



Mestská časť Bratislava – Lamač

Stavebný úrad

Malokarpatské námestie 9

841 03 Bratislava

MESTSKÁ ČASŤ LAMAČ	
Došlo dňa	12 -03- 2025
Podacie číslo:	1092
Prílohy:	9x
Číslo spisu:	
Vybavuje:	ET

V Bratislave dňa 3. mar.2025

VEC: Návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby s názvom:

„BORY BÝVANIE 6“

Týmto si Vám v zastúpení stavebníka: Bory Home s. r. o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, dovoľujeme podať návrh na vydanie územného rozhodnutia pre stavbu s názvom „BORY BÝVANIE 6“, v zmysle ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku / stavebný zákon /, v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Stavba: „BORY BÝVANIE 6“ v členení na

Hlavné stavebné objekty

SO 101 Obytný blok s podzemným parkovaním (Bytový dom 6.1, 6.2, 6.3, 6.4)

Parkoviská, spevnené plochy, komunikácie

SO 201 Rozšírenie komunikácie (ul. Ivana Kadlečíka)

SO 202 Vjazd / výjazd

SO 203 Chodníky

SO 204 Združený chodník pre peších a cyklistov

SO 205 Dočasná spevnená plocha do doby vybudovania električkovej trate

SO 206.1 Areálové spevnené plochy na rastlom teréne

SO 206.2 Areálové spevnené plochy na konštrukcii podzemnej garáže

SO 251 Spevnené plochy

Sadové úpravy, exteriérové prvky architektúry

SO 252 Sadové úpravy, oporné múry a nespevnené plochy

SO 253 Prvky drobnej architektúry a detského ihriska

Vonkajší vodovod

SO 301.1 Jestvujúca prípojka s novovybudovanou VŠ

SO 301.2 Areálový rozvod pitnej vody

SO 302 Rozvody závlah

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 Retencia dažďovej kanalizácie zo striech

Vonkajší plyn

SO 501 Distribučný plynovod

SO 502.1 Pripojovací plynovod 6.1

SO 502.2 Pripojovací plynovod 6.4

Vonkajšie rozvody VN, NN, AO, VO

SO 602 Prípojka VN pre TS1-BH5

SO 603 Distribučné rozvody NN

SO 604 Areálové rozvody NN

SO 605 Areálové osvetlenie

SO 607 Úprava verejného osvetlenia



SO 608 Dočasná prípojka NN pre stavenisko

Vonkajšie rozvody TK, OPTK

SO 700 Vonkajšie slaboprúdové rozvody

Príprava územia a HTU

SO 001.1 HTU

SO 001.2.1 Stavebné úpravy parkoviska

SO 001.2.2 Dočasné terénne úpravy do doby vybudovania ďalších zámerov

SO 001.2.3 Úprava jestvujúcej dažďovej kanalizácie

SO 001.2.4 Úprava vonkajšieho osvetlenia parkoviska

SO 001.2.5 Úprava vonkajšieho kamerového systému

SO 001.2.6 Úprava jestvujúcich spevnených plôch (parkoviska s komunikáciami)

SO 001.3.1 Odstránenie parkoviska pred Bory Mall

SO 001.3.2 Úprava jestvujúcej dažďovej kanalizácie

SO 001.3.3 Odstránenie vonkajšieho osvetlenia parkoviska

SO 001.3.4 Odstránenie vonkajšieho kamerového systému

SO 001.3.5 Odstránenie areálových rozvodov NN

SO 001.3.6 Odstránenie jestvujúcich spevnených plôch (parkoviska s komunikáciami)

SO 001.3.7 Vodovodná prípojka

POV Projekt organizácie výstavby

Prevádzkové súbory

PS 101 Kotolňa 1 (Bytový dom 6.1, 6.3)

PS 102 Kotolňa 2 (Bytový dom 6.2, 6.4)

PS 103 Trafostanica TS1 - BH6

Stavebník: Bory Home s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, zapísaný v obchodnom registri Oddiel Sro, Vložka č. 103386/B, IČO: 48 099 171

