

ARMATRADE

MESTSKÁ ČASŤ LAMAČ	
Došlo dňa	05-02-2025
Podpis: 960	Číslo spravy: 142/25
Přílohy: 5 + ZPD	Výs. rje: JV

MČ Bratislava - Lamač
Stavebný úrad
Malokarpatské nám. 9
841 03 Bratislava 49

ZN: 002/2025/AM/BH3b
Vybavuje : Ing. Medžová; 0905 316 692; medzova@armatradegrp.sk
Ing. Marec; 0903 766 877; marec@armatradegrp.sk

V Bratislave, 05. 02. 2025

VEC: **Žiadosť o zmenu stavby pred jej dokončením**

podľa § 68 Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon)
a § 11 Vyhlášky 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

V zastúpení stavebníka Bory Home, s.r.o. Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava si Vás dovoľujeme požiadať o vydanie povolenia na uskutočnenie zmien stavby pred dokončením s názvom **BORY NÁDVORIE** v zmysle predloženej projektovej dokumentácie. Zmeny sa vzťahujú len na hlavný stavebný objekt **SO 01 Objekt bytového domu** a jeho podobjekt **SO 01.1 Severná časť bytového domu O1** a **SO 01.2 Južná časť bytového domu O2**.

Názov stavby: **BORY NÁDVORIE**

Stavebné objekty:

SO 01 Objekt bytového domu
SO 01.1 Severná časť bytového domu O1
SO 01.2 Južná časť bytového domu O2

Miesto stavby: Bratislava – mestská časť Lamač

Parcely: **KN C: 644/345, 3497/884**

Katastrálne územie: Lamač, okres: Bratislava IV, kraj: Bratislavský,

Stavebník: **Bory Home s. r. o.,** Digital Park II. Einsteinova 25, 851 01 Bratislava,
IČO: 48 099 171

v zastúpení:

ARMATRADE GRP, s.r.o., Súľovská 38, 821 05 Bratislava
IČO: 35 775 793, DIČ: 2020232907, IČ DPH: SK2020232907

Generál. projektant: **SUPERATELIER s.r.o.,** Mýtna 11, 811 07 Bratislava, office@superatelier.sk,
www.superatelier.sk

Zodp. projektant: Ing. arch. Peter Janeček, autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1966 AA

Hl. inžinier projektu: Ing. arch. Ivana Kvietková, autorizovaný architekt SKA, reg. č. 2250 AA,
e-mail: ivana@superatelier.sk, mobil: +421 949 20 32 32

Stupeň dokumentácie: **Zmena stavby pred dokončením - ZSPD**

Druh stavby: Viacpodlažná bytová výstavba / Novostavba
Účel stavby: Bytové domy

Vydané povolenie: 1. Územné rozhodnutie o umiestnení stavby
č. 2023-22/471-1367/OUKSP/UR/De1 zo dňa 22. 3. 2023; právoplatné 20. 3. 2023 v zmysle Opravy zrejmej chyby v písaní rozhodnutia č. 2023/471-1866/OUKSP/De zo dňa 16. 3. 2023 a v zmysle Opravy zrejmej chyby v písaní rozhodnutia č. 2023/471-4388/OUKSP/UR/De zo dňa 12. 07. 2023
2. Stavebné povolenie č. 2024-23/421-224/OUKSP/SP/De1 zo dňa 09.01.2024; právoplatné 14. 3. 2024

Predpokladaný termín začiatku stavby: 3Q/2025
Predpokladaný termín ukončenia stavby: 4Q/2025
Predpokladané inv. náklady: 48 276,00 €
Zhotoviteľ stavby: vzíde z výberového konania
Predpokladané inv. náklady: 48 560,00 €

Popis navrhovaných zmien:

Zmena 1 - SO 01 Objekt bytového domu

Úprava priestoru 0.01 až 0.04 Miestnosť správcu na Pivničné kobky (7 pivničných kobiek) a s tým súvisiaca zmena otvorov (zmenšenie okenného otvoru a jeho posun, zmena dverných otvorov), úprava rozvodov a prestupov VZT

Dôvod úpravy – Požiadavka investora

- Označenie priestoru v DSP = 0.01 -0.04 (1.PP);
- Označenie priestoru v ZSPD = K.127-K.133

Zmena 2 - SO 01 Objekt bytového domu

Rozšírenie priestoru pre umiestnenie chladiacej jednotky v 1PP a 1NP.

