



MESTSKÁ ČASŤ LAMAČ	
Došlo dňa	13-03-2025
Podacia číslo	121
Prílohy	Číslo spisu: ES

Mestská časť Bratislava-Lamač
oddelenie územného konania a stavebného poriadku
Malokarpatské námestie 9
841 03 Bratislava

V Bratislave dňa 12. marca 2025

VEC: Návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby s názvom:
BORY MALL – Expanzia, Exteriérové parkovisko

V zastúpení navrhovateľa Bory Mall, a. s., Lamač 6780, 841 03 Bratislava, si Vás dovoľujeme požiadať o vydanie územného rozhodnutia na stavbu „BORY MALL – Expanzia, Exteriérové parkovisko“, v zmysle ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len „stavebný zákon“) v znení neskorších predpisov a vyhlášky 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Stavba: **BORY MALL – Expanzia, Exteriérové parkovisko**

V členení na stavebné objekty:

- H001.1 Obchodná pasáž 1 s nájomnými jednotkami
- H001.2 Obchodná pasáž 2 – EXPANZIA s nájomnými jednotkami
- H001.4 Parkovací dom 1
- H001.5 Exteriérové parkovisko
- H200 Komunikácie, dopravné riešenie
- H300 Terénne úpravy
- H400 Kanalizácia
- H500 Vodovod
- H700 Plynovod
- H800 Silnopráúdové rozvody VN, NN, AO
- H900 Vonkajšie SLP káblové rozvody
- H1000 Sadové a vegetačné úpravy
- H1100 Príprava územia

Navrhovateľ: Bory Mall, a. s., Lamač 6780, 841 03 Bratislava, zapísaný v obchodnom registri Oddiel Sa, Vložka č. 4228/B, IČO 36 824 763

Miesto stavby: Lamačská brána 6780 , 84103 Bratislava, kat. ú. Lamač, Bratislava-Lamač

Na pozemkoch:

Parcely, na ktorých sa uskutočňuje výstavba hlavných stavebných objektov - riešené územie:

KNC parc. č. 644/455, 644/823, 644/830, 644/831, 644/819, 644/513, 644/512, 644/509, 644/511, 644/608, 644/454, 644/606, 644/618, 644/609, 644/818, kat. územie Lamač, druh pozemku: ostatná plocha, zapísanom na LV č. 3887 v prospech: Bory Mall, a. s.

KNC parc. č. 644/543, 644/545, 644/546, 644/541, 644/605, 644/575, 644/614, 644/615, 644/607, 644/610, kat. územie Lamač, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísanom na LV č. 3887 v prospech: Bory Mall, a. s.

KNC parc. č. 644/822, 644/510, 3497/346, 3497/359, 644/453, 3497/352, kat. územie Lamač, druh pozemku: ostatná plocha, zapísanom na LV č. 4053 v prospech: Svet zdravia Development, a.s.

KNC parc. č. 644/836, 644/844, 3497/345, 3497/353, 3497/358, 644/843, kat. územie Lamač, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísanom na LV č. 4053 v prospech: Svet zdravia Development, a.s.



KNC parc. č. 3497/344, 644/847, 644/834, 644/832, 644/828, 644/839, 644/826, 644/837, kat. územie Lamač, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísanom na LV č. 4052 v prospech: Svet zdravia Development, a.s.

KNC parc. č. 644/848, 644/763, 644/574, 644/461, 644/835, 644/521, 644/833, 644/520, 644/466, 644/827, 644/401, 644/570, 644/762, 644/577, kat. územie Lamač, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísanom na LV č. 3133 v prospech: Bory, a.s.

KNC parc. č. 644/315, 644/398, kat. územie Lamač, druh pozemku: orná pôda, zapísanom na LV č. 3894 v prospech: Bory, a.s.

KNC parc. č. 644/548, 644/838, 644/8410, 644/547, kat. územie Lamač, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísanom na LV č. 3894 v prospech: Bory, a.s.