Miesto stavby: Bory, mestská časť Bratislava-Lamač

Na pozemkoch: **KNC 644/455, 644/593, 644/598, 644/599, 644/600, 644/601, 644/841, 644/591, 644/823, 644/546, 644/830, 644/543, 644/821**, kat. územie Lamač, druh pozemku ostatná plocha, zastavaná plocha a nádvorie, evidované na LV č. 3887, vlastník Bory Mall, a. s., Lamač 6780, 841 03 Bratislava, IČO: 36 824 763
KNC 644/592, 644/597, 644/820, 644/822, 644/842, 644/836, 3497/358, 3497/359, 3497/361, kat. územie Lamač, druh pozemku ostatná plocha, zastavaná plocha a nádvorie, evidované na LV č. 4053, vlastník Svet zdravia Development, a.s., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 47 249 081

Inžinierske siete aj na pozemkoch

KNC 644/586, 644/587, 644/585, 644/312, kat. územie Lamač, druh pozemkov zastavaná plocha a nádvorie, ostatná plocha, evidované na LV č. 3133, vlastník Bory, a.s., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 36 740 896

Dočasné terénne úpravy SO 001.2.2 juhovýchodne od riešeného územia (existujúce parkovisko) - p. č. bude doplnené

Druh stavby: novostavba

Účel stavby: pozemná stavby – bývanie, občianska vybavenosť, parkovanie, technická vybavenosť

Účastníci konania:

1. Bory Home s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 48 099 171 - stavebník
2. K.T. Plus, s.r.o., Kopčianska 15, 851 01 Bratislava, IČO: 35 958 766 - v zastúpení
3. ORPIS s.r.o., Ing. Ivan Bučko, Mierová 44, 82105 Bratislava - architekt



4. Bory Mall, a. s., Lamač 6780, 841 03 Bratislava, IČO: 36 824 763
5. Svet zdravia Development, a.s., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 47 249 081
6. Bory, a. s., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 36 740 896
7. Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
8. vlastníci bytov a nebytových priestorov stavba so súp. č. 4797 na ulici Jána Langoša 4 na pozemku parc. č. 644/686
9. vlastníci bytov a nebytových priestorov stavba so súp. č. 4796 na ulici Jána Langoša 2 na pozemku parc. č. 644/365

+ ďalší účastníci z EIA:

10. Turza Ondrej, Martina Granca 10, Bratislava – mestská časť Dúbravka
11. Združenie domových samospráv, Rovniankova 14, 851 02 Bratislava

EIA: na stavbu je vydané rozhodnutie Ministerstvom životného prostredia SR, pod ev. č. 5803/2024-11.1.1/pk 3373/2024 zo dňa 7.2.2024, právoplatné dňa 19.3.2024

Dig. formát: https://www.minzp.sk/files/eia/pk_bory-byvanie-etapa-6-r_dh.pdf

Zdroj: <https://www.minzp.sk/uradna-tabula/eia/3373-2024-bory-byvanie-etapa-6-rozhodnutie-vydane-zistovacom-konani.html>

Projektant: ORPIS s.r.o., Ing. Ivan Bučko, autorizovaný stavebný inžinier, č. p. 4190*A*1

Základné údaje o stavbe:

Stavba zastavuje územie v blízkosti nákupného centra Bory Mall doteraz využívané ako vonkajšie parkovisko. S pozemkom sú susediace nasledovné zámery: zo severozápadu obytný areál Bory Home 3, zo severovýchodu Nemocnica novej generácie, a z juhozápadnej strany momentálne povoľovaný projekt Bory Bývanie etapa 5. Navrhovaný obytný blok (bytový dom) bude členený na štyri objekty (6.1, 6.2, 6.3, 6.4), ktoré budú prepojené v spoločnej podzemnej garáži. Garáž bude mať dve podzemné podlažia.

Objekt 6.1 je členený na tri bloky, najvyššia časť má 10. NP a výšku 33,41 m. Komín má výšku 34,91 m.

Objekt 6.2 je členený na tri bloky, najvyššia časť má 8. NP a výšku 27,170 m.

Objekt 6.3 je členený na tri bloky, najvyššia časť má 8. NP a výšku 26,84 m.

Objekt 6.4 je členený na tri bloky, najvyššia časť má 8. NP a výšku 26,84 m. Komín má výšku 28,34 m.

Objekty budú zastrešené plochými strechami.

V objekte budú zastúpené funkcie - bývanie ako hlavná funkcia, občianska vybavenosť (v objekte 6.1 a 6.2) a parkovanie. V tejto etape zámeru sa vybuduje celkovo 45 696,25 m² podlahovej plochy, 326 bytov a 491 parkovacích miest. 20 bytov nemá vyhovujúce preslnenie a tieto byty budú slúžiť na účel - nebytové priestory - apartmány.

Výškové osadenie objektu je navrhnuté na úrovni: $\pm 0,000 = 183,35 \text{ m.n.m.}$

Napojenie na inžinierske siete:

Plynofikácia:

Zemný plyn je potrebné zabezpečiť pre plynofikáciu dvoch kotolní. Navrhujú sa dve samostatné pripojovacie plynovody D 40, PN 300 kPa (SO 502.1 a SO 502.2), ktoré budú napojené na existujúci distribučný plynovod D110, PN 300 kPa vedený v ulici Petra Legnera. Celková dĺžka plynovodov je 22,0 m (2ks).

Zásobovanie elektrickou energiou:

Zásobovanie elektrickou energiou sa navrhuje z novej vstavanej distribučnej trafostanice. Ako trafostanicu sa navrhuje použiť dvojkomorová kiosková trafostanica s vnútorným ovládaním s výzbrojou 2x1000kVA, 22/0,4kV. Trafostanica bude napojená na distribučnú sieť VN prípojkou SO 602 s dĺžkou 2x220 m.



Následné distribučné rozvody NN (SO 603) budú uložené v dĺžke 950 m, počet skríň SR 6 ks. Typ kábla NAYY-J 4x240mm². Stavba rieši aj areálové rozvody NN v rámci SO 604.

Náhradný zdroj:

Záložný zdroj elektrickej energie budú predstavovať UPS batérie resp. diesel agregát. Núdzové osvetlenie bude napojené na centrálny batériový systém.

Zásobovanie teplom:

Kotolňa 1 pre objekty 6.1 a 6.3 bude umiestnená na 1. PP pod objektom 6.1. V kotolni budú osadené dva plynové kondenzačné kotle BUDERUS LOGANO PLUS typ KB472 o výkone 380,6kW. Výkon kotolne 761,2 kW. Pre pokrytie potreby TUV je pre každý objekt (6.1 a 6.3) navrhnutý nabíjací systém s doskovým výmenníkom Buderus LSP4 a zásobníkový ohrievač Buderus SF 1000 o objeme 991 litrov. Vyústenie komína nad strechou je na kóte 218,76 m.n.m.

Kotolňa 2 pre objekty 6.2 a 6.4 bude umiestnená na 1. PP pod objektom 6.4. V kotolni budú osadené dva plynové kondenzačné kotle BUDERUS LOGANO PLUS typ KB472 o výkone 380,6kW. Výkon kotolne 761,2 kW. Pre pokrytie potreby TUV je pre každý objekt (6.1 a 6.3) navrhnutý nabíjací systém s doskovým výmenníkom Buderus LSP4 a zásobníkový ohrievač Buderus SF 1000 o objeme 991 litrov. Vyústenie komína nad strechou je na kóte 212,19 m.n.m.

Zásobovanie vodou:

Navrhne sa jedna vodovodná prípojka SO 301.1 dimenzie DN150 s napojením na existujúci verejný vodovod DN300. Na prípojke bude osadená vodomerná šachta. Celková dĺžka prípojky bude 4,5m, materiál TVLt DN150. Za vodomernou šachtou pokračuje rozvod vody areálovým vodovodom SO 301.2.

Odvádzanie odpadových vôd:

Splaškové odpadové vody budú z jednotlivých objektov odvedené kanalizačným potrubím areálovej splaškovej kanalizácie (SO 401.2) do revízných šacht RŠ1 – RŠ4, ktorými sú ukončené kanalizačné prípojky. Štyri kanalizačné prípojky (SO 401.1) budú zaústené do existujúcej verejnej kanalizácie DN300 v príľahlej komunikácii (ul. Petra Legnera).

Dažďové vody zo striech objektov a príľahlých spevnených a nespevnených plôch okolo objektov budú odvedené samostatnými potrubiami do areálovej dažďovej kanalizácie (SO 402.2). Zachytená dažďová voda bude zachytená v dvoch retenčných nádržiach „RN1“ a „RN2“ (celkový objem 371,5m³) a pozvoľna (regulovane) vypúšťaná do existujúcej verejnej dažďovej kanalizácie a následne cez existujúci výustný objekt za materskou škôlkou do Dúbravčického potoka. Časť dažďových vôd bude prostredníctvom dažďovej kanalizácie privedená aj do dvoch akumulčných nádrží s objem 20,0m³ pre zavlažovanie zelených plôch v území. Prebytočná voda z akumulčných nádrží bude hladinovým prepadom odtekať ďalej smerom do retenčných nádrží. Retenčné a akumulčné nádrže rieši SO 403.