1.PP - Záber z výmery = pivničná kobka K005, Chodba S5, Kotelne 0.06

1.NP - Záber z výmery = pivničná kobka KP.38, KP.37, KP.36, KP.34, KP.33

Dôvod úpravy – úprava chladenia a navýšenie počtu chladiacich jednotiek pre byty v týchto pozíciách, technická požiadavka VZT navýšenia priestoru pre chladiace jednotky

- Označenie priestoru v DSP = A1.03, A1.04; A2.03, A2.04 (1.PP)
- Označenie priestoru v ZSPD = A1.03, A1.04; A2.03, A2.04 (1.PP)
- Označenie časti PD v DSP = VZT (1.NP)
- Označenie časti PD v ZSPD = VZT (1.NP)

Zmena 3 - SO 01 Objekt bytového domu

Odstránenie okna v priestore garáži 1PP medzi osami 03b-04b

Dôvod úpravy – Úprava terénu v exteriéri

- Označenie priestoru v DSP = 0.00 Garáž
- Označenie priestoru v ZSPD = 0.01 Podzemná garáž

Odstránenie okna v priestore 1NP B.01.S.02 a C.01.S.01

Dôvod úpravy – technologická zmena pozície rozvodných skríň v priestore na obvodovú stenu

- Označenie priestoru v DSP = C.03,B.03
- Označenie priestoru v ZSPD = B.01.S.02 a C.01.S.01

Zmena 4 - SO 01 Objekt bytového domu

Vybudovanie VZT kanála v rámci priestoru pivničných kobiek v dimenzii 0,35 x 8,9m. Záber z výmery pivničných kobiek K.019-K.024

Dôvod úpravy - Úprava profesie VZT a zmena trasovania pre vetranie priestoru garáže

- Označenie priestoru v DSP = K019 - K024
- Označenie priestoru v ZSPD = K.019 - K.024

Zmena 5 - SO 01 Objekt bytového domu

Úprava šírky dverných otvorov:

Na 1.PP - miestnosť B.00.S.01 (úprava šírky z 1,0m na 1,65m), miestnosť F.00.S.01 (posun ostenia – technicko-konštrukčná požiadavka na vytvorenie širšieho ostenia) a miestností G.00.S.01 a H.00.S.01 (úprava šírky z 1,0m na 1,5m),

Dôvod úpravy – rozšírenie otvoru dverí z dôvodu zlepšenia vizuálneho prepojenia garáže a schodiska

- Označenie priestoru v DSP = B.03; H.01; G.01; F.01
- Označenie priestoru v ZSPD = B.00.S.01; H.00.S.01; G.00.S.01; F.00.S.01

Zmena 6 - SO 01 Objekt bytového domu

Úprava ostení okien bytov, zmeny odvodnenia loggií, zmeny umiestnenia akustických štrbín na základe technicko-konštrukčných požiadaviek profesií

1.NP = B.01.A.04, B.01.D.03, C.01.A.03, C.01.B.04, D.01.B.03, F.01.A.03, I.01.C.04, I.01.C.03,

2NP-5NP = B.02-5.A.02, B.02-5.D.03, C.02-5.D.03, C.02-5.C.04, E.02-5.A.03, F.02-5.B.03,
I.02-5.C.04, I.02-5.C.03, G.02-5.A.02,

6.NP = E.06.A.06,

6.NP = E.07.A.07, F.07.A.04

Úprava veľkosti okien vo vybraných kúpeľniach z dôvodu zlepšenia súkromia zmenšením z rozmeru 1,0x2,0 m na 1,0 x1,0 m

Zmena v miestnostiach: A.02-5.A.06, E.06.B.11, F.06.B.07, E.07.A.07, E.07.B.11, F.07.B.07,

Nebytové priestory a chodby - F.01.S.01 (úprava z dôvodu zmeny trasovania rozvodov profesií), R.02a,b (úprava z dôvodu zmeny trasovania nasávania pre chránené únikové cesty, dodržanie požadovaných odstupových vzdialeností bez PO zasklenia)

- Označenie priestoru v DSP = 01.R.02.1
- Označenie priestoru v ZSPD = R.02a,b

Zmena 7 - SO 01 Objekt bytového domu

Úprava návrhu technického riešenia častí oplatenia predzáhrad A.01., A.09 a I.01.G.09, I.01.B.07, I.01.C.08 - Nahradenie časti pôvodne navrhovaného riešenia oplatenia gabiónovými košmi železobetónovými atikami.

