



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Žatevná 2, 844 02 Bratislava 42

SU 14907/1910/2025 H 16 MF

Bratislava, 6.10.2025

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Dúbravka 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, v znení neskorších predpisov (ďalej len "stavebný zákon"), ustanovenia § 7a ods. 2 písm. i) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, podľa §§ 32, 46 a 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len "správny poriadok"), v zmysle § 84 ods. 4 písm. b) a ods. 8 Stavebného zákona, v kolaudačnom konaní preskúmala podľa § 81 a súčasne § 82 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „doterajší stavebný zákon“) návrh na vydanie rozhodnutia na užívanie stavby podaného dňa 26.3.2024, v spojení s § 20 vyhlášky MŽP SR číslo 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia doterajšieho stavebného zákona

povoľuje užívanie

stavebníkovi **Park Villa s.r.o., Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO 43 837 727**
(ďalej len „stavebník“)

stavby s názvom **SAND RESORT DÚBRAVKA Agátová ul. Dúbravčice – sever,
MČ Bratislava-Dúbravka**

na pôvodných pozemkoch reg. „C“ parc. č. 3468/2, 3468/7, 3469/2, 3469/5, 3470/3, 3470/18, 3448/116, 3471/2 k. ú. Dúbravka, Bratislava a na pozemku reg. „E“ parcely 4424/202 k. ú. Dúbravka, Bratislava a na odčlenených pozemkoch podľa geometrického plánu č. 102-B/2023 autorizačne overeného Ing. Matej Klepoch a úradne overeného dňa 9.4.2024 Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pod č. G1-592/24 a podľa geometrického plánu č. 62/2023 autorizačne overeného Ing. Matej Klepoch a úradne overeného dňa 14.8.2023 Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pod č. G1-1501/23 v rozsahu stavebných objektov:

SO 01 Bytový dom, SO 02 Apartmánový dom, SO 03 Apartmánový hotel
prevádzkové súbory: PS 02 Kotolňa pre objekt SO 01, SO 02, SO 03

na pozemku reg. „C“ parc. č. 3468/73 k.ú. Dúbravka, Bratislava

účel stavby: kód stavby 1212 nebytová apartmánová budova

SO 04 Ubytovacie objekty A - účel stavby: kód stavby 1212 nebytová apartmánová budova 19x

SO 04.02a - ubytovací objekt A2 na pozemku reg. „C“ parc. č. 3468/74

SO 04.03a - ubytovací objekt A3 na pozemku reg. „C“ parc. č. 3468/75

SO 04.04a - ubytovací objekt A4 na pozemku reg. „C“ parc. č. 3468/76

SO 04.05a - ubytovací objekt A5 na pozemku reg. „C“ parc. č. 3468/77

SO 04.06a - ubytovací objekt A6 na pozemku reg. „C“ parc. č. 3468/78

SO 04.07a - ubytovací objekt A7 na pozemku reg. „C“ parc. č. 3468/79

SO 04.08a - ubytovací objekt A8 na pozemku reg. „C“ parc. č. 3468/80

SO 04.09a - ubytovací objekt A9 na pozemku reg. „C“ parc. č. 3468/81

SO 04.10a - ubytovací objekt A10 na pozemku reg. „C“ parc. č. 3468/82

SO 04.11a - ubytovací objekt A11 na pozemku reg. „C“ parc. č. 3468/83

SO 04.12a - ubytovací objekt A12 na pozemku reg. „C“ parc. č. 3468/84

SO 04.13a - ubytovací objekt A13 na pozemku reg. „C“ parc. č. 3468/85

SO 04.14a - ubytovací objekt A14 na pozemku reg. „C“ parc. č. 3470/57

SO 04.15a - ubytovací objekt A15 na pozemku reg. „C“ parc. č. 3470/58

- SO 04.16a - ubytovací objekt A16 na pozemku reg. "C" parc. č. 3470/59 + SO 04.16b Bazén
- SO 04.17a - ubytovací objekt A17 na pozemku reg. "C" parc. č. 3470/60
- SO 04.18a - ubytovací objekt A18 na pozemku reg. "C" parc. č. 3470/61
- SO 04.19a - ubytovací objekt A19 na pozemku reg. "C" parc. č. 3470/62
- SO 04.20a - ubytovací objekt A20 na pozemku reg. "C" parc. č. 3470/63

všetky katastrálnom území Dúbravka, Bratislava

SO 05 Ubytovacie objekty B - účel stavby: kód stavby 1212 nebytová apartmánová budova 6x

- SO 05.01a - ubytovací objekt B1 na pozemku reg. "C" parc. č. 3468/91
- SO 05.02a - ubytovací objekt B2 na pozemku reg. "C" parc. č. 3468/90
- SO 05.03a - ubytovací objekt B3 na pozemku reg. "C" parc. č. 3468/89
- SO 05.04a - ubytovací objekt B4 na pozemku reg. "C" parc. č. 3468/88
- SO 05.05a - ubytovací objekt B5 na pozemku reg. "C" parc. č. 3468/87
- SO 05.06a - ubytovací objekt B6 na pozemku reg. "C" parc. č. 3468/86

všetky katastrálnom území Dúbravka, Bratislava

SO 06 Ubytovacie objekty C - účel stavby: kód stavby 1212 nebytová apartmánová budova 4x

- SO 06.01a - ubytovací objekt C1 na pozemku reg. "C" parc. č. 3470/67
- SO 06.02a - ubytovací objekt C2 na pozemku reg. "C" parc. č. 3470/66
- SO 06.03a - ubytovací objekt C3 na pozemku reg. "C" parc. č. 3470/65
- SO 06.04a - ubytovací objekt C4 na pozemku reg. "C" parc. č. 3470/64

všetky katastrálnom území Dúbravka, Bratislava

účel stavby: kód stavby - účel je určený podľa vyhlášky č. 59/2025 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR o členení stavieb.

SO 07 Stojiská pre komunálny odpad

- SO 07.01 - Stojiská pre komunálny odpad, pre objekt SO 01 na pozemku reg. "C" parc. č. 3468/144
- SO 07.02 - Stojiská pre komunálny odpad, pre objekt SO 02 na pozemku reg. "C" parc. č. 3468/119

všetky katastrálnom území Dúbravka, Bratislava

SO 30 Požiarna nádrž na pozemku reg. "C" parc. č. 3468/191 k. ú. Dúbravka, Bratislava

SO 33 Bazén na pozemku reg. "C" parc. č. 3468/188 k. ú. Dúbravka, Bratislava

SO 10 Prípojky NN

- SO 10 - Prípojky NN pre bytový dom
- SO 10 - Prípojky NN pre objekt SO 04, SO 05 a SO 06

SO 11 Vonkajšie osvetlenie

- SO 11.03 - VO – osvetlenie vnútrobloku
- SO 11.02 - Areálové osvetlenie objektov SO 01, SO 02, SO 03

SO 21 Prípojky vodovodu

- SO 21.01 - Prípojka vodovodu pre objekt SO 01
- SO 21.02 - Prípojka vodovodu pre objekt SO 02
- SO 21.03 - Prípojka vodovodu pre objekt SO 03
- SO 21.04 - Prípojka vodovodu pre objekt SO 04, SO 05 a SO 06
- SO 21.05 - Prípojka vodovodu pre objekt SO 30

SO 23 Prípojka splaškovej kanalizácie

- SO 23.01 - Prípojka splaškovej kanalizácie pre objekt SO 01
- SO 23.02 - Prípojka splaškovej kanalizácie pre objekt SO 02
- SO 23.03 - Prípojka splaškovej kanalizácie pre objekt SO 03
- SO 23.04 - Prípojka splaš. kanalizácie pre objekt SO 04, SO 05 a SO 06

SO 31 Sadové a parkové úpravy

SO 32 Drobná architektúra

SO 34 Oporné múry

Ostatné stavebné objekty SO 10, SO 11, SO 21, SO 23, SO 31, SO 32 a SO 34 na pozemkoch reg. "C" parc. č. 3468/2, /73, /74, /75, /76, /77, /78, /79, /80, /81, /82, /83, /84, /85, /86, /87, /88, /89, /90, /91, /92, /95, /96, /97, /98, /99, /100, /104, /105, /106, /112, /116, /118, /119, /125, /131, /135, /143, /144, /150, /157, /158, /165, /171, /172, /173, /174, /175, /176, /178, /179, /180, /181, /182, /183, /185, /186, /187, /188, /189, /190, /191, /192, 3470/57, /58, /59, /60, /61, /62, /63, /64, /65, /66, /67 katastrálnom území Dúbravka, Bratislava.

Kapacitné údaje stavby:

Zastavaná plocha	6 716,00 m ²
Celková podlažná plocha SO 01-SO 06	16 063,46 m ²
SO 01 Bytový dom - celková podlažná plocha + garáže	4 698,18 m ²
z toho podlažná plocha bytov	2 707,84 m ²
z toho spoločné priestory (komunikácie, sklady a pod.)	1 048,82 m ²
celkový počet bytov	56
SO 02 Apartmánový dom - celková podlažná plocha + garáže	3 285,87 m ²
celkový počet apartmánov (nebytový priestor)	37
SO 03 Apartmánový hotel - celková podlažná plocha + garáže	3 208,51 m ²
celkový počet apartmánov (nebytový priestor)	38

SO /typ/účel/miestnosť	onačenie	podlažie	podlažná plocha m ²
SO 01 nebytový – sklad	A0-01 (A000.06)	1.pp	2,55 m ²
SO 01 nebytový – sklad	A0-02 (A000.07)	1.pp	2,71 m ²
SO 01 nebytový – sklad	A0-03 (A000.08)	1.pp	2,73 m ²
SO 01 nebytový – sklad	A0-04 (A000.09)	1.pp	2,64 m ²
SO 01 nebytový – sklad	A0-05 (A000.010)	1.pp	2,46 m ²
SO 01 nebytový – sklad	A0-06 (A000.11)	1.pp	2,54 m ²
SO 01 nebytový – sklad	A0-07 (A000.12)	1.pp	2,46 m ²
SO 01 nebytový – sklad	B0-02 (B000.09)	1.pp	2,87 m ²
SO 01 nebytový – sklad	B0-03 (B000.10)	1.pp	2,73 m ²
SO 01 nebytový – sklad	B0-04 (B000.11)	1.pp	2,83 m ²
SO 01 nebytový – sklad	B0-05 (B000.12)	1.pp	2,85 m ²
SO 01 nebytový – sklad	B0-06 (B000.13)	1.pp	2,22 m ²
SO 01 nebytový – garáž	(A000.14)	1.pp	3039,16 m ²
SO 01	(B000.14)	1.pp	
SO 02	(C000.09)	1.pp	
SO 03	(D000.10)	1.pp	
SO 01 nebytový – sklad	AM-01 (A001.05)	1.mP	2,64 m ²
SO 01 nebytový – sklad	AM-02 (A001.06)	1.mP	2,72 m ²
SO 01 nebytový – sklad	AM-03 (A001.07)	1.mP	2,72 m ²
SO 01 nebytový – sklad	AM-04 (A001.08)	1.mP	2,64 m ²
SO 01 nebytový – sklad	AM-05 (A001.09)	1.mP	2,57 m ²
SO 01 nebytový – sklad	AM-06 (A001.10)	1.mP	2,64 m ²
SO 01 nebytový – sklad	AM-07 (A001.11)	1.mP	2,65 m ²
SO 01 nebytový – sklad	AM-08 (A001.12)	1.mP	2,57 m ²
SO 01 nebytový – sklad	(B001.03)	1.mP	15,95 m ²
SO 01 nebytový – sklad	BM-01 (B001.06)	1.mP	2,87 m ²
SO 01 nebytový – sklad	BM-02 (B001.07)	1.mP	2,73 m ²
SO 01 nebytový – sklad	BM-03 (B001.08)	1.mP	2,83 m ²
SO 01 nebytový – sklad	BM-04 (B001.09)	1.mP	2,91 m ²
SO 01 nebytový – sklad	BM-05 (B001.10)	1.mP	2,83 m ²
SO 01 nebytový – sklad	A1-01 (A100.05)	1.np	4,96 m ²
SO 01 nebytový – sklad	B1-01 (B100.05)	1.np	4,96 m ²
SO 01 nebytový – sklad	B1-02 (B100.06)	1.np	6,58 m ²

