

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

Podľa rozdeľovníka

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

2024-23/472-708/OUKSP/oz/De

Vybavuje

Ing. Veronika Demetrovičová

Bratislava

24.01.2024

**Vec**

**Oznámenie o začatí územného konania o umiestnení stavby**

Dňa 22.12.2023 podal navrhovateľ **Bory Home, s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava – IČO: 48099171** (ďalej len „navrhovateľ“), v zastúpení PKT s.r.o., Rovniankova 16, 851 02 Bratislava – IČO: 36669571, návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby s názvom: „**BORY BÝVANIE 5**“ (ďalej len „stavba“) v členení na stavebné objekty:

Hlavné stavebné objekty

**SO 101 Obytný blok s podzemným parkovaním (Bytový dom 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6)**

Parkoviská, spevnené plochy, komunikácie

**SO 201 Rozšírenie ul. Kadlečíka**  
**SO 201.1 Doplnenie priechodu pre chodcov (ul. I. Kadlečíka) medzi Bory Home 3 a Bory Home 5**  
**SO 202.1 Úprava Petra Legnera**  
**SO 202.2 Vjazd / výjazd**  
**SO 203 Chodníky**  
**SO 204 Združený chodník pre peších a cyklistov**  
**SO 205 Parkoviská na teréne**  
**SO 206 Areálové spevnené plochy**

**KAS Sadové úpravy, exteriérové prvky architektúry**

**SO 251 Spevnené plochy**  
**SO 252 Sadové, čisté terénne úpravy, oporné múry a nespevnené plochy**  
**SO 253 Prvky drobnej architektúry a detského ihriska**

**VV Vonkajší vodovod**

**SO 301.1 Jestvujúca prípojka s novovybudovanou vŕ**  
**SO 301.2 Areálový rozvod pitnej vody**  
**SO 302 Rozvody závlah**

**VK Vonkajšia kanalizácia**

**SO 401.1 Prípojky splaškovej kanalizácie**  
**SO 401.2 Areálová splašková kanalizácia**

SO 402.1 Prípojky Dažďovej kanalizácie zo striech  
SO 402.2 Dažďová kanalizácia zo striech  
SO 403.1 Retencia dažďovej kanalizácie zo striech  
SO 403.2 Dažďová záhrada  
SO 404 Zaolejovaná dažďová kanalizácia

VP Vonkajší plyn

SO 501 Distribučný plynovod  
SO 502.1 Pripojovací plynovod 5.1  
SO 502.2 Pripojovací plynovod 5.2  
SO 502.3 Pripojovací plynovod 5.5  
SO 502.4 Pripojovací plynovod 5.6

VN,NN,V/AO Vonkajšie rozvody VN, NN a TS

SO 601 Trafostanica TS1 - BH5  
SO 602.1 Preložka linky VN-22kV  
SO 602.2 Prípojka VN pre TS1-BH5  
SO 602.3 Prestrihnutie a naspojkovanie exist. linky VN-22kV  
SO 603 Distribučné rozvody NN  
SO 604 Areálové rozvody NN  
SO 605 Areálové osvetlenie  
SO 606 Verejné osvetlenie  
SO 607 Preložka stíпов VO

SLPe Vonkajšie rozvody TK, OPTK  
SO 700 Vonkajšie slaboprúdové rozvody

SO 001 Príprava územia a HTU

POV Projekt organizácie výstavby  
PS Prevádzkové súbory  
PS 101 Kotolňa 1 (Bytový dom 5.5, 5.3)  
PS 102 Kotolňa 2 (Bytový dom 5.6, 5.4)  
PS 103 Kotolňa 3 (Bytový dom 5.1)  
PS 104 Kotolňa 4 (Bytový dom 5.2)

Stavba „BORY BÝVANIE 5“ bude umiestnená na pozemkoch C-KN parc. č. 641/13, 641/39, 644/312, 644/363, 644/364, 644/376, 644/377, 644/529, 644/530, 644/533, 644/580, 644/581, 644/582, 644/583, 644/584, 644/587, 644/756, 644/586, 644/457, 644/593, 644/585, 644/682, 644/683, 644/873, 644/689, 644/591 v k.ú. Lamač, obec Bratislava-Lamač;  
na pozemkoch E-KN p.č. 2683/2, 2684, 2691/1, 2691/2 v k.ú. Lamač, obec Bratislava-Lamač.

