle alebo mieste podnikania, organizačnej zložke alebo v inom mieste pôsobenia právnickej osoby alebo fyzickej osoby – podnikateľa, je právnická osoba alebo fyzická osoba – podnikateľ, pre ktorú sa tieto práce v konečnom štádiu vykonávajú; pri vykonávaní obdobných prác pre fyzické osoby je pôvodcom odpadov ten, kto uvedené práce vykonáva.
- Pôvodca odpadov zodpovedá za nakladanie s odpadmi podľa tohto zákona a plní povinnosti podľa § 14 zákona o odpadoch.
- Podľa § 99 ods. (2) zákona o odpadoch orgán štátnej správy odpadového hospodárstva má v konaniach uvedených v odseku 1 písm. b) zákona o odpadoch postavenie dotknutého orgánu; vyjadrenia, ktoré sú výsledkom uvedených konaní, sa v prípadoch konania podľa osobitného predpisu považujú za záväzné stanovisko.
- V prípade, že dôjde k zmene projektovej dokumentácie týkajúcej sa odpadového hospodárstva (množstvo a druhy odpadov), toto vyjadrenie stráca platnosť a je potrebné požiadať o nové vyjadrenie.

2.7. Okresný úrad Bratislava, odbor krízového riadenia, oddelenie civilnej ochrany a krízového plánovania stanovisko č. OU-BA-OKR1- 2021/085817/2 zo dňa 03.06.2021:

- Po posúdení predloženej projektovej dokumentácie vzhľadom na stavebnotechnické podmienky, rozsah, umiestnenie a charakter stavby Okresný úrad Bratislava z hľadiska civilnej ochrany s vydaním územného rozhodnutia na predmetnú stavbu súhlasí .
- V rámci spracovania projektovej dokumentácie pre vydanie stavebného povolenia Okresný úrad Bratislava požaduje rozpracovať návrh riešenia požiadaviek civilnej ochrany na ukrytie v súlade s ustanoveniami vyhlášky č.532/2006 Z. z. a v samostatnej časti PD.

2.8. Hasičský a záchranný útvar Bratislava stanovisko č. HZUBA3-2021/001198-002 zo dňa 21.06.2021:

- súhlasí bez podmienok

2.9. Mestská časť Bratislava – Lamač stanovisko č. RUR-2021/485/VG-3501 zo dňa 10.06.2021:

- súhlasí bez podmienok

2.10. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., vyjadrenie č. 002684/2023/JJ zo dňa 20.01.2023:

- Pri akejkoľvek stavebnej alebo inej činnosti v trase vodovodu a kanalizácie, požadujeme rešpektovať naše zariadenia a ich pásma ochrany, vrátane všetkých ich zariadení a súčastí podľa § 19 zákona Č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.
- Pásma ochrany určené podľa predpisov do účinnosti Zákona Č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách a výnimky z nich zostávajú zachované.
- K umiestneniu stavby: "BORY NÁDVORIE" nebudeme mať námietky, ak cez predmetnú a so stavbou súvisiace nehnuteľnosti nie sú trasované rozvody vodovodov a kanalizácií BVS, vrátane ich súčastí a bude dodržané ich pásmo ochrany.
- Technické riešenie, návrh a realizácia vodovodnej a kanalizačnej prípojky musí byť v súlade so zákonom č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení ďalších zákonov, za súčasného dodržania STN, EN a ON, vrátane ich zmien a dodatkov a v súlade s platnými "Technickými podmienkami pripojenia a odpojenia nehnuteľnosti na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu a technickými podmienkami zriaďovania a odstraňovania vodovodnej a kanalizačnej prípojky v podmienkach Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s." (ďalej len "technické podmienky").
- V zmysle "technických podmienok" je potrebné navrhnuť a realizovať vodomernú šachtu a zároveň je potrebné dodržať platné ON 75 5411 , STN 75 5401, STN 75 5403 a STN 73 6005, príp. ďalšie súvisiace normy a zákony, vrátane ich zmien a dodatkov.
- Platné: "TECHNICKÉ PODMIENKY pripojenia a odpojenia nehnuteľností na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu a technické podmienky zriaďovania a odstraňovania vodovodnej a kanalizačnej prípojky v podmienkach Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s." sú dostupné v kontaktných centrách a zverejnené na internetovom sídle [www.bvsas.sk](http://www.bvsas.sk).
- Vlastník vodovodnej a kanalizačnej prípojky zodpovedá za vysporiadanie všetkých vlastníckych a spoluvlastníckych vzťahov súvisiacich s vodovodnou a kanalizačnou prípojkou.
- Vzájomné práva a povinnosti vzhľadom na spoluvlastnícke (príp. iné) vzťahy je potrebné doriešiť vzájomnými zmluvnými vzťahmi.
- Všetky vodohospodárske zariadenia, ich trasovania, pripojenia a križovania musia byť v koordinácii a v súlade s platnými STN.
- Zásobovanie vodou
- S navrhovaným technickým riešením zásobovania objektu vodou budeme súhlasiť za predpokladu, že budú dodržané podmienky BVS, uvedené v texte vyjadrenia:
  1. Navrhovaná vodovodná prípojka medzi verejným vodovodom a vodomermom musí byť priama, bez lomov (presné miesto napojenia odporúčame prekonzultovať s obvodným majstrom DDV - p. Michalík 0902 969 145, prípadne p. Sekáč 0903 270 666) .
  2. Zodpovednosť za kapacitu, technický a prevádzkový stav vodovodnej prípojky, vrátane vnútorných rozvodov, nesie vlastník, spracovateľ projektovej dokumentácie a investor.
  3. Vodomerná šachta musí byť priestorovo navrhnutá v súlade s technickými podmienkami BVS.
- Požiarne zabezpečenie
- K požiarnej bezpečnosti vonkajšími areálovými požiarňami hydrantami a vnútornými hadicovými navijakmi nebudeme mať námietky.

- Odvádzanie odpadových vôd
- S navrhovaným technickým riešením odvádzania odpadových vôd z predmetnej nehnuteľnosti budeme súhlasiť za predpokladu, že budú dodržané podmienky BVS, uvedené v texte vyjadrenia:
  1. Navrhovaná kanalizačná prípojka, ktorej súčasťou musí byť revízná šachta (alebo čistiaca tvarovka) na kanalizačnej prípojke, je potrebné riešiť v zmysle STN 75 6101, STN EN 1610 a ich zmien a dodatkov, príp. súvisiacich noriem (stúpačky, poklop a pod.) (odporúčame konzultáciu s obvodným majstrom DOOV - p. Perina 0902 969 108).
  2. Kvalita odpadových vôd odvádzaných do kanalizácie musí byť v súlade s ustanovenou najvyššou prípustnou mierou znečistenia, uvedenou v prílohe č. 3 Vyhlášky MŽP SR č. 55/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú náležitosti prevádzkových poriadkov verejných vodovodov a verejných kanalizácií.
  3. K odvádzaniu vôd z povrchového odtoku (zrážkových vôd) do Dúbravčického potoka cez retenčné nádrže sa nebudeme vyjadrovať.
- Kompletnú projektovú dokumentáciu pre stavebné konanie predmetnej stavby spolu s aktuálnym dokladom o vlastníctve nehnuteľnosti, katastrálnou mapou a ďalšími dokladmi, ktoré vyplynú z riešenia napojenia stavieb na verejný vodovod, verejnú kanalizáciu a požadovanými dokladmi v hore uvedenom texte, ako aj projektovú dokumentáciu pre požiarne zabezpečenie stavby, žiadame predložiť na vyjadrenie na aktuálnom formulári BVS nachádzajúcom sa v kontaktných centrách BVS, príp. na našej webovej stránke [www.bvsas.sk](http://www.bvsas.sk).
- Pri zaslaní neúplnej žiadosti pre predmetnú stavbu alebo len časti dokladov bude žiadosť pre stavebné konanie vrátená späť na doplnenie. BVS si vyhradzuje právo zmeny vyjadrenia na základe novozistených skutočností.

2.11. Dopravný podnik Bratislava, a.s. vyjadrenie č. 10637/12780/200012021 zo dňa 25.06.2021:

- Stavebné práce a ostatné sprievodné činnosti nesmú ohrozovať bezpečnosť prevádzky autobusovej MHD na dotknutých komunikáciách. Premávku autobusov môžu obmedziť len v rozsahu prerokovaných a potvrdených riešení a s čo najkratším trvaním (so zohľadnením určených technologických postupov a bezpečnosti).

2.12. Dopravný úrad SR stanovisko č. 13848/2021/ROP-002/22652 zo dňa 15.07.2021:

- S umiestnením a realizáciou stavby v navrhovanom mieste súhlasí bez pripomienok
- Podľa ustanovenia stavebného zákona s poukazom na ustanovenia vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, je stavebník povinný toto stanovisko dotknutého orgánu priložiť k návrhu na vydanie stavebného povolenia miestne príslušnému stavebnému úradu.

2.13. Krajský pamiatkový úrad Bratislava stanovisko č. KPUBA-2021/16935-2/66078/PRA zo dňa 10.8.2021:

- Stavebník oznámi KPÚ písomne 10 dní vopred začiatok stavebno-zemných prác.
- Na základe vyššie uvedeného oznámenia vykoná pracovník KPÚ terénnu obhliadku odkrytých zemných plôch a profilov za účelom vyhodnotenia miestnej stratigrafickej situácie.
- V prípade archeologického nálezca alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác podľa § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona oznámi nález KPÚ a nález ponechá bezo zmeny až do obhliadky KPÚ alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou.

2.14. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava stanovisko č. HŽP/1715/2022 zo dňa 05.05.2022:

- Do ďalšieho stupňa PD zapracovať a predložiť na posúdenie odporúčania vyplývajúce z výsledkov hlukovej štúdie (spracovateľ VALERON Enviro Consulting, s.r.o., zn.: 210e00018AS z 18.05.2021):
  - účinný spôsob vetrania navrhnutých chránených priestorov bez nutnosti otvárania okien, v súlade s požiadavkami vyhl. MZ SR č. 259/2008 Z.z. (25m<sup>3</sup>/os/hod.),
  - vyhovujúce parametre zvukovej izolácie obvodových plášťov navrhovaných budov,
  - vzduchovú nepriezvučnosť deliacich stavebných konštrukcií vnútorných priečok (vodorovných a zvislých) objektov podľa požiadaviek STN 73 0532 Hodnotenie zvukovoizolačných vlastností budov a stavebných konštrukcií,



- vnútorné a príp. iné zdroje hluku (vrátane prevádzky podzemných garáží) zabezpečiť tak, aby neboli zdrojom pre vlastné a dotknuté chránené prostredie.
- Funkciu prenajímateľných priestorov – reatil navrhnuť zlučiteľnú s funkciou bývania.
- Nebytové priestory - retail riešiť v súlade s Nariadením vlády SR č. 391/2006 Z.z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na pracovisko a zároveň v zmysle príslušnej platnej legislatívy ( napr. Vyhl. MZ SR č. 525/2007 Z. z., Vyhl. MZ SR 554/2007 Z.z. a.i.) podľa budúceho účelu ich užívania.
- Ku kolaudačnému konaniu predložiť:
  - výsledok laboratórneho rozboru vzorky pitnej vody zo spotrebiska, ktorý preukáže jej súlad s požiadavkami vyhl. MZ SR 247/2017 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o kvalite pitnej vody, kontrole kvality pitnej vody, programe monitorovania a manažmente rizík pri zásobovaní pitnou vodou v znení neskorších predpisov,
  - výsledky objektívneho merania hluku, ktoré preukážu, že hluk z vnútorných, vonkajších a iných zdrojov (vrátane prevádzky podzemnej garáže) nebude negatívne vplyvať na vlastné a dotknuté chránené obytné prostredie a prostredie s dlhodobým pobytom ľudí, podľa vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov,
  - protokol z merania zvukoizolačných vlastností deliacich konštrukcií medzi bytmi a bytovými a nebytovými priestormi podľa STN 73 0532 Hodnotenie zvukovoizolačných vlastností budov a stavebných konštrukcií.

2.15. Siemens Mobility s.r.o., verejné osvetlenie stanovisko č. PD/BA/118/21/MD zo dňa 14.06.2021:

- pred zahájením prác požadujeme zakresliť siete a vytýčiť ich v teréne,
- všetky obnažené káblové rozvody VO nachádzajúce sa pod komunikáciou požadujeme uložiť do chráničiek ,
- pred predložením dokumentácie k stavebnému povoleniu žiadame verejné osvetlenie konzultovať rozpracovanosti
- pred zahájením stavebných prác požadujeme prizvať stavebný dozor Siemens Mobility, s.r.o.: p. Kubišta - tel.: 0903 555 028,
- v prípade križovania Vašich sietí, resp. zariadení so zariadením verejného osvetlenia, požadujeme dodržať ochranné pásma pre verejné osvetlenie, všetky platné normy STN a predpisy a prizvať stavebný dozor Siemens Mobility, s.r.o.,
- v prípade manipulácie, alebo prekládky zariadenia VO požadujeme pred vykonaním prác prizvať stavebný dozor Siemens Mobility, s.r.o. a spoločne dohodnúť spôsob realizácie,
- k odovzdaniu staveniska, pred zasypaním káblov a ku kolaudácií požadujeme predvolať stavebný dozor Siemens Mobility, s. r. o.,
- prípadné náklady na odstránenie poškodení jestvujúceho zariadenia VO počas stavebných prác Vám budeme v plnej výške fakturovať,
- práce požadujeme vykonať bez poškodenia zariadenia VO, a bez prerušenia prevádzky VO,
- v prípade poškodenia zariadenia VO Vás žiadame ihneď nahlásiť poruchu na tel. číslo : 02/6381 0151
- toto vyjadrenie stanovuje technické podmienky prevádzkovateľa VO a nenahrádza vyjadrenie vlastníka VO - Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy.

2.16. Slovenský zväz telesne postihnutých vyjadrenie č. 183/2021 zo dňa 14.06.2021:

- Doporučujeme vydanie územného rozhodnutia

2.17. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska vyjadrenie č. 92/UR/2021/Ko zo dňa 09.08.2021:

- Súhlasíme s vydaním územného rozhodnutia a žiadame predložiť projektovú dokumentáciu pre stavebné povolenie na posúdenie ÚNSS.

2.18. t-gas, s.r.o vyjadrenie č. 2021 BODUR0601 zo dňa 16.06.2021:

- Všeobecné podmienky:
- Stavebník je povinný dodržať ochranné a bezpečnostné pásmo plynárenských zariadení (§79 a §80 Zákona NR SR č.251/20 12 Z. z)

- Stavebník je povinný dodržať minimálne vzdialenosti medzi navrhovanými plynárenskými zariadeniami a existujúcimi nadzemnými a podzemnými objektmi a inžinierskymi sieťami v zmysle STN 73 6005 a STN 73 3050
- Stavebník je povinný zabezpečiť prostredníctvom príslušných prevádzkovateľov presné vytýčenie všetkých existujúcich podzemných vedení
- Technické podmienky:
- Stavebník je povinný pred vypracovaním projektovej dokumentácie pre účely stavebného konania vyžiadať od prevádzkovateľa technické podmienky pripojenia
- Stavebník zabezpečí vypracovanie projektovej dokumentácie pre účely stavebného konania podľa podmienok uvedených v tomto vyjadrení a hlavne podľa podmienok stanovených v technických podmienkach pripojenia stanovených na základe vyžadanej žiadosti o pripojenie. Technické podmienky určia bod a spôsob napojenia na plynárenská sieť spolu so spôsobom zrušenia stávajúcich prípojk a spôsobu merania spotreby zemného plynu.
- Stavebník je povinný projektovú dokumentáciu pre účely stavebného konania predložiť na posúdenie prevádzkovateľovi.

#### 2.19. Západoslovenská distribučná, a. s. vyjadrenie zo dňa 23.08.2022:

- Požadovaný odber elektrickej energie s celkovým inštalovaným el. výkonom 1042 kW (čo predstavuje maximálny súčasný výkon 550 kW) bude možné pripojiť z Distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., až po vybudovaní nových elektroenergetických stavieb a zariadení Distribučnej sústavy (káblové vedenia NN, rozvodné a istiace skrine).
- Požadovaný odber el. energie bude pripojený z distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná po vybudovaní nových elektroenergetických zariadení - distribučného káblového rozvodu NN káblami typu NAYY-J 4x240 z trafostanice TS 2029-000 (dvoma vzájomne prepojenými slučkami schopnými samostatnej prevádzky so zálohovým prepojením v prípade poruchy). Káblové vedenia budú ukončené vo voľne stojacich rozvodných istiacich skriniach SR na verejne prístupných miestach.
- Budovanie elektroenergetických za riadení distribučného charakteru bude zabezpečovať spoločnosť Západoslovenská distribučná na základe Zmluvy PRI\_D (Zmluva o pripojení - hromadná) ako vlastnú investíciu. Zmluva PRI\_D bude vypracovaná v ďalšom stupni projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie.
- V prípade, že novo navrhované energetické zariadenia, ktoré budú tvoriť súčasť distribučného rozvodu el. energie budú osadené na pozemku iného vlastníka, je potrebné riešiť pred realizáciou predmetnej stavby majetkovo právne vysporiadanie pozemkov pre osadenie týchto zariadení v zmysle platnej legislatívy, pri čom nebude účtovaný prenájom po dobu ich životnosti.
- Požadujeme vytvorenie verejne prístupných koridorov vedení NN pre možnosť trasovania distribučných rozvodov spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., pre potreby pripojenia budúcich odberateľov v rámci riešeného územia.
- Prípojka NN pre objekt bude napojená z novej rozvodne a istiacej skrini SR, ktorá bude umiestnená v blízkosti novej TS podľa nami odsúhlasenej projektovej dokumentácie.
- Prípojky NN do objektov vybuduje žiadateľ na vlastné náklady a nebezpečenstvo.
- Fakturačné merania spotreby elektrickej energie musia byť umiestnené v elektromerovom RE tak, aby boli kedykoľvek prístupné za účelom kontroly, výmeny, odpočtu. Umiestnenie elektromerov a ostatných prístrojov tvoriacich meracie súpravy, vrátane ich montáže a zapojenia, musí byť v súlade s platným predpisom " Pravidlá pre prevádzkovanie a montáž merania elektrickej energie" dostupnom na portáli [www.zsdis.sk](http://www.zsdis.sk). Umiestnenie RE pre Polyfunkčnú budovu bude v blízkosti TS.
- Pripojenie budúcich miest spotreby v jednotlivých prípojných objektoch bude riešené na základe Zmluvy PRI\_D po doručení formulára žiadosti o pripojenie spolu s odsúhlasenou projektovou dokumentáciou - zodpovedný investor.
- Pripojovacie poplatky budú stanovené v zmysle rozhodnutia ÚRSO.
- V ďalšom stupni žiadame predložiť na odsúhlasenie projektovú dokumentáciu napojenia stavby na distribučnú sústavu spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. v rozsahu realizačnej projektovej dokumentácie a štruktúre spôsobiteľ na samostatné užívanie (samostatné stavebné objekty, resp. prevádzkové súbory). Sú časťou projektovej

dokumentácie bude koordináčný výkres (koordinácia realizácie energetických zariadení Prevádzkovateľa s realizáciou ďalších inžinierskych sietí realizovaných inými zhotoviteľmi) spracovaný na základe vytýčenia vlastníckmi (správcami) inžinierskych sietí a časový harmonogram výstavby. Spracovanie koordináčného výkresu zabezpečí Žiadateľ v elektronickej forme. Predkladaná projektová dokumentácia musí obsahovať požiadavky na jednotlivé odbery elektriny pre každé navrhované odberné miesto samostatne.

- Pokyny pre vypracovanie dokumentácie možné nájsť na intranete: <https://www.zsdis.sk/Uvod/Spolocnosti/Dokumenty/Predpisy-prevadzkovateľa>
- Katalóg schválených materiálov je možné nájsť na intranete: <https://dodavatel.zsdis.sk/public.html#/page/articles/detail?articleId=11>
- Stanovisko k PD nenahrádza zodpovednosť projektanta za detailné technické riešenie v zmysle platných predpisov, STN a TPP, za ktoré zodpovedá projektant.
- Vyjadrenie k stavebnému povoleniu bude zaslané až po podpise Zmluvy o pripojení a po zaplatení ceny za pripojenie. Nevyhnutným podkladom k vypracovaniu Zmluvy o pripojení je predloženie finálnej projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie, odsúhlasenej od ZSD.
- Žiadame rešpektovať všetky elektroenergetické zariadenia spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. a ich ochranné pásma v zmysle ustanovení § 43 Ochranné pásma Zákona o energetike tak, aby nedošlo poškodeniu alebo ohrozeniu prevádzky elektroenergetických zariadení spoločnosti Západoslovenská distribučná. Informatívne zakresľovanie existujúcich elektroenergetických zariadení vo formáte .pdf alebo .dgn je možné vykonať prostredníctvom on-line aplikácie <https://www.zsdis.sk/Uvod/Online-sluzby/Geoportal>.
- V prípade vykonávania činností v ochrannom pásme a potreby vypnutia vedenia z bezpečnostných dôvodov, Stavebník požiada o vypnutie 30 dní pred plánovaným termínom prác, prostredníctvom vyplnenej Objednávky, ktorú odošle elektronicky na [odberatel@zsdis.sk](mailto:odberatel@zsdis.sk), alebo poštou na adresu Západoslovenská distribučná, a.s., P. O. BOX 292, 810 OO Bratislava 1 (služba je spoplatnená v zmysle aktuálne platného Cenníka služieb distribúcie elektriny Západoslovenská distribučná, a.s.).
- V prípade nutnosti vykonania preložky elektroenergetických zariadení vo vlastníctve spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., bude preložka riešená v zmysle § 45 Zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike na náklady investora na základe Zmluvy o vykonaní preložky, ktorú Žiadateľ uzavrie s Prevádzkovateľom.

#### 2.20. Orange Slovensko a.s., vyjadrenie č. BA-1724 2022 zo dňa 18.05.2022:

- Dôjde ku stretu PTZ prevádzkovateľa Orange Slovensko a.s.
- Existujúce PTZ sú chránené ochranným pásmom. V káblovej ryhe sú uložené HDPE trubky, optické káble a spojky rôznej funkčnosti.
- Údaje o technickom stave a počte HDPE poskytneme po zdôvodnenej potrebe pri vytýčení trasy.
- Pri projektovaní stavieb dodržať priestorovú normu STN 736005 a ustanovenia zákona o elektronických komunikáciách č. 351/2011 Z.z. o ochrane sietí a zariadení.
- Pri krížení sietí, tesných súbehoch, pri budovaní nových komunikácií a spevnených plôch pokiaľ nedochádza k prekládke, optickú trasu mechanicky chrániť žlabovaním. Všetky vynútené práce výstavbou na ochrane TKZ a prekládky trasy riešiť samostatným projektom odsúhlaseným správcom PTZ Orange Slovensko a.s.
- Mechanická ochrana a prekládka budú realizované v plnej výške na náklady investora.
- Realizáciu prekládky PTZ Orange vykoná na základe územného rozhodnutia a „Zmluvy o preložke“ so spoločnosťou Orange Slovensko a.s. ním poverená servisná organizácia.
- Zahájenie stavebných prác v ochrannom pásme optickej trasy oznámiť správcovi PTZ.
- Ďalej, pri akýchkoľvek prácach, ktorými môžu byť ohrozené alebo poškodené PTZ, ste povinný vykonať všetky objektívne účinné ochranné opatrenia najmä tým, že zabezpečíte:
- Pred začatím zemných prác vytýčenie a vyznačenie polohy PTZ priamo na povrchu terénu, objednať u správcu PTZ
- Preukázateľne oboznámiť pracovníkov vykonávajúcich zemné práce, s vytýčenou a vyznačenou polohou PTZ, upozorniť na možnú polohovú odchýlku vytýčenia -30 cm od skutočného uloženia, aby pri prácach v miestach výskytu optických vedení a zariadení pracovali s najväčšou opatrnosťou a bezpodmienečne nepoužívali nevhodné náradie a hĺbiace stroje v ochrannom pásme 1,5 m na každú stranu od vyznačenej polohy PTZ

- Dodržanie zákazu prechádzania ťažkými vozidlami, kým sa nevykoná ochrana proti mechanickému poškodeniu
- Nad optickou trasou dodržanie zákazu skládok a budovania zariadení, ktoré by znemožňovali prístup k PTZ
- Vyžiadať si súhlas prevádzkovateľa a správcu pri zmene nivelety nad trasou PTZ v ochrannom pásme
- Aby odkryté časti PTZ boli riadne zabezpečené proti previsu, ohrozenou a poškodeniu nepovolanou osobou
- Pred záhrom previesť zhutnenie zeminy pod a nad HDPE trasou, obnoviť krytie a značenie
- Aby bezodkladne oznámili každé poškodenie PTZ na tel. č. 033/7732032, mob. 0907 721 378
- Je nutné preveriť výškové a stranové uloženie PTZ ručnými sondami
- Pred záhrom obnažených miest PTZ prizvať pracovníka servisu ku kontrole nepoškodení trasy

