

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-LAMAČ

Malokarpatské nám. 9, 841 03 Bratislava

Naše číslo
OUKSP-2026-25-230-ES-5039-1

Bratislava
28.08.2026

ROZHODNUTIE

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) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), podľa § 7a ods. (2) písm. i) zákona číslo 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, podľa Čl. 67 Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, v nadväznosti na § 2 písm. e) zákona č. 416/2001 Z. z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky v znení neskorších predpisov, zastúpená starostom v zmysle § 17 ods. 3 zákona o hlavnom meste, v súlade s § 46 a § 47 zákona číslo 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) v nadväznosti na § 84 ods. (4) stavebného zákona rozhodujúc podľa § 37 stavebného 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 v zmysle § 39, § 39a a § 41 ods. (1) a (2) stavebného zákona účinného do 31.03.2025 v súčinnosti s § 4 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, nahrádza v rozsahu predmetu tohto konania právoplatné územné rozhodnutie č. 2020/100-2500/OUKSP/UR/De3 zo dňa 03.04.2020, právoplatné dňa 29.04.2020, novým územným rozhodnutím, ktorým povoľuje jeho zmenu nasledovne:

zmena územného rozhodnutia

č. 2020/100-2500/OUKSP/UR/De3 zo dňa 03.04.2020, právoplatného dňa 29.04.2020

stavba 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, vlastníci Ubytovne s.r.o.

KNC 644/824, 3497/367 k. ú. Lamač, druh pozemkov ostatná plocha, zastavané plochy a nádvoria, evidované na LV č. 3133, vlastníci 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, vlastníci 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, vlastníci 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, vlastníci 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, vlastníci Západoslvenská 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 spracovanej 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.

1. Pre umiestnenie a projektovú prípravu sa určujú tieto podmienky:

Stavba sa umiestňuje tak, ako je to zakreslené v dokumentácii pre územné rozhodnutie z 05/2024 spracovanej spoločnosťou MOROCZTACOVSKY GROUP s.r.o., ktorú autorizačne overil Ing. arch. Michal Tačovský, autorizovaný architekt, reg. č. *1922AA*, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia.

Architektonické a urbanistické riešenie stavby a napojenie na siete technického vybavenia:

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 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 zaslučkovaním 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. Za objektom ORL budú v šachte 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. Vzďialenosť 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 naspája 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 slaboprádu v suteréne. Bod napojenia je graficky znázornený v DUR.

2. Podmienky vyplývajúce zo stanovísk a vyjadrení dotknutých orgánov, štátnej správy a samosprávy:

2.1 *Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, sekcia environmentálneho posudzovania a povoľovania, odbor posudzovania vplyvov na životné prostredie, rozhodnutie vydané v zisťovacom konaní č. 8799/2025-11.1/pc17713/2025 17714/2025-int. zo dňa 31.03.2025:*

- Retencovať zrážkovú vodu a využívať ju za účelom polievania v rámci sadových úprav resp. blízkeho okolia.
- Znečistené a zaolejované vody z povrchového odtoku vedené do dažďovej kanalizácie prečistiť účinným odlučovačom ropných látok.
- Za účelom získania a využitia energie z obnoviteľných zdrojov, uvažovať s inštaláciou fotovoltických panelov na streche stavby, pod ktorými bude zabudovaná systémová doska s kvapkovou závlahou, ktorá zabezpečí vyššiu účinnosť týchto fotovoltických panelov.
- Implementovať prvky elektromobility podľa zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (vo vzťahu k parkovacím miestam § 8a Elektromobilita) s prihliadnutím na požiadavky požiarnej bezpečnosti.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie uviesť spôsob nakladania s biologicky rozložiteľným odpadom počas prevádzky, ktorý vznikne pri údržbe plôch zelene.

- Výrub drevín realizovať mimo obdobia hniezdzenia vtákov.
- V súvislosti s potrebou zadržiavania vody v území, ako opatrenie na riešenie dôsledkov sucha a zmeny klímy, použiť dažďové záhrady za využitia svahových depresí ako vsakovacích a vodozadržných plôch.
- Pri sadových úpravách uprednostniť výsadbu miestnych druhov drevín odolnejších voči zmene mikroklimatických pomerov v zastavanom území mesta.
- Pri výstavbe uprednostniť použitie materiálov zo zhodnocovaných odpadov.
- V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie navrhnuť a zrealizovať technické opatrenia na ochranu okolia pred vonkajším hlukom.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie doplniť dopravno-kapacitné posúdenie podľa aktuálne platných STN a TP. Rešpektovať pritom existujúce cyklistické komunikácie, bezpečnosť pohybu chodcov a cyklistov a bezpečný prístup k najbližším zastávkam MHD.
- Zabezpečiť dobrý technický stav pracovných mechanizmov a dopravných prostriedkov, aby nedošlo k úniku ropných látok.
- Vykonávať priebežné merania hluku zo stavebnej činnosti v najbližšom dotknutom chránenom vonkajšom priestore. V prípade prekračovania prípustných hodnôt určujúcej veličiny v zmysle platnej legislatívy, operatívne navrhnuť možné technicko- organizačné opatrenia na zníženie hlukovej záťaže v sledovanom chránenom vonkajšom priestore.

2.2 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava záväzné stanovisko č. MAGS OUIČ 54306/2024-483644/Gal zo dňa 22.08.2024:

z hľadiska urbanistického - architektonického riešenia:

- investičný zámer v predložennom rozsahu považujeme v rozvojovej funkčnej ploche H 201 z hmotovo-priestorového hľadiska v kontexte budúceho uzlového priestoru za hranične akceptovateľný;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú Činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
 - vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
 - zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadržiavacej schopnosti podlažia;
 - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
 - zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znížovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály,

z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:

- Krátkodobé stojiská musia zostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté alebo

vyhradené.

- Pre parkovanie bicyklov žiadame vybudovať čiastočne kryté cyklistické státie pre návštevníkov a zamestnancov v bezprostrednej blízkosti vchodov do budovy a prevádzok, s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, typ stojan obrátené U, ktorý umožňuje zamknutie rámu bicykla v zmysle TP085 s plynulým príjazdom od príľahlej cyklotrasy.
- Vnútorne uzamykateľné priestory pre bicykle riešiť tak, aby bolo možné ich použitie aj pre nákladné bicykle, bicykle s detskými sedačkami a pre osoby so slabšou fyzickou konštitúciou.

2.3 Krajský pamiatkový úrad Bratislava záväzné stanovisko č. Z-PUSR-058790/2025 zo dňa 06.08.2025:

- v prípade archeologického nálezca alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác podľa § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona oznámi nález KPÚ BA a nález ponechá bezo zmeny až do obhliadky KPÚ BA alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou.

2.4 Dopravný úrad, záväzné stanovisko č. 09927/2025/ROP-002-P/12862 zo dňa 10.03.2025, totožné so záväzným stanoviskom č. 7826/2026/ROP-002-P/2600 zo dňa 06.02.2026:

- Najvyšší bod stavby, vrátane všetkých zariadení umiestnených na jej streche (napr. komíny, vzduchotechnika, antény, technológie, konštrukcie, reklamné zariadenia/ logá a pod.) a ostatných stavebných objektov, príp. reklamného pylónu, ostatných objektov a zariadení nestavebnej povahy umiestnených v riešenom území a najvyšší bod stavebných mechanizmov, použitých pri realizácii stavby svojou najvyššou časťou (maximálny zdvih ramena mobilného žeriava, betónpumpy a pod.), nesmie prekročiť nadmorskú výšku 224,3 m n.m. Bpv, t. j. výšku cca 47,2 m od úrovne terénu bez predchádzajúceho súhlasu Dopravného úradu.
- V riešenom území vzhľadom na blízkosť heliportu pre vrtuľníkovú záchrannú zdravotnú službu Nemocnice novej generácie Bratislava a z dôvodu, že riešené územie sa nachádza v plošnom priemete jeho ochranných pásiem, sa neodporúča:
 - používať silné svetelné zdroje a zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia (lasery) takým spôsobom, že by mohla byť ohrozená bezpečnosť leteckej prevádzky;
 - vytvárať reflexné plochy, resp. na povrchovú úpravu stavby, použiť takú úpravu, ktorá by mohla oslepiť posádky vrtuľníkov alebo odpútať ich pozornosť a umiestňovať nebezpečné a klamlivé svetlá, ktoré by mohli oslepiť posádky vrtuľníkov alebo svojím charakterom by mohli odpútať ich pozornosť a odporúča sa, aby svetelný lúč svietidiel použitých na osvetlenie stavby, územia, spevnených plôch, komunikácií a pod. bol nasmerovaný priamo na povrch osvetľovanej plochy;
 - a pri fotovoltických paneloch prípadne inštalovaných na streche stavby odporúčame použiť úpravu s antireflexnou technológiou.
- Stavebník je povinný minimálne 30 dní pred podaním žiadosti o vydanie stavebného povolenia na príslušný stavebný úrad predložiť Dopravnému úradu k odsúhlaseniu:
 - projektovú dokumentáciu stavby s presným výškovým riešením stavby vrátane všetkých zariadení umiestnených na streche stavby a ochrany pred bleskom a popisu jeho parametrov, aby mohol Dopravný úrad stanoviť príp. podmienky leteckého prekážkového značenia stavby, resp. prijať iné opatrenia na zaistenie požadovanej úrovne bezpečnosti leteckej prevádzky; v prípade ak bude možné použiť fotovoltické panely, treba mať na zreteli, že je nutné použiť úpravu s antireflexnou technológiou (ak sa v priebehu realizácie alebo užívania fotovoltiky zisti jej negatívny vplyv na leteckú prevádzku, je stavebník, resp. jej vlastník povinný bezodkladne prijať opatrenia na eliminovanie tohto negatívneho vplyvu na bezpečnosť leteckej prevádzky, a to na

vlastné náklady))

- projekt organizácie výstavby, resp. popis s uvedením presných typov stavebných mechanizmov použitých pri realizácii spolu s údajmi ich výšok (najvyšší bod, resp. maximálny zdvih ramena mobilného žeriava, betónpumpy, pilotážnej súpravy a pod.), s polomerom ramena žeriava, betónpumpy so zákresom polohy všetkých výškových/ zdvíhacích S M, ale aj pohybu na stavenisku a doby ich použitia, aby mohol Dopravný úrad stanoviť príp. podmienky leteckého prekážkového značenia stavebných mechanizmov, resp. prijať iné opatrenia na zaistenie požadovanej úrovne bezpečnosti leteckej prevádzky;
- stanovisko prevádzkovateľa heliportu k projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie stavby (vrátane riešenia obnoviteľných zdrojov stavby napr. prostredníctvom fotovoltických paneloch, prípadne inštalovaných na streche haly) a projektu organizácie výstavby.

2.5 Okresný úrad Bratislava, odpadové hospodárstvo, záväzné stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2025/380471-002 zo dňa 11.04.2025:

- Pôvodca stavebných odpadov a odpadov z demolácií zodpovedá za nakladanie s odpadmi podľa zákona a okrem povinností podľa §14 ods.I zákona napr.:
- zhromažďovať odpady vytriedené podľa druhov odpadov
- odovzdať odpady len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zákona o odpadoch,
- viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov a o nakladaní s nimi,
- poskytnúť údaje z evidencie formou elektronického ohlásenia prostredníctvom informačného systému odpadového hospodárstva (ISOH),
- je podľa §77 ods.3 zákona povinný:
- stavebné odpady a odpady z demolácií prednostne materiálovo zhodnotiť a výstup z recyklácie realizovaný v mieste vzniku prednostne využiť pri svojej činnosti, ak to technické, ekonomické a organizačné podmienky dovoľujú, • zabezpečiť pred vznikom odpadov odovzdávaných podľa §14 ods.I písm. e) zákona o odpadoch preukázateľný zmluvný vzťah o fyzickom nakladaní s nimi, uzatvorený minimálne v rozsahu určenom vykonávacím predpisom.

2.6 Okresný úrad Bratislava, štátna vodná správa, záväzné stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2025/376694-002 zo dňa 05.06.2025:

- K žiadosti o vodoprávne povolenie je potrebné predložiť doklady podľa ust. § 8 a § 9 vyhlášky MŽP č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona spolu s vyjadrením vlastníka alebo správcu verejného vodovodu a verejnej kanalizácie k napojeniu na existujúce siete, vyjadrenie BVS, a. s., vyjadrenie SVP, Š. p. a hydrogeologický posudok.
- Napojenie na existujúcu vodovodnú a kanalizačnú sieť je potrebné prerokovať s jej budúcim odborným prevádzkovateľom a vlastníkom.
- Limitná hodnota NEL, ktorá musí byť po prečistení v ORL zabezpečená je pre vsakovacie zariadenie < 0,1 mg/L.
- Do verejnej kanalizácie možno vypúšťať iba odpadové vody mierou znečistenia a množstvom zodpovedajúce prevádzkovému poriadku verejnej kanalizácie v súlade s § 23 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach.
- V rozhodnutí o umiestení stavby je potrebné riešiť pásmo ochrany potrubia verejného vodovodu od vonkajšieho okraja potrubia na obidve strany 1,80 m.
- Vlastníkom verejných vodovodov a verejných kanalizácií môže byť z dôvodu verejného záujmu len subjekt verejného práva. Ak výstavbu verejných vodovodov a verejných kanalizácií zabezpečujú právnické osoby, ktoré nie sú subjektmi verejného práva, podmienkou pre vydanie územného rozhodnutia je zmluva o budúcej zmluve o prevode

vlastníckeho práva k dotknutej stavbe medzi jej vlastníkom a subjektom verejného práva a podmienkou pre vydanie kolaudačného rozhodnutia je zmluva o prevode vlastníctva verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie medzi vlastníkom stavby a subjektom verejného práva.

- Počas uskutočňovania prác nesmie dôjsť k zhoršeniu kvality (znečisteniu) povrchových a podzemných vôd.
- Existujúce inžinierske siete musia byť pred začatím stavby zamerané a vytýčené.
- V mieste križovania stavby s existujúcimi sieťami vodovodu a kanalizácie postupovať zvlášť opatrne a zachovať ich ochranné pásma.