Dopravné napojenie:

Dopravná obsluha riešeného územia bude zabezpečená cez existujúce miestne komunikácie, zo severnej strany ulica Ivana Kadlečíka, kategórie MO 8,0/30 F. T. C3 a zo západnej strany ulice Petra Legnera, kategórie MO 8,0/30 F. T. C3, ktorá sa prekonvertuje na jednosmernú komunikáciu v smere sever – juh. Na jestvujúcej miestnej komunikácii ulica Ivana Kadlečíka je navrhnuté rozšírenie vozovky pre vjazd a výjazd do podzemnej garáže spoločne s drop-off zónou, resp. odstavný pruh pre zásahové vozidlá požiarnej techniky s dĺžkou 49,25 m (rieši SO 201). Vjazd a výjazd do podzemnej garáže obytného bloku je navrhnutý v dvoch miestach, zo severnej strany ulica Ivana Kadlečíka a zo západnej strany ulice Petra Legnera riešeného územia. Na južnej strane riešeného územia je navrhnutý združený chodník pre peších a cyklistov SO 204.

Statická doprava:

Parkovanie bude zabezpečené v celkovom počte 491 parkovacích stojísk, pričom všetky PM budú situované v podzemnej parkovacej garáži. Celková potreba parkovacích miest bola stanovená podľa STN 73 6110 / Z2 na 481 PM. Pre potreby osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie je navrhnutých 20 stojísk.



Civilná ochrana:

Jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne s kapacitou viac ako 50 ukryvaných osôb (835 ukryvaných osôb) bude umiestnený v 2 podzemnom podlaží.

Osvetlenie:

V rámci SO 605 sa rieši návrh osvetľovacej sústavy nachádzajúcich sa v priestoroch areálu obytného súboru. Areálové osvetlenie bude riešiť osvetlenie oddychovej zóny areálu. Svietidlá budú navrhnuté pozdĺž verejných chodníkov pre chodcov v pešej zóne. Presné umiestnenie a špecifikácia svietidiel bude predmetom ďalšieho stupňa projektu. Celková dĺžka navrhovaného rozvodu areálového osvetlenia je 1100 m.

Objekt SO 607 rieši preložku existujúcej vetvy osvetľovacej sústavy na ul. Ivana Kadlečíka, z dôvodu vyvolaných úprav existujúcich komunikácií a zmien v navrhovanej doprave. V rámci úprav bude potrebné preložiť 4ks stožiarov existujúceho verejného osvetlenia na ul. Ivana Kadlečíka. Celková dĺžka navrhovaného rozvodu verejného osvetlenia je 130 m.

Slaboprúd:

Optická telekomunikačná prípojka FTTH pre bytový komplex BORY HOME 6 bude realizovaná z určeného bodu napojenia jestvujúcej optickej siete ST, a.s. v dotknutej oblasti cez pripojovacie šachty. Pripojenie bude zrealizované optickým káblom v multirúre DB 4x12/8 primárnej optickej siete a bude ukončené v zariadeniach ST, a.s. označených POB (pasívny optický distribučný bod), z ktorých bude realizovaný sekundárny optický rozvod v suteréne do jednotlivých bytových domov a následne pomocou mikrorúrok a optických mikrovlniek do jednotlivých bytov.

Ing. Ivana Korbová
Konateľ K.T. Plus, s.r.o.

Pečiatka:

K.T. Plus, s.r.o.
Kopčianska 15, 851 01 Bratislava
IČO: 35 958 766
IČ DPH: SK2022072107

Prílohy:

1. Splnomocnenie
2. Lv pre stavebný pozemok
3. Lv susedné
4. Kópia z kat.mapy
5. Súhlas vlastníka pozemkov Bory Mall, a.s.
6. Súhlas vlastníka pozemkov Svet zdravia development, a.s.
7. Záväzné stanovisko hl. m. SR Bratislava č. MAGS OUIK 44407/2024-539114/Gal zo dňa 03.10.2024
8. Min.životného prostredia SR, rozhodnutie EIA ev.č.5803/2024-11.1.1/pk 3373/2024 zo dňa 7/2/2024, právoplatné dňa 19/3/2024
9. 2ks PD v stupni DUR
+ CD – PD v dig.formáte .pdf.