



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-LAMAČ

Malokarpatské nám. 9, 841 03 Bratislava

Podľa rozdeľovníka

Váš list číslo/zo dňa
žiadosť/14.08.2025

Naše číslo
OUKSP-2025-495-AJ-7817

Vybavuje/linka
Mgr. Jágr
jagr@lamac.sk
+421 2 64 78 00 65

Mesto, dátum
Bratislava
05.12.2025

Vec:

OZNÁMENIE O ZAČATÍ STAVEBNÉHO KONANIA

Mestská časť Bratislava-Lamac prijala dňa 14.08.2025, doplnenú naposledy dňa 27.11.2025 žiadosť na vydanie stavebného povolenia

na stavbu:
stavebné objekty:

BORY BÝVANIE 5

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 vň

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 naspoj kovanie 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 stĺpov 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)
miesto stavby:	Bory – Lamač v Bratislave, 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, 644/585, 644/457, 644/593, 644/591, 644/683, 644/873, 644/689, 644/682 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
druh a účel:	novostavba, bytový dom, bytová budova (§ 43b ods. 1 písm. a) stavebného zákona) novostavby a zmeny dokončených stavieb, inžinierske stavby (§ 43a ods. 3 stavebného zákona)
doba trvania:	trvalá
stavebník:	Bory Home s. r. o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, zapísaný v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 103386/B, IČO: 48099171 v zastúpení xpx s.r.o., Starohájska 15, 851 02 Bratislava, zapísaný v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 188381/B, IČO: 56973136

podľa projektovej dokumentácie z 07/2025 revízia R01, generálny projektant je Ing. Ivan Bučko – ORPIS, Mierová 44, 821 05 Bratislava, autorizovaný stavebný inžinier Ing. Ivan Bučko, číslo autorizácie 4190*A*1, pozemné stavby.

Popis stavby:

Jedná sa o súbor stavieb, pričom hlavná stavba je bytový dom pozostávajúci z bytov, pričom v rámci bytového domu sú navrhnuté aj nebytové priestory, najmä obchody a služby, parkovacia garáž. Predmetom stavebného konania sú inžinierske stavby ako cesty, chodníky a nekryté parkoviská, pričom sa jedná o novostavby alebo úpravy existujúcich inžinierskych stavieb a povoľujú sa v rámci súboru stavieb. V rámci stavby sa povoľujú ako súbor stavieb aj

inžinierske stavby, vodné stavby v zmysle §26 zákona o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon). Stavebný úrad povoľuje týmto konaním exteriérové parkovacie miesta, napojenie hlavnej stavby na technickú infraštruktúru a dopravnú infraštruktúru.

K navrhovanej činnosti „BORY BÝVANIE 5“ Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, odbor posudzovania vplyvov na životné prostredie, Námestie Ľudovíta Štúra 1, 812 35 Bratislava podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej aj „zákon o posudzovaní vplyvov na životné prostredie“) vydalo záverečné stanovisko č. 3433/2023-1.7/fr 40978/2023 zo dňa 13.10.2023, právoplatné dňa 24.11.2023 (ďalej len „dokument“). Dokument je prístupný na stránke www.enviroportal.sk.

Na stavbu bolo vydané územné rozhodnutie o umiestnení stavby č. 2024-23/472-2185/OUKSP/UR/De1 zo dňa 14.03.2024, právoplatné dňa 22.04.2024.

Dňom podania žiadosti sa začalo stavebné konanie.

Mestská časť Bratislava-Lamač ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 15 ods. (1) zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) (ďalej len „stavebný zákon“), podľa § 7a ods. (2) písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, podľa Čl. 67 Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, podľa § 84 ods. (5) stavebného zákona, podľa § 61 ods. (1), (2) a (4) a § 65 ods. (2) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku účinným do 31.03.2025 (ďalej už len „stavebný zákon účinný do 31.03.2025“) v súčinnosti s § 18 ods. 3 a § 21 a § 38 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“)

o z n a m u j e

začatie **stavebného konania** (ďalej len „konanie“) dotknutým orgánom jednotlivo a známym účastníkom konania verejnou vyhláškou. Stavebný úrad nariaďuje a vykoná miestne zisťovanie spojené s ústnym pojednávaním podľa § 61 ods. 1 a ods. 2 a ods. 3 stavebného zákona účinného do 31.03.2025

dňa 09.01.2026 o 09:01 (piatok).