Druh stavby: zmena dokončenej stavby – prístavba a stavebné úpravy

Účel stavby: pozemná stavba – nebytová budova - budova pre obchod a služby
inžinierska stavba – komunikácie, chodníky a nekryté parkovisko

EIA: na stavbu bolo vydané Ministerstvom životného prostredia SR, odbor posudzovania vplyvov na životné prostredie, Rozhodnutie vydané v zisťovacom konaní č. 8047/2025-11.1/kp-R, 4048/2025 zo dňa 27. 01. 2025, právoplatné dňa 19. 02. 2025

Zdroj: <https://www.enviroportal.sk/eia/detail/bory-mall-expanzia-exteriorove-parkovisko-bory-byvanie-6-cast-namestie>

Účastníci konania:

1. Bory Mall, a. s., Lamač 6780, 841 03 Bratislava, IČO 36 824 763 - navrhovateľ
2. K.T. Plus, s.r.o., Kopčianska 15, 851 01 Bratislava, IČO: 35 958 766 - v zastúpení
3. Svet zdravia Development, a.s., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO 47 249 081
4. Bory, a.s., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO 36 740 896

Projektant: OBERMEYER HELIKA s r.o., Ing. arch. Zuzana Jonáková, autorizovaný architekt, č. p. SKA 1419 AA

Základné údaje o stavbe:

Predmetom návrhu je zmena dokončenej stavby – prístavba jestvujúcemu obchodnému centru a návrh exteriérového parkoviska. Prístavba objektu je orientovaná v SZ časti jestvujúceho obchodného centra a rieši rozšírenie Mallu a obchodných prevádzok.

Podlažnosť objektu:

Expanzia

Maximálna výška objektu +14,700 m od ± 0,000 = 179,50 m n.m.

Počet parkovacích miest:

Počet parkovacích miest: 72 miest na exteriérovom parkovisku
- z toho 2 miesta pre imobilných

H 001.1 Obchodná pasáž 1 s nájomnými priestormi /existujúca/

Objekt Expanzie čiastočne zasiahne do pôvodného objektu obchodného centra (H001.1) na úrovni 1.PP, 1.NP a 2.NP, pre jeho realizáciu budú nevyhnutné búracie práce na fasáde pôvodného objektu – odstránenie obvodového plášťa, vybúranie otvoru v strope 1.PP.

H 001.2 Obchodná pasáž 2 - Expanzia s nájomnými priestormi

Stavebný objekt je navrhovaný v úrovni 1NP a 2NP, jeho časť pri Parkovacom dome čiastočne prekryje existujúce 1.PP - v tomto mieste bude objekt podpivničený.



Z úrovne 1.NP v priestore pôvodného objektu obchodného centra Bory Mall bude riešené prepojenie do 1.PP – podzemného parkoviska realizáciou zásobovacieho výťahu. V 1.PP bude potrebné zrealizovanie priehĺbenie pod existujúcu základovú dosku.

V úrovni 1. NP aj 2.NP sa prepojí priestor pasáže Expanzie na existujúcu pasáž a vzniknú nové nájomné jednotky.

Prepojenia budú riešené aj smerom do parkovacieho domu v úrovni 1. aj 2.NP. Na 1. NP bude vytvorené prepojenie z dôvodu zásobovacieho vstupu a prepojenie na komunikačnú výťahovú lobby v Parkovacom dome. Na 2.NP bude prepojenie iba na komunikačnú lobby parkovacieho domu.

Počet podlaží objektu 1 NP, 2 NP t.j. 2 nadzemné podlažia

Zastavaná plocha objektom 1 658,7 m²

Celková podlažná plocha objektu 3 078,2 m²

Max. výška objektu (od ± 0,00 = 179,50 m n m) 14,70 m

Umiestnenie stavby:

Prístavba je nepravidelného pôdorysu umiestnená v dotyku s jestvujúcim obchodným centrom – dĺžka spoločného prepojenia je 81,79 m a súčasne je prístavba v dotyku s parkovacím domom v dĺžke spoločnej fasády 59,79 m.

H 001.5 Exteriérové parkovisko

Navrhovaná úprava sa nachádza v Bratislavskom kraji, v okresnom meste Bratislava a katastrálnom území Lamač. Projektová dokumentácia rieši spevnené plochy slúžiace pre potreby statickej dopravy a dopravné napojenie na jestvujúcu dopravnú infraštruktúru v tesnej blízkosti nemocnice Bory.