#### 2.21. Slovak Telekom, a. s. vyjadrenie č. 6612215039 zo dňa 12.05.2022:

- Existujúce zariadenia sú chránené ochranným pásmom (§68 zákona č. 351/2011 Z. z.) a zároveň je potrebné dodržať ustanovenie §108 zákona č. 452/2021 Z. z. o ochrane proti rušeniu.
- Vyjadrenie stráca platnosť uplynutím doby platnosti uvedenej vyššie vo vyjadrení, v prípade zmeny vyznačeného polygónu, dôvodu žiadosti, účelu žiadosti, v prípade ak uvedené parcelné číslo v žiadosti nezodpovedá vyznačenému polygónu alebo ak si stavebník nesplní povinnosť podľa bodu 3.
- Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná v prípade ak zistil, že jeho zámer, pre ktorý podal uvedenú žiadosť je v kolízii so SEK Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. alebo zasahuje do ochranného pásma týchto sietí (najneskôr pred spracovaním projektovej dokumentácie stavby), vyzvať spoločnosť Slovak Telekom, a.s. na stanovenie konkrétnych podmienok ochrany alebo preloženia SEK prostredníctvom zamestnanca spoločnosti povereného správou sietí: Daniel Talacko, daniel.talacko@telekom.sk, +421 0902719605
- V zmysle §21 ods. 12 zákona č. 452/2021 Z.z. o elektronických komunikáciách sa do projektu stavby musí zakresliť priebeh všetkých zariadení stavby. Za splnenie tejto povinnosti zodpovedá projektant.
- Zároveň upozorňujeme stavebníka, že v zmysle §24 zákona č. 452/2021 Z.z. je potrebné uzavrieť dohodu o podmienkach prekládky telekomunikačných vedení s vlastníkom dotknutých SEK. Bez uzavretia dohody nie je možné preložiť zrealizovať prekládku SEK.
- Upozorňujeme žiadateľa, že v textovej časti vykonávacieho projektu musí figurovať podmienka spoločnosti Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. o zákaze zriaďovania skládok materiálu a zriaďovania stavebných dvorov počas výstavby na existujúcich podzemných kábloch a projektovaných trasách prekládok podzemných telekomunikačných vedení a zariadení.
- V prípade ak na Vami definovanom území v žiadosti o vyjadrenie sa nachádza nadzemná telekomunikačná sieť, ktorá je vo vlastníctve Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o., je potrebné zo strany žiadateľa zabezpečiť nadzemnú sieť proti poškodeniu alebo narušeniu ochranného pásma.
- Nedodržanie vyššie uvedených podmienok ochrany zariadení je porušením povinností podľa §23 zákona č. 52/2021 Z.z. o elektronických komunikáciách v platnom znení.
- V prípade, že žiadateľ bude so zemnými prácami alebo činnosťou z akýchkoľvek dôvodov pokračovať po tom, ako vydané vyjadrenie stratí platnosť, je povinný zastaviť zemné práce a požiadať o nové vyjadrenie.
- Pred realizáciou výkopových prác je stavebník povinný požiadať o vytýčenie polohy SEK spoločnosti Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA s.r.o. na povrchu terénu. Vzhľadom k tomu, že na Vašom záujmovom území sa môžu nachádzať zariadenia iných prevádzkovateľov, ako sú napr. rádiové zariadenia, rádiové trasy, televízne káblové rozvody, týmto upozorňujeme žiadateľa na povinnosť vyžiadať si obdobné vyjadrenie od prevádzkovateľov týchto zariadení.

- Vytýčenie polohy SEK spoločnosti Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA s.r.o. na povrchu terénu vykoná Slovak Telekom, a.s. na základe objednávky zadanej cez internetovú aplikáciu na stránke: <https://www.telekom.sk/vyjadrenia>. Vytýčenie bude zrealizované do troch týždňov od podania objednávky.
- Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná bez ohľadu na vyššie uvedené body dodržať pri svojej činnosti aj Všeobecné podmienky ochrany SEK, ktoré tvoria prílohu tohto vyjadrenia.
- Žiadateľ môže vyjadrenie použiť iba pre účel, pre ktorý mu bolo vystavené. Okrem použitia pre účel konaní podľa stavebného zákona a následnej realizácie výstavby, žiadateľ nie je oprávnený poskytnuté informácie a dáta ďalej rozširovať, prenajímať alebo využívať bez súhlasu spoločnosti Slovak Telekom, a.s.
- Žiadateľa zároveň upozorňujeme, že v prípade ak plánuje napojiť nehnuteľnosť na verejnú elektronickú komunikačnú sieť úložným vedením, je potrebné do projektu pre územné rozhodnutie doplniť aj telekomunikačnú prípojku. Poskytovateľ negarantuje geodetickú presnosť poskytnutých dát, Poskytnutie dát v elektronickej forme nezavaruje žiadateľa povinnosti požiadať o vytýčenie.

2.22. UPC Broadband Slovakia s.r.o., vyjadrenie zo dňa 10.08.2021:

- U predmetnej stavby dôjde do styku so sieťou UPC podľa zákresu evid. č. 1881/2021
- Pred zahájením stavby je potrebné zabezpečiť u UPC vytýčenie dotknutej siete
- V ochrannom pásme káblov 1 m na obidve strany vykonávať ručný výkop
- V prípade obnaženia našich káblov zabezpečiť ich ochranu
- Pred zasypaním pozvať zástupcu UPC na obhliadku, či káble nie sú porušené
- Zásyp káblov UPC vykonať predpísaným sypkým materiálom a položiť signalizačnú fóliu nad káblami
- Križovanie so sieťou UPC je nutne realizovať popod sieť UPC

2.23. Ministerstvo životného prostredia SR, odb. posudzovania vplyvov na životné prostredie stanovisko č. 888/2023-6.6/fr 11632/2023 zo dňa 20.02.2023:

- Návrh je z koncepcného hľadiska v súlade so zákonom č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, so záverečným stanoviskom č. 1581/2008-3.4/fp zo dňa 04.07.2008 a rozhodnutím vydaným v zisťovacom konaní č. 7084/2021-6.6/fr-R, 24021/2021 zo dňa 06.05.2021 vydanými Ministerstvom životného prostredia Slovenskej republiky podľa tohto zákona a ich relevantnými podmienkami.

**3. Požiadavky vyplývajúce z chránených území, ochranných pásiem alebo ich blízkosti:**

Navrhovateľ je povinný rešpektovať existujúce podzemné vedenia a zariadenia inžinierskych sietí a ich ochranné pásma, pri ktorých dôjde do styku so stavbou a jej technickou infraštruktúrou a zabezpečiť ich vytýčenie.

**Navrhovateľ je povinný:**

1. Splniť, resp. zohľadniť podmienky orgánov štátnej správy, dotknutých orgánov a organizácií a ostatných účastníkov konania, vznesené pri územnom konaní a zakotvené v tomto rozhodnutí.
2. Pred začiatkom stavebných prác si obstaráť od príslušného stavebného úradu stavebné povolenie podľa zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.  
 Stavebné objekty SO 9010 Vodovodné prípojky, SO 9712 Vnútroareálový vodovod, SO 9016.1 Areálová splašková kanalizácia, SO 9016.2 Prípojky splaškovej kanalizácie, SO 9016.3 Verejná splašková kanalizácia, SO 9014.1 Dažďová kanalizácia zo striech, prípojky DK a akumuláčna nádrž, SO 9014.2 Dažďová kanalizácia z komunikácií a SO 9015 Retenčná nádrž a ORL majú charakter vodnej stavby podľa § 52 vodného zákona, a preto podliehajú povoľovaniu podľa § 26 vodného zákona, rozhodnutie vydá príslušný orgán štátnej vodnej správy, Okresný úrad Bratislava.  
 Stavebné objekty SO 9510.1 Zjazd z komunikácie A114, ext. parkovisko a areálová komunikácia; SO 9510.2 Chodník popri komunikácii A114 a cyklochodníky; SO 9510.3 Vnútroareálové chodníky a spevnené plochy; SO 9510.4 Chodníky popri komunikácii A115 a cyklochodníky; SO 9510.5 Odstavná plocha pre retail; SO 9510.6 Zjazd z komunikácie

A128, ext. parkovisko a areálová komunikácia podliehajú povoleniu príslušným špeciálnym stavebným úradom, ktorým je obec, rozhodnutie vydá Mestská časť Bratislava-Lamač.

