

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-LAMAČ
Oddelenie územného konania a stavebného poriadku
Malokarpatské nám. 9, 841 03 Bratislava

Podľa rozdeľovníka

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
OUKSP-2026-25-230-ES-8033

Vybavuje
Ing. arch. Škrlecová

Bratislava
03.02.2026

Vec

Oznámenie o začatí konania o zmene územného rozhodnutia o umiestnení stavby

Navrhovateľ Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, zapísaný v obchodnom registri Oddiel Sro, Vložka č. 111261/B v zastúpení K.T. Plus, s.r.o., Kopčianska 15, 851 01 Bratislava, IČO: 35 958 766 podal dňa 12.03.2025 s posledným doplnením zo dňa 07.10.2025 návrh na vydanie zmeny územného rozhodnutia o umiestnení

stavby s názvom: „Ubytovacie zariadenie pre zdravotnícky personál Bory, Bratislava IV., k.ú. Lamač“

nový názov: „**BORY OFFICE SPACE**“

zmena sa týka pôvodnej

objektovej skladby: 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

objektová skladba: 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

miesto stavby: **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 nádvorja, 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 nádvoria, evidované na LV č. 3887, vlastní 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, vlastní 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, vlastní 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, vlastní Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36 361 518

pôvodný

druh a účel:

novostavba, nebytová budova – ubytovacie zariadenie na krátkodobé pobyty

navrhovaný

druh a účel:

novostavba, nebytová budova – administratívna budova s občianskou vybavenosťou (obchod, služby)

navrhovateľ:

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, zapísaný v obchodnom registri Oddiel Sro, Vložka č. 111261/B, IČO: 50 316 648

podľa dokumentácie pre územné rozhodnutie z 05/2024 spracovanou spoločnosťou MOROCZTACOVSKY GROUP s.r.o., ktorú autorizačne overil Ing. arch. Michal Tačovský, autorizovaný architekt, reg. č. *1922AA*.

Na stavbu bolo vydané územné rozhodnutie č. 2020/100-2500/OUKSP/UR/De3 zo dňa 03.04.2020, právoplatné dňa 29.04.2020. Pre časť stavebných objektov umiestnených týmto územným rozhodnutím bolo vydané stavebné povolenie a kolaudačné rozhodnutie č. 2022/434-5721/OUKSP/KR/De26 zo dňa 07.09.2022, právoplatné dňa 30.09.2022.

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 slaboproud.

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 kotolňu 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 svetidlami 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.

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“), v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 23/2003, ktorým bol schválený dodatok č. 27 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy, podľa § 84 ods. (4) písm. b) a ods. (5) stavebného zákona a podľa ustanovenia § 36 ods.(1) a ods. (4) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení predpisov účinných do 31.03.2025 (ďalej už len „stavebný zákon účinný do 31.03.2025“) a podľa § 3 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona v nadväznosti na § 18 ods. 3 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 územného konania o zmene územného rozhodnutia o umiestnení stavby dotknutým orgánom jednotlivo a známym účastníkom konania verejnou vyhláškou. Nakoľko sú stavebnému úradu dobre známe pomery v území podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej sa dá návrh posúdiť upúšťa podľa § 36 ods.2 stavebného zákona účinného do 31.03.2025 od ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním.

V zmysle § 36 ods. (2) stavebného zákona účinného do 31.03.2025 účastníci konania môžu uplatniť svoje námietky a pripomienky najneskôr **do 10 pracovných dní** odo dňa doručenia tohto oznámenia na tunajšom stavebnom úrade so sídlom na Malokarpatskom námestí č.9, Bratislava, inak na neskoršie podané námietky stavebný úrad nebude prihliadať.

V zmysle § 36 ods. (3) stavebného zákona účinného do 31.03.2025, ak dotknutý orgán v určenej lehote alebo predĺženej lehote neoznámí svoje stanovisko k povolovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

Podľa § 42 ods. (5) stavebného zákona účinného do 31.03.2025 sa v odvolacom konaní neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť.

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. 13,00 – 16,00 hod.

Mgr. Adam Jágr
vedúci Oddelenia
územného konania
a stavebného poriadku

Prílohy: Širšie vzťahy_Vyhodnotenie súladu s územným plánom M 1:3500 z 05/2024

Príloha pre dotknutý orgán č.45:

- kópia žiadosti na začatie konania (bez príloh) zo dňa 12.03.2025,
- kópia doplnenia podania (bez príloh) zo dňa 19.09.2025,
- kópia doplnenia podania (bez príloh) zo dňa 07.10.2025,
- písomné vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok určených v záverečnom stanovisku,
- dokumentácia pre územné rozhodnutie

Doručuje sa:

Účastníkom konania (verejnou vyhláškou):

- Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava v zastúpení K.T. Plus, s.r.o., Kopčianska 15, 851 01 Bratislava, IČO: 35 958 766
- Bory, a.s., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 36 740 896
- Bory Mall, a.s., Lamač 6780, 841 03 Bratislava, IČO: 36 824 763
- Svet zdravia Development, a.s., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 47 249 081
- Ubytovňa BORY, s.r.o., Hodská 373/38, 924 22 Galanta, IČO: 55 047 394
- Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36 361 518
- Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
- Mestská časť Bratislava–Lamač, Malokarpatské nám. 9, 841 03 Bratislava
- Účastníkom konania v súlade s §34 ods. (2) stavebného zákona účinného do 31.03.2025 -
 - právnické osoby a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté
- **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

- Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
- Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

Toto oznámenie musí byť podľa § 26 správneho poriadku a podľa § 35 ods. (2) 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](http://www.lamac.sk).