V zmysle § 61 ods. 4 stavebného zákona účinného do 31.03.2025 účastníci konania môžu uplatniť svoje námietky a pripomienky najneskôr na miestnom zisťovaní spojenom s ústnym pojednávaním, prípadne na tunajšom stavebnom úrade so sídlom na Malokarpatskom námestí č.9, Bratislava do 09.01.2026 (vrátane), inak na neskoršie podané námietky stavebný úrad nebude prihliadať.

Stavebný úrad doručuje upovedomenie o začatí konania účastníkom konania verejnou vyhláškou.

Verejnou vyhláškou sa doručuje z dôvodu, že niektoré stavebné objekty sú líniové stavby a stavba má veľký počet účastníkov konania.

Dotknutým orgánom sa doručuje jednotlivo. V zmysle § 61 ods. 6 stavebného zákona účinného do 31.03.2025 dotknuté orgány sú povinné oznámiť svoje stanovisko v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje námietky účastníci konania. Ak niektorý z orgánov štátnej správy potrebuje na riadne posúdenie dlhší čas, predĺži stavebný úrad na jeho žiadosť lehotu pred jej uplynutím. Ak dotknutý orgán v určenej alebo predĺženej lehote neoznami svoje

stanovisko k povoľovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

Stavebný úrad vykoná miestne zisťovanie a ústne pojednávanie z dôvodu, že sa jedná o súbor stavieb v zmysle § 61 ods. 2 a § 65 ods. 2 stavebného zákona účinného do 31.03.2025.

Podľa ust. § 61 ods. 1 stavebného zákona účinného do 31.03.2025: Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania dotknutým orgánom, všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním; začatie stavebného konania stavby podľa osobitného predpisu sa oznamuje prednostne. Súčasne ich upozorní, že svoje námietky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny, sa neprihliada. Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o stavebné povolenie úplná.

Podľa ust. § 61 ods. 2 stavebného zákona účinného do 31.03.2025: *Od miestneho zisťovania, prípadne aj od ústneho pojednávania môže stavebný úrad upustiť, ak sú mu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby; to neplatí, ak vedie konanie pre povolenie súboru stavieb podľa § 65 ods. 2.*

Podľa ust. § 61 ods. 3 stavebného zákona účinného do 31.03.2025: *Stavebný úrad oznámi účastníkom začatie stavebného konania najmenej 7 pracovných dní pred konaním miestneho zisťovania, prípadne ústneho pojednávania. Ak stavebný úrad upustí od ústneho pojednávania, určí, do kedy môžu účastníci uplatniť námietky, a upozorní ich, že sa na neskoršie podané námietky neprihliadne.*

Podľa ust. § 61 ods. 3 stavebného zákona účinného do 31.03.2025: *Pri líniových stavbách alebo v odôvodnených prípadoch aj pri zvlášť rozsiahlych stavbách, stavbách s veľkým počtom účastníkov konania stavebný úrad upovedomí účastníkov o začatí stavebného konania verejnou vyhláškou najmenej 15 dní pred konaním miestneho zisťovania, prípadne ústneho pojednávania, a ak sa nekoná ústne pojednávanie, pred uplynutím lehoty určenej podľa odseku 3.*

Podľa ust. § 61 ods. 6 stavebného zákona účinného do 31.03.2025: *Stavebný úrad upovedomí dotknuté orgány vždy jednotlivo. Tieto orgány sú povinné oznámiť svoje stanovisko v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje námietky účastníci konania. Ak niektorý z orgánov štátnej správy potrebuje na riadne posúdenie dlhší čas, predĺži stavebný úrad na jeho žiadosť lehotu pred jej uplynutím. Ak dotknutý orgán v určenej alebo predĺženej lehote neoznámí svoje stanovisko k povoľovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.*

Podľa ust. § 65 ods. 2 stavebného zákona účinného do 31.03.2025: *Ak je predmetom stavebného konania súbor stavieb, na povolenie ktorých je vecne príslušných viac stavebných úradov, konanie vedie a stavebné povolenie vydá stavebný úrad, ktorý je príslušný na povolenie hlavnej stavby súboru stavieb. Ostatné stavebné úrady majú v stavebnom konaní postavenie dotknutého orgánu podľa § 140a. Ak sú pochybnosti o príslušnosti stavebných úradov na konanie, rozhodne Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky.*

Podľa ust. § 18 ods. 3 správneho poriadku: *O začatí konania správny orgán upovedomí všetkých známych účastníkov konania; ak mu účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známi, alebo pokiaľ to ustanovuje osobitný zákon, upovedomí ich o začatí konania verejnou vyhláškou.*

Podľa § 17 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní: (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len "správny poriadok"): *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.

Podľa ust. § 18 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov: Konanie sa začína na návrh účastníka konania alebo na podnet správneho orgánu.