Dôvod úpravy – technické riešenie napojenia hydroizolácie na atiku na rozhraní 1.PP a 1.NP

Zmena 08 - SO 01 Objekt bytového domu

Úprava retailových prevádzok ako samostatne kolaudovateľných celkov. V rámci priestoru retailových prevádzok je príprava rozvodov vzduchotechniky pre napojenie a variantné riešenie dispozície.

Dôvod úpravy – zvýšenie kompatibility s budúcim nájomcom/vlastníkom priestoru

- Označenie priestoru v DSP = 01.R.01.1, 01.R.02.1
- Označenie priestoru v ZSPD = R.01a,b, R.02a,b

Zmena 09 - SO 01 Objekt bytového domu

Doplnenie odvodňovacích priehlbni v garáži a ich vzájomné prepojenie, lokálne úpravy spádovania dosky z dôvodu vhodnejšieho odvodnenia a prevádzky garáže

- Označenie priestoru v DSP = 0.00 Garáž
- Označenie priestoru v ZSPD = 0.01 Podzemná garáž

Zmena 10 - SO 01 Objekt bytového domu

Úprava šírky schodiskových ramien s ohľadom na bočné kotvenie zábradlí vo vstupoch B, C. S tým súvisiaci posun steny miestností B.01.S.02 a C.01.S.01 z dôvodu zarovnania s rovinou schodiska.

- Označenie priestoru v DSP = B.03, C.03
- Označenie priestoru v ZSPD = B.01.S.02, C.01.S.01

Zmena 11 - SO 01 Objekt bytového domu

Rozšírenie terasy bytu

Dôvod úpravy – zmena architektonického riešenia, pričlenenie časti strechy na 6.NP k bytu H.06.B. Úprava terasy z výmery 81,86 m² na 140,35 m². S tým súvisiaca zmena VZT – úprava trasovania rozvodov VZT pod stropom 5.NP

- Označenie priestoru v DSP = H.06.B.12
- Označenie priestoru v ZSPD = H.06.B.12

Zmena 12 - SO 01 Objekt bytového domu

Úprava bytu B.06.C na 6.NP – rozšírenie chodby B.06.C.01 z 10,25m² na 12,04 m², zmenšenie plochy chodby pri schodisku.

- Označenie priestoru v DSP = B.06.C
- Označenie priestoru v ZSPD = B.06.C

Zmena 13 - SO 01 Objekt bytového domu

Úprava svetlíkov a výlezov na strechy jednotlivých sekcií – upravený rozmer otvoru, pozícia otvoru, v prípade vybraných sekcií doplnený samostatný výlez a samostatný svetlík na požiarne vetranie CHÚC

Sekcia A, D, E, F, H, I = upravený rozmer otvoru pre zjednotený prvok výlezu a svetlíka slúžiaceho na požiarne vetranie

Sekcia B = upravený rozmer otvoru pre svetlík slúžiaci na požiarne vetranie a doplnený samostatný výlez na strechu

Sekcia C, G = upravený rozmer otvoru pre svetlík slúžiaci na požiarne vetranie

Zmena 14 - SO 01 Objekt bytového domu

Doplnenie železobetónových stien do priestoru Retailu a Spoločenská miestnosť

Dôvod úpravy – požiadavka statika

- Označenie priestoru v DSP = 01.R.01.1, C.09
- Označenie priestoru v ZSPD = R.01a,b, C.01.S.06

Zmena 15 - SO 01 Objekt bytového domu

Zmena požiarnych úsekov inštalačných jadier v rámci bytov - zmena technického riešenia VZT z dôvodu pričlenenia požiarnych úsekov inštalačných jadier k bytom (pozn. pôvodné riešenie počítalo so samostatnými požiarnymi úsekmi vybraných inštalačných jadier bytov)

Dôvod úpravy – preriešenie vzduchotechniky a rekuperácie vo vybraných prípadoch inštalačných jadier s rozvodmi rekuperácie

Zmena 16 - SO 01 Objekt bytového domu

Vzduchotechnika – úprava trasovania rozvodov pre vetranie schodísk na 1.PP (chránených únikových ciest - ďalej „CHÚC“) v sekciách: sekcia A - nasávanie cez 00.S.03, sekcia C - nasávanie cez C.01.S.02, sekcia F - posun rozvodov a sekciách G a H - vytvorenie samostatnej šachty.