Na základe vyššie uvedeného Tunajší úrad vydáva súhlas podľa § 27 ods. 1 písm. c) vodného zákona na objekt „PS.01 Transformačná stanica a PS.02 Motorgenerátor“, ktorý je súčasťou hlavnej stavby s názvom: „Bory Office Space“, k. ú. Lamač, stavebníkovi Ubytovne, s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava.

Uskutočnenie stavby je možné za nasledovných podmienok:

- Súhlas platí za predpokladu, že nedôjde ku zmenám v predloženej projektovej dokumentácii, ktorú vypracoval Ing. arch. Michal Táčovský, autorizovaný architekt v 05/2024.
- Počas stavebných prác nesmie prísť k úniku znečisťujúcich látok, alebo znečisteniu povrchových a podzemných vôd.
- Počas prevádzky objektu dodržiavať ustanovenia § 39, § 41 a § 42 vodného zákona.
- Pravidelne vykonávať kontroly, skúšky tesnosti nádrží a ich pravidelnú údržbu a opravu.
- Zabezpečiť, aby nebezpečný odpad bol likvidovaný oprávnenou organizáciou na základe zmluvy, ktorá bude podpísaná najneskôr ku dňu kolaudácie stavby.

2.7 Technické siete Bratislava, a.s., stanovisko č. TSB103/2025 zo dňa 25.02.2025:

- Pred začatím prác požadujeme zrealizovať zakres a vytýčenie sietí VO a MOS.
- Žiadosť o zakres sietí je potrebné zaslať e-mailom na adresu info@tsb.sk s vymedzením presnej lokality (záujmovej oblasti) v rámci ktorej má byť zakres sietí realizovaný v prehľadnom mapovom podklade, príp. v katastrálnej mape s vyznačením jednotlivých čísel parciel a katastrálneho územia, v ktorom sa záujmové územie nachádza.
- Vytýčenie sietí v teréne je možné uskutočniť až po realizácii zakresu sietí VO a MOS. Vytýčenie sietí v teréne môže zabezpečovať iba osoba s odbornou spôsobilosťou na uvedený výkon činností príslušným poverením od spoločnosti Technické siete Bratislava, a.s. Žiadosť o vytýčenie sietí je potrebné zaslať e-mailom na adresu info@tsb.sk s priložením zakresu sietí VO a MOS realizovaným spoločnosťou Technické siete Bratislava, a.s.
- Realizáciou diela na základe predloženej dokumentácie nesmie prísť ku obmedzeniu ani ohrozeniu prevádzky, údržby, modernizácie a rekonštrukcie zariadení VO a/alebo MOS (ďalej ako „kolízia so zariadeniami VO a/alebo MOS“) a nadväzujúcich zariadení. Pri realizácii diela žiadame o dodržiavanie platných právnych predpisov príslušných noriem (najmä, nie však výlučne dodržiavanie a rešpektovanie ochranných pásem zariadení VO a/alebo MOS).
- V prípade vzniku kolízie so zariadeniami VO a/alebo MOS musí žiadateľ zabezpečiť projektovú dokumentáciu, ktorú je potrebné zaslať na odsúhlasenie na info@tsb.sk, ako aj následnú realizáciu opatrení - vyvolané úpravy zariadení VO a/alebo MOS tak, aby nedochádzalo ku kolíziám so zariadeniami VO a/alebo MOS t. j. aby nebola realizáciou diela obmedzená prevádzka, údržba, modernizácia a rekonštrukcia zariadení VO a/alebo MOS. Začiatok prác je potrebné oznámiť na info@tsb.sk.
- Realizáciu zemných, resp. výkopových prác vo vzdialenosti do 1,5 m zariadení VO a/alebo MOS požadujeme vykonávať zásadne ručným spôsobom bez používania akýchkoľvek strojných mechanizmov. Pri zemných, resp. výkopových prácach v blízkosti zariadení VO

a/alebo MOS je potrebné dodržať maximálnu opatrnosť a predmetné zariadenia VO a/alebo MOS zabezpečiť proti poškodeniu a prípadnému odcudzeniu.

- V prípade, že realizáciou diela na základe predloženej dokumentácie príde k poškodeniu alebo ohrozeniu/obmedzeniu prevádzky zariadení VO a/alebo MOS žiadame o tejto skutočnosti bezodkladne informovať na tel. č. +421 2 32 332 332 a zároveň e-mailom na info@tsb.sk. Následnú opravu poškodeného zariadenia VO a/alebo MOS je potrebné realizovať na základe písomného usmernenia správcu VO a MOS, spot' Technické siete Bratislava, a.s.
- Stavebník zodpovedá za všetky škody na zariadeniach VO a/alebo MOS, ako aj za prípadné škody voči akýmkoľvek tretím stranám spôsobené realizáciou diela.
- V prípade napájania nového zariadenia na existujúce zariadenie VO a/alebo MOS je nevyhnutný súhlas TSB, a.s. a v prípade, že bude potrebné, tak aj účasť zástupcu TSB, a.s. počas pripájania.
- V prípade zásahu do existujúceho zariadenia VO a/alebo MOS je tieto práce potrebné nahlásiť minimálne deň vopred na info@tsb.sk s uvedením názvu akcie, realizačnej spoločnosti, kontaktu na zodpovednú osobu a presný harmonogram prác.
- V prípade, že predmetom stavby bude verejné osvetlenie, ktoré má byť v budúcnosti odovzdané do majetku hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné, aby súčasťou predloženej PD pre stavebné povolenie bol samostatný stavebný objekt Verejné osvetlenie. Technické riešenie tohto stavebného objektu je potrebné konzultovať v rozpracovanosti s budúcim správcou VO, spol. Technické siete Bratislava, a.s., kontaktný e-mail: info@tsb.sk

2.8 Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., vyjadrenie č. 006377/2025/JJ zo dňa 04.03.2025:

- Vodovodná prípojka medzi verejným vodovodom a vodomermom musí byť navrhnutá priama bez výškových a smerových lomov.
- Vodomerná šachta musí byť navrhnutá stavebne a priestorovo vyhovujúca požiadavkám BVS (minimálne vnútorné rozmery 1200x900x1500 mm).
- Zodpovednosť za kapacitu, vodovodnej prípojky, vrátane vnútorných rozvodov nesie spracovateľ projektovej dokumentácie a investor.
- K požiarnemu zabezpečeniu stavby vnútornými hadicovými navijakmi a vonkajším nadzemným hydrantom nebudeme mať námietky.
- Odvádzanie splaškových vôd existujúcou kanalizačnou prípojkou budeme súhlasiť.
- Kanalizačnú prípojkou, ktorej súčasťou musí byť revízná šachta na kanalizačnej prípojke, je potrebné navrhnuť v zmysle STN 75 6101, STN EN 1610 a ich zmien a dodatkov, príp. súvisiacich noriem /stúpačky, poklop a pod./K odvádzaniu vôd z povrchového odtoku /zrážkových vôd/ do miestnej dažďovej kanalizácie sa nebudeme vyjadrovať.
- Kvalita odpadových vôd odvádzaných do kanalizácie musí byť v súlade s ustanovenou najvyššou prípustnou mierou znečistenia, uvedenou v prílohe č. 3 Vyhlášky MŽP SR č. 55/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú náležitosti prevádzkových poriadkov verejných vodovodov a verejných kanalizácií.
- Dovoľujeme si vás upozorniť, že v prípade, že producent odpadových vôd bude odvádzat' do verejnej kanalizácie odpadové vody z iných zariadení (kuchyňa a pod.), bude potrebné navrhnuť osadenie lapača tukov a po vybudovaní tukovej kanalizácie uzatvoriť s BVS „Zmluvu o výkone kontroly miery znečistenia vypúšťaných odpadových vôd od producentov, odvádzaných verejnou kanalizáciou“, ktorá je vyhotovená v zmysle Vyhlášky MŽP SR č. 55/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú náležitosti prevádzkových poriadkov verejných vodovodov a verejných kanalizácií. Všetky náležitosti potrebné k uzatvoreniu predmetnej zmluvy je potrebné dohodnúť s DOOV BVS - Ing. Leitman (tel. 02/48 253 336, prípadne 0903 718 050).

2.9 Dopravný podnik Bratislava, a.s. stanovisko č. 2736/2862/2025 P6142 01 zo dňa 07.03.2025:

- Všetky činnosti počas výstavby s vplyvom na MHD musia byť vopred prerokované a schválené DPB, a.s.
- Premávku MHD môže obmedziť len v rozsahu vopred prerokovaných a potvrdených riešení a s čo najkratším trvaním so zohľadnením určených technologických postupov a bezpečnosti.
- V prípade, ak vykonávané činnosti budú mať potenciálny vplyv na MHD, je potrebné sa s DPB, a.s. koordinovať minimálne 30 dní vopred. Súčasťou oznámenia musia byť kontaktné údaje osoby zodpovednej za stavbu (firma, meno, telefón).
- Stavebné práce a všetky ostatné sprievodné činnosti vrátane obnovovania povrchov komunikácií nesmú ohrozovať bezpečnosť cestnej premávky a bezpečnosť prevádzky autobusov MHD, nesmú obmedzovať plynulosť premávky autobusov nad rámec riadne schváleného potvrdeného projektu organizácie dopravy a dopravného značenia zástupcom DPB, a. s. a príslušným cestným správnym orgánom (Magistrát hl. mesta SR Bratislavy, Okresný úrad a Ministerstvo dopravy SR).
- V prípade, že si stavebná činnosť vyžaduje nutnosť odkloniť linky MHD, je nutné vyriešiť aj náhradné trasovanie liniek MHD, ktoré musí byť potvrdené Oddelením hromadnej dopravy Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy ako objednávateľa výkonov vo verejnom záujme.
- Parkovanie dopravných prostriedkov zamestnancov a návštevníkov stavby musí byť riešené a trvalé zabezpečované tak, aby ani sekundárne nedochádzalo k obmedzovaniu plynulosti premávky MHD.
- Stavebník je povinný po skončení prác uviesť všetky stavbou narušené plochy a priestranstvá do pôvodného stavu, v akom sa nachádzali pred začatím prác.
- Projekt organizácie dopravy s uvedenými termínmi jednotlivých etáp žiadame zaslať na e-mailovú adresu pod@dpb.sk.
- Záväzný termín začiatku stavebných prác (aj pre jednotlivé etapy výstavby) žiadame oznámiť DPB, a. s. telefonicky na tel. 02/5950 1573 (prípadne emailom na adresu rozkopavky@dpb.sk), najneskôr 14 dní vopred. Súčasťou oznámenia musí byť presný časový harmonogram prác.

Osobitné podmienky:

- Toto stanovisko nenahrádza stanoviská potrebné pre ďalšie stupne projektovej dokumentácie.
- Platnosť tohto stanoviska je 1 rok.

2.10 Západoslovenská distribučná, a. s. stanovisko zo dňa 04.08.2025:

- Až po vybudovaní nových distribučných energetických zariadení (ďalej len „Zariadenia Prevádzkovateľa“) a vybudovaní elektrickej prípojky VN s fakturačným meraním (ďalej len „Zariadenia Žiadateľa“); Novobudované Zariadenia Prevádzkovateľa: 1) prípojka VN do novej odberateľskej meracej stanice VN káblom typ 22-3xNA2XS(F)2Y 1x240, cca 5m, riešená ako slučka na 22kV káblom vedení V1186 v úseku medzi TS 2064-000 a TS2053-000;
- Pred zahájením výkopových prác je potrebné v dostatočnom predstihu vytýčiť podzemné káblové vedenia v majetku ZSD.
- Stavebník je povinný zrealizovať stavbu podľa odsúhlasenej projektovej dokumentácie tak, aby nedošlo poškodeniu alebo ohrozeniu prevádzky elektroenergetických zariadení spoločnosti Západoslovenská distribučná.
- Za detailné technické riešenie v zmysle platných predpisov a STN zodpovedá projektant.
- V záujmovom území sa na dotknutých parcelách nachádzajú podzemné elektrické káblové vedenia spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s.;
- Pred spracovaním projektovej dokumentácie pre stavebné konanie/realizačnej projektovej dokumentácie, je potrebné existujúce inžinierske siete vytýčiť. Žiadosť o Vytýčovanie

káblov WN, VN, NN podajte cez nás e-Shop. Služba je spoplatnená v zmysle aktuálne platného Cenníka služieb distribúcie elektriny Západoslovenská distribučná, a.s.;

- Stavebník je povinný rešpektovať všetky elektroenergetické zariadenia spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. a ich ochranné pásma v zmysle ustanovení § 43 Ochranné pásma Zákona o energetike tak, aby nedošlo poškodeniu alebo ohrozeniu prevádzky elektroenergetických zariadení spoločnosti. Je nutné dodržiavať ochranné pásma všetkých VVN, VN a NN vedení definovaných podľa § 43 Zákona o energetike č. 251/2012 Z. z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov, s ktorými osoby a mechanizmy vykonávajúce práce súvisiace so stavebnými prácami danej stavby môžu prísť do styku. Zodpovedná osoba na stavbe je povinná vykonať poučenie (oboznámenie) všetkých osôb vykonávajúcich činnosť, alebo zdržujúcich sa na stavbe o pravidlách bezpečnosti práce v blízkosti VVN, VN a NN vedení.

2.11 Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto so sídlom v Bratislave, záväzné stanovisko č. RÚVZBA/OHŽPaZ/6748/14955/2025 zo dňa 11.06.2025:

Ku kolaudácii stavby je potrebné predložiť:

- Protokol o skúške vzorky pitnej vody, odobratej zo zariadenia verejného stravovania, ktorý preukáže jej zdravotnú bezpečnosť v súlade s Vyhláškou MZ SR č. 91/2023 Z. z. ktorou sa ustanovujú ukazovatele a limitné hodnoty kvality pitnej vody a kvality teplej vody, postup pri monitorovaní pitnej vody, manažment rizík systému zásobovania pitnou vodou a manažment rizík domových rozvodných systémov.
- Protokol o funkčných skúškach a zaregulovaní vzduchotechnických zariadení v priestoroch zariadenia verejného stravovania, ktorý preukáže riadnu prevádzkyschopnosť núteného odvetrania.
- Protokol z merania intenzity umelého osvetlenia v priestoroch zariadenia verejného stravovania vypracovaný odborne spôsobilou osobou podľa § 16 ods. 4 v spojení s § 15 ods. 1 písm. a) zákona č. 355/2007 Z. z. (cit. vyššie), ktorý preukáže súlad s vyhl. MZ SR č. 541/2007 Z. z. (cit. vyššie).
- Protokol z objektívneho merania hluku, výsledky ktorého preukážu, že hluk z predmetnej lokality (doprava, zdroje hluku na streche, iné zdroje hluku a pod.) nebude negatívne vplývať na vlastné chránené prostredie v zmysle požiadaviek vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z. z. (cit. vyššie) a NV SR č. 115/2006 Z. z. (cit. vyššie).
- Protokol z objektívneho merania hluku, ktorého výsledky preukážu, že hluk z navrhovaných technických zariadení objektu nebude negatívne vplývať na dotknuté vlastné a okolité chránené prostredie podľa vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z. z. (cit. vyššie).

2.12 SPP-distribúcia, a.s., stanovisko č. TD/KS/0038/2025/An zo dňa 06.03.2025:

VŠEOBECNÉ PODMIENKY:

- Stavebník je povinný dodržať ochranné a bezpečnostné pásma existujúcich plynárenských zariadení v zmysle §79 a §80 Zákona o energetike,
- stavebník je povinný dodržať minimálne vzájomné vzdialenosti medzi navrhovanými plynárenskými zariadeniami a existujúcimi nadzemnými a podzemnými objektmi a inžinierskymi sieťami v zmysle STN 73 6005 a STN 73 3050,
- stavebník je povinný zabezpečiť prostredníctvom príslušných prevádzkovateľov presné vytýčenie všetkých existujúcich podzemných vedení,
- pred realizáciou zemných prác a/alebo pred začatím vykonávania iných činností je stavebník povinný požiadať SPP-D o vytýčenie existujúcich plynárenských zariadení prostredníctvom Online formuláru zverejneného na webovom sídle SPP-D www.spp-distribucia.sk (časť E-služby),
- v záujme predchádzania poškodeniam plynárenských zariadení, ohrozeniu ich prevádzky a/alebo prevádzky distribučnej siete, SPP-D vykonáva vytyčovanie plynárenských zariadení do rozsahu 100 m bezplatne,

TECHNICKÉ PODMIENKY:

- zásobovanie riešeného územia zemným plynom je pri maximálnom hodinovom odbere 19,6 m³/hod. z hradiska kapacity distribučnej siete možné z existujúceho VTL plynovodu DN 200, PN 2,5 MPa, vedeného cez p.č. 2830/1 s bodom napojenia pred parcelou číslo 2830/1 v katastrálnom území Lamač ,
- stavebník je povinný pred vypracovaním projektovej dokumentácie pre účely stavebného konania postupovať v zmysle pokynov pre proces pripájania zverejnených na webovom sídle SPP-D (www.spp-distribucia.sk),
- stavebník zabezpečí vypracovanie projektovej dokumentácie pre účely stavebného konania podľa podmienok uvedených v tomto vyjadrení a podľa technických podmienok pripojenia stanovených na základe žiadosti v zmysle pokynov pre pripájanie,
- stavebník je povinný zabezpečiť, aby trasa navrhovaných plynárenských zariadení rešpektovala iné vedenia s ohľadom na možnosť ich poškodenia pri výstavbe, resp. aby pri prevádzkovaní nemohlo dôjsť k vzájomnému ovplyvňovaniu, prípadnému poškodeniu,
- stavebník zabezpečí, aby v projektovej dokumentácii pre účely stavebného konania bolo uvedené rozdelenie vyhradených technických zariadení v súlade s vyhláškou č. 508/2009 Z.z.,
- v projektovej dokumentácii pre účely stavebného konania, alebo pre konanie podľa iných predpisov, požadujeme, aby stavebník:
 - rešpektoval a zohľadnil existenciu plynárenských zariadení a/alebo ich ochranných a/alebo bezpečnostných pásiem,
 - pri súbehu a križovaní navrhovaných vedení s existujúcimi plynárenskými zariadeniami dodržal minimálne odstupové vzdialenosti v zmysle STN 73 6005 a TPP 906 01,
 - zabezpečil vypracovanie výkresu podrobného osadenia navrhovanej stavby vo vzťahu k existujúcim plynárenským zariadeniam,
 - zabezpečil vypracovanie situačného výkresu so zakreslením všetkých súbehov a križovaní navrhovaných vedení s existujúcimi plynárenskými zariadeniami,
 - zabezpečil vypracovanie detailných výkresov všetkých súbehov a križovaní existujúcich plynárenských zariadení a navrhovanou stavbou,
- stavebník je povinný projektovú dokumentáciu pre účely stavebného konania predložiť na posúdenie SPP-D,

OSOBITNÉ PODMIENKY:

- Zásobovanie navrhovaného objektu plynom s predpokladanou maximálnou spotrebou cca 19,6 m³/h (4399m³/rok) z hľadiska kapacity distribučnej siete bude možné z existujúceho VTL plynovodu DN200, PN 2,5MPa, (ID 338345) vedeného cez parcelu č.2830/1, k.ú. BA Devínska Nová Ves.
- Uvedené údaje sú informatívne.
- Upozorňujeme, že existujúce STL plynárenské zariadenia v lokalite Bory nie sú v správe SPP- distribúcia, a.s. (je potrebné kontaktovať správcu areálových rozvodov).

3. Požiadavky vyplývajúce z chránených území, ochranných pásiem alebo ich blízkosti:

Navrhovateľ je povinný rešpektovať existujúce podzemné vedenia a zariadenia inžinierskych sietí a ich ochranné pásma, pri ktorých dôjde do styku so stavbou a jej technickou infraštruktúrou a zabezpečiť ich vytýčenie.

Navrhovateľ je povinný:

1. Splniť, resp. zohľadniť podmienky orgánov štátnej správy, dotknutých orgánov a organizácií a ostatných účastníkov konania, vznesené pri územnom konaní a zakotvené v tomto rozhodnutí.
2. Pred začiatkom stavebných prác si obstaráť od príslušného stavebného úradu stavebné povolenie podľa stavebného zákona účinného do 31.03.2025.

3. Rozhodujúcemu správne mu orgánu so žiadosťou o stavebné povolenie predložiť projekt stavby za účelom kontroly splnenia podmienok územného rozhodnutia. **Súčasťou projektu musí byť samostatná stať s rozborom splnenia podmienok uvedených v tomto rozhodnutí.**
4. Rozhodujúcemu správne mu orgánu so žiadosťou o stavebné povolenie **predložiť doklady, ktorými sa preukazuje vlastnícke alebo „iné“ právo k pozemkom, ku ktorým bol k vydaniu územného rozhodnutia predložený len súhlas vlastníka pozemku.**
Podľa §139 ods. 1 stavebného zákona účinného do 31.03.2025:
Pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení „vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ sa podľa povahy prípadu rozumie“
 - a) užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu
 - b) právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou
 - c) právo vyplývajúce z iných právnych predpisov
 - d) užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu

4. Platnosť územného rozhodnutia:

1. Toto rozhodnutie podľa §40 ods. 1 stavebného zákona účinného do 31.03.2025 **platí dva roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť**, nestráca však platnosť, pokiaľ bola v tejto lehote podaná žiadosť o stavebné povolenie alebo o povolenie na terénne úpravy, práce a zariadenia podľa stavebného zákona, alebo ak sa začalo s využitím územia na určený účel.
2. Predĺženie platnosti je možné podľa §40 ods. 2 stavebného zákona účinného do 31.03.2025 len na základe žiadosti podanej stavebnému úradu pred uplynutím uvedenej lehoty.
3. Podľa § 40 ods. 3 stavebného zákona účinného do 31.03.2025 územné rozhodnutie je záväzné aj pre právnych nástupcov jeho navrhovateľa a ostatných účastníkov územného konania.

V ostatných častiach, ktoré nie sú dotknuté týmto rozhodnutím, zostáva územné rozhodnutie č. 2020/100-2500/OUKSP/UR/De3 zo dňa 03.04.2020, právoplatné dňa 29.04.2020, nezmenené.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

V konaní boli v zákonnej lehote uplatnené námietky účastníkov konania:

- Ing. Ján Jakubec, Ulica Jána Langoša 4, Bratislava námietky podané do podateľne úradu dňa 23.02.2026
- Mgr. Ivona Zubáková, Ulica Jána Langoša 4, Bratislava námietky podané do podateľne úradu dňa 24.02.2026
- Ing. Ondrej Pohorelec, PhD., Ulica Jána Langoša 3C, Bratislava námietky podané do podateľne úradu dňa 26.02.2026
- Ing. Michal Vereš, Ulica Jána Langoša 1, Bratislava námietky podané do podateľne úradu dňa 27.02.2026
- Ing. Iveta Kopáčová, Ulica Dominika Tatarku 3, Bratislava námietky podané do podateľne úradu dňa 27.02.2026
- Ing. Matúš Kopáč, Ulica Dominika Tatarku 3, Bratislava námietky podané do podateľne úradu dňa 27.02.2026.

Stavebný úrad námietky uvedených účastníkov konania zamietá ako neopodstatnené; ich znenie a vyhodnotenie je uvedené v odôvodnení rozhodnutia.

Odôvodnenie

Mestská časť Bratislava–Lamač, stavebný úrad, prijala dňa 12.03.2025 návrh od navrhovateľa, 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 v zastúpení splnomocneným zástupcom K.T. Plus, s.r.o., Kopčianska 15, 851 01 Bratislava, IČO: 35 958 766, na vydanie zmeny územného rozhodnutia o umiestnení stavby uvedenej vo výroku rozhodnutia na mieste uvedenom vo výroku rozhodnutia.

Dokumentáciu pre územné rozhodnutie z 05/2024 vypracovala spoločnosť MOROCZTACOVSKY GROUP s.r.o. a autorizačne ju overil Ing. arch. Michal Tačovský, autorizovaný architekt, reg. č. *1922AA*.

K navrhovanej činnosti „Ubytovacie zariadenie pre zdravotnícky personál Bory, Bratislava IV., k. ú. Lamač“ vydalo 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 rozhodnutie č. 6748/2019-1.7/fr-R, 35855/2019 zo dňa 09.07.2019, právoplatné dňa 21.08.2019.

Dokument je prístupný na stránke <https://www.enviroportal.sk/eia/detail/ubytovacie-zariadenie-pre-zdravotnicky-personal>.

Dňom podania návrhu bolo v zmysle §35 ods.1 zákona č. 50/1976 Zb.z. (stavebný zákon) a §18 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. (správny poriadok) v znení neskorších predpisov začaté územné konanie.

Stavebný úrad vyzval navrhovateľa listom č. OUKSP-2025-230-ES-2108 zo dňa 13.03.2025 na zaplatenie správneho poplatku v zmysle zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch, ktorý bol vo výške 600,00 eur uhradený dňa 14.03.2025.

Stavebný úrad zverejnil informáciu o podaní návrhu listom č. OUKSP-2025-230-ES-2162 zo dňa 17.03.2025 na úradnej tabuli.

Stavebný úrad preskúmal predložený návrh s dokladmi a zistil, že podanie nie je úplné a neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie návrhu. Preto stavebný úrad vyzval navrhovateľa rozhodnutím č. OUKSP-2025-230-ES-2262 zo dňa 20.03.2025 na doplnenie dokladov a konanie prerušil.

Navrhovateľ doplnil podanie dňa 19.09.2025 a 07.10.2025.

Stavebný úrad preskúmal doplnené predložené podanie a oznámil listom č. OUKSP-2026-25-230-ES-8033 zo dňa 03.02.2026 začatie konania o zmene územného rozhodnutia známym účastníkom konania verejnou vyhláškou a jednotlivo dotknutým orgánom a pretože boli stavebnému úradu dobre známe pomery v území a návrh bolo možné posúdiť na základe schválenej územnoplánovacej dokumentácie, stavebný úrad upustil od ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním.

Súčasne stanovil účastníkom konania lehotu na uplatnenie námietok a pripomienok a lehotu pre dotknuté orgány na oznámenie svojho stanoviska. Zároveň ich upozornil, že v odvolacom konaní sa neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť.

Na základe oznámenia o začatí konania nahliadli do spisového materiálu Ing. Ján Jakubec a Mgr. Ivona Zubáková.

V konaní boli v zákonnej lehote, ktorá uplynula dňa 06.03.2026, uplatnené námietky účastníkov konania:

- Ing. Ján Jakubec, Ulica Jána Langoša 4, Bratislava námietky podané do podateľne úradu dňa 23.02.2026

- Mgr. Ivona Zubáková, Ulica Jána Langoša 4, Bratislava námietky podané do podateľne úradu dňa 24.02.2026
- Ing. Ondrej Pohorelec, PhD., Ulica Jána Langoša 3C, Bratislava námietky podané do podateľne úradu dňa 26.02.2026
- Ing. Michal Vereš, Ulica Jána Langoša 1, Bratislava námietky podané do podateľne úradu dňa 27.02.2026
- Ing. Iveta Kopáčová, Ulica Dominika Tatarku 3, Bratislava námietky podané do podateľne úradu dňa 27.02.2026
- Ing. Matúš Kopáč, Ulica Dominika Tatarku 3, Bratislava námietky podané do podateľne úradu dňa 27.02.2026.

Z dôvodu, že námietky účastníkov konania Ing. Ondreja Pohorelca, PhD., Ing. Michala Vereša, Ing. Ivety Kopáčovej a Ing. Matúša Kopáča sú obsahovo totožné s námietkami účastníkov konania Ing. Jána Jakubca a Ivony Zubákovovej, stavebný úrad ich vyhodnotil v rámci vyhodnotenia námietok Ing. Jána Jakubca a Ivony Zubákovovej.