Podľa § 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov: 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.

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. a 13,00 – 16,00 hod.

Mgr. Adam Jágr
vedúci Oddelenia
územného konania
a stavebného poriadku

Príloha pre dotknutý orgán č.30:

- kópia žiadosti na začatie konania (bez príloh) zo dňa 14.08.2025,
- kópia doplnenia podania (bez príloh) zo dňa 26.09.2025,
- kópia doplnenia podania (bez príloh) zo dňa 09.10.2025,
- kópia doplnenia podania (bez príloh) zo dňa 12.11.2025,
- kópia doplnenia podania (bez príloh) zo dňa 14.11.2025,
- kópia doplnenia podania (bez príloh) zo dňa 27.11.2025,
- písomné vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok určených v záverečnom stanovisku,
- projektová dokumentácia na USB.

Doručí sa:

Účastníkom konania verejnou vyhláškou:

- Bory Home s. r. o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 48099171
v zastúpení xpx s.r.o., Starohájska 15, 851 02 Bratislava, IČO: 56973136 – stavebník

- Ing. Ivan Bučko – ORPIS, Mierová 44, 821 05 Bratislava, IČO: 32088621 – projektant
- Bory, a.s., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 48099171 – vlastník pozemku pod stavbou
- Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36361518 – vlastník pozemku pod stavbou
- vlastníci/osoby, ktoré majú iné práva k pozemkom/stavbám na týchto pozemkoch, ktoré susedia s pozemkami 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, 644/585, 644/457, 644/593, 644/591, 644/683, 644/873, 644/689, 644/682 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 a stavbami na nich

Účastník konania podľa § 24 ods. 2 zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov verejnou vyhláškou:

- Združenie domových samospráv, Námestie SNP 13/B, P. O. BOX 218, 850 00 Bratislava

Toto oznámenie musí byť podľa § 26 správneho poriadku a podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona účinného do 31.03.2025 **vyvesené na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava-Lamač na dobu 15 dní.** Po zverejnení tejto písomnosti na úradnej tabuli po dobu 15 dní vyznačí sa deň vyvesenia a zvesenia tejto vyhlášky a predloží sa do spisu na stavebný úrad. **15. deň je dňom doručenia tohto oznámenia.** Miestom obvyklým je aj úradná tabuľa na internetovej stránke www.lamac.sk.

Vyvesené dňa: **Zvesené dňa:**
Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje vyvesenie a zvesenie oznámenia.

Dotknutým orgánom (ÚPVS):

1. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, obec, OUIK, OD, OZP Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
2. Miestny úrad Mestskej časti Bratislava-Lamač, ODUZM, Malokarpatské nám. 9, 841 03 Bratislava
3. Mestská časť Bratislava-Lamač, špeciálny stavebný úrad pre cesty, Malokarpatské nám. 9, 841 03 Bratislava
4. Krajský pamiatkový úrad, Leškova 17, 811 04 Bratislava
5. Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
6. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
7. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, ochrana ovzdušia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
8. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, odd. OH, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
9. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, odd. ŠVS, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
10. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, odd. ŠVS, špeciálny stavebný úrad na vodné stavby, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava

11. Okresný úrad Bratislava, pozemkový a lesný odbor, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
12. Okresný úrad Bratislava, odbor krízového riadenia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
13. Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčenkova 19, 851 01 Bratislava
14. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, Sekulská 672/1, 841 04 Bratislava
15. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
16. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava
17. SPP-distribúcia, a.s., Plátennícka 2, 821 09 Bratislava
18. SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik, Karloveská 2, 841 04 Bratislava
19. t-gas, s.r.o., Cesta mládeže 5421, 901 01 Malacky
20. Dopravný úrad, Letisko M.R. Štefánika, 823 05 Bratislava
21. Dopravný podnik Bratislava, a. s., Olejkárska 1, 814 52 Bratislava
22. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
23. UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o., Ševčenkova 36 851 01 Bratislava
24. Orange Slovensko, a. s., Metodova 8, 821 08 Bratislava
25. SITEL s.r.o., Kopčianska 18, 851 01 Bratislava
26. Prezídium Hasičského a záchranného zboru, Drieňová 22, 826 86 Bratislava
27. Hydromeliorácie, š.p., Vrakunská 29, 825 63 Bratislava
28. ENERGY ONE, s.r.o. , Plynárenská 1, 821 09 Bratislava
29. Technické siete Bratislava, a. s.
30. Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, odbor posudzovania vplyvov na životné prostredie, Námestie Ľudovíta Štúra 1, 812 35 Bratislava