Dôvod úpravy – podrobenie riešenia, úprava trasovania kvôli dostatočným požiarnym odstupom

Zmena 17 - SO 01 Objekt bytového domu

Predpríprava pre možné rozvody pre fotovoltaiku spočívajúca vo vyčlenení technických priestorov pre tento účel v 1.PP (miestnosť - C.00.S.04, C.00.S.10)

Dôvod úpravy – požiadavka investora

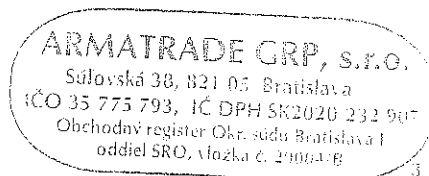
V zastúpení stavebníka Bory Home, s. r. o. si Vás dovoľujeme požiadať o vydanie stavebného povolenia na uskutočnenie vyššie uvedených zmien stavby pred dokončením v rámci novostavby bytového komplexu BORY NÁDVORIE a jeho stavebných objektov **SO 01 Objekt bytového domu** a jeho podobjektov **SO 01.1 Severná časť bytového domu 01** a **SO 01.2 Južná časť bytového domu 02**.

Zároveň si Vás dovoľujeme požiadať o zaslanie platobného príkazu alebo inštrukcií k bezhotovostnej úhrade správneho poplatku za vydanie územného rozhodnutia.

S pozdravom



Ing. Andrea Medžová
konateľka ARMATRADE GRP s.r.o.



Prílohy:

1. Plnomocenstvo (kópia)
2. Územné rozhodnutie o umiestnení stavby č. 2023-22/471-1367/OUKSP/UR/De1 zo dňa 22. 3. 2023; právoplatné 20. 3. 2023 v zmysle Opravy zrejmej chyby v písaní rozhodnutia č. 2023/471-1866/OUKSP/De zo dňa 16. 3. 2023 a v zmysle Opravy zrejmej chyby v písaní rozhodnutia č. 2023/471-4388/OUKSP/UR/De zo dňa 12. 07. 2023 (kópia)
3. Stavebné povolenie č. 2024-23/421-224/OUKSP/SP/De1 zo dňa 09.01.2024; právoplatné 14. 3. 2024 (kópia)
4. Rozhodnutie MŽP SR v zisťovacom konaní č. 7084/2021-6.6/fr-R 24021/2021 zo 6. 5. 2021, právoplatné 14. 6. 2021 (kópia)
5. Projektová dokumentácia (2x)
 - Prehlásenie generálneho projektanta – Porovnanie dokumentácie ZSPD a DSP, prehľad zmien
 - A - Sprievodná správa
 - B - Súhrnno-technická správa
 - E.1.1 Architektúra a stavebné riešenie – SO 01 Objekt bytového domu
 - E.1.6 Protipožiarna bezpečnosť stavby
 - E1.2 Statika - SO 01 Objekt bytového domu:
 - Prehlásenie statika ku zmenám
 - Technická správa
 - Statický výpočet
 - Výkresová časť (výkresy č. 001-008)
 - E1.6 Vzduchotechnika
6. Vyjadrenia a stanoviská dotknutých inštitúcií:
 - Hasičský a záchranný útvar hl. m. Bratislavy – stanovisko č. HZUBA3-2025/000078-002 zo dňa 10. 01. 2025
7. Vyhodnotenie súladu projektu s EIA
 - Vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok, určených v záverečnom stanovisku podľa Zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov a podmienok stanovených rozhodnutím zo zisťovacieho konania o zmene, pre účely zmeny stavby pred dokončením (2x)
 - Elektronická verzia PD – ZSPD projekt Bory Nádvorie na CD-nosiči (1x)