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

Dotknutým orgánom (ÚPVS):

1. Ministerstvo Dopravy Slovenskej republiky, sekcia železničnej dopravy a dráh, odbor špeciálny stavebný úrad pre stavby dráh, Námestie slobody 6, 810 05 Bratislava
2. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, P. O. BOX 192, 814 99 Bratislava
3. Magistrát hl. m. SR Bratislavy, SÚP (*sekcia územné plánovania*), Primaciálne nám. I, P. O. BOX 192, 814 99 Bratislava
4. Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Ochrana prírody a krajiny, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
5. Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Orgán štátnej vodnej správy, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
6. Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Orgán ochrany ovzdušia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
7. Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Orgán odpadového hospodárstva, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
8. Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, Okresný úrad Bratislava, Odbor krízového riadenia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
9. Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, Krajské riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bratislave, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
10. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hl. mesto, so sídlom v Bratislave, Ružinovská 8, P. O. BOX 26, 820 09 Bratislava
11. MH Teplárenský holding, a.s., Turbínová 3, 831 04 Bratislava, IČO: 36 211 541
12. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava
13. Slovenský plynárenský priemysel – distribúcia, a. s., Plátenícka 2, Bratislava
14. Západoslovenská distribučná, a. s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
15. Ministerstvo obrany Slovenskej republiky, Sekcia majetku a infraštruktúry, odbor správy nehnuteľného majetku štátu, Námestie generála Viesta 2, 832 47 Bratislava
16. Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, Oddelenie majetkoprávne, Centrum podpory Bratislava: Špitálska 14, 812 28 Bratislava
17. Dopravný podnik Bratislava, a. s., Olejkárska 1, 814 52 Bratislava
18. Národná diaľničná spoločnosť, a. s., Mlynské nivy 45, 821 09 Bratislava

19. ŽSR, Generálne riaditeľstvo, Odbor expertízy, Klemensova 8, 813 61 Bratislava
20. ŽSR Oblastné riaditeľstvo Trnava, Bratislavská 2/A, 917 01 Trnava
21. ŽSR, Oblastná správa majetku Trnava, Bratislavská 6/E, 917 02 Trnava
22. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova ul. č. 17, 811 04 Bratislava
23. Slovenský vodohospodársky podnik, š. p., Karloveská 2, 842 17 Bratislava
24. HYDROMELIORÁCIE, štátny podnik, Vrakunská 29, 825 63 Bratislava
25. Technické siete Bratislava, a. s., Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
26. Národná agentúra pre sieťové a elektronické služby, Pribinova 25, P.O.BOX 5, 851 08 Bratislava
27. ORLEN Unipetrol Slovakia s.r.o., Kalinčiakova 14083/33A, 831 04 Bratislava
28. CETIN Networks, s.r.o., Einsteinova 24, 851 01 Bratislava
29. Orange Slovensko, a. s., Metodova 8, 821 08 Bratislava
30. ENERGY ONE, s.r.o. , Plynárenská 1, 821 09 Bratislava
31. Slovak Telekom, a. s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
32. Digi Slovakia, s. r. o., Röntgenova 26, 851 01 Bratislava
33. OTNS, a.s., Vajnorská 137, 831 04 Bratislava
34. Telefónica Slovakia, s. r. o., Einsteinova 24, 851 01 Bratislava
35. SITEL, spol. s r. o., Kopčianska 18, 851 01 Bratislava
36. SWAN, a. s., Borská 6, 841 04 Bratislava
37. UPC Broadband Slovakia, s. r. o., Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava
38. Dalkia, a. s., Einsteinova 25 – Digital Park II, 851 01 Bratislava
39. Dial Telecom, a. s., Zámocká 30, 811 01 Bratislava
40. TRANSPETROL, a.s., Šumavská 38, 821 08 Bratislava
41. Energotel, a. s., Miletičova 7, 821 08 Bratislava
42. Rainside, s. r. o., Teslova 43, 821 02 Bratislava
43. eustream, a. s., Votrubova 11/A, 821 09 Bratislava
44. slovanet, a. s., Záhradnícka 151, 821 08 Bratislava
- 45. Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, odbor posudzovania vplyvov na životné prostredie, Námestie Ľudovíta Štúra 1, 812 35 Bratislava**
46. Miestny úrad Mestskej časti Bratislava-Lamač, ODUZM, Malokarpatské nám. 9, 841 03 Bratislava
47. Dopravný úrad, divízia civilného letectva, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava
48. t-gas, s.r.o., Cesta mládeže 5421, 901 01 Malacky
49. Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčenkova 19, 851 01 Bratislava
50. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, Sekulská 672/1, 841 04 Bratislava