Dopravné napojenie na riešené územie je navrhnuté prostredníctvom jedného vjazdu a jedného výjazdu. Vjazd sa pripája na existujúcu komunikáciu, ktorá vedie z okružnej križovatky do podzemnej garáže nákupného centra Bory Mall. Výjazd je navrhnutý na existujúcu komunikáciu - ul. Jána Holíka. Navrhovaná komunikácia (vetva A) je riešená ako jednosmerná komunikácia so šírkou jazdného pruhu minimálne 5,50 m v celkovej dĺžke 138,90 m. Parkovacie miesta sú navrhnuté na vonkajšej hrane koridoru pre peších. V projektovej dokumentácii navrhujeme kolmé a pozdĺžne parkovacie stojiská pozdĺž vetvy A. Vetva B je navrhnutá ako dvojpruhová, neprejazdná, obojsmerná komunikácia so šírkou jazdného pásu 5,50 m a dĺžky 46,20 m. Pozdĺž vetvy B sú navrhnuté kolmé parkovacie stojiská. Komunikácia je navrhnutá s asfaltovým krytom s celkovou plochou 1046,50 m².

Spevnené plochy slúžiace na parkovanie sú navrhnuté ako kolmé a pozdĺžne odstavné stojiská. Kolmé odstavné stojiská sú navrhnuté so šírkou 2,50 m a dĺžkou 5,0 m s deklarovaným presahom 0,3 m do zelene. Pozdĺžne odstavné stojiská sú navrhnuté so šírkou 2,20 m a dĺžkou 6,50 m. Všetky odstavné stojiská sú navrhnuté pre návrhovú skupinu vozidiel O2. Spevnené plochy parkovacích stojísk sú navrhnuté s krytom z betónovej dlažby s celkovou plochou 922,80m².

Pre potreby uspokojenia statickej dopravy je nutné zabezpečiť 47 stojísk, z toho 2 stojiská prislúchajú pre osoby so zdravotným postihnutím. Z dôvodu rušenia parkovacích miest pod budovaným zámerom na existujúcom exteriérovom parkovisku je v projektovej dokumentácii navrhnutých 72 stojísk, z toho 2 stojiská prislúchajú pre osoby so zdravotným postihnutím. Návrh vyhovuje.

SO H202 Chodníky (a cyklotrasy)

V riešenom území je navrhnutá segregovaná cyklotrasa s celkovou základnou šírkou 3,0 m (v miestach pozdĺž existujúcej cesty 2,5 m vrátane bezpečnostného odstupu). Pozdĺž cyklotrasy je vedený chodník pre peších. V mieste pozdĺž kolmých parkovacích miest je lokálne zúženie navrhutej segregovanej cyklotrasy a chodníka na šírku 4,35 m. Segregovaná cyklotrasa je umiestnená po okraji riešeného územia a je prepojená s koridorom pre peších v mieste bezbariérového prístupu, ktorý je lokálne znížený a vyznačený pomocou dlažby pre nevidiacich. Výškovo a fyzicky je chodník pre peších od segregovanej cyklotrasy predelený betónovým cestným obrubníkom hrúbky 100 mm s prevýšením + 60 mm nad úrovňou povrchu vozovky navrhutej segregovanej cyklotrasy. V mieste navrhutej bezbariérovej úpravy jestvujúcej stykovej križovatky na ulici Jána Holíka, pokračuje spevnená plocha navrhnutého združeného chodníka pre chodcov a cyklistov v šírke 3,00 m smerom južne až k (H 001.2 Bory Mall – Expanzia).

Spevnená plocha - segregovaný cyklochodník - je navrhnutá s krytom z asfaltového betónu, rovnako chodník s krytom asfaltového betónu a spevnené plochy pre nevidiacich z dlažby 34,3 m². Prevedenie cez



časť cesty vedúcej do hromadnej garáže je riešené dočasne až do dobudovania celého úseku trasy poza nákupné centrum Bory Mall.

