



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Žatevná 2, 844 02 Bratislava 42

č. SU-14012/3131/2025/M-5/LV

v Bratislave dňa 09.09.2025

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava–Dúbravka, ako príslušný špeciálny stavebný úrad pre miestne komunikácie III. a IV. triedy a účelové komunikácie (ďalej „stavebný úrad“), podľa § 16 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej „Stavebný zákon“), podľa § 3a ods. 4) zákona č.135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách, v znení neskorších predpisov (ďalej „cestný zákon“), podľa § 2 písm. a) a § 4 ods. 4) zákona NR SR č. 416/2001 Z. z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky, v znení neskorších predpisov, podľa čl. 74 písm. b) Štatútu hl. m. SR Bratislavy, podľa §§ 46 a 47 zákona č.71/1961 Zb. o správnom konaní, v znení neskorších predpisov, (ďalej „správny poriadok“), na podklade vykonaného konania rozhodol takto:

Podľa §84 ods. 4, ods.8 a podľa § 81 a § 82 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (ďalej „doterajší stavebný zákon“), v spojení s § 20 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

povoľuje užívanie

stavby : „**Hotel Čerešne**“

stavebné objekty : **SO 500 Parkovisko Polianky**

SO 501 Príprava územia

SO 502 Spevnené plochy a komunikácie

SO 504 Vonkajšie osvetlenie

SO 504.1 Areálové vonkajšie osvetlenie

SO 505 Sadové a terénne úpravy

miesto stavby: na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. 2522/66, 2559/72, 2590/5, 2590/14, 2590/15, reg. „E“ KN 2-1341/2 kat. územie Dúbravka, Bratislava v katastrálnom území Dúbravka, Bratislava k.ú. Dúbravka, pričom podľa geometrického plánu overeného Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom dňa 31.01.2025 pod č. G1-8/2025 sa pre stavbu parkoviska z pozemku CKN par.č. 2559/72 odčleňujú pozemky parc. č. 2559/267 až 319, z pozemku CKN parc. č. 2590/5 odčleňujú pozemky parc. č. 2590/38, 2590/39, z pozemku 2522/66 odčleňujú pozemky parc. č. 2522/83 až 87 k.ú. Dúbravka,

stavebníkovi: **Čerešne UP, s.r.o.**, Mickiewiczova 9, 811 07 Bratislava, IČO: 47 995 980,

účel stavby: **inžinierska stavba** – nekryté parkovisko, účelová komunikácia, chodníky pre peších (podľa § 43a ods. (3) písm. a) stavebného zákona).

Stavba bola povolená stavebným povolením mestskej časti Bratislava-Dúbravka pod č. SU-8712/1785/2024/K3/LV zo dňa 07.05.2024, právoplatné dňa 17.06.2024.

Stavba bola umiestnená územným rozhodnutím vydaným tunajším úradom č. SU-5503/758/2023/U-5/LV zo dňa 15.03.2023, právoplatné dňa 20.04.2023.

Ministerstvo životného prostredia SR, sekcia posudzovania vplyvov na životné prostredie, odbor posudzovania vplyvov na ŽP, vydalo záverečné stanovisko číslo 1519/2022-6.6/mš, 11130/2022, 11132/2022-int. právoplatné dňa 07.05.2022, oprava zrejmej chyby č. 1519/2022-6.6/jo 58666/2022 zo dňa 13.10.2022, k stavbám „Polyfunkčný komplex Čerešne living“ (Čerešne 4), „Hotel Čerešne“ (Čerešne 3) a „Parkovisko Polianky“.

Popis stavby:

SO 502 Spevnené plochy a komunikácie - Dopravne je parkovisko napojené na ulicu Polianky samostatným vjazdom a výjazdom. Organizácia dopravy parkoviska je jednosmerná, zokruhovaná. Šírka obslužnej komunikácie je 3,5 m. Na vjazde a výjazde sú osadené závary. Celkovo je zrealizovaných 48 parkovacích stojísk, z toho 2 stojiská pre osoby ZŤP. V hornej severozápadnej časti parkoviska je vybudovaný vjazd na existujúcu poľnú cestu š. 3,5 m. V dotyku s ulicou Polianky sú zrealizované pozdĺž parkoviska chodníky.

Šikmé parkovacie stojiská pod uhlom 60° sú rozmerov 2,4 m x 5,0 m, 2 miesta pre ZŤP v spodnej časti pri výjazde sú šírky 3,50 m. Na parkovisku sú vynechané koridory pre ochranné pásma VTL plynovodu a VVN vedenia.

Parkovisko sa skladá z 3 vetiev. Výjazdová vetva sa označuje OSP1, vjazdová vetva OSP2 a tretia horná vetva, ktorá obe vetvy spája OSP. Dĺžka vetiev je 63,6 + 57,7 + 21,1 m, spolu 142,4 m. Konštrukcia vozovky je ukončená asfaltovým betónom a parkovacie stojiská, chodníky sú zo zámkovej betónovej dlažby.

Spevnené plochy majú vyznačené vodorovné dopravné značenie a osadené zvislé dopravné značenie určené hlavným mestom SR Bratislava č. MAGS ODP 46622/2025-653547, č. zápisnice 01/2025 zo dňa 09.01.2025.

SO 504.1 Areálové vonkajšie osvetlenie je zrealizované osvetľovacou sústavou svietidlami FAGERHULT FGH EVOLUME 75 G2 2L4 LED v počte 9ks, ktoré sú osadené na osvetľovacie stožiare typu STK 60/80/3 výšky 8 m s vyložením. Napájanie a ovládanie areálového osvetlenia je z rozvádzača RAO osadeného na hranici pozemku CKN parc. č. 2590/5 k.ú. Dúbravka. Rozvod areálového osvetlenia je zrealizovaný káblovým vedením CYKY-J 5x10 mm², dĺžky 220 m, ktoré je v celej trase umiestnené v chráničke FXKVR 63 v káblovom lôžku. Osvetľovacie stožiare sú oceľové, žiarovo-zinkované, elektro výzbroj je umiestnená v driekoch stožiarov. Jednotlivé svietidlá sú napájané káblami typu CYKY 3Cx1,5 mm. Areálový rozvod NN (k závorám) je zrealizovaný káblami CYKY-J 3x2,5 mm² a napojený z rozvádzača RAO. Pripojenie na elektrickú sieť je prípojkou z existujúcej skrine SR 0957-005, zemným káblom NAYY-J 4x25mm², dl. 25m, FeZn 30x4mm, dl. 25m do RAO. Meranie spotreby elektrickej energie sa nachádza v rozvádzači merania RAO.

SO 505 Sadové a terénne úpravy - zahŕňali realizáciu náhradnej výsadby za výrub v rozsahu : 13 ks vzrastlých stromov, 85 m² listnatých krov a bolo zrealizované zatrávnenie.

Pre užívanie stavby stanovuje stavebný úrad podľa § 82 stavebného zákona tieto podmienky :

1. Stavba sa bude užívať v súlade s týmto rozhodnutím. Každá zmena v užívaní musí byť vopred odsúhlasená stavebným úradom.
2. Stavba sa môže užívať na povolený účel až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.
3. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného vyhotovenia stavby uchovávať po celý čas jej užívania; pri zmene vlastníctva stavby ju odovzdá novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavebnému úradu.

4. Vybudovaný objekt zostáva v správe a údržbe stavebníka: Čerešne UP, s.r.o., Mickiewiczova 9, 811 07 Bratislava. Správca je povinný vybudovaný objekt udržiavať v bezpečnom schodnom stave, vykonávať údržbu dopravného značenia.
5. Počas užívania stavby musia byť stále dodržiavané príslušné platné predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, zdravia ľudí, bezpečnosti pri práci a požiarnej ochrany.

Kolaudačné rozhodnutie je zároveň v zmysle § 82 ods. 5 stavebného zákona osvedčením, že stavba je spôsobilá na prevádzku.

V konaní neboli vznesené námietky a pripomienky účastníkov konania.

Odôvodnenie

Stavebník : Čerešne UP, s.r.o., Mickiewiczova 9, 811 07 Bratislava, IČO: 47 995 980, v zastúpení IRS – inžiniering s.r.o., Česká 3002/7, 831 03 Bratislava, IČO: 50 447 335, podal dňa 24.02.2025 (doplnené dňa 15.03.2025, 18.03.2025) na tunajší stavebný úrad návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia stavby : „Hotel Čerešne“, stavebné objekty : SO 500 Parkovisko Polianky, SO 501 Príprava územia, SO 502 Spevnené plochy a komunikácie, SO 504 Vonkajšie osvetlenie, SO 504.1 Areálové vonkajšie osvetlenie, SO 505 Sadové a terénne úpravy, na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. 2522/66, 2559/72, 2590/5, 2590/14, 2590/15, reg. „E“ KN 2-1341/2 kat. územie Dúbravka.

Dňom podania návrhu podľa § 79 stavebného zákona sa začalo kolaudačné konanie.

Stavba bola povolená stavebným povolením mestskej časti Bratislava-Dúbravka pod č. SU-8712/1785/2024/K3/LV zo dňa 07.05.2024, právoplatné dňa 17.06.2024.

Stavba bola umiestnená územným rozhodnutím vydaným tunajším úradom č. SU-5503/758/2023/U-5/LV zo dňa 15.03.2023, právoplatné dňa 20.04.2023.

Ministerstvo životného prostredia SR, sekcia posudzovania vplyvov na životné prostredie, odbor posudzovania vplyvov na ŽP, vydalo záverečné stanovisko číslo 1519/2022-6.6/mš, 11130/2022, 11132/2022-int. právoplatné dňa 07.05.2022, oprava zrejmej chyby č. 1519/2022-6.6/jo 58666/2022 zo dňa 13.10.2022, k stavbám „Polyfunkčný komplex Čerešne living“ (Čerešne 4), „Hotel Čerešne“ (Čerešne 3) a „Parkovisko Polianky“.

Pre objekty vodných stavieb SO 503.1 Areálová zaolejovaná kanalizácia bolo Okresným úradom Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie vydané užívacie povolenie ev. č. 8801 vydané pod č. OU-BA-OSZP3-2025/380746-009 dňa 14.08.2025.

Nakoľko podanie bolo neúplné, stavebný úrad vyzval dňa 28.03.2025 stavebníka na doplnenie podania a konanie prerušil rozhodnutím č. SU-5896/3131/2025/LV. Stavebník podaním zo dňa 06.05.2025 návrh doplnil.

Mestská časť Bratislava-Dúbravka, ako príslušný stavebný úrad I. stupňa, oznámením č. SU-9409/3131/2025/LV zo dňa 22.05.2025 oznámila začatie kolaudačného konania horeuvedenej stavby. Ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním sa konalo dňa 06.06.2025, z ktorého bol spísaný protokol. Miestnou ohliadkou boli zistené závady a neboli doložené všetky požadované doklady, preto bol stavebník stavebným úradom dňa 03.07.2025 vyzvaný na nápravu a kolaudačné konanie bolo prerušené rozhodnutím č. SU-11668/3131/2025/LV. Stavebník odstránil závady, o čom doložil fotodokumentáciu a doplnil časť chýbajúcich dokladov podaním zo dňa 22.07.2025 a súčasne požiadal o predĺženie lehoty na doplnenie. Stavebný úrad stavebníkovi vyhovel a predĺžil lehotu na doplnenie do 30.09.2025. Stavebník v lehote doplnil chýbajúce doklady.

V kolaudačnom konaní neboli vznesené námietky a pripomienky účastníkov konania.

Dotknuté orgány zaujali k vydaniu kolaudačného rozhodnutia súhlasné stanoviská, a to nasledovne:

- Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta SR Bratislavy - stanovisko č. HZUBA3-2025/001850-002 dňa 17.06.2025,
- Inšpektorát práce Bratislava – záväzné stanovisko č. IBA-008-9-BOZP/ZS-C12,33-25, č.s: IPBA/IPBA_ODD BOZP/KON/2025/2546 zo dňa 02.07.2025
- Okresný úrad Bratislava – vyjadrenie z hľadiska odpadového hospodárstva č. OU-BA-OSZP3-2025/380790-002 zo dňa 31.03.2025,
- MČ Bratislava-Dúbravka, odd. životného prostredia – stanovisko zo dňa 20.08.2025. (Presadba 4 ks stromov druhu Acer platanoides bude vykonaná v mimovegetačnom období do 31.12.2025 v zmysle rozhodnutia č. ŽP-10684/1827/2022/307/ZK).

Ministerstvo životného prostredia SR, sekcia enviromentálneho posudzovania a povoľovanie, odbor posudzovania vplyvov na životné prostredie v záväznom stanovisku č. 5033/2025-11.1/er 43599/2025 zo dňa 04.08.2025 konštatoval, že podľa predložených dokladov návrh vo veci začatia kolaudačného konania stavby je z koncepčného hľadiska v súlade so zákonom č. 24/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov a s vydaným záverečným stanoviskom Ministerstva životného prostredia SR číslo 1519/2022-6.6/mš zo dňa 23.02.2022 a s jeho podmienkami.

Vybudovaný objekt zostáva v správe a údržbe stavebníka.

V kolaudačnom konaní bolo zistené, že boli dodržané podmienky určené v stavebnom povolení a všeobecne technické požiadavky na výstavbu.

Ku kolaudačnému konaniu boli predložené nasledovné doklady: doklady preukazujúce výsledky predpísaných skúšok a revízií podľa osobitných predpisov a technických noriem, certifikáty, vyhlásenia o zhode, dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby, určenie trvalého dopravného značenia hlavným mestom SR Bratislava č. MAGS ODP 46622/2025-653547, č. zápisnice 01/2025 zo dňa 09.01.2025, geometrický plán č. 113/2024, ktorý autorizačne overil autorizovaný geodet a kartograf Ing. Milica Vašková a úradne overil Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor dňa 31.01.2025 pod č. G1-8/2025, porealizačné geodetické zameranie stavby, zápis o odovzdaní a prevzatí stavby, potvrdenie č. 20240899 o evidovaní geodetickej dokumentácie skutočného vyhotovenia stavby, plnomocenstvo na zastupovanie, zmluva o postúpení práv a povinností stavebníka zo dňa 09.10.2024. Stavebník zaplatil podľa položky č. 62a písm. g) zákona č. 145/1995 Zb. správny poplatok.

Užívaním stavby nebude ohrozený život, bezpečnosť a zdravie osôb, ani životné prostredie.

Vzhľadom na horeuvedené dôvody rozhodol špeciálny stavebný úrad pre miestne komunikácie III. a IV. triedy a účelové komunikácie tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie, podľa § 53 a § 54 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní, do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na mestskej časti Bratislava–Dúbravka, Zatevná 2, 844 02 Bratislava 42, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií.

Rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

RNDr. Martin Zaťovič
starosta

Príloha:

- dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby, overená stavebným úradom v kolaudačnom konaní (stavebník prevezme osobne v stránkové dni)

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania:

1. stavebník: Čerešne UP, s.r.o., Mickiewiczova 9, 811 07 Bratislava, IČO: 47 995 980, v zastúpení IRS – inžiniering s.r.o., Česká 3002/7, 831 03 Bratislava, IČO: 50 447 335
2. Ing.arch. Tomáš Šebo, Ôsma 13307/5A, 831 01 Bratislava, v zastúpení IRS – inžiniering s.r.o., Česká 3002/7, 831 03 Bratislava, IČO: 50 447 335

Na vedomie:

1. Ministerstvo životného prostredia SR, sekcia posudzovania vplyvov na životné prostredie, odbor posudzovania vplyvov na ŽP, Nám. Ľudovíta Štúra 1, 812 35 Bratislava
2. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava 1, IČO: 00603481
3. Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava, sekcia správy a údržby ciest, IČO: 00603481
4. Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava, IČO: 00151866
5. Krajské riaditeľstvo PZ v BA - Krajský dopravný inšpektorát, Dopravno-inžinierske oddelenie, Špitálska ul. č. 14, 812 28 Bratislava 1
6. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, Tomášikova č. 46, 832 05 Bratislava, IČO: 001511866
7. Západoslovenská distribučná, a. s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36361518

Toto rozhodnutie sa zverejňuje na úradnej tabuli mestskej časti Bratislava-Dúbravka a na stránke www.dubravka.sk do doby nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia.

Dátum vyvesenia na úradnej tabuli:
pečiatka a podpis:

Dátum zvesenia z úradnej tabule:
pečiatka a podpis: