



K.T. Plus, s.r.o.

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

MESTSKÁ ČASŤ LAMAČ	
Došlo dňa	12 -03- 2025
Podacie číslo:	2091
Číslo spisu:	
Prílohy:	7x
Vybavuje:	ES

Mestská časť Bratislava – Lamač
Stavebný úrad
Malokarpatské námestie 9
841 03 Bratislava

V Bratislave dňa 3. marec 2025

VEC: Návrh na zmenu územného rozhodnutia o umiestnení stavby s názvom: „*Ubytovacie zariadenie pre zdravotnícky personál Bory, Bratislava IV., k.ú. Lamač*“ na stavbu „**BORY OFFICE SPACE**“

Týmto si Vám v zastúpení stavebníka: Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 50 316 648, dovoľujeme podať návrh na zmenu územného rozhodnutia o umiestnení stavby „Ubytovacie zariadenie pre zdravotnícky personál Bory, Bratislava IV., k.ú. Lamač“ č. 2020/100-2500/OUKSP/UR/De3 zo dňa 03.04.2020, právoplatné dňa 29.04.2020, v zmysle § 41 a nasl. 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.

Územným rozhodnutím č. 2020/100-2500/OUKSP/UR/De3 zo dňa 03.04.2020, právoplatné dňa 29.04.2020, boli umiestnené hlavné stavebné objekty:

- SO 101 Ubytovacie zariadenie – apartmánový dom
- SO 102.1 Ubytovacie zariadenie – polyfunkčný apartmánový dom
- SO 102.2 Objekt s občianskou vybavenosťou – obchodný priestor
- SO 102.3 Objekt s občianskou vybavenosťou – obchodný priestor
- SO 102.4 Objekt s občianskou vybavenosťou – obchodný priestor
- SO 150 Stojiská pre komunálny odpad.

Budova umiestnená ako SO 101 a stojiská pre komunálny odpad ako SO 150 boli stavebne povolené a v roku 2022 skolaudované vrátane prípojk na verejné inžinierske siete, č. rozhodnutia 2022/434-5721/OUKSP/KR/De26, zo dňa 07.09.2022, právoplatné dňa 30.09.2022. Zmena územného rozhodnutia sa týka stavebného objektu SO 102.1 a s ním prevádzkovo prepojených objektov SO 102.2, SO 102.3 a SO 102.4. Ubytovacie zariadenie bolo povolené ako samostatná budova, pričom objekty SO 102.2 až SO 102.4 mali byť malé samostatne stojace obchodné priestory prevádzkovo prepojené s objektom SO 102.1. Predmetom návrhu na zmenu územného rozhodnutia je, že objekty SO 102.1 až SO 102.4 vrátane príslušnej časti prípojk, sa nebudú realizovať. Novým zámerom je umiestniť na zostávajúcej časti riešeného územia administratívnu budovu „BORY OFFICE SPACE“ s prípojkami na dopravným napojením. Zmena teda spočíva v zmene účelu budovy, zmene dokumentácie pre vydanie územného rozhodnutia, v zmene objektovej skladby a v zmene miesta stavby (zmena parcelných čísel dotknutých pozemkov).

Pôvodná stavba: „Ubytovacie zariadenie pre zdravotnícky personál Bory, Bratislava IV., k.ú. Lamač“

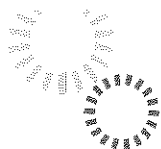
Nová stavba: „**BORY OFFICE SPACE**“

Zmena sa týka pôvodnej OS: SO 102.1 Ubytovacie zariadenie-polyfunkčný apartmánový dom
SO 102.2 Objekt s občianskou vybavenosťou – obchodný priestor
SO 102.3 Objekt s občianskou vybavenosťou – obchodný priestor



SO 102.4 Objekt s občianskou vybavenosťou – obchodný priestor
a príslušnej časti prípojok