3. Rozhodujúcemu správne orgánu so žiadosťou o stavebné povolenie predložiť projekt stavby za účelom kontroly splnenia podmienok územného rozhodnutia. **Súčasťou projektu musí byť samostatná stať s rozborom splnenia podmienok uvedených v tomto rozhodnutí.**
4. Rozhodujúcemu správne orgánu so žiadosťou o stavebné povolenie **predložiť doklady, ktorými sa preukazuje vlastnícke alebo „iné“ právo k pozemkom, ku ktorým bol k vydaniu územného rozhodnutia predložený len súhlas vlastníka pozemku:**

C-KN parc. č. 641/18, 641/19, 641/20, 641/21, 641/117, 641/119, 642/164, 642/165, 642/166, 642/167, 644/338, 644/339, 644/345, 644/346, 642/173, 644/353, 644/354, 644/356, 644/357, 644/767, 644/879, 3497/327, 3497/328, 3497/329, 3497/330, 3497/331, 3497/332, 3497/333, 3497/379 v k.ú. Bratislava-Lamač,

E-KN p.č. 2785, 2791, 2796, 2797 v k.ú. Bratislava-Lamač

C-KN p.č. 644/683 v k.ú. Bratislava-Lamač

Podľa §139 ods. 1) stavebného zákona:

*Pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení „vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ sa podľa povahy prípadu rozumie*

*a) užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu*

*b) právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou*

*c) právo vyplývajúce z iných právnych predpisov*

*d) užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu*

#### **Platnosť územného rozhodnutia:**

1. Toto rozhodnutie podľa §40 ods. 1 stavebného zákona platí dva roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, pokiaľ bola v tejto lehote podaná žiadosť o stavebné povolenie alebo o povolenie na terénne úpravy, práce a zariadenia podľa stavebného zákona, alebo ak sa začalo s využitím územia na určený účel.
2. Predĺženie platnosti je možné podľa §40 ods. 3 stavebného zákona len na základe žiadosti podanej stavebnému úradu pred uplynutím uvedenej lehoty.
3. Podľa § 40 ods. 4 stavebného zákona územné rozhodnutie je záväzná aj pre právnych nástupcov jeho navrhovateľa a ostatných účastníkov územného konania.
4. Podľa § 41 stavebného zákona stavebný úrad môže z podnetu navrhovateľa nahradiť územné rozhodnutie, ktoré je právoplatné, novým územným rozhodnutím, ak to umožňuje územnoplánovacia dokumentácia alebo iné podklady pre územné rozhodnutie alebo podmienky v území.

#### **Meno, priezvisko (názov) a adresa (sídlo) navrhovateľa a ostatných účastníkov konania:**

- 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 (*navrhovateľ*)
- Bory, a.s., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava (*vlastník pozemkov dotknutých stavbou a susedných pozemkov*)
- Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava (*vlastník pozemkov dotknutých stavbou*)
- Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 817 15 Bratislava
- Mestská časť Bratislava-Devínska Nová Ves, Novoveská 17/A, 841 07 Bratislava

#### **Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:**

V konaní neboli v zákonnej lehote vznesené námietky účastníkov konania.

## O d ô v o d n e n i e

Mestská časť Bratislava–Lamač, stavebný úrad, obdržala dňa 17.06.2022 návrh navrhovateľa: Bory Home, s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava – IČO: 48099171 (ďalej len „navrhovateľ“), v zastúpení spol. ARMATRADE GRP s.r.o., Súľovská 38, 821 05 Bratislava – IČO: 35775793, na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby na stavbu s názvom „Bory Nádvorie“, 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

### E2 – Vonkajšie stavebné objekty

#### E2.1 DOP

- SO 9510.1 Zjazd z komunikácie A114, ext. parkovisko a areálová komunikácia
- SO 9510.2 Chodník popri komunikácii A114 a cyklochodníky
- SO 9510.3 Vnútroareálové chodníky a spevnené plochy
- SO 9510.4 Chodníky popri komunikácii A115 a cyklochodníky
- SO 9510.5 Odstavná plocha pre retail
- SO 9510.6 Zjazd z komunikácie A128, ext. parkovisko a areálová komunikácia

#### E2.2 SAD

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

#### E2.3 VVD

- SO 9010 Vodovodné prípojky
- SO 9712 Vnútroareálový vodovod

#### E2.4 VKS

- SO 9016.1 Areálová splašková kanalizácia
- SO 9016.2 Prípojky splaškovej kanalizácie

#### VKD

- SO 9014.1 Dažďová kanalizácia zo striech, prípojky DK a akumulčná nádrž
- SO 9014.2 Dažďová kanalizácia z komunikácií
- SO 9015 Retenčná nádrž a ORL

#### E2.5 PLE

- SO 9013.1 Prípojovací STL plynovod

#### E2.6 ELE

- SO 9012.1 Distribučné rozvody NN
- SO 9012.2 Areálové rozvody NN
- SO 1001.1 Dočasná prípojka NN pre stavenisko
- SO 9731.1 Areálové osvetlenie pre parkovisko
- SO 9731.2 Areálové osvetlenie pre vnútroblok

#### E2.7 SLE

- SO 9017 Slaboprúdová prípojka opt

### E3 – Príprava územia

- E3.1 SO 1501 Príprava územia a HTU
- E3.2 SO 1001 Dočasné objekty zariadenia staveniska

Navrhovateľ v návrhu žiadal stavbu umiestniť na nasledovných pozemkoch:

C-KN parc. č. 641/18, 641/19, 641/20, 641/117, 641/119, 642/164, 642/165, 642/166, 642/167, 644/338, 644/339, 644/345, 644/346, 642/173, 644/353, 644/354, 644/356, 644/357, 644/879, 3497/327, 3497/328, 3497/329, 3497/330, 3497/331, 3497/332, 3497/333, 3497/379, 644/313, 644/682, 644/375, 644/683, 644/689 v k.ú. Bratislava-Lamač,  
E-KN p.č. 2778, 2779, 2789 v k.ú. Bratislava-Lamač,  
C-KN p.č. 2810/396, 2810/399 v k.ú. Bratislava-Devínska Nová Ves.

Dňom podania návrhu bolo v zmysle §35 ods.1 zákona č. 50/1976 Zb.z. (stavebný zákon) a §18 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. (správny poriadok) v znení neskorších predpisov začaté územné konanie.

Stavebný úrad vyzval navrhovateľa listom č. 2022/471-4059/OUKSP/popl/De zo dňa 24.06.2022 na zaplatenie správneho poplatku v zmysle zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch, ktorý bol vo výške 2000,00 euro uhradený dňa 20.07.2022.

Stavebný úrad v súlade s ustanovením § 35 ods. 2 stavebného zákona zverejnil kópiu žiadosti o začatie územného konania o umiestnení stavby a údaje o sprístupnení právoplatného rozhodnutia vydaného v zisťovacom konaní na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava-Lamač a na jej webovej stránke listom č. 2022/471-4753/OUKSP/De zo dňa 26.07.2022. Zmena navrhovanej činnosti „Bory Nádvorie“ 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 zmena navrhovanej činnosti sa nebude posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z..

Stavebný úrad preskúmal predložený návrh s dokladmi a zistil, že podanie nie je úplné a neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie návrhu. Preto stavebný úrad podľa § 35 ods. 3 stavebného zákona vyzval navrhovateľa rozhodnutím č. 2022/151-2056/OUKSP/Rvyz/De zo dňa 01.08.2022 na doplnenie dokladov a podľa § 29 ods. 1 správneho poriadku konanie prerušil.