Pozemky C-KN p. č. 641/13, 641/39, 644/312, 644/363, 644/364, 644/376, 644/377, 644/529, 644/530, 644/533, 644/580, 644/581, 644/582, 644/583, 644/584, 644/587, 644/756, 644/586, 644/585 v k.ú. Lamač, obec Bratislava-Lamač a E-KN p.č. 2683/2, 2684, 2691/1, 2691/2 v k.ú. Lamač, obec Bratislava-Lamač sú vo vlastníctve spol. Bory, a.s., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, podľa listu vlastníctva č. 3133. Navrhovateľ preukázal k týmto pozemkom súhlas vlastníka zo dňa 02.11.2022.

Pozemky C-KN p.č. 644/683, 644/873 v k.ú. Lamač, obec Bratislava-Lamač sú podľa listu vlastníctva č. 2639 vo vlastníctve Západoslovenskej distribučnej, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava. Navrhovateľ preukázal k týmto pozemkom súhlas vlastníka zo dňa 19.12.2023.

Pozemky C-KN p. č. 644/457, 644/593, 644/591 v k.ú. Lamač, obec Bratislava-Lamač sú vo vlastníctve spol. Bory Mall a.s., Lamač 6780, 841 03 Bratislava, podľa listu vlastníctva č. 3887. Navrhovateľ preukázal k týmto pozemkom súhlas vlastníka zo dňa 05.12.2023.

Pozemok C-KN p. č. 644/689 v k.ú. Lamač, obec Bratislava-Lamač je podľa listu vlastníctva č. 4411 v spoluvlastníckom podiele viacerých vlastníkov. Navrhovateľ preukázal k tomuto pozemku zmluvu o zriadení vecného bremena zo dňa 13.10.2022, na pozemku je navrhnuté trasovanie objektu SO603 Distribučné rozvody NN.

Pozemok C-KN p.č. 644/682 k.ú. Lamač, obec Bratislava-Lamač je podľa listu vlastníctva č. 4073 vo vlastníctve navrhovateľa.

Spracovateľ projektovej dokumentácie z 12/2022 a zodpovedný projektant:  
Studio Perspektív s.r.o., Belgická 32, 120 00 Praha 2, Ing. Ivan Bučko, autorizovaný stavebný inžinier 4190\*A\*1.  
Dňom podania návrhu bolo začaté územné konanie.

Stavba bola predmetom povinného hodnotenia v zmysle zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, ukončeného Záverečným stanoviskom Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 3433/2023-1.7/fr 40978/2023 zo dňa 13.10.2023, právoplatným dňa 24.11.2023.

#### **Popis stavby:**

Riešené územie sa nachádza v Bratislave, v severozápadnej časti katastrálneho územia Lamač. Stavba bude súčasťou novej rozvojovej oblasti Bory. Podľa platného územného plánu spadá pozemok do funkcie 201 (kód regulácie Lamač) – územie občianskej vybavenosti – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu.

Predmetom dokumentácie je súbor obytných stavieb s potrebným počtom parkovacích miest. V rámci komplexu s prevládajúcou funkciou bývania sú navrhované nebytové priestory – obchody, služby, parkovacia garáž, povrchové parkovacie miesta, vrátane prislúchajúcich komunikácií, spevnených, zelených plôch a napojenia objektov na existujúce inžinierske siete a dopravnú infraštruktúru.

Stavba svojím charakterom rezidenčného areálu nadväzuje na predošlé etapy výstavby v oblasti. Územie je jemne svahovité, pričom terén stúpa smerom zo severozápadu na juhovýchod a to cca o 2,4 m (výškový rozdiel na kratšom z rozmerov stavebného pozemku).

#### **SO 101 Obytný blok s podzemným parkovaním (Bytový dom 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6)**

V rámci pozemku investora je navrhnutých šesť objektov bytových domov na spoločnom suteréne, ktorý má dve podzemné podlažia.

Objekty sú vysoké od 4 do 8 nadzemných podlaží.