Ing. Ján Jakubec, Ulica Jána Langoša 4, Bratislava námietky podané do podateľne úradu dňa 23.02.2026:

*„Ako účastník územného konania č. OUKSP-2026-25-230-ES-8033 (ďalej len „územné konanie“) a vlastník bytu v bytovom dome súp. č. 4797 na LV č. 4406 a spoluvlastník pozemku komunikácie na čísle parcely 3497/443 na LV č. 4411 (k. ú. Lamač), ktorú majú v správe spoluvlastníci cez správcovskú spoločnosť Penta Reál Estate Residential Services s.r.o. týmto podávam v zákonnej lehote námietky k návrhu na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby s názvom: BORY OFFICE SPACE, navrhovateľa: 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, ktorú navrhuje stavebník: MOROCZTACOVSKY GROUP s.r.o., ktorú autorizačne overil Ing. arch. Michal Tačovský, autorizovaný architekt, reg. č. *1922AA*.*

1. Námietka k dopravnému napojeniu a podozrenia z prekročenia rozsahu vecných bremien v LV4411 k zmene účelu stavby.

Namietam navrhované dopravné napojenie, ktoré je v územnom konaní definované ako miestna obslužná cesta Ul. Jána Langoša. Cesta na Ulici Jána Langoša je v súkromnom vlastníctve podľa LV 4411 a jej správa je v mene spoluvlastníkov spravovaná správcovskou spoločnosťou Penta Reál Estate Residential Services s.r.o. a leží na parcelnom čísle 3497/443. Hoci k pozemku existuje zápis vecných bremien v LV4411, mám za to, že navrhovaná zmena projektu s rozsahom dopravy.(vjazd do podzemných garáží 10-podlažného objektu) predstavuje neprípustné rozšírenie tohto bremena oproti pôvodnému účelu (Ubytovacie zariadenie-polyfunkčný apartmánový dom).

Dôvody námietky: Realizáciou vjazdu do podzemných garáží nového projektu cez našu súkromnú komunikáciu dôjde k extrémne zvýšenej intenzite dopravy v tesnej blízkosti našich obydľí a zníženia kvality bývania, keďže väčšina obyvateľov projektu bola pri kúpe nehnuteľnosti oboznámená s pôvodným projektom, ktorý je z hľadiska dopravy menej náročný. Dopravné pripojenie spôsobí nadmernú záťaž komunikácie (90 parkovacích miest, obsluha a zásobovanie) v porovnaní s pôvodným projektom, čím dôjde k priamemu zásahu do nášho práva na pokojný výkon vlastníckeho práva. Navrhované riešenie vytvára kolízne body, ktoré ohrozujú bezpečnosť chodcov, najmä detí pohybujúcich sa v rámci nášho obytného súboru.

Žiadam stavebný úrad o:

- *preverenie vyššie spomenutých skutočností týkajúcich sa dopravného napojenia a rozsahu vecného bremena. V prípade uznania námietky požadujem nápravu a developera o nové súhlasy spolumajiteľov v LV4411 a úpravu zmluvy o dotknutom*

- vecnom bremene a stanovisko správcu komunikácie k projektu,
- o preverenie dopravného kapacitného posudku a vplyvu na existujúce dopravné napojenie pre aktuálny stav. Preverenie posudkov o tom, že neexistuje iné alternatívne dopravné pripojenie k projektu s ohľadom na budúce využívanie cesty na ulici Ivana Kadlečíka.
2. *Námietka pre riziko ohrozenia statiky bytového domu so súp. č. 4797 na LV č. 4406.*
Požadujem preverenie a predloženie statického posudku, keďže samotná stavba a práce na nej budú vykonávané v tesnej blízkosti bytového domu so súpisným číslom 4797 a výstavba projektu by mohla narušiť stabilitu tejto budovy.
3. *Námietka k nárastu hlukovej záťaže a porušeniu akustických limitov.*
Namietam, že umiestnenie stavby s 10 nadzemnými podlažiami v bezprostrednej blízkosti nášho bytového domu (LV 4406) spôsobí neúnosné zvýšenie hlukovej záťaže, ktorá prekročí prípustné hodnoty stanovené Vyhláškou MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií.
Konkrétne namietam:
Hluk z dopravy: Sústreďovanie dopravy do podzemných garáží nového objektu cez našu súkromnú cestu (LV 4411) v tesnej blízkosti fasády nášho domu povedie k prekročeniu limitov hluku v dennej aj nočnej dobe.
Hluk z technických zariadení: 10-podlažná budova si vyžaduje výkonné vzduchotechnické jednotky, klimatizácie a tepelné čerpadlá, ktoré sú spravidla umiestnené na streche alebo fasáde. Vzhľadom na výškový rozdiel a odraz zvuku od fasád hrozí 'lievikový efekt', ktorý znásobí hlučnosť v našich bytoch.
Odraz zvuku: Nová, 10-podlažná betónová stena vytvorí akustickú bariéru, ktorá bude odrážať hluk z okolitej dopravy (ulice) späť na náš dom, čím sa hluková situácia u nás zhorší aj bez započítania áut nového projektu.
Žiadam stavebný úrad, aby zaviazal navrhovateľa k vypracovaniu odbornej akustickej štúdie, ktorá zohľadní nielen hluk z novej stavby, ale aj sumárny hluk (tzv. hlukové pozadie) po započítaní odrazov od novej budovy. Požadujeme, aby merania boli vykonané na najvyššom podlaží nášho objektu, kde sa prejaví vplyvy strešných zariadení, aj na najnižšom, kde sa prejaví vplyv vjazdu do garáží.
4. *Námietka podozrenia z neprimeraného zatienenia a porušenia svetlotechnických noriem (LV 4406).*
Navrhovaná stavba s výškou 10 nadzemných podlaží (10NP) sa nachádza v bezprostrednej blízkosti nášho bytového domu (5NP). Vzhľadom na výškovú gradáciu a orientáciu stavieb namietame, že dôjde k neprípustnému zníženiu preslnenia a denného osvetlenia v bytoch na LV 4406 pod hranicu stanovenú normami STN 73 4301 a STN 73 0580.
Žiadam o preverenie postupu pri hodnotení svetlotechnického posudku so zameraním na najnižšie podlažia nášho objektu a aktuálnosť dokumentov.
5. *Námietka k radónovému riziku - požiadavka na úradné meranie radónového indexu pozemku, odborné posúdenie ÚVZ/RÚVZ a preukázanie proti rado nových opatrení (najmä pri podzemnej garáži a otvorenej stavebnej jame).*
Namietam, že v podkladoch predložených k zmene územného rozhodnutia nie je preukázateľne doložené určenie radónového indexu pozemku a posúdenie rizík z hľadiska radónu a ochrany zdravia, hoci samotná dokumentácia už pracuje s tým, že sa má použiť hydroizolácia s certifikátom proti prenikaniu radónu z podlažia. Pri zmene účelu stavby na administratívnu budovu s podzemnou garážou ide o významný zásah do podlažia

(stavebná jama, podzemné konštrukcie, možný režim odvodnenia), ktorý môže v priebehu výstavby aj prevádzky zmeniť podmienky migrácie pôdných plynov a ovplyvniť radónové pomery v území. Vzhľadom na bezprostrednú blízkosť existujúcej bytovej zástavby považujeme za nevyhnutné, aby boli tieto vplyvy posúdené ešte pred rozhodnutím o zmene územného rozhodnutia, keďže ide o ochranu zdravia obyvateľov a užívateľov územia. (Zdroj: Súhrnná technická správa, 10/2024, kap. B.12.4 - uvedená potreba izolácie s certifikátom proti prenikaniu radónu.)

Žiadam, aby stavebný úrad uložil navrhovateľovi povinnosť predložiť protokol o stanovení objemovej aktivity radónu v pôdnom vzduchu a určení kategórie radónového rizika (radónový index pozemku), vykonaný formou úradného merania oprávneným (registrovaným) subjektom/certifikovaným laboratóriom, a to pre predmetný stavebný pozemok v rozsahu zodpovedajúcom plánovanému umiestneniu stavby a rozsahu podzemných konštrukcií. Zároveň žiadame predložiť stanovisko príslušného orgánu verejného zdravotníctva (RÚVZ/ÚVZ) k radónovému riziku a k navrhovaným opatreniam, vrátane posúdenia dopadov na zdravie osôb v príľahlej bytovej zástavbe počas výstavby (otvorená stavebná jama, výkopové práce) a počas prevádzky (podzemná garáž, technické priestory, vetranie a odvetranie). Navrhovateľ má súčasne preukázať, akým spôsobom bude riziko eliminované technickými a organizačnými opatreniami, a to nielen v projekte stavby, ale aj v režime realizácie (napr. opatrenia pri otvorenej stavebnej jame, monitoring, kontrola účinnosti protiradónových opatrení). Požadujeme, aby tieto opatrenia boli formulované ako záväzné podmienky rozhodnutia, keďže bez nich nie je možné vylúčiť nepriaznivý vplyv zmeny účelu stavby na zdravie a kvalitu bývania v dotknutom území. Žiadame, aby stavebný úrad konanie prerušil do doby predloženia vyššie uvedených podkladov a preukázania súladu s požiadavkami právnych predpisov v oblasti radiačnej ochrany (ochrana obyvateľstva pred ožiareníím radónom vo vnútornom ovzduší budov a požiadavky na určovanie radónového indexu pozemku). (Zdroj: zákon č. 87/2018 Z. z. o radiačnej ochrane; vyhláška č. 57/2024 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti k požiadavkám na obmedzenie ožiarenia obyvateľstva z prírodných zdrojov - postupy merania/určovania radónového indexu pozemku.)

6. **Námietka k zásadnej zmene účelu, rozsahu a výšky stavby.**

Zmena účelu a rozsahu stavby predstavuje neúmerné zvýšenie indexu zastavanosti a indexu podlažných plôch v danom území.

Žiadam stavebný úrad, aby preveril, či je takáto radikálna zmena funkcie a objemu stavby v súlade s platným Územným plánom hl. mesta SR Bratislavy. Máme za to, že navrhovaná 10-podlažná budova prekračuje limity prípustnej miery využitia územia pre danú funkčnú plochu.

Záver: Vzhľadom na vyššie uvedené zásahy do našich práv žiadam, aby stavebný úrad územné konanie prerušil do doby preukázania súladu projektu s hygienickými a technickými normami.“

Mgr. Ivona Zubáková, Ulica Jána Langoša 4, Bratislava námietky podané do podateľne úradu dňa 24.02.2026:

„Ako účastník územného konania č. OUKSP-2026-25-230-ES-8033 (ďalej len „územné konanie“) a vlastník bytu v bytovom dome na ulici Jána Langoša 5, súp. č. 4801 na LV č. 4404 a spoluvlastník pozemku komunikácie na čísle parcely 3497/443 na LV č. 4411 (k. ú. Lamač), ktorú majú v správe spoluvlastníci areálu prostredníctvom správcovskej spoločnosti Penta Real Estate Residential Services s.r.o., týmto podávam v zákonnej lehote námietky k začatému konaniu o zmene územného rozhodnutia o umiestnení stavby „BORY OFFICE

SPACE" (sp. zn. OUKSP-2026-25-230-ES-8033), oznámenému vyvesením dňa 05.02.2026 (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, ktorú navrhuje stavebník: MOROCZTACOVSKY GROUP s.r.o., ktorú autorizačne overil Ing. arch. Michal Tačovský, autorizovaný architekt, reg. č. *1922AA*.

1. Námetka k zásadnej zmene účelu, rozsahu a prevádzkového režimu

Namietame, že navrhovaná zmena územného rozhodnutia predstavuje zásadnú zmenu funkcie z pôvodne komunikovaného a povoľovaného ubytovania/prechodného bývania na administratívny objekt s občianskou vybavenosťou (gastro/prevádzky) a s tým spojený odlišný režim prevádzky, návštevnosti a dopravných špičiek. Súčasne ide aj o zmenu rozsahu a hmoty stavby (10 NP, 1 PP; podlažná plocha 9 237,5 m²) s významne vyššími vplyvmi na bezprostredne susediaci rezidenčný areál. Takáto zmena nie je marginálna a vyžaduje riadne, úplné a preskúmateľné posúdenie jej dopadov na bývanie a na práva vlastníkov v okolí. (Zdroj: Súhrnná technická správa Bory Office Space, 10/2024, kap. A.2.4; Záväzné stanovisko HM BA, 22.08.2024 - „hraničné akceptovateľný“.)

Zároveň poukazujeme na to, že pôvodne posudzovaný a povoľovaný zámer v tejto lokalite bol koncepčne prezentovaný ako ubytovacie zariadenie/prechodné bývanie (rezidenčný charakter) - ako súbor dvoch stavebných objektov ubytovacích zariadení, urbanisticky nadväzujúci na plánovaný obytný súbor, s dôrazom na riešenie nespevnených plôch ako verejnej zelene a s parkovaním umiestneným na teréne. Tieto parametre a charakter

prevádzky nie sú porovnateľné s administratívnou budovou s občianskou vybavenosťou, ktorá generuje iný dopravný profil, vyššiu intenzitu obrátkovosti vozidiel, iné prevádzkové zaťaženie a kumulatívne vplyvy na rezidenčné územie. (Zdroj: Rozhodnutie vydané v zisťovacom konaní k ubytovaciemu zariadeniu - č. 6748/2019-1.7/fr-R zo dňa 09.07.2019, str. 3 - opis ubytovacích objektov, napojenia, verejnej zelene a parkovania.)

2. Námetka k nesúladu s výškovou reguláciou - prekročenie max. 30 m

Namietame výšku navrhovanej budovy 43,30 m (od úrovne ±0,000), ktorá presahuje maximálnu výškovú hladinu 30 m pre funkčnú plochu 201 podľa Urbanistickej štúdie výškového zónovania hl. m. SR Bratislavy. MČ Bratislava-Lamač výslovne požaduje preveriť vhodnosť umiestnenia výškovej budovy; Hlavné mesto označilo zámer z hmotovo-priestorového hľadiska za „hraničné akceptovateľný“. Prekročenie regulatívu výšky zvyšuje negatívne účinky (tienenie, vizuálna bariéra, hluk z technológie na streche) a je v rozpore so zásadou ochrany kvality bývania v susednom rezidenčnom území. (Zdroj: Záväzné stanovisko HM BA č. MAG 54306/2024-483644/Gal, 22.08.2024; vyjadrenie MČ BA-Lamač č. ODUZM-2024/386/Pá-6425, 22.07.2024; Urbanistická štúdia výškového zónovania - max. výška 30 m pre funkčnú plochu 201.)