Odvodnenie spevnených plôch je navrhnuté v pozdĺžnom (min. 1,00%) a priečnom sklone (min. 2,00%) tak, aby voda nebola vedená na existujúcu komunikáciu. Na odvádzanie vody zo spevnenej plochy sú navrhnuté uličné vpusty. Voda odvádzaná z parkovacích miest bude prečistená ORL vložkou vo vpusti. Zemná pláň bude odvodnená do trativodov. Odvodnenie ostatných spevnených plôch je riešené do príľahlej zelene.

H 500 Vodovod

Prístavba nevyžaduje úpravu existujúceho areálového vodovodu, ani prípojky pitnej a požiarnej vody, nakoľko je prístavba napájaná s OC BORYMALL cez vnútorné vodovody.

Avšak z dôvodu dobudovania parkoviska a hlavne vjazdu na parkovisko je nutné upraviť poklop zemného uzáveru a posunúť nadzemný hydrant mimo komunikácie parkoviska.

Úprava sa dotkne aj existujúcej vodomernej šachty, hlavne jeho poklopu a vstupného komína a bude nutné od výrobcu zdokladovať dostatočnú nosnosť zákrytovej dosky VŠ na pojazdy osobných áut.

H 801 Vonkajšie rozvody VN

V rámci navrhovaných spevnených plôch parkoviska sa nachádza existujúce podzemné káblové vedenie VN. Pri realizácii parkoviska bude existujúce vedenie odkopané a bude zriadená mechanická ochrana existujúceho vedenia pomocou dvojdielnych káblových žľabov.

H 802 Vonkajšie rozvody NN

Predmetom tejto časti PD je napojenie vonkajších závor pri vstupe a výstupe z parkoviska. Závary budú napojené z najbližšieho rozvádzača spoločnej spotreby objektu (garáže). Z daného rozvádzača budú vedené káble typu CYKY, na káblových žľaboch v priestore garáže s následným prestupom do zeme. V zemi budú káble uložené v káblových chráničkách FKKV.

H 803 Areálové osvetlenie

Areálové osvetlenie budú riešené v zmysle STN EN 12464-2. Na mieste existujúcej nespevnenej plochy bude vybudované parkovisko. 3x existujúce stožiare s trojramennými výložníkmi s 3x svietidlami, ktoré sú v kolízii s navrhovaným riešením budú presunuté do novej polohy. Na 3x existujúcich stožiaroch budú vymenené výložníky za dvojramenné a budú doplnené svietidlá. V ostatných častiach bude sústava areálového osvetlenia doplnená o svietidlá na pozinkovaných stožiaroch rovnakého typu. Napojenie a ovládanie sústavy AO sa nemení.

H 901 Vonkajšie rozvody SLP

V rámci navrhovaných spevnených plôch parkoviska sa nachádza existujúce podzemné vedenie SLP. Pri realizácii parkoviska bude existujúce vedenie odkopané a bude zriadená mechanická ochrana existujúceho vedenia pomocou dvojdielnych káblových žľabov.

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

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

Prílohy:

1. Plnomocenstvo
2. 2x Súhlas vlastníka pozemkov s výstavbou
3. Hlavné mesto SR Bratislava, záväzné stanovisko č. MAGS OUIČ 445525/2024-521532/Gal zo dňa 27. 09. 2024



4. 2x Súhlas vlastníka pozemkov s umiestnením stavby zo dňa 21. 11. 2023
5. 2x Súhlas vlastníka pozemkov s umiestnením stavby zo dňa 25. 07. 2023
6. Súhlas vlastníka pozemkov s umiestnením stavby zo dňa 11. 07. 2023
7. Kópia katastrálnej mapy
8. EIA – MŽP SR, rozhodnutie č. 8047/2025-11.1/kp-R, 4048/2025 zo dňa 27. 01. 2025
9. 1x PD v stupni DÚR z 03/2025
10. Imisno-prenosová štúdia č. 23oe00177 RŠ
11. Štúdia posúdenia adaptačných a mitigačných opatrení z 25. 04. 2024
12. Posúdenie hlukovej záťaže z 09/2023
13. Dopravno-kapacitné posúdenie 2023/0246