Navrhovaná OS:	SO.01. Administratívna budova SO.02. Prípojka VN SO.03. Telekomunikačná prípojka SO.04. Areálové rozvody VO SO.05. Cesty a spevnené plochy SO.06. Oplotenia a oporné múry SO.07. Prvky drobnej architektúry, sadové a terénne úpravy SO.302.2. Existujúca prípojka vody – zmena trasy SO.404.2. Existujúca prípojka dažďovej kanalizácie – zmena trasy PREVÁDZKOVÉ SÚBORY: PS.01 Transformačná stanica PS.02 Motorgenerátor PS.03 Výtahy v objekte SO.01
Navrhovateľ:	<u>Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava,</u> zapísaný v obchodnom registri Oddiel Sro, Vložka č. 111261/B, IČO: 50 316 648 (nemení sa)
Na pozemkoch:	KNC 3497/765, 644/678, 644/693 k. ú. Lamač, druh pozemkov ostatná plocha, evidované na LV č. 3976, vlastník Ubytovne s.r.o. KNC 644/824, 3497/367 k. ú. Lamač, druh pozemkov ostatná plocha, zastavané plochy a nádvorcia, evidované na LV č. 3133, vlastník Bory, a.s., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 36 740 896 KNC 644/829 k. ú. Lamač, druh pozemku zastavané plochy a nádvorcia, evidované na LV č. 3887, vlastník Bory Mall, a.s., Lamač 6780, 841 03 Bratislava, IČO: 36 824 763 KNC 3497/366 k. ú. Lamač, druh pozemku ostatná plocha, evidovaný na LV č. 4052, vlastník Svet zdravia Development, a.s., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 47 249 081 Dažďová kanalizácia, areálový rozvod vody, spevnené plochy aj na pozemku: KNC 3497/308 k. ú. Lamač, druh pozemku ostatná plocha, evidovaný na LV č. 4421, vlastník Ubytovňa BORY, s.r.o., Hodská 373/38, 924 22 Galanta, IČO: 55 047 394 VN prípojka aj na pozemku: KNC 3497/334 k. ú. Lamač, druh pozemku ostatná plocha, evidovaný na LV č. 2639, vlastník Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36 361 518
Pôvodný druh stavby:	budova ubytovacieho zariadenia
Navrhovaný druh stavby:	novostavba
Pôvodný účel stavby:	nebytová budova – ubytovacie zariadenie na krátkodobé pobyty
Navrhovaný účel stavby:	nebytová budova – administratívna budova s OV (obchod, služby)
Doba trvania stavby:	trvalá (nemení sa)



Pôvodný spracovateľ: SUPERATELIER, s.r.o., projektová dokumentácia z 03/2019 (rev. 01-10/2019), zodpovedný projektant Ing. arch. Peter Janeček

Nový spracovateľ: MOROCZTACOVSKY GROUP s.r.o., projektová dokumentácia z 05/2024, zodpovedný projektant Ing. arch. Michal Tačovský, autorizovaný architekt *1922AA*

Účastníci konania:

1. Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 50 316 648 - stavebník
2. K.T. Plus, s.r.o., Kopčianska 15, 851 01 Bratislava, IČO: 35 958 766 - v zastúpení
3. MOROCZTACOVSKY GROUP s.r.o., Ing. arch. Michal Tačovský, Balkánska 179/A, 851 10 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. Ubytovňa BORY, s.r.o., Hodská 373/38, 924 22 Galanta, IČO: 55 047 394
8. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36 361 518
9. vlastníci bytov a nebytových priestorov stavba so súp. č. 4797 na ulici Jána Langoša 4 na pozemku parc. č. 644/686
10. Bory Home s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 48 099 171

Základné údaje o stavbe:

Riešené územie susedí s bytovou zástavbou Bory Home 3, leží západne od Nemocnice Bory a južne od Ubytovacieho zariadenia pre zdravotnícky personál.

Objekt je desaťpodlažná stavba, delená na dve základné hmoty: plošne výraznejšiu časť 1. NP určenú pre obchod a služby a pre kantínu; a vežovú časť administratívy, začínajúcu od 2. NP. a ukončenú desiatym čiastočne ustupujúcim podlažím. Objekt má jedno podzemné podlažie. Objekt je zastrešený plochými strechami. Na streche nad 10. NP. sa plánujú umiestniť VZT zariadenia, ktoré budú vizuálne tienené perforovanou clonou. Objekt bude napojený na vodu, kanalizáciu, elektro, plyn a slaboprúd.

Výškové osadenie stavby - upravená podlaha 1.NP $\pm 0,000 = 177,46$ m n.m. BpV. Výška stavby + 43,300 = 220,760 m n. m.

Základné bilancie:

Počet nadzemných podlaží	10
Počet podzemných podlaží	1
Zastavaná plocha	1761,0 m ²
Podlažná plocha	9237,5 m ²
Plocha pozemku	4736 m ²
Počet parkovacích státí	90
Index zastavaných plôch - IZP	0,37 (max 0,42 podľa ÚPN)
Index podlažných plôch - IPP	1,95 (max 2,1 podľa ÚPN)
Koeficient zelene - KZ	0,17 (min 0,15 podľa ÚPN)

Napojenie na inžinierske siete:

Plynofikácia:

Projekt rieši pripojenie administratívnej budovy na existujúcu prípojku a vnútorné rozvody plynu pre kotelňu a kuchyňu. Existujúca STL prípojka plynu D32 PE, PN300, je ukončená vývodom nad zemou. Za hlavným uzáverom prípojky pokračuje vnútorný rozvod plynu.

Zásobovanie elektrickou energiou:

Stavba bude zásobovaná elektrickou energiou z navrhovanej odberateľskej trafostanice o výkone 2x630kVA. Trafostanica bude vyhotovená ako vnútorná vstavaná do objektu. Prístup do VN rozvodne, NN rozvodne a trafokobiek bude zabezpečený z exteriéru z 1.NP. VN prípojka bude napojená



zaslučkováním na existujúcu VN linku č. 1186 a bude ukončená v prírodných poliach VN rozvádzača. Dĺžka trasy VN prípojky je cca. 105 m.

Náhradný zdroj:

Motorgenerátor sa navrhuje s výkonom 150kVA/120kW a bude slúžiť ako náhradný zdroj elektrickej energie pre technologické rozvody riešeného objektu, ktoré musia byť v prevádzke počas požiaru resp. pri výpadku primárneho zdroja energie t.j. distribučnej siete. Umiestnený bude na 1.NP v samostatnej technickej miestnosti prístupnej z exteriéru

Zásobovanie teplom:

Zdrojom tepla budú 2 ks tepelných čerpadiel typ vzduch/voda VIESSMANN ENERGYCAL AW PRO MT 110.2. Celkový inštalovaný výkon vykurovania je 166,8 kW. Tepelné čerpadlá budú osadené na streche objektu. Záložný zdroj tepla – samostatná kotolňa, v ktorej budú osadené kondenzačné kotle VIESSMANN VITODENS 200-W, výkon 12 – 49 kW, spotreba plynu 4,9 m³/h – 4 ks. Inštalovaný výkon kotolne bude 196 kW.

Zásobovanie vodou:

Administratívna budova bude zásobovaná vodou z existujúcej vodovodnej prípojky. Vodovodná prípojka a vodomerná šachta je riešená v rámci stavby Bory Home 3. Za vodomernou šachtou sú vedené areálové rozvody vody k objektu. Tieto budú čiastočne zrušené a budú vedené v novej trase - z materiálu HDPE o celkovej dĺžke 35,2 m.

Odvádzanie odpadových vôd:

Splaškové odpadové vody - budú odvádzané cez existujúcu prípojku splaškovej kanalizácie do verejnej kanalizácie. Od kanalizačnej šachty Š1 po objekt budú vedené areálové rozvody splaškovej kanalizácie, z materiálu PP celkovej dĺžky 22,25 m.

Dažďové odpadové vody - prípojka dažďovej kanalizácie je existujúca. Od miesta napojenia bude vybudovaná dažďová kanalizácia, delená pre dažďové vody zo striech a dažďové vody zo spevnených plôch. Na trase kanalizácie budú vybudované šachty, ORL a retenčná nádrž. Z objektom ORL, v šachte budú dve vetvy kanalizácie spojené a dažďová voda odvedená z územia.

Dopravné napojenie:

Vjazd/výjazd z podzemnej garáže bude zriadený na miestnu obslužnú cestu ul. Jána Langoša so šírkou vozovky 6,0m. Táto MOC je v okružnej križovatke napojená na ul. Vladimíra Jukla.

Statická doprava:

Parkovanie je riešené na úrovni 1. PP. v počte 90 stojísk. Potreba statickej dopravy je 86 stojísk.

Civilná ochrana:

Ochranná stavba "Jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne" je navrhovaná vo vyčlenených priestoroch podzemných garáží na 1.PP pre všetky skupiny ukryvaných osôb.

Osvetlenie:

Areálové vonkajšie osvetlenie bude pripojené z rozvádzača pre areálové osvetlenie RAO umiestneného v NN rozvodni pri RH rozvádzači. Pre osvetlenie komunikácií budú použité oceľové pozinkované stožiare vysoké 4-6m, ktoré sa osadia svietidlami s LED svetelnými zdrojmi. Vzdialenosť stožiarov cca 15-20m. Rozvody pre osvetlenie sú navrhnuté káblami CYKY-J 4x10 uloženými v zemi, pozdĺž komunikácií v chráničke v zemi.

Slaboprúd:

Objekt bude napojený na verejné telekomunikačné siete providerov, ktorí sú t.č. dostupní na riešenom území (O2, Orange a ST). Bod napojenia bude existujúca chráničková rezerva na riešenom území. Na existujúcu multirúru DB 4x12/10 sa naspojuje nová multirúra DB 4x12/10, ktorá sa uloží do výkopu spolu s rezervnou chráničkou HDPE 40/33. Obe chráničky sa ukončia v navrhovanom objekte v rozvodni slaboprúdu v suteréne. Bod napojenia je graficky znázornený v DUR.



K.T. Plus, s.r.o.

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. Záväzné stanovisko hl. m. SR Bratislava č. MAGS OUIC 54306/2024-483644/Gal zo dňa 22.08.2024
6. MČ Ba Lamač rozhodnutie o umiestnení stavby ev.č.2020/100-2500/OUKSP/UR/De3 zo dňa 3/4/2020, PP dňa 29/4/2020
7. 1ks PD v stupni DUR zo dňa 05/2024