3. Námetka k ochranným pásmam heliportu - rozpor vo výške stavby, nezohľadnené strešné prvky a chýbajúce posúdenie počas výstavby (žeriavy)

Namietame, že podklady k zmene územného rozhodnutia pre stavbu „BORY OFFICE SPACE“ nepreukazujú preskúmateľné splnenie požiadaviek vyplývajúcich z ochranných pásiem heliportu nemocnice Bory (vrtuľníková záchranná zdravotná služba). Keďže v tomto konaní sa rozhoduje o zmene účelu stavby na administratívnu prevádzku s výraznou hmotou a výškou, musí byť už teraz jednoznačne preukázané, že stavba (vrátane režimu výstavby) nezasahuje do prekážkových rovín a neohroží bezpečnosť leteckej prevádzky ani bezpečnosť obyvateľov

v okolí.

- Rozpor vo výške stavby (37 m vs. 43,30 m): V dokumente „Rozhodnutie MŽP SR v zisťovacom konaní - Bory Office Space“ zo dňa 31.03.2025 sa uvádza, že „zmena navrhovanej činnosti“ má plánovanú výšku administratívnej budovy 37 m a že rešpektuje výškové obmedzenie ochranného pásma heliportu. V Súhrnnej technickej správe a v záväzných stanoviskách k územnému konaniu sa však pracuje s výškou +43,30 m (atika nad 10. NP). Pri takomto rozpore nie je možné overiť, či je stavba v skutočnosti v súlade s výškovými obmedzeniami ochranných pásiem heliportu.
- Nezohľadnenie skutočnej najvyššej výšky objektu: Podklady nepreukazujú celkovú najvyššiu výšku objektu vrátane všetkých strešných a technických prvkov, ktoré môžu reálnu výšku stavby navýšiť (zariadenia VZT a technológie na streche, antény, bleskozvody, tieniace prvky a pod.). V ochranných pásmach heliportu je pritom rozhodujúci najvyšší bod prekážky, nie iba výška atiky (v stanovisku Dopravného úradu je osobitne uvedené aj posudzovanie „stožiaru vrátane antén“).
- Chýbajúce posúdenie režimu výstavby v ochranných pásmach (žeriavy a dočasné prekážky): V predložených podkladoch absentuje posúdenie a záväzné podmienky pre dočasné výšky počas výstavby (žeriavy, montážne prvky, stavebné mechanizmy, dočasné konštrukcie). Tieto dočasné výšky môžu významne prekročiť výšku samotného objektu a predstavovať prekážku v prekážkových rovinách heliportu. Bez ich posúdenia a záväzných podmienok nemožno vylúčiť kolízie ani zvýšené riziko pre bezpečnosť leteckej prevádzky.
- Nekonzistentnosť v porovnaní so starším posudzovaním (2018/2019): V staršom posudzovaní zámeru v tej istej lokalite Dopravný úrad uvádzal, že riešené územie sa nachádza v prekážkových rovinách plánovaného heliportu, upozorňoval na kritické výškové obmedzenia aj pre „nestavebné“ prvky a používanie stavebných mechanizmov (napr. v úrovni nadmorskej výšky 215,00 m n. m. Bpv, t. j. cca 42,50 m od úrovne $\pm 0,00$) a zároveň neodporúčal používať silné svetelné zdroje, vytvárať reflexné plochy a umiestňovať klamlivé/nebezpečné svetlá, ktoré môžu ovplyvniť posádky lietadiel/vrtuľníkov. V aktuálnych podkladoch (2024/2025) sa pritom uvádza, že stavba je v ochranných pásmach heliportu, avšak akceptovateľnosť je odôvodnená výškou 37 m - ktorá je v rozpore s výškou +43,30 m uvádzanou v projektovej dokumentácii a záväzných stanoviskách.
- Bezpečnostné hľadisko a podmienky pristávania: Lokalita je otvorená a vystavená výrazným veterným pomerom; umiestnenie 10-podlažného objektu s veľkou hmotou v ochrannom pásme heliportu môže zhoršiť aerodynamické pomery (turbulencie, závetrie) a tým aj pristávacie podmienky vrtuľníkov. Ako obyvatelia v bezprostrednej blízkosti vnímame takýto zásah ako bezpečnostné riziko a zdroj oprávneného pocitu ohrozenia, preto namietame výšku a hmotu stavby aj z tohto dôvodu.

Žiadame, aby stavebný úrad pred rozhodnutím vyžiadaval jednotné a aktuálne údaje o výške stavby (vrátane najvyššieho bodu objektu so všetkými strešnými prvkami) a zároveň aktuálne záväzné stanoviská Dopravného úradu a ďalších dotknutých orgánov k ochranným pásmam heliportu, vrátane záväzných podmienok pre výstavbu (žeriavy, mechanizmy, dočasné prekážky, osvetlenie a reflexné plochy). Bez odstránenia uvedených rozporov a bez preskúmateľných záväzných podmienok nemožno zmenu územného rozhodnutia povoliť. (Zdroj: Rozhodnutie MŽP SR v zisťovacom konaní „Bory Office Space“, 31.03.2025 - časť „Dopravný úrad“ (list č. 29640/2024/ROP-002/76100 zo dňa 05.11.2024) a odkaz na stanovisko č. 7305/2021/ROP-002/3401 zo dňa 23.03.2021; Rozhodnutie MŽP SR „Office

Space Bory", 09.01.2019-stanovisko Dopravného úradu list č. 120382/2018/ROP-003/43695-Hu zo dňa 15.10.2018; Súhrnná technická správa Bory Office Space, 10/2024 - výška +43,30 m a strešné technológie; Závážné stanovisko HM BA č. MAG 54306/2024-483644/Gal, 22.08.2024 - vrátane vyjadrenia MČ BA-Lamač č. ODUZM-2024/386/Pá-6425, 22.07.2024.)

4. *Námietka k dopravnej obsluhu - chýba dopravná prognóza a dopravno-kapacitné posúdenie na 20 rokov*

Namietame, že predložené podklady nepreukazujú dopravnú obsluhu stavby na základe dopravnej prognózy a dopravno-kapacitného posúdenia pre výhľadový stav na nasledujúcich 20 rokov od uvedenia stavby do prevádzky, hoci takúto požiadavku uplatnilo Ministerstvo dopravy SR v rámci zisťovacieho konania. Bez výhľadového DKP nie je možné preskúmateľne posúdiť dopady zmeny účelu na dopravné špičky, bezpečnosť peších v rezidenčnom prostredí, obratovosť krátkodobých návštev a zásobovania, ani udržateľnosť dopravného napojenia. (Zdroj: Rozhodnutie MŽP SR v zisťovacom konaní č. 8799/2025-11.1/pc, 31.03.2025 - stanovisko Ministerstva dopravy SR: požiadavka DKP/prognózy na 20 rokov.)

5. *Námietka k nepreukázaniu stanovísk správcov a vlastníkov dotknutých komunikácií a k nevyhodnoteniu alternatívneho dopravného napojenia mimo nášho areálu*

Namietame, že navrhovateľ v konaní o zmene územného rozhodnutia nepreukázal stanoviská správcov a vlastníkov všetkých dotknutých komunikácií ovplyvnených navrhovanou činnosťou, a to napriek požiadavke Ministerstva dopravy SR, aby „dopravné napojenie stavby na

nadradený cestný systém" bolo riešené na základe dopravnej prognózy a dopravno-kapacitného posúdenia a zároveň aby sa „rešpektovalo stanovisko správcov dotknutých komunikácií ovplyvnených navrhovanou činnosťou v plnom rozsahu". (Zdroj: Rozhodnutie MŽP SR v zisťovacom konaní „Bory Office Space" 31.03.2025 - časť Ministerstvo dopravy SR.)

Ako vlastníci a spoluvlastníci súkromných vnútroareálových komunikácií rezidenčného areálu Bory Promenáda uvádzame, že spoluvlastníci pozemkov evidovaných na LV č. 4411 sú zároveň vlastníkami dotknutej komunikácie a jej správa je zabezpečovaná prostredníctvom správcovskej spoločnosti v mene spoluvlastníkov. Ide teda nielen o vlastníctvo pozemkov pod komunikáciou, ale aj o samotnú súkromnú dopravnú infraštruktúru a jej správu, údržbu, zimnú údržbu a opravy, ktoré sú financované vlastníkami bytov. Z tohto dôvodu je nevyhnutné, aby navrhovateľ preukázal nielen právny titul, ale aj stanovisko vlastníkov a správcu tejto komunikácie.

Namietame, že sme neboli oslovení, nebolo od nás vyžiadané vyjadrenie ani súhlas, ani nebola predložená dohoda o režime užívania komunikácií pre účely prevádzkovej dopravy administratívnej budovy (vrátane zásobovania, servisu a návštev). Navrhovateľ pritom v dokumentácii uvádza dopravné napojenie cez „existujúcu miestnu komunikáciu", bez toho, aby preukázal právny titul a konkrétny režim užívania súkromných komunikácií na účely kancelárskej prevádzky.

Aj v prípade existencie vecného bremena na prejazd/vjazd/výjazd namietame, že navrhovaná zmena účelu stavby na administratívnu budovu predstavuje významnú intenzifikáciu dopravy (dopravné špičky, krátkodobé návštevy, servisné a zásobovacie jazdy) a tým aj neprimerané rozšírenie dopadov výkonu vecného bremena oproti pôvodne uvažovanej ubytovacej funkcii. Pri kúpe nehnuteľností v rezidenčnom areáli bol vlastníkom prezentovaný pôvodný projekt s iným funkčným, dopravným a prevádzkovým charakterom, ktorý bol z hľadiska dopravy menej zaťažujúci a koncepcie primeranejší rezidenčnému prostrediu aj z pohľadu výšky a hmoty stavby. Navrhovaná zmena na administratívny objekt s podzemnou garážou a obslužnou

dopravou preto predstavuje priamy zásah do nášho práva na pokojný výkon vlastníckeho práva a pokojné bývanie. Tento zásah sa prejaví najmä v zvýšení rizík pre bezpečnosť v rezidenčnom prostredí, zvýšení hluku a prašnosti, vzniku kolíznych bodov pri pohybe chodcov a zároveň vo zvýšených nákladoch na údržbu a opravy vnútroareálových komunikácií v dôsledku vyššieho opotrebenia.

Zároveň namietame, že navrhovateľ nepredložil žiadne variantné riešenia dopravného napojenia mimo nášho rezidenčného areálu, hoci ide o zmenu účelu stavby na administratívu s vyššími dopravno-kapacitnými nárokmi. Upozorňujeme, že riešené územie z južnej strany susedí s verejným komunikačným systémom (ul. Ivana Kadlečíka), a preto existuje reálna možnosť dopravného napojenia mimo súkromných vnútroareálových komunikácií. Alternatívne dopravné riešenie však nebolo predložené ani vyhodnotené.

Žiadame, aby stavebný úrad konanie prerušil a uložil navrhovateľovi povinnosť doplniť podklady tak, aby:

- predložil stanoviská správcov a vlastníkov dotknutých komunikácií (vrátane súkromných vnútroareálových komunikácií v našom vlastníctve a správe prostredníctvom správcovskej spoločnosti) a preukázal právny titul a režim užívania komunikácií pre účely prevádzky administratívnej budovy (vrátane zásobovania, servisu a návštev),
- spracoval a predložil variantné riešenia dopravného napojenia mimo nášho rezidenčného areálu, najmä preveril napojenie z južnej strany smerom na ul. Ivana Kadlečíka,
- k týmto variantom doložil vyhodnotenie realizovateľnosti (technickej a právnej) a vyjadrenia príslušných dotknutých orgánov a správcov komunikácií, najmä cestného správneho orgánu a správcu dotknutej komunikácie.

Ak existuje realizovateľné alternatívne napojenie mimo nášho areálu, nie je dôvod viesť prevádzkovú dopravu administratívneho objektu cez súkromný rezidenčný areál len preto, že je to pre navrhovateľa jednoduchšie alebo lacnejšie. Bez predloženia variantov a bez preukázania stanovísk správcov a vlastníkov dotknutých komunikácií považujeme navrhované dopravné riešenie za nepreskúmateľné a neprípustné z hľadiska ochrany vlastníckych práv dotknutých osôb.

6. Námetka k výkonu vecného bremena - neprípustné faktické rozšírenie na obsluhu kancelárskej prevádzky

Namietame, že aj pri existencii vecného bremena na vjazd/výjazd/prejazd nemožno bez posúdenia primeranosti a bez preukázania nevyhnutnosti pripustiť jeho faktické rozšírenie z obsluhy ubytovacieho objektu na dopravnú obsluhu administratívnej budovy s významnou návštevnosťou, dynamickou dopravou v špičkách, zásobovaním a servisom. Takéto rozšírenie by znamenalo nadmerné obmedzenie nášho vlastníckeho práva a práva na pokojné bývanie. Žiadame, aby stavebný úrad vyžiadal preukázanie právneho titulu a rozsahu oprávnenia užívať súkromné komunikácie pre účely prevádzky kancelárskeho objektu a aby posúdil, či navrhované dopravné riešenie nepresahuje rozsah „spôsobom nevyhnutným“. (Zdroj: List vlastníctva LV č. 4411, k. ú. Lamač-vecné bremená; kontext zmeny účelu stavby: Oznámenie o začatí konania o zmene ÚR, 05.02.2026.)