Vo výzve stavebný úrad požadoval nasledovné doklady:

1. Dokumentáciu pre územné rozhodnutie v dvoch vyhotoveniach, z ktorej textovej a grafickej časti musia byť dostatočne zrejmé najmä
  - a) zmeny, ktoré nastali pri spracovaní projektovej dokumentácie v máji 2022. *Projektová dokumentácia predložená stavebnému úradu je spracovaná v máji 2022, stanoviská dotknutých orgánov predložené stavebnému úradu nie sú k uvedenej dokumentácii (pozn. sú vydané v skorších dátumoch). Pokiaľ sa jedná o revíziu projektovej dokumentácie, je potrebné v projekte uvádzať, ktoré časti boli zrevidované, aby bolo možné vyhodnotiť súlad s predloženými a už vydanými stanoviskami dotknutých orgánov.*
  - b) situačný výkres spracovaný v mierke 1:500 na podklade čitateľnej katastrálnej mapy, podľa vyhlášky 453/2000 Z.z., ktorý obsahuje všetky navrhované stavebné objekty a odstupové vzdialenosti všetkých stavebných objektov od hraníc susedných pozemkov, príp. stavieb
  - c) ochranné pásma v danom území. *(Pozn. V predložennom stanovisku Okresného úradu Bratislava ako orgánu ochrany prírody a krajiny sa uvádza podmienka rešpektovať min. 10 m ochranné pásmo od brehovej čiary vodného toku Dúbravského potoka – toto ochranné pásmo nie je textovo opísané ani zakreslené v predloženej projektovej dokumentácii)*
2. Návrh na vydanie územného rozhodnutia o údaje uvedené v § 3 ods. 1 písm. f) vyhlášky č. 453/2000 Z.z.: „Návrh na vydanie územného rozhodnutia obsahuje údaje o splnení podmienok určených dotknutými orgánmi štátnej správy, ak boli obstarané pred podaním návrhu.“
3. Predložiť návrh na vydanie územného rozhodnutia v zmysle §3 ods. 1 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. nakoľko predložený návrh dňa 17.06.2022 neobsahuje zoznam všetkých známych účastníkov územného konania; druhy a parcelné čísla pozemkov podľa katastra nehnuteľností s uvedením vlastníckych a iných práv, ktorých sa územné rozhodnutie týka, parcelné čísla susedných pozemkov a susedných stavieb; súhlas vlastníkov pozemkov dotknutých stavbou, ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo a pre navrhované opatrenie sa pozemok nedá vyvlastniť.
4. Rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce:
  - a) V predloženej projektovej dokumentácii z mája 2022 sa uvádza, že dažďové vody sú navrhnuté na základe stanoviska SVP, š.p. z 18.08.2021 – stavebnému úradu nebolo predložené stanovisko SVP, š.p. z 18.08.2021 ale z 14.06.2021. Predložiť stanovisko



Slovenského vodohospodárskeho podniku, š.p. z 18.08.2021, príp. upraviť textáciu v projektovej dokumentácii.

- b) Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti (*pozn. nebolo predložené spolu s návrhom, bolo predložené len vyjadrenie k investičnému zámeru*)
- c) Západoslovenskej distribučnej, a.s. (*pozn. stratilo platnosť*)

Navrhovateľ doplnil dňa 16.11.2022 nasledovné doklady:

- 1 vyhotovenie projektovej dokumentácie z mája 2022, revízia č. 1 september 2022; čestné prehlásenie generálneho projektanta k porovnaniu projektovej dokumentácie z mája 2022 s projektovou dokumentáciou z 04/2021 s uvedením zmien
- Situačný výkres na podklade katastrálnej mapy v mierke 1:500
- Projektovú dokumentáciu so zákresom ochranných pásiem v území
- Zoznam všetkých známych účastníkov územného konania
- Druhy a parcelné čísla pozemkov podľa katastra nehnuteľností s uvedením vlastníckych a iných práv
- Parcelné čísla susedných pozemkov a stavieb
- Súhlas vlastníkov pozemkov dotknutých stavbou Bory, a.s. a Slovenský pozemkový fond
- Stanovisko Slovenského vodohospodárskeho podniku, š.p. zo dňa 14.06.2021, a informáciu o nesprávne uvedenom dátume stanoviska Slovenského vodohospodárskeho podniku, š.p. v projektovej dokumentácia (PD bola upravená)
- Stanovisko Západoslovenskej distribučnej, a.s. zo dňa 23.08.2022
- Stavebné povolenie č. OUKSP-2020/167Ry-3515 zo dňa 08.06.2020, právoplatné dňa 26.06.2020 na povolenie stavby „Príprava územia Bory – komunikácia A128“
- Rozhodnutie o predĺžení platnosti stavebného povolenia č. OUKSP-2020/167Ry-3515 zo dňa 08.06.2020, pod číslom OUKSP-2020/167/Ry-4256 zo dňa 07.07.2022, právoplatné dňa 08.08.2022.

Navrhovateľ doplnil dňa 25.11.2022 nasledovné doklady:

- Stanovisko Západoslovenskej distribučnej, a.s. ako vlastníka pozemku zo dňa 23.11.2022

Navrhovateľ doplnil dňa 08.12.2022 nasledovné doklady:

- Záväzné stanovisko Hlavného m. SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 54403/2022-526337 zo dňa 28.11.2022
- Projektovú dokumentáciu pre územné rozhodnutie revízia 01, september 2022 1x paré

Navrhovateľ požiadal dňa 19.12.2022 o doplnenie návrhu o parcely C-KN č. 644/683 a 644/689 k.ú. Bratislava-Lamač.

Stavebný úrad preskúmal predložené podanie a v zmysle §36 ods. 1 zákona č. 50/1976 Z.z. (stavebný zákon) oznámil listom č. 2022/471-8409/OUKSP/oz/De zo dňa 23.12.2022 začatie územného konania o umiestnení stavby známym účastníkom konania a dotknutým orgánom. Stavebný úrad podľa ustanovenia § 36 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, nakoľko mu boli dobre známe pomery v území podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej sa dal návrh posúdiť. Zároveň stanovil lehotu do 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, v ktorej môžu účastníci konania uplatniť svoje námietky a pripomienky a dotknuté orgány a organizácie svoje stanoviská. Stavebný úrad v oznámení upozornil účastníkov konania, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr v stanovenej lehote, inak sa na ne neprihliadne. V zmysle § 36 ods. 3 stavebného zákona upozornil dotknuté orgány, že ak v určenej lehote alebo predĺženej lehote neoznámia svoje stanovisko k povolovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasia. Zároveň upozornil, že v odvolacom konaní sa neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť.

Ministerstvu životného prostredia bolo oznámenie v súlade s § 140c ods. 2 stavebného zákona doručené vrátane kópie návrhu na vydanie územného rozhodnutia, projektovej dokumentácie a vyhodnotenie súladu návrhu na vydanie územného rozhodnutia so zákonom č. 24/2006 Z.z. a rozhodnutiami vydanými podľa tohto zákona.

Zmena navrhovanej činnosti „Bory Nádvorie“ podliehala zisťovaciemu konaniu podľa §18 ods. 2 písm. c) zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, odb. posudzovania vplyvov na životné prostredie rozhodnutím č. 7084/2021-6.6/fr-R 24021/2021 zo dňa 06.05.2021, právoplatným dňa 14.06.2021 určilo, že zmena navrhovanej činnosti sa nebude posudzovať podľa zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. V zmysle §38 ods. 4 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie bolo tunajšiemu úradu doručené dňa 22.02.2023 súhlasné záväzné stanovisko Ministerstva životného prostredia SR, odb. posudzovania vplyvov na životné prostredie č. 888/2023-6.6/fr 11632/2023 zo dňa 20.02.2023.

K oznámeniu o začatí konania neboli v zákonnej lehote vznesené námietky účastníkov konania.

Dňa 09.01.2023 (po odoslaní oznámenia o začatí konania) bolo tunajšiemu úradu doručené emailom bez zaručeného el. podpisu vyjadrenie Okresného úradu Bratislava, odb. starostlivosti o životné prostredie, v ktorom bol stavebný úrad upozornený, že orgán ochrany prírody a krajiny sa z hľadiska záujmov ochrany prírody vyjadril k žiadosti zo dňa 25.5.2021 k umiestneniu stavby o rešpektovanie 10 m ochranného pásma od brehovej čiary vodného toku Dúbravského potoka najmä kvôli správne fungovaniu biokoridoru a nie kvôli priestoru potrebnému pre bezproblémový prístup pre výkon správy a údržbu toku a pod. ako sa píše v oznámení. Ďalej bolo uvedené, že záväzné stanovisko OÚ BA ako orgánu ochrany prírody a krajiny pod č. OU-BA-OSZP3-2021/085338-002 zo dňa 28.06.2021 naďalej platí v celom svojom znení.

Navrhovateľ doplnil dňa 18.01.2023 svoje stanovisko k oznámeniu o začatí územného konania, v ktorom upozornil, že v oznámení o začatí konania stavebný úrad neuviedol všetky navrhované stavebné objekty; doplnil aktualizovaný zoznam dotknutých pozemkov a požiadal o opravu pozemkov pre jednotlivé stavebné objekty; upozornil stavebný úrad na nesprávne uvedenie počtu bytov a počtu parkovacích miest v oznámení o začatí konania. Zároveň navrhovateľ doplnil aj projektovú dokumentáciu spracovanú december 2022 – revízia 2; prehľad pozemkov podľa stavebných objektov; čestné prehlásenie projektanta; súhlas vlastníka pozemkov Bory, a.s.

Navrhovateľ doplnil následne dňa 25.01.2023 k prepracovanej projektovej dokumentácii stanovisko Okresného úradu Bratislava ako orgánu ochrany prírody a krajiny č. OU-BA-OSZP3-2023/095043-004 zo dňa 23.01.2023; a vyjadrenie Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s. č. 002684/2023/JJ zo dňa 23.01.2023.

Zmeny, ktoré sú obsahom revízie č. 2 projektovej dokumentácie:

- Zmeny v hrubej podlažnej ploche objektov, konkrétne v ktorej sa vybrané loggie zmenili na balkóny
- Doplnenie stavebných objektov SO D1, SO D2, SO T1
- Zmena 0,000 objektu z pôvodnej výšky 178,26 m.n.m. BPV na novú výšku 178,75 m.n.m BPV
- Pôdorysná zmena 1.PP na podklade stanoviska Okresného úradu Bratislava dodržať 10 m ochranné pásma od brehovej čiary Dúbravčického potoka
- Zmena parkovacích miest a prízjazdovej komunikácie A114 pri severnom objekte na základe stanoviska Okresného úradu Bratislava dodržať 10 m ochranné pásma od brehovej čiary Dúbravčického potoka
- Zmena parkovacích miest, prízjazdovej komunikácie z A128 a vjazdu pri južnom objekte na základe stanoviska Okresného úradu Bratislava dodržať 10 m ochranné pásma od brehovej čiary Dúbravčického potoka
- Úprava trasovania chodníka a oporného múru pri južnej časti bytového domu O2
- Úprava trasy prípojky plynu z dôvodu úpravy spevnených plôch a oporného múru pri južnej časti objektu bytového domu O2
- Trasovanie dažďovej kanalizácie k vyústenému objektu pri škôlke
- Trasovanie splaškovej kanalizácie – pretrasovanie mimo Dúbravčického potoka a pozemku v správe slovenského pozemkového fondu, vybudovanie jednej prípojky splaškovej kanalizácie pri južnej časti bytového domu O2

Vzhľadom k tomu, že podľa § 33 ods. 2 správneho poriadku správny orgán je povinný dať účastníkom konania a zúčastneným osobám možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie. Tunajší orgán upovedomil účastníkov konania a dotknuté orgány o nových skutočnostiach oznámením č. 2023-22/471-712/OUKSP/oz/De zo dňa 26.01.2023 a zároveň účastníkov konania a dotknuté orgány vyzval, aby sa s doplnenými podkladmi oboznámili v lehote do 5 kalendárnych dní od doručenia oznámenia. Zároveň účastníkov konania a dotknuté orgány upozornil na skutočnosť, že ak správny orgán v uvedenej lehote nepredloží vyjadrenie k uvedenému podkladu, vydá vo veci rozhodnutie a podľa § 42 ods. 5 stavebného zákona sa v odvolacom konaní neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť.

Stavebný úrad po podrobnom preštudovaní doplnených dokladov a vyjadrení skonštatoval, že v oznámení o začatí konania č. 2022/471-8409/OUKSP/oz/De zo dňa 23.12.2022 nesprávne uviedol počet bytov 167, jedná sa o návrh 168 bytov, nesprávne uviedol počet parkovacích miest, jedná sa o návrh 32 p.m. na teréne a 224 p.m. v podzemnej garáži.

Stavebný úrad do objektovej skladby doplnil stavebné objekty a zároveň upravil parcelné čísla dotknutých pozemkov pri každom stavebnom objekte, o všetkom boli účastníci konania a dotknuté orgány upovedomení oznámením č. 2023-22/471-712/OUKSP/oz/De zo dňa 26.01.2023.

Po prepracovaní projektovej dokumentácie pozemky vo vlastníctve Slovenskej republiky, správca pozemkov Slovenský pozemkový fond, Búdkova 36, 817 15 Bratislava, ku ktorým navrhovateľ preukázal súhlas Slovenského pozemkového fondu č. SPF95609/2022/740-003 zo dňa 02.11.2022 už nie sú dotknuté stavbou a na týchto pozemkoch sa stavba neumiestňuje, taktiež nie sú dotknuté stavbou žiadne pozemky v katastrálnom území Devínska Nová Ves.

Navrhovateľ doplnil svoj návrh o ďalšie stavebné objekty, za ktoré stavebný úrad výzvou č. 2022/471-4059/OUKSP/popl/De zo dňa 24.06.2022 nevyrúbil správny poplatok. Stavebný úrad vyzval navrhovateľa na doplatenie správneho poplatku za doplnené stavebné objekty výzvou č. 2023-22/471-715/OUKSP/popl/De zo dňa 27.01.2023 v zmysle zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch, ktorý bol vo výške 400,00 euro uhradený dňa 31.01.2023.

Pozemky, na ktorých sa stavba umiestňuje: C-KN parc. č. 641/18, 641/19, 641/20, 641/21, 641/117, 641/119, 642/164, 642/165, 642/166, 642/167, 644/338, 644/339, 644/345, 644/346, 642/173, 644/353, 644/354, 644/356, 644/357, 644/767, 644/879, 3497/327, 3497/328, 3497/329, 3497/330, 3497/331, 3497/332, 3497/333, 3497/379 v k.ú. Bratislava-Lamač, E-KN p.č. 2785, 2791, 2796, 2797 v k.ú. Bratislava-Lamač sú vo vlastníctve spol. Bory, a.s., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, podľa listov vlastníctva č. 3133, 3046, 3112. Navrhovateľ preukázal k týmto pozemkom súhlas vlastníka zo dňa 25.05.2022 a 05.12.2022; C-KN parc. č. 644/682, 644/689, 3497/433, 644/675 v k.ú. Bratislava-Lamač sú vo vlastníctve navrhovateľa, podľa listov vlastníctva č. 4411, 4073; C-KN p.č. 644/683 v k.ú. Bratislava-Lamač je podľa listu vlastníctva č. 2639 vo vlastníctve Západoslovenskej distribučnej, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, navrhovateľ preukázal súhlas Západoslovenskej distribučnej, a.s. k pozemku zo dňa 23.11.2022.

Spracovateľom projektovej dokumentácie (december 2022, revízia 2) a zodpovedným projektantom je SADOVSKY & ARCHITECTS s.r.o., Sienkiewiczova 4, 811 09 Bratislava, Ing. arch. Oliver Sadovský, autorizovaný architekt \*1671AA\*.

Dotknuté orgány sa k návrhu vyjadrili kladne, resp. s pripomienkami, ktoré sú zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia, okrem podmienok týkajúcich sa stavebného povolenia, tieto budú prerokované v rámci stavebného konania.

#### Svoje stanoviská a vyjadrenia oznámili:

- Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava záväzné stanovisko č. MAGS OUIK 54403/2022-526337 zo dňa 28.11.2022

- Okresný úrad Bratislava, orgán štátnej vodnej správy stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2021/098267-002 zo dňa 08.07.2021
- Okresný úrad Bratislava, orgán štátnej správy ochrany ovzdušia stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2021/085824-002 zo dňa 02.06.2021
- Okresný úrad Bratislava, orgán ochrany prírody a krajiny stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2023/095043-004 zo dňa 23.01.2023
- Okresný úrad Bratislava, odbor opravných prostriedkov, pozemkový referát stanovisko č. OU-BA-OOP6-2021/085709-002 zo dňa 29.06.2021
- Okresný úrad Bratislava, orgán štátnej správy odpadového hospodárstva stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2021/100908-003 zo dňa 08.09.2021
- Okresný úrad Bratislava, odbor krízového riadenia, oddelenie civilnej ochrany a krízového plánovania stanovisko č. OU-BA-OKR1- 2021/085817/2 zo dňa 03.06.2021
- Hasičský a záchranný útvar Bratislava stanovisko č. HZUBA3-2021/001198-002 zo dňa 21.06.2021
- Mestská časť Bratislava – Lamač stanovisko č. RUR-2021/485/VG-3501 zo dňa 10.06.2021
- Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., vyjadrenie č. 002684/2023/JJ zo dňa 20.01.2023
- Dopravný podnik Bratislava, a.s. vyjadrenie č. 10637/12780/200012021 zo dňa 25.06.2021
- Dopravný úrad SR stanovisko č. 13848/2021/ROP-002/22652 zo dňa 15.07.2021
- Krajský pamiatkový úrad Bratislava stanovisko č. K PUBA-2021/16935-2/66078/PRA zo dňa 10.8.2021
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava stanovisko č. HŽP/1715/2022 zo dňa 05.05.2022
- Siemens Mobility s.r.o., verejné osvetlenie stanovisko č. PD/BA/118/21/MD zo dňa 14.06.2021
- Slovenský vodohospodársky podnik, š. p., OZ Bratislava vyjadrenie č. CSSVPOZBA 17/2021/37 zo dňa 14.06.2021
- Slovenský zväz telesne postihnutých vyjadrenie č. 183/2021 zo dňa 14.06.2021
- Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska vyjadrenie č. 92/UR/2021/Ko zo dňa 09.08.2021
- t-gas, s.r.o vyjadrenie č. 2021 BODUR0601 zo dňa 16.06.2021
- Západoslovenská distribučná, a. s. vyjadrenie zo dňa 23.08.2022
- Okresný úrad Bratislava, odd. pozemných komunikácií, vyjadrenie č. OU-BA-OCDPK2-2021/086325 zo dňa 02.05.2021
- Ministerstvo obrany SR, sekcia majetku a infraštruktúry, stanovisko č. SEMal-65-402/2021 zo dňa 17.08.2021
- Ministerstvo vnútra SR, odb. telekomunikácií, vyjadrenie č. SITB-OT4-2021/001887-465 zo dňa 17.08.2021
- Hydromeliorácie, š.p., vyjadrenie č. 4086-2/120/2021 zo dňa 18.06.2021
- Orange Slovensko, a.s., vyjadrenie č. BA-1724 2022 zo dňa 18.05.2022
- Slovak Telekom, a. s. vyjadrenie č. 6612215039 zo dňa 12.05.2022
- OTNS a.s., vyjadrenie č. 3430/2021 zo dňa 10.08.2021
- UPC Broadband Slovakia s.r.o., vyjadrenie zo dňa 10.08.2021
- VNET a.s. vyjadrenie zo dňa 18.05.2022
- Ministerstvo životného prostredia SR, odb. posudzovania vplyvov na životné prostredie stanovisko č. 888/2023-6.6/fr 11632/2023 zo dňa 20.02.2023

Stavebný úrad v územnom konaní posúdil návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov, posúdil, či návrh vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu, či vyhovuje predpisom, ktoré ustanovujú podmienky ochrany prírody.

Stavebný úrad v konaní preskúmal súlad s Územným plánom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, rok 2007, v znení jeho zmien a doplnkov. Pre riešené územie stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód regulácie H a územie mestskej zelene, parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, rozvojové územie.

Územie areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

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.

Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

Navrhovaný je bytový dom, ktorý je prvou etapou celkového zámeru investora Bory Zóna. V druhej etape je plánovaná výstavba Hotela Bory a v poslednej tretej etape je pripravovaný objekt občianskej vybavenosti Bory Office. V rámci dotknutej záujmovej plochy je už zrealizovaná stavba materskej škôlky, ktorá čiastočne zasahuje do dotknutej funkčnej plochy.

Z hľadiska podielu funkcií je v projektovej dokumentácii doložené vyhodnotenie celej funkčnej plochy aj so započítaním všetkých navrhovaných objektov v rámci projektu Bory Zóna, existujúcej časti objektu materskej škôlky a objektu Japonského pavilónu. Pomer funkcie občianskej vybavenosti a bývania vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 70,1% : 29,9 % (OV: bývanie), čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie v riešenom území rešpektovaný.

**Z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:**

- **Výmera záujmového územia:** 13276,00 m<sup>2</sup>
- **Zastavaná plocha:** 3034,40 m<sup>2</sup> - IZP = 0,23; IZP max.= 0,26
- **Podlažná plocha (NP):** 17292,30 m<sup>2</sup> - IPP = 1,30; IPP max.= 2,10
- **Započítateľná zeleň:** 3326,10 m<sup>2</sup> - KZ = 0,25; KZ min.= 0,25

Navrhovaná stavba dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN pre funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód H.

Súlad s územným plánom bol posúdený Hlavným mestom SR Bratislava, v záväznom stanovisku č. MAGS OUIČ 54403/2022-526337 zo dňa 28.11.2022.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že navrhovaná stavba nie je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov.

Stavebný úrad v územnom rozhodnutí určil podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie. Ďalej v podmienkach územného rozhodnutia určil požiadavky na ochranu prírody a krajiny a na zabezpečenie starostlivosti o životné prostredie a požiadavky vyplývajúce zo stanoviska dotknutého orgánu.

Stavebný úrad podrobne a v celom rozsahu preskúmal návrh na začatie konania spolu s projektovou dokumentáciou a spisovým materiálom, posúdil ho s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so zákonom o správnom konaní, stavebným zákonom a vyhláškou, zabezpečil procesné práva účastníkov konania, dostatočne zistil skutkový stav veci, a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

## Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie podľa § 53 a § 54 správneho poriadku do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal, t.j. Mestská časť Bratislava-Lamač, Malokarpatské nám. 9, 841 03 Bratislava 47. Odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, Tomášikova 46, 831 04 Bratislava 3.

Podľa § 140c ods. 8) stavebného zákona, proti územnému rozhodnutiu o umiestnení stavby, ktorému predchádzalo konanie podľa osobitného predpisu (zákona č. 24/2006 Z. z.), má právo podať odvolanie aj ten, kto nebol účastníkom konania, ale len v rozsahu, v akom sa namieťa nesúlad povolenia s obsahom rozhodnutia podľa osobitného predpisu (zákona č. 24/2006 Z. z.). Lehota na podanie odvolania je podľa § 140c ods. 9) stavebného zákona 15 pracovných dní a začne plynúť odo dňa zverejnenia tohto rozhodnutia. Odvolanie je potrebné podať na Mestskú časť Bratislava-Lamač, Malokarpatské nám. 9, 841 03 Bratislava.

Toto rozhodnutie je možné preskúmať súdom až po vyčerpaní všetkých riadnych opravných prostriedkov.

  
**Igor Polakovič**  
starosta



### Prílohy:

1. kópia katastrálnej mapy 15.11.2022 (1xA3)
2. 1 x projektová dokumentácia (navrhovateľ prevezme osobne v stránkové dni)

### Doručí sa:

#### - účastníkom konania:

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. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
4. Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 817 15 Bratislava
5. Mestská časť Bratislava-Devínska Nová Ves, Novoveská 17/A, 841 07 Bratislava

#### - na vedomie:

6. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
7. BVS, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29
8. Dopravný podnik Bratislava, a.s., Olejkárska 1, 814 52 Bratislava
9. Dopravný úrad, Letisko M.R. Štefánika, 823 05 Bratislava
10. HaZÚ hlavného mesta SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
11. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán štátnej správy ochrany prírody, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
12. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán štátnej správy odpadového hospodárstva, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
13. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán štátnej vodnej správy, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
14. Okresný úrad Bratislava, odbor opravných prostriedkov, pozemkový referát, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
15. Okresný úrad Bratislava, odbor krízového riadenia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
16. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Ba, hl. m.SR, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava
17. Yunex s.r.o., Lamačská cesta 3/A, 841 04 Bratislava (Siemens Mobility s.r.o.)
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
28. Mestská časť Bratislava – Lamač, RUR, Malokarpatské nám. 9, 841 03 Bratislava

**Toto rozhodnutie musí byť v súlade s § 42 ods. 6 stavebného zákona zverejnené na úradnej tabuli a na webovom sídle Mestskej časti Bratislava-Lamač až do nadobudnutia jeho právoplatnosti.**

Zverejnené dňa: .....

Zvesené dňa: .....

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