SO 01	byt	2 izbový	A-01-01 (A101)	1.np	48,92 m ²
SO 01	byt	2 izbový	A-01-02 (A102)	1.np	48,92 m ²
SO 01	byt	2 izbový	A-01-03 (A103)	1.np	32,86 m ²
SO 01	byt	2 izbový	A-01-04 (A104)	1.np	49,37 m ²
SO 01	byt	3 izbový	A-01-05 (A105)	1.np	71,92 m ²
SO 01	byt	2 izbový	A-01-06 (A106)	1.np	55,08 m ²
SO 01	byt	2 izbový	A-01-07 (A107)	1.np	40,66 m ²
SO 01	byt	1 izbový	A-01-08 (A108)	1.np	30,08 m ²
SO 01	byt	2 izbový	B-01-01 (B101)	1.np	43,39 m ²
SO 01	byt	1 izbový	B-01-02 (B102)	1.np	23,82 m ²
SO 01	byt	1 izbový	B-01-03 (B103)	1.np	23,82 m ²
SO 01	byt	2 izbový	B-01-04 (B104)	1.np	48,93 m ²
SO 01	byt	2 izbový	B-01-05 (B105)	1.np	49,13 m ²
SO 01	byt	3 izbový	B-01-06 (B106)	1.np	71,19 m ²
SO 01	byt	1 izbový	B-01-07 (B107)	1.np	34,75 m ²
SO 01	byt	2 izbový	B-01-08 (B108)	1.np	49,03 m ²
SO 01	byt	1 izbový	B-01-09 (B109)	1.np	32,90 m ²
SO 01	byt	2 izbový	B-01-10 (B110)	1.np	45,27 m ²
SO 01	byt	2 izbový	B-01-11 (B111)	1.np	49,78 m ²
SO 01	nebytový – sklad		A2-01 (A200.05)	2.np	4,96 m ²
SO 01	nebytový – sklad		B2-01 (B200.05)	2.np	4,96 m ²
SO 01	nebytový – sklad		B2-02 (B200.07)	2.np	1,80 m ²
SO 01	nebytový – sklad		B2-03 (B200.08)	2.np	2,95 m ²
SO 01	byt	2 izbový	A-02-01 (A201)	2.np	48,92 m ²
SO 01	byt	2 izbový	A-02-02 (A202)	2.np	48,92 m ²
SO 01	byt	2 izbový	A-02-03 (A203)	2.np	32,86 m ²
SO 01	byt	1 izbový	A-02-04 (A204)	2.np	23,86 m ²
SO 01	byt	3 izbový	A-02-05 (A205)	2.np	71,28 m ²
SO 01	byt	3 izbový	A-02-06 (A206)	2.np	71,45 m ²
SO 01	byt	1 izbový	A-02-07 (A207)	2.np	30,08 m ²
SO 01	byt	2 izbový	B-02-01 (B201)	2.np	43,39 m ²
SO 01	byt	1 izbový	B-02-02 (B202)	2.np	23,82 m ²
SO 01	byt	1 izbový	B-02-03 (B203)	2.np	23,82 m ²
SO 01	byt	2 izbový	B-02-04 (B204)	2.np	48,93 m ²
SO 01	byt	2 izbový	B-02-05 (B205)	2.np	49,13 m ²
SO 01	byt	3 izbový	B-02-06 (B206)	2.np	71,04 m ²
SO 01	byt	1 izbový	B-02-07 (B207)	2.np	34,78 m ²
SO 01	byt	2 izbový	B-02-08 (B208)	2.np	49,00 m ²
SO 01	byt	1 izbový	B-02-09 (B209)	2.np	32,93 m ²
SO 01	byt	2 izbový	B-02-10 (B210)	2.np	45,30 m ²
SO 01	byt	2 izbový	B-02-11 (B211)	2.np	49,83 m ²
SO 01	nebytový – sklad		A3-01 (A300.05)	3.np	4,96 m ²
SO 01	nebytový – sklad		B3-01 (B300.05)	3.np	4,96 m ²
SO 01	nebytový – sklad		B3-02 (B300.07)	3.np	1,86 m ²
SO 01	nebytový – sklad		B3-03 (B300.08)	3.np	3,01 m ²
SO 01	byt	2 izbový	A-03-01 (A301)	3.np	48,92 m ²
SO 01	byt	2 izbový	A-03-02 (A302)	3.np	48,93 m ²
SO 01	byt	4 izbový	A-03-03 (A303)	3.np	99,40 m ²
SO 01	byt	4 izbový	A-03-04 (A304)	3.np	83,60 m ²
SO 01	byt	2 izbový	B-03-01 (B301)	3.np	43,39 m ²
SO 01	byt	1 izbový	B-03-02 (B302)	3.np	23,82 m ²
SO 01	byt	1 izbový	B-03-03 (B303)	3.np	23,82 m ²
SO 01	byt	2 izbový	B-03-04 (B304)	3.np	48,93 m ²
SO 01	byt	2 izbový	B-03-05 (B305)	3.np	49,13 m ²