Nad úrovňou terénu sú objekty prepojené hlavnou komunikačnou osou východ-západ, ktorá vytvára komunitnú promenádu poloverejného priestranstva. Napojenie promenády na okolie je tvorené z východnej strany priestraným schodiskom a bezbariérovým prístupom z výškovej úrovne pôvodného okolitého terénu. Hlavné vstupy do objektov sú sústredené priamo z promenády alebo z okolitých komunikácií.

V priamej nadväznosti na vstup, sú umiestnené schránky a kočíkárne. Projekt bude vykazovať od 1.NP po najvyššie podlažie investorom stanovené veľkostné zloženie bytov, pričom byty v kontakte s terénom budú ťažiť z pridanej hodnoty predzáhradiek a v najvyšších polohách zo strešných terás a priebežných lodžíí. V 1.NP objektu 5.1 je pre potreby rezidentov navrhnutý priestor s charakterom obchodu a služieb ako napr. komunitný priestor.

Výšková úroveň 1.NP je od úrovne centrálnej promenády a teda pohybu okoloidúcich ľudí odsadená o cca 50 cm.

V objektoch sú zastúpené tieto funkcie:

- Bývanie ako hlavná funkcia
- Nebytový priestor, obchod, služby (v objekte 5.1)
- Parkovanie

Výškové osadenie objektu v úrovni 1.NP = 0,000 = 183,35 m n.m. Bpv.

Zastrešenie objektu je sústavou plochých striech pričom maximálna úroveň strechy je na najvyššom podlaží +27,170 m od 0,000.

### **Plošné bilancie:**

Plocha riešeného územia / dotknutého pozemku	24 052,0 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha nadzemnými objektami polyfunkčného súboru	5 856,47 m <sup>2</sup>
Hrubá podlažná plocha (nadzemné podlažia):	35 993,4 m <sup>2</sup>
Celková podlahová (úžitková) plocha polyfunkčného súboru	46 968,6 m <sup>2</sup>
Celková podlahová (úžitková) plocha podzemných podlaží	20 523,34 m <sup>2</sup>
Celková podlahová (úžitková) plocha nadzemných podlaží	26 445,26 m <sup>2</sup>
Parkovanie (stojiská - počet) - spolu	586
- parkovacie stojiská v suteréne objektov	578
- parkovanie na teréne v areáli navrhovanej činnosti	8
Spevnené plochy	6109,3 m <sup>2</sup>
Plochy zelene	9144,9 m <sup>2</sup>
Počet apartmánov	22
Počet bytov	348

Podrobný popis jednotlivých stavebných objektov je súčasťou projektovej dokumentácie.

Mestská časť Bratislava - Lamač, oddelenie územného konania a stavebného poriadku, ako príslušný stavebný úrad I. stupňa podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) a v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 23/2003, ktorým bol schválený dodatok č. 27 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy, predložené podanie preskúmala a podľa ustanovenia §36 ods.1 stavebného zákona v súčinnosti s §3 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona v nadväznosti na § 18 ods.3 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“)

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

začatie územného konania dotknutým orgánom a známym účastníkom konania. Nakoľko sú stavebnému úradu dobre známe pomery v území podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej sa dá návrh posúdiť upúšťa podľa § 36 ods.2 stavebného zákona od ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním.

V zmysle § 36 ods. 1 stavebného zákona účastníci konania môžu uplatniť svoje námietky a pripomienky najneskôr **do 7 pracovných dní** odo dňa doručenia tohto oznámenia na tunajšom stavebnom úrade so sídlom na Malokarpatskom námestí č.9, Bratislava, inak na neskoršie podané námietky stavebný úrad nebude prihliadať.

V zmysle § 36 ods. 3 stavebného zákona, ak dotknutý orgán v určenej lehote alebo predĺženej lehote neoznámi svoje stanovisko k povolovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

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.

Podľa § 36 ods. 4 stavebného zákona sa začatie územného konania o umiestnení líniovej stavby alebo v odôvodnených prípadoch aj zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ak sa týka rozsiahleho územia, oznamuje účastníkom územného konania verejnou vyhláškou.

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

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

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

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

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

Príloha: Koordinačná situácia, č. výkr. 002

**Doručí sa:**

- **účastníkom konania verejnou vyhláškou:**
  1. Bory Home s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava v zastúpení PKT s.r.o., Starohájska 15, 851 02 Bratislava
  2. Bory, a.s., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
  3. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
  4. Pavol Safko, Ševčenkova 27, 851 01 Bratislava
  5. Tamara Safková, Ševčenkova 27, 851 01 Bratislava
  6. Bc. Marek Magdolen, Kmeťova 14, 949 11 Nitra
  7. Martina Hirjaková, Malé Leváre 713, 908 74 Malé Leváre
  8. Ing. Dušan Sirotko, Bellova 25, 831 01 Bratislava
  9. Klaudia Sirotková, Bellova 25, 831 01 Bratislava
  10. Zdenka Vaňová, Kvetná 14, 821 08 Bratislava
  11. Ing. Lukáš Tomko, Bernoláková 6, 080 01 Prešov
  12. RAS Imobilien SK s.r.o., Rožňavská 32, 821 04 Bratislava

13. Bory Mall, a.s., Lamač 6780, 841 03 Bratislava
14. Združenie domových samospráv, Námestie SNP 13, P.O.BOX 218, 850 00 Bratislava
15. Vlastníci pozemku C-KN p.č. 644/689 v k.ú. Lamač, obec Bratislava-Lamač, podľa listu vlastníctva č. 4411

- **dotknutým orgánom a organizáciám jednotlivo:**

16. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
17. BVS, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29
18. Dopravný podnik Bratislava, a.s., Olejkárska 1, 814 52 Bratislava
19. Dopravný úrad, Letisko M.R. Štefánika, 823 05 Bratislava
20. HaZÚ hlavného mesta SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
21. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán štátnej správy ochrany prírody, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
22. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán štátnej správy odpadového hospodárstva, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
23. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán štátnej vodnej správy, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
24. Okresný úrad Bratislava, odbor opravných prostriedkov, pozemkový referát, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
25. Okresný úrad Bratislava, odbor krízového riadenia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
26. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Ba, hl. m.SR, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava
27. SVP, š.p., Karloveská 2, 842 17 Bratislava
28. T-gas, s.r.o., Cesta mládeže 5421, 901 01 Malacky
29. SPP-distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava
30. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, Sekulská 1, 842 50 Bratislava
31. SZTP, Ševčenkova 19, 851 01 Bratislava
32. Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
33. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
34. UPC Broadband Slovakia s.r.o., Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava
35. SITEL s.r.o., Kopčianska 18, 851 01 Bratislava
36. MICHLOVSKÝ, spol. s.r.o., Letná 796/9 921 01 Piešťany
37. Ministerstvo životného prostredia SR, odbor posudzovania vplyvov na ŽP, Nám. Ľudovíta Štúra 1, 812 35 Bratislava
38. Mestská časť Bratislava – Lamač, RUR, Malokarpatské nám. 9, 841 03 Bratislava

**Na vedomie:**

39. Bory Home s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava **v zastúpení PKT s.r.o., Starohájska 15, 851 02 Bratislava**
40. Bory, a.s., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
41. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
42. Pavol Safko, Ševčenkova 27, 851 01 Bratislava
43. Tamara Safková, Ševčenkova 27, 851 01 Bratislava
44. Bc. Marek Magdolen, Kmeťova 14, 949 11 Nitra
45. Martina Hirjaková, Malé Leváre 713, 908 74 Malé Leváre
46. Ing. Dušan Sirotko, Bellova 25, 831 01 Bratislava
47. Klaudia Sirotková, Bellova 25, 831 01 Bratislava
48. Zdenka Vaňová, Kvetná 14, 821 08 Bratislava
49. Ing. Lukáš Tomko, Bernoláková 6, 080 01 Prešov
50. RAS Immobilien SK s.r.o., Rožňavská 32, 821 04 Bratislava
51. Bory Mall, a.s., Lamač 6780, 841 03 Bratislava
52. Združenie domových samospráv, Námestie SNP 13, P.O.BOX 218, 850 00 Bratislava

**Toto oznámenie sa doručuje verejnou vyhláškou podľa § 36 ods. 4 stavebného zákona v súčinnosti s § 26 správneho poriadku, a musí byť vyvesené na úradnej tabuli a na webovom sídle Mestskej časti Bratislava-Lamač po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.**

Zverejnené dňa: .....

Zvesené dňa: .....

Doručené dňa: .....

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