7. Námetka k akustickej štúdii - nereprezentatívny „súčasný stav“ a neaktuálne dopravné vstupy (09/2023)

Namietame, že akustická štúdia vychádza zo „súčasného stavu“ dopravných intenzít zo zberu údajov k septembru 2023 a z dopravno-kapacitného posúdenia pre iný projekt (BH6), pričom

uvádza, že „do dnešného dňa neeviduje zmeny“. Tento predpoklad je v rozpore so skutočným vývojom územia a nábehom rezidenčného užívania (hromadné prevody a reálne sťahovanie obyvateľov prebiehali najmä od augusta 2023 a následne). Výsledky hluku z dopravy sú preto založené na nereprezentatívnych vstupoch a nemôžu spoľahlivo preukazovať, že zmena účelu stavby na administratívu nebude mať nepriaznivý vplyv na okolitú obytnú zástavbu. Žiadame aktualizáciu dopravných vstupov a opätovné vyhodnotenie hlukových dopadov na stabilizovaný stav územia. (Zdroj: Akustická štúdia - Bory Office Space, 10/2024, kap. 6.1: „zber údajov k septembru 2023...“; LV č. 4411 - časový nábeh vlastníctva/užívania.)

8. *Námietka k akustickej štúdii - závery sú podmienené „prerozdelením“ dopravy, ktoré nie je v praxi garantovateľné*

Namietame nepreskúmateľnosť záveru akustickej štúdie, podľa ktorého hluk z pozemnej dopravy neprekročí prípustné hodnoty len „za predpokladu prerozdelenia príspevku dynamickej dopravy uvažovanej v štúdii“. Takýto predpoklad nie je právne ani technicky vynútiteľný a v reálnej prevádzke môže dôjsť k nerovnomernému zaťaženiu konkrétnych fasád bytových domov v závislosti od skutočnej trasy jazd, špičiek, dopravných obmedzení a

správania užívateľov. Pri zmene účelu na administratívu s návštevnosťou ide o typický zdroj špičkovej dopravy, ktorý môže hlukové pomery zhoršiť. Žiadame, aby úrad vyžiadaval prepracovanie posúdenia s konzervatívnymi vstupmi (worst-case scenár) a s jasne vykonateľnými podmienkami, inak nemožno vplyvy považovať za preukázané. (Zdroj: Akustická štúdia, 10/2024, kap. 7.4 - „...za predpokladu prerozdelenia príspevku dynamickej dopravy...“; Vyhláška MZ SR č. 549/2007 Z. z.)

9. *Námietka k hluku z VZT a technológií na streche - chýba preukázanie parametrov pred rozhodnutím*

Namietame umiestnenie a prevádzku zariadení vzduchotechniky a tepelných čerpadiel na streche (10. NP) bez toho, aby boli v tomto konaní preukázané konkrétne akustické parametre a projektové opatrenia. Akustická štúdia uvádza iba podmienené hodnoty akustického výkonu zariadení (napr. 75 dB pre jedno zariadenie VZT č.1 a 72 dB pre ďalšie zariadenia) a odporúča ich „spresnenie do ďalších stupňov dokumentácie“. Takýto postup je neprijateľný, keďže zmena účelu na administratívu prináša celodennú prevádzku technológií a potenciálne aj nočný režim, čo priamo zasahuje do práva na pokojné bývanie. Žiadame preto predložiť projektové riešenie VZT a hlukových opatrení (umiestnenie, clonky/tlmiče, smerovanie výustiek, nočný režim) a preukázať splnenie hygienických limitov pred vydaním rozhodnutia. (Zdroj: Akustická štúdia, 10/2024, kap. 8.1; Súhrnná technická správa, 10/2024, časť B.13.2 - požiadavka limitov 87 dB vo vzdialenosti 30 m; časť B.10 - „Zariadenia VZT sú riešené na streche 10. NP...“.)

10. *Námietka k ochrane okolia pri realizácii a k staveniskovej doprave - chýbajú záväzné podklady, hrozí zásah do súkromných komunikácií*

Namietame, že dokumentácia pre územné konanie neobsahuje preskúmateľný plán organizácie výstavby a staveniskovej dopravy. Súhrnná technická správa výslovne uvádza, že „Projekt dopravných trasy je oddelený projekt“ a „Projekt dočasného dopravného značenia nie je súčasťou projektovej dokumentácie“ a bude spracovaný zhotoviteľom stavby. Za tejto situácie nie je možné posúdiť dopady výstavby na okolité obytné domy, prašnosť, bezpečnosť a najmä riziko poškodenia našich súkromných komunikácií ťažkými mechanizmami. Žiadame, aby stavebný úrad konanie prerušil a vyžiadaval záväzný projekt organizácie výstavby vrátane trasovania ťažkej dopravy mimo nášho areálu, pasportizácie komunikácií pred začiatkom prác a jasne vykonateľnej zodpovednosti za škody a opravy. (Zdroj: Súhrnná technická správa, 10/2024, kap. B.16.1.5 „Doprava staveniska“; kap. B.13.6 - ochrana pri realizácii nie je

obsahovo rozpracovaná.)

11. Námetka k nedostatočnému posúdeniu geologických, hydrogeologických a statických pomerov v súvislosti so zmenou účelu stavby a podzemnou garážou

Namietame, že v predložených podkladoch k zmene územného rozhodnutia nie sú dostatočne a preskúmateľne posúdené geologické a hydrogeologické pomery územia v súvislosti s navrhovanou zmenou účelu stavby na administratívnu budovu a s tým súvisiacim rozsahom podzemných konštrukcií (podzemná garáž, technické podlažia, zakladanie a pod.). Zmena účelu stavby na administratívu objektívne zvyšuje nároky na statickú dopravu a technickú infraštruktúru, čo spravidla znamená rozsiahlejší zásah do podlažia a režimu podzemných vôd oproti pôvodne uvažovanej ubytovacej funkcii.

Zo Súhrnnej technickej správy vyplýva, že hladina podzemnej vody bola overená sondami v okolí parcely a stavebník predpokladá zvýšenú hladinu spodných vôd, pričom „hydrogeológia bude stanovená v ďalšom stupni PD“ a zároveň sa uvádza, že „na realizáciu hydroizolácie bude použitá izolácia, ktorá má certifikát proti prenikaniu radónu z podlažia“. Takéto konštatovanie bez predloženia konkrétneho hydrogeologického posúdenia, režimu odvodnenia stavebnej jamy, vplyvu na okolie a návrhu záväzných opatrení považujeme za nedostatočné a nepreskúmateľné pre rozhodnutie v tomto konaní. (Zdroj: Súhrnná technická správa Bory Office Space, 10/2024, kap. B.12.4 - Geologické a hydrogeologické pomery.)

Zároveň poukazujeme na to, že v staršom zisťovacom konaní k zámeru „Office Space Bory“ bolo zo strany verejnosti uplatnené stanovisko, aby parkovanie bolo riešené formou podzemných garáží, pričom MŽP SR v rozhodnutí uviedlo, že umiestnenie parkovania do podzemných garáží by bolo „viac neefektívne a vyžiadalo by si neprimerané zvýšený zásah do geologického podlažia či podzemných vôd“ a riešilo sa aj nakladanie so zeminou (odpad kategorizovaný ako odpadová zemina). Aktuálne podklady však samy predpokladajú zvýšenú hladinu podzemných vôd a zároveň pracujú s podzemnými konštrukciami, bez toho, aby boli predložené porovnateľne detailné a preskúmateľné odborné podklady o vplyve na režim podzemných vôd a okolie. (Zdroj: Rozhodnutie MŽP SR v zisťovacom konaní „Office Space Bory“, 09.01.2019 - časť k parkovaniu a zásahu do podlažia/podzemných vôd; pripomienky ZDS k riešeniu parkovania podzemnou garážou.)

Máme dôvodné obavy, že rozsah podzemných zásahov (stavebná jama, zakladanie, prípadné odvodňovanie) môže negatívne ovplyvniť okolité pozemky a existujúcu rezidenčnú zástavbu, vrátane rizika zmeny pomerov podzemných vôd, lokálneho zamokrenia alebo naopak odvodnenia územia, a s tým súvisiacich vplyvov na stabilitu podlažia. Z toho môžu vyplývať aj nepriaznivé statické účinky na susedné objekty a komunikácie, najmä riziko sadania, posunov, deformácií podlažia alebo poškodenia konštrukcií v okolí. Vzhľadom na bezprostrednú blízkosť existujúceho bývania považujeme za nevyhnutné, aby bol posúdený aj vplyv zakladania a realizácie podzemných konštrukcií na statickú bezpečnosť okolitej zástavby ešte pred rozhodnutím o zmene územného rozhodnutia.

Žiadame, aby stavebný úrad konanie prerušil a vyžiadal od navrhovateľa doplnenie podkladov, najmä:

- hydrogeologické posúdenie a návrh zakladania a realizácie stavebnej jamy vrátane riešenia podzemnej vody (vrátane režimu dočasného odvodnenia, ak bude potrebné),*
- vyhodnotenie vplyvov podzemných konštrukcií na režim podzemných vôd a na okolité stavby a pozemky,*
- statické a geotechnické posúdenie vplyvu výkopových prác, zakladania a podzemných konštrukcií na stabilitu susedných objektov a komunikácií (vrátane rizika sadania a*

deformácií),

- návrh závažných preventívnych a monitorovacích opatrení počas výstavby aj prevádzky (monitoring hladiny podzemnej vody, monitoring sadania/posunov, opatrenia pri zistení negatívnych vplyvov),
- spôsob nakladania s výkopovou zeminou a preukázanie súladu s relevantnými predpismi, ak by mala byť zemina kategorizovaná ako odpadová zemina.

Bez doplnenia uvedených podkladov považujeme posúdenie vplyvov zmeny účelu stavby a s tým spojených podzemných a statických zásahov na okolité rezidenčné územie za nepreskúmateľné a žiadame, aby stavebný úrad zmenu územného rozhodnutia nepovolil.

12. Námetka k výpočtu statickej dopravy a k potrebe nezávislého overenia plôch (parkovanie)

Namietame výpočet statickej dopravy uvedený v podkladoch, keďže zo Súhrnnej technickej správy vyplýva výrazný nepomer medzi hrubou plochou administratívy 7 846,3 m² a deklarovanou čistou plochou administratívy 3 138,52 m², t. j. deklarovaná efektivita využitia približne 40 %. Takto uvedený pomer je nezvyčajný v porovnaní s bežnými parametrami administratívnych budov, a preto vyvoláva pochybnosti o primeranosti vstupov použitých pre stanovenie dopravných a parkovacích nárokov.

Z predloženej dokumentácie nie je zároveň jednoznačne zrejmé, ako boli do výpočtov zohľadnené všetky plochy a funkčné časti typické pre kancelársky objekt (komunikačné priestory, zázemie, zasadačky, recepcia, kuchynky a pod.) a ako sa tento rozsah premietol do predpokladaného počtu zamestnancov a návštevnosti. V dokumentácii sa uvádza cca 145 zamestnancov a 90 parkovacích miest, avšak bez jasného a overiteľného prepojenia medzi reálnym prevádzkovým programom a výsledným parkovacím štandardom.

Žiadame preto, aby stavebný úrad uložil navrhovateľovi povinnosť zabezpečiť druhý nezávislý odborný posudok k dopravným a parkovacím nárokom kancelárskeho objektu, vrátane nezávislého overenia výpočtu plôch a reálneho prevádzkového programu (obsadenosť, návštevnosť, obrátkovosť). Bez takéhoto overenia hrozí, že parkovanie bude v praxi poddimenzované, čo povedie k zvýšenému vyhľadávaniu parkovania, nárastu dopravy a sekundárnemu dopravnému zaťaženiu v bezprostredne susediacom rezidenčnom území. (Zdroj: Súhrnná technická správa, 10/2024, kap. A.2.4 - „Plocha administratívy hrubá 7 846,3 m² / čistá 3 138,52 m²“, parkovanie 90 miest.)

13. Námetka k radónovému riziku - požiadavka na úradné meranie radónového indexu pozemku, odborné posúdenie ÚVZ/RÚVZ a preukázanie protiradónových opatrení (najmä pri podzemnej garáži a otvorenej stavebnej jame)

Namietame, že v podkladoch predložených k zmene územného rozhodnutia nie je preukázateľne doložené určenie radónového indexu pozemku a posúdenie rizík z hľadiska radónu a ochrany zdravia, hoci samotná dokumentácia už pracuje s tým, že sa má použiť hydroizolácia s certifikátom proti prenikaniu radónu z podlažia. Pri zmene účelu stavby na administratívnu budovu s podzemnou garážou ide o významný zásah do podlažia (stavebná jama, podzemné konštrukcie, možný režim odvodnenia), ktorý môže v priebehu výstavby aj prevádzky zmeniť podmienky migrácie pôdných plynov a ovplyvniť radónové pomery v území. Vzhľadom na bezprostrednú blízkosť existujúcej bytovej zástavby považujeme za nevyhnutné, aby boli tieto vplyvy posúdené ešte pred rozhodnutím o zmene územného rozhodnutia, keďže ide o ochranu zdravia obyvateľov a užívateľov územia. (Zdroj: Súhrnná technická správa, 10/2024, kap. B.12.4 - uvedená potreba izolácie s certifikátom proti prenikaniu radónu.)

- Žiadame, aby stavebný úrad uložil navrhovateľovi povinnosť predložiť protokol o stanovení objemovej aktivity radónu v pôdnom vzduchu a určení kategórie radónového

rizika (radónový index pozemku), vykonaný formou úradného merania oprávneným (registrovaným) subjektom/certifikovaným laboratóriom, a to pre predmetný stavebný pozemok v rozsahu zodpovedajúcom plánovanému umiestneniu stavby a rozsahu podzemných konštrukcií.

- Zároveň žiadame predložiť stanovisko príslušného orgánu verejného zdravotníctva (RÚVZ/ÚVZ) k radónovému riziku a k navrhovaným opatreniam, vrátane posúdenia dopadov na zdravie osôb v príľahlej bytovej zástavbe počas výstavby (otvorená stavebná jama, výkopové práce) a počas prevádzky (podzemná garáž, technické priestory, vetranie a odvetranie). Navrhovateľ má súčasne preukázať, akým spôsobom bude riziko eliminované technickými a organizačnými opatreniami, a to nielen v projekte stavby, ale aj v režime realizácie (napr. opatrenia pri otvorenej stavebnej jame, monitoring, kontrola účinnosti protiradónových opatrení). Požadujeme, aby tieto opatrenia boli formulované ako záväzné podmienky rozhodnutia, keďže bez nich nie je možné vylúčiť nepriaznivý vplyv zmeny účelu stavby na zdravie a kvalitu bývania v dotknutom území.
- Žiadame, aby stavebný úrad konanie prerušil do doby predloženia vyššie uvedených podkladov a preukázania súladu s požiadavkami právnych predpisov v oblasti radiačnej ochrany (ochrana obyvateľstva pred ožiarovaním radónom vo vnútornom ovzduší budov a požiadavky na určovanie radónového indexu pozemku). (Zdroj: zákon č. 87/2018 Z. z. o radiačnej ochrane; vyhláška č. 57/2024 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti k požiadavkám na obmedzenie ožiarovania obyvateľstva z prírodných zdrojov - postupy merania/určovania radónového indexu pozemku.)

14. *Námietka k vecným a formálnym rozporom v podkladoch (umiestnenie stavby a dopravné napojenie) - znížená preskúmateľnosť a riziko nesprávneho posúdenia vplyvov*

Namietame, že predložené podklady k zmene územného rozhodnutia obsahujú vecné a formálne rozpory v identifikácii miesta stavby a v opise dopravného napojenia, ktoré priamo ovplyvňujú posúdenie dopadov na dotknuté územie a vlastnícke práva. Takéto rozpory nie sú marginálne - ak nie je jednoznačne určené miesto stavby a najmä reálne dopravné napojenie, nie je možné preskúmateľne posúdiť dopravné, hlukové a bezpečnostné vplyvy vyplývajúce zo zmeny účelu stavby na administratívny objekt.

V záväznom stanovisku Hlavného mesta SR Bratislavy je ako „miesto stavby“ uvedená ul. Dominika Tatarku, hoci samotné dopravné riešenie a vjazd/výjazd sú viazané na ul. Jána Langoša. Táto nezrovnalosť je závažná, pretože zmena účelu stavby (office) sa posudzuje práve cez jej dopravnú obsluhu a kumulatívne vplyvy na bezprostredné okolie. (Zdroj: Záväzné stanovisko HM BA č. MAG 54306/2024-483644/Gal, 22.08.2024 - údaj „miesto stavby“ a časť „dopravné napojenie“.)

Zároveň namietame nepresnosti v opise dopravného napojenia, keď sa v podkladoch uvádza, že miestna obslužná cesta ul. Jána Langoša je „v okružnej križovatke napojená na ul. Vladimíra Jukla“, čo nezodpovedá reálnemu usporiadaniu v teréne. Okružná križovatka v danom území je napojená na ul. Ivana Kadlečíka, nie na ul. Vladimíra Jukla. Ide o zásadný rozpor, keďže práve cez uvedené napojenie sa vyhodnocujú dopravné toky, špičky, bezpečnosť a následne aj hlukové dopady. (Zdroj: Záväzné stanovisko HM BA č. MAG 54306/2024-483644/Gal, 22.08.2024 - opis dopravného napojenia; Súhrnná technická správa, 10/2024, kap. B.12.5 - dopravné napojenie; Akustická štúdia - vychádza z dopravných vstupov viazaných na deklarované napojenie.)

Za mimoriadne problematické považujeme, že uvedené rozpory sa premietajú naprieč viacerými podkladmi (záväzné stanovisko, technická správa, nadväzné posúdenia) a napriek

tomu doposiaľ neboli odstránené ani zo strany navrhovateľa, ani zo strany dotknutých orgánov. Nejde pritom o formálnu „chybu v texte“, ale o údaj, ktorý je základom pre vyhodnotenie vplyvov zmeny účelu stavby na dopravu, hluk a kvalitu bývania, teda o kľúčový prvok preskúmateľnosti rozhodnutia.

Žiadame preto, aby stavebný úrad konanie prerušil a uložil navrhovateľovi povinnosť odstrániť tieto rozpory a predložiť jednotné, jednoznačné a preskúmateľné podklady, v ktorých bude správne identifikované miesto stavby a správne a jednotne popísané dopravné napojenie, vrátane zosúladenia všetkých nadväzných posudkov (najmä dopravných a akustických) s týmto správnym dopravným riešením. Bez odstránenia uvedených rozporov považujeme rozhodovanie o zmene účelu stavby za predčasné a nepreskúmateľné.

Záver: Vzhľadom na vyššie uvedené namietané skutočnosti a zásahy do našich práv žiadame, aby stavebný úrad návrh na zmenu územného rozhodnutia o umiestnení stavby „Bory Office Space“ primárne zamietol.

Subsidiárne žiadame, aby stavebný úrad konanie prerušil a vyzval navrhovateľa na doplnenie a odstránenie všetkých nedostatkov podkladov a rozporov namietaných v tomto podaní, ako aj na preukázanie splnenia všetkých zákonných, technických, hygienických a bezpečnostných podmienok pre umiestnenie stavby a jej dopravnú obsluhu. Zároveň žiadame, aby stavebný úrad rozhodol tak, že v prípade, ak navrhovateľ v určenej lehote nepreukáže splnenie uvedených podmienok a neodstráni namietané rozpory, návrh na zmenu územného rozhodnutia zamietne.“

Stavebný úrad vyhodnotil námietky ako neopodstatnené a odôvodňuje to nasledovne:

Ing. Ján Jakubec, Ulica Jána Langoša 4, Bratislava námietky podané do podateľne úradu dňa 23.02.2026:

K námietke č. 1:

Stavba je napojená na verejnú miestnu obslužnú komunikáciu. V rámci realizácie 1.etapy výstavby bolo pripojenie pozemku už zrealizované (kolaudačné rozhodnutie Mestskej časti Bratislava-Lamač č. OUKSP-2022/167/Ry-3508 zo dňa 30.5.2022, právoplatné dňa 1.7.2022). V PD je uvedený chybný charakter komunikácie – kde sa jedná o verejnú účelovú komunikáciu (zrejماً chyba v písomnom vyhotovení) vo vlastníctve súkromných osôb avšak s právom prechodu a prejazdu v prospech každodobého vlastníka pozemku parc. č. 644/678, k.ú. Lamač. Pôvodne povolené objekty SO 102.1 Ubytovacie zariadenie – polyfunkčný apartmánový dom a SO 102.2 – 102.4 Objekty s občianskou vybavenosťou – obchodné priestory počítali so statickou dopravou v počte 50 parkovacích miest – na teréne. Navrhovaná zmena stavby navyšuje v území 40 parkovacích miest – čo v prepočte na lokalitu ulice Jána Langoša v počte 598 PM (Bory Home 488 PM a Ubytovne 110 PM) nepredstavuje rozsiahle priťaženie územia (6,7%). Návrhom parkovania v podzemnej garáži sa výrazne eliminuje hluk pri štartovaní, a rozbiehaní aut – čo v konečnom dôsledku zlepší pôvodne povolenú situáciu a teda aj hlukovú záťaž územia.

K námietke č. 2:

Podrobnejšia statika zakladania a zabezpečenie výkopov a spodnej stavby bude súčasťou vyššieho stupňa PD.

K námietke č. 3:

Podľa Akustickej štúdie č. 25-023-s z marca 2025, vypracovanej spoločnosťou EnA CONSULT Topoľčany, s.r.o, je riešené územie zaradené do III. kategórie chránených území podľa vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z. Štúdia skúmala vplyv plánovanej stavby na okolité chránené územie vrátane nárastu dopravy a v jej závere sa konštatuje, že návrh

plánovanej výstavby vyhovuje požiadavkám vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z. z. (cit. vyššie) pre dotknuté vonkajšie chránené prostredie novostavby a súvisiace jestvujúce vonkajšie chránené prostredie okolitej obytnej zóny.

V zmysle akustickej štúdie zdroje hluku navrhovanej stavby (vnútorné, príp. iné zdroje - VZT, technológia, zásobovanie prevádzok, a pod.) musia byť v rámci spracovania ďalšieho stupňa PD navrhnuté tak, aby pred vlastnými fasádami v miestach chránených miestností a pred fasádami najbližších chránených objektov nedošlo k prekročeniu prípustných hodnôt určujúcich veličín hluku v zmysle vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z. z.“) v spojení s NV SR č. 115/2006 Z. z. o minimálnych zdravotných a bezpečnostných požiadavkách na ochranu zamestnancov pred rizikami súvisiacimi s expozíciou hluku v znení neskorších predpisov (ďalej len „NV SR č. 115/2006 Z. z.“). Uvedené bude v rámci kolaudačného konania preukázané protokolom z objektívneho merania hluku, ktorého výsledky musia preukázať, že hluk z navrhovaných technických zariadení nebude mať negatívny vplyv na vlastné a okolité chránené prostredie podľa vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z.

K námietke č. 4:

Svetlotechnický posudok bol spracovaný 31.5.2024 odborne spôsobilou osobou za účelom posúdenia vplyvu plánovanej výstavby objektu BORY OFFICE SPACE na preslnenie okolitých bytov a denné osvetlenie okolitých miestností. Zo záverov posudku vyplýva, že vplyv plánovanej výstavby vyhovuje požiadavkám STN 734301 na preslnenie okolitých bytov a tak isto vplyv plánovanej výstavby vyhovuje požiadavkám STN 73 0580-1, Zmena 2 a STN 73 0580-2 na denné osvetlenie okolitých obytných miestností a miestností s dlhodobým pobytom osôb. Svetlotechnický posudok je súčasťou spisového materiálu.

K námietke č. 5:

Pred prípravou stavby: „Ubytovacie zariadenie pre zdravotnícky personál Bory, Bratislava IV, k.u.Lamač“ na ktoré bolo vydané rozhodnutie o umiestení stavby č. 2020/100-2500/OUKSP/UR/De3 zo dňa 03.04.2020, právoplatné dňa 29.04.2020, ktorého zmena prebieha práve teraz, bol spracovaný podrobný inžinierskogeologický prieskum (súčasť pôvodného umiestňovania stavby) odborne spôsobilou organizáciou AGaudit, s.r.o. zo záveru ktorého o.i. vychádza, že na základe merania radónu v pôdnom vzduchu, je kategória radónového rizika podľa STN 73 0601 – stredná. V zmysle záverečnej správy z tejto geologickej úlohy teda projektant navrhne aj protiradónové opatrenia navrhovanej stavby. Čo sa týka výkopových prác v oblasti so stredným radónovým rizikom, tieto pre okolie nepredstavujú žiadne zdravotné riziko. V exteriéri (na voľnom vzduchu) dochádza k okamžitému riedeniu radónu atmosférou, ktoré zabraňuje akémukoľvek hromadeniu v koncentráciách významných z hľadiska radiačnej ochrany.

K námietke č. 6:

Predmetný stavebný pozemok je súčasťou rozvojového regulačného bloku s kódom funkcie H 201 kde patria zariadenia administratívy medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Súčasne je stavba v súlade aj ostatnými limitami intenzity využitia územia kde IZP je 0,37 oproti limitnému 0,42; IPP je 1,95 oproti limitnému 2,1. T.j. stavba dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v platnom Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov pre rozvojové územie s kódom H 201. Toto bolo potvrdené aj vydaním Záväzného stanoviska Hl. mesta SR dňa 22.8.2024.

Mgr. Ivona Zubáková, Ulica Jána Langoša 4, Bratislava námietky podané do podateľne úradu dňa 24.02.2026:

K námietke č. 1:

Predmetný stavebný pozemok je súčasťou rozvojového regulačného bloku s kódom H a číslom funkcie 201 – Územie občianskej vybavenosti, kde patria zariadenia administratívy medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Súčasne je stavba v súlade aj ostatnými limitami intenzity využitia územia kde je navrhnuté IZP 0,37 oproti limitnému 0,42; IPP je navrhnuté 1,95 oproti limitnému 2,1. T. j. stavba dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v platnom Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (Ďalej len „UPN“) pre rozvojové územie s kódom H a číslom funkcie 201. Toto bolo potvrdené aj vydaním Záväzného stanoviska Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava č. MAGS OUIČ 54306/2024-483644/Gal dňa 22.8.2024.

K námietke č. 2:

Vhodnosť umiestnenia stavby výšky 43,3 m bola prerokovaná v rámci posudzovania stavby na orgáne územného plánovania v rámci vydávania záväzného stanoviska k investičnej činnosti č. MAGS OUIČ 54306/2024-483644/Gal zo dňa 22.8.2024.

K námietke č. 3:

Navrhovaný investičný zámer, ktorý je t.č. umiestňovaný na stavebnom úrade Bratislava – Lamač prešiel riadnym prerokovaním na dotknutých orgánoch. O.i. svoj súhlas ako dotknutý orgán štátnej správy na úseku civilného letectva vyjadril aj Dopravný úrad stanoviskom č. 09927/2025/ROP-002-P/12862 zo dňa 10.03.2025. Dopravný úrad v stanovisku konštatuje súhlas s výškou objektu a stanovuje podmienku pre stavebné mechanizmy počas realizácie na max. výšku 47,2m od úrovne terénu čo je 224,3 m n.m. Bpv. Projekt organizácie výstavby a dopravy budú súčasťou vyššieho stupňa PD (DSP). Dopravný úrad vzhľadom na blízkosť heliportu a jeho ochranné pásma určil podmienky, ktoré je potrebné pri ďalšej projektovej príprave a realizácii stavby dodržať. Stavba je navrhnutá s maximálnou výškou 43,3 m = 220,76 m n.m. Bpv od úrovne ±0,000 = 177,46 m n.m. Bpv – s čím Dopravný úrad vo svojom stanovisku súhlasí. Podmienka maximálnej nadmorskej výšky 224,3 m n. m. Bpv sa vzťahuje na najvyšší bod stavby vrátane všetkých zariadení umiestnených na streche a zároveň na najvyšší bod stavebných mechanizmov použitých pri realizácii stavby.

K námietke č. 4:

Pri zmene rozhodnutia o umiestnení stavby prichádza k nárastu o 40 PM. V rámci konania o zmene územného rozhodnutia nie je pre daný zámer legislatívna požiadavka pre nové DKP. Dopravné posúdenie zaťaženia komunikácii v lokalite je v kompetencii Hlavného mesta SR, ktoré v svojom záväznom stanovisku MAGS OUIČ 54306/2024-483644/Gal vyjadrilo súhlas s navrhovaným dopravným riešením. DKP je súčasť PD predkladanej na posúdenie Hl.m.SR Bratislave v prípade zámerov s uvažovaným počtom parkovacích miest 200 a viac.

Pre informáciu ale uvádzame, že bolo spracované aktualizované DKP a posúdené v rámci konania EIA pre celé plánované územie BORY. Do posúdenia boli brané do úvahy všetky zábery celého posudzovaného územia BORY podľa požiadaviek a usmernenia HMBA. Prognóza bola robená na roky 2028 a 2038 podľa platnej metodiky. Závery sú zdokladované v schémach, kt. sú neoddeliteľnou súčasťou DKP predkladaného v rámci veľkých investičných zámerov a boli predložené aj v rámci EIA.

Nad rámec požiadaviek a legislatívnych predpisov – DKP priložené do spisu.

K námietke č. 5:

Z dikcie kolaudačného rozhodnutia na spevnené plochy 1. etapy výstavby Ubytovacie zariadenie pre zdravotnícky personál“ č. OUKSP-2022/167/Ry-3508 zo dňa 30.5.2022, právoplatné dňa 1.7.2022 vyplýva, že stavba je napojená (napojenie už zrealizované) na obslužnú komunikáciu funkčnej triedy C3 (MO7, 03) zrealizovanej v rámci obytného súboru Bory Home III. T.z. komunikácia je prístupná verejnosti.

Právny titul pre napojenie stavby, ako aj užívanie komunikácie existuje. Klientom bola zaslaná zmluva, ktorou bolo v roku 2023 zriadené VB v prospech pozemku na užívanie

komunikácie, podieľanie sa na jej údržbe a opravách, ako aj napojenie sa na IS. Vecné bremeno je zapísané aj na LV – čo je nespochybniteľný právny podklad.

K námietke č. 6:

Stavba je napojená na verejnú miestnu obslužnú komunikáciu. V rámci realizácie 1. etapy výstavby bolo pripojenie pozemku už zrealizované. VB bolo zriadené v prospech pozemku parc. č. 644/678, k. ú. Lamač. a nie v prospech budúcej stavby s právom prechodu a prejazdu budúceho vlastníka pozemku.

K námietke č. 7, 8 a 9:

Podľa Akustickej štúdie č. 25-023-s z marca 2025, vypracovanej spoločnosťou EnA CONSULT Topoľčany, s.r.o, je riešené územie zaradené do III. kategórie chránených území podľa vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z. Štúdia skúmala vplyv plánovanej stavby na okolité chránené územie vrátane nárastu dopravy a v jej závere sa konštatuje, že návrh plánovanej výstavby vyhovuje požiadavkám vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z. z. (cit. vyššie) pre dotknuté vonkajšie chránené prostredie novostavby a súvisiace jestvujúce vonkajšie chránené prostredie okolitej obytnej zóny. V zmysle akustickej štúdie zdroje hluku navrhovanej stavby (vnútorné, príp. iné zdroje - VZT, technológia, zásobovanie prevádzok, a pod.) musia byť v rámci spracovania ďalšieho stupňa PD navrhnuté tak, aby pred vlastnými fasádami v miestach chránených miestností a pred fasádami najbližších chránených objektov nedošlo k prekročeniu prípustných hodnôt určujúcich veličín hluku v zmysle vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z. z.“) v spojení s NV SR č. 115/2006 Z. z. o minimálnych zdravotných a bezpečnostných požiadavkách na ochranu zamestnancov pred rizikami súvisiacimi s expozíciou hluku v znení neskorších predpisov (ďalej len „NV SR č. 115/2006 Z. z.“). Uvedené bude v rámci kolaudačného konania preukázané protokolom z objektívneho merania hluku, ktorého výsledky musia preukázať, že hluk z navrhovaných technických zariadení nebude mať negatívny vplyv na vlastné a okolité chránené prostredie podľa vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z.

K námietke č. 10:

Spracovanie POV a POD je súčasťou vyššieho stupňa PD. Pasportizácia komunikácií je bežný postup pred začatím akejkoľvek výstavby a takisto bude zrealizovaná ale až pred samotnou výstavbou, aby sa zachytil aktuálny skutkový stav.

K námietke č. 11:

Na pozemku bol vykonaný hydro-geologický prieskum, z ktorého výsledky boli zapracované do PD. Podrobnejšie statické posúdenie, výkopy, ochrana stavebnej jamy, okolitých objektov a konštrukcii ako aj zariadenie staveniska je súčasťou vyššieho stupňa PD. Nakladanie s odpadmi je súčasťou PD a podlieha schváleniu príslušného orgánu štátnej správy. Vid' stanovisko Okresného úradu Bratislava, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia č. OU.BA-OSZP3-2025/380471-002 zo dňa 11.4.2025, ktoré sa nachádza v spise na stavebnom úrade.

K námietke č. 12:

Potreba statickej dopravy je podľa predloženej projektovej dokumentácie 86 parkovacích stojísk, pričom navrhnutých je 90 parkovacích stojísk. Navrhovaný počet parkovacích stojísk teda vypočítanú potrebu statickej dopravy spĺňa. Výpočet statickej dopravy bol zároveň predmetom posúdenia Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v rámci prerokovania investičného zámeru.

K námietke č. 13:

Pred prípravou stavby: „Ubytovacie zariadenie pre zdravotnícky personál Bory, Bratislava IV, k. ú. Lamač“ na ktoré bolo vydané rozhodnutie o umiestení stavby č. 2020/100-2500/OUKSP/UR/De3 zo dňa 03.04.2020, právoplatné dňa 29.04.2020, ktorého zmena

prebieha práve teraz, bol spracovaný podrobný inžinierskogeologický prieskum (súčasť pôvodného umiestňovania stavby) odborne spôsobilou organizáciou AGaudit, s.r.o. zo záveru ktorého o. i. vychádza, že na základe merania radónu v pôdnom vzduchu, je kategória radónového rizika podľa STN 73 0601 – stredná. V zmysle záverečnej správy z tejto geologickej úlohy teda projektant navrhne aj protiradónové opatrenia navrhovanej stavby. Čo sa týka výkopových prác v oblasti so stredným radónovým rizikom, tieto pre okolie nepredstavujú žiadne zdravotné riziko. V exteriéri (na voľnom vzduchu) dochádza k okamžitému riedeniu radónu atmosférou, ktoré zabraňuje hromadeniu v koncentráciách významných z hľadiska radiačnej ochrany.

K námietke č. 14:

Z projektovej dokumentácie pre zmenu rozhodnutia o umiestnení stavby je jednoznačne zrejmé umiestnenie stavby aj jej dopravné napojenie, ktoré sa oproti rozhodnutiu o umiestnení stavby č. 2020/100-2500/OUKSP/UR/De3 zo dňa 03.04.2020, právoplatnému dňa 29.04.2020, nemení. Stavba má napojenie na Ulicu Jána Langoša zrealizované a právoplatne skolaudované rozhodnutím Mestskej časti Bratislava-Lamač č. OUKSP-2022/167/Ry-3508 zo dňa 30.05.2022, právoplatným dňa 01.07.2022. Ak sa v textovej časti niektorého z podkladov vyskytlo nesprávne označenie ulice, ide o chybu v písomnom označení lokality, ktorá nemení graficky ani technicky určené dopravné napojenie stavby a nemala vplyv na jeho posúdenie v tomto konaní.

Dotknuté orgány sa k návrhu vyjadrili kladne, resp. s pripomienkami, ktoré sú zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia. Požiadavky určené pre ďalší stupeň projektovej dokumentácie a pre stavebné konanie budú uplatnené a posúdené v príslušnom nadväzujúcom konaní.

Svoje záväzné stanoviská a vyjadrenia s podmienkami oznámili:

- Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, sekcia environmentálneho posudzovania a povoľovania, odbor posudzovania vplyvov na životné prostredie, rozhodnutie vydané v zisťovacom konaní č. 8799/2025-11.1/pc17713/2025 17714/2025-int. zo dňa 31.03.2025
- Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, záväzné stanovisko č. MAGS OUIK 54306/2024-483644/Gal zo dňa 22.08.2024
- Krajský pamiatkový úrad Bratislava, záväzné stanovisko č. Z-PUSR-058790/2025 zo dňa 06.08.2025
- Dopravný úrad, záväzné stanovisko č. 09927/2025/ROP-002-P/12862 zo dňa 10.03.2025, totožné so záväzným stanoviskom č. 7826/2026/ROP-002-P/2600 zo dňa 06.02.2026:
- Okresný úrad Bratislava, orgán štátnej správy odpadového hospodárstva, záväzné stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2025/380471-002 zo dňa 11.04.2025
- Okresný úrad Bratislava, orgán štátnej vodnej správy, záväzné stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2025/376694-002 zo dňa 05.06.2025
- Technické siete Bratislava, a.s., stanovisko č. TSB103/2025 zo dňa 25.02.2025
- Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., vyjadrenie č. 006377/2025/JJ zo dňa 04.03.2025
- Dopravný podnik Bratislava, a.s. vyjadrenie č. 2736/2862/2025 P6142_01 zo dňa 07.03.2025
- Západoslovenská distribučná, a. s. stanovisko zo dňa 04.08.2025
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto so sídlom v Bratislave, stanovisko č. RÚVZBA/OHŽPaZ/6748/14955/2025 zo dňa 11.06.2025
- SPP - distribúcia, a.s., vyjadrenie č. TD/KS/0038/2025/An zo dňa 06.03.2025

a ich podmienky sú uvedené vo výroku rozhodnutia.

Ďalej stavbu bez podmienok posúdili:

- Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta SR Bratislavy stanovisko č. HZUBA3-2025/000834-002 zo dňa 06.03.2025
- Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, stanovisko č. 8/UR/2025/Ko zo dňa 31.03.2025

- Slovenský zväz telesne postihnutých, stanovisko č. 81/2025 zo dňa 13.02.2025
- Okresný úrad Bratislava, orgán ochrany ovzdušia, stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2025/384319-002 zo dňa 06.03.2025
- Okresný úrad Bratislava, orgán ochrany prírody, stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2025/399846-002 zo dňa 25.03.2025
- Okresný úrad Bratislava, odbor krízového riadenia, oddelenie civilnej ochrany a krízového plánovania, stanovisko č. OU-BA-OKR1- 2025/374288/2 zo dňa 24.02.2025
- Ministerstvo obrany Slovenskej republiky, stanovisko č. SEMal-EL13/2-9-1428/2025 zo dňa 21.02.2025

Stavebný úrad v územnom konaní posúdil návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov, posúdil, či návrh vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu, či vyhovuje predpisom, ktoré ustanovujú podmienky ochrany prírody.

Stavebný úrad v konaní preskúmal súlad s Územným plánom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, rok 2007, v znení jeho zmien a doplnkov.

Pre riešené územie stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch: ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, Číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód H.

Funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, Číslo funkcie 201 Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú ochranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Intenzita využitia územia: Záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie, regulačný kód H.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu, kód regulácie H.

Súlad s územným plánom posúdilo Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, v záväznom stanovisku č. MAGS OUIK 54306/2024-483644/Gal zo dňa 22.08.2024.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že navrhovaná stavba nie je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov.

Stavebný úrad v územnom rozhodnutí určil podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie. Ďalej v podmienkach územného rozhodnutia určil požiadavky na ochranu prírody a krajiny a na zabezpečenie starostlivosti o životné prostredie a požiadavky vyplývajúce zo stanoviska dotknutého orgánu.

Stavebný úrad podrobne a v celom rozsahu preskúmal návrh na začatie konania spolu s projektovou dokumentáciou a spisovým materiálom, posúdil ho s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so zákonom o správnom konaní, stavebným zákonom a vyhláškou, zabezpečil procesné práva účastníkov konania, dostatočne zistil skutkový stav veci, a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie podľa § 53 a § 54 správneho poriadku do 15 dní odo dňa jeho oznámenia (doručenia) na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal, t.j. Mestská časť Bratislava-Lamač, Malokarpatské nám. 9, 841 03 Bratislava 47. Odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, Tomášikova 12735/64, 831 04 Bratislava.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné správnym súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov za podmienok ustanovených osobitným predpisom.

Igor Polakovič
starosta

Prílohy: Situácia na podklade katastrálnej mapy M 1:500 z 05/2024

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

Toto rozhodnutie sa doručuje verejnou vyhláškou podľa § 42 ods. 2 stavebného zákona účinného do 31.03.2025 v súčinnosti s § 26 ods. 2 správneho poriadku, a musí byť vyvesené na úradnej tabuli a zverejnené na webovom sídle Mestskej časti Bratislava-Lamač po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Vyvesené dňa: Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje vyvesenie a zvesenie rozhodnutia.

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. MICHLOVSKÝ, spol. s r. o., UC1-údržbové centrum Piešťany, Letná 796/9, 921 01 Piešťany
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

Na vedomie:

1. 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

Žiadosť o zverejnenie:

Toto rozhodnutie sa zároveň zverejňuje podľa § 42 ods. 5 stavebného zákona účinného do 31.03.2025 v súčinnosti s § 38 ods. 2 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov na úradnej tabuli a na webovom sídle Mestskej časti Bratislava-Lamač.

Mestská časť Bratislava-Lamač, Malokarpatské nám. 9, 841 03 Bratislava – zverejniť toto rozhodnutie až do nadobudnutia jeho právoplatnosti:

- úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava-Lamač
- webovom sídle Mestskej časti Bratislava-Lamač

Potvrdenie dátumu zverejnenia:

zverejnené od:

odtlačok úradnej pečiatky a podpis:

zverejnené do:

odtlačok úradnej pečiatky a podpis:

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje zverejnenie rozhodnutia.