SO 01	byt	3 izbový	B-03-06 (B306)	3.np	70,77 m ²
SO 01	byt	1 izbový	B-03-07 (B307)	3.np	34,78 m ²
SO 01	byt	2 izbový	B-03-08 (B308)	3.np	49,07 m ²
SO 01	byt	1 izbový	B-03-09 (B309)	3.np	32,93 m ²
SO 01	byt	2 izbový	B-03-10 (B310)	3.np	45,30 m ²
SO 01	byt	2 izbový	B-03-11 (B311)	3.np	49,83 m ²
SO 01	nebytový – sklad		A4-01 (A400.05)	4.np	3,45 m ²
SO 01	nebytový – sklad		B4-01 (B400.04)	4.np	3,52 m ²
SO 01	byt	2 izbový	A-04-01 (A401)	4.np	51,38 m ²
SO 01	byt	4 izbový	A-04-02 (A402)	4.np	88,64 m ²
SO 01	byt	4 izbový	B-04-01 (B401)	4.np	93,13 m ²
SO 01	byt	3 izbový	B-04-02 (B402)	4.np	84,21 m ²
SO 02	nebytový – sklad		C001.03	1.mP	8,61 m ²
SO 02	nebytový – sklad		CM-01 (C001.06)	1.mP	2,87 m ²
SO 02	nebytový – sklad		CM-02 (C001.07)	1.mP	2,33 m ²
SO 02	nebytový – sklad		CM-03 (C001.08)	1.mP	2,88 m ²
SO 02	nebytový – sklad		CM-04 (C001.09)	1.mP	2,68 m ²
SO 02	nebytový – sklad		CM-05 (C001.10)	1.mP	2,68 m ²
SO 02	nebytový – sklad		CM-06 (C001.11)	1.mP	2,19 m ²
SO 02	nebytový – sklad		CM-07 (C001.12)	1.mP	3,12 m ²
SO 02	nebytový – sklad		CM-08 (C001.13)	1.mP	2,45 m ²
SO 02	nebytový – sklad		CM-09 (C001.14)	1.mP	2,42 m ²
SO 02	nebytový – sklad		C1-04 (C100.05)	1.np	2,53 m ²
SO 02	nebytový – sklad		C1-03 (C100.06)	1.np	1,87 m ²
SO 02	nebytový – sklad		C1-02 (C100.07)	1.np	1,85 m ²
SO 02	nebytový – sklad		C1-01 (C100.08)	1.np	2,82 m ²
SO 02	nebytový – sklad		C1-07 (C100.10)	1.np	2,68 m ²
SO 02	nebytový – sklad		C1-06 (C100.11)	1.np	3,68 m ²
SO 02	nebytový – sklad		C1-05 (C100.12)	1.np	2,76 m ²
SO 02	nebytový – sklad		C1-08 (C100.16)	1.np	1,86 m ²
SO 02	nebytový – sklad		C1-09 (C100.17)	1.np	3,01 m ²
SO 02	apartmán		C-01-01 (C101)	1.np	46,87 m ²
SO 02	apartmán		C-01-02 (C102)	1.np	71,06 m ²
SO 02	apartmán		C-01-03 (C103)	1.np	48,93 m ²
SO 02	apartmán		C-01-04 (C104)	1.np	48,93 m ²
SO 02	apartmán		C-01-05 (C105)	1.np	71,32 m ²
SO 02	apartmán		C-01-06 (C106)	1.np	46,87 m ²
SO 02	apartmán		C-01-07 (C107)	1.np	32,69 m ²
SO 02	apartmán		C-01-08 (C108)	1.np	32,97 m ²
SO 02	apartmán		C-01-09 (C109)	1.np	23,66 m ²
SO 02	apartmán		C-01-10 (C110)	1.np	28,54 m ²
SO 02	apartmán		C-01-11 (C111)	1.np	28,54 m ²
SO 02	apartmán		C-01-12 (C112)	1.np	23,72 m ²
SO 02	apartmán		C-01-13 (C113)	1.np	33,07 m ²
SO 02	apartmán		C-01-14 (C114)	1.np	32,69 m ²
SO 02	nebytový – sklad		C2-04 (C200.05)	2.np	2,53 m ²
SO 02	nebytový – sklad		C2-03 (C200.06)	2.np	1,87 m ²
SO 02	nebytový – sklad		C2-02 (C200.07)	2.np	1,85 m ²
SO 02	nebytový – sklad		C2-01 (C200.08)	2.np	2,82 m ²
SO 02	nebytový – sklad		C2-07 (C200.10)	2.np	2,68 m ²
SO 02	nebytový – sklad		C2-06 (C200.11)	2.np	3,68 m ²
SO 02	nebytový – sklad		C2-05 (C200.12)	2.np	2,76 m ²
SO 02	nebytový – sklad		C2-08 (C200.15)	2.np	1,86 m ²

SO 02	nebytový – sklad	C2-09 (C200.16)	2.np	3,01 m ²
SO 02	apartmán	C-02-01 (C201)	2.np	46,91 m ²
SO 02	apartmán	C-02-02 (C201)	2.np	71,08 m ²
SO 02	apartmán	C-02-03 (C203)	2.np	48,93 m ²
SO 02	apartmán	C-02-04 (C204)	2.np	32,86 m ²
SO 02	apartmán	C-02-05 (C205)	2.np	85,76 m ²
SO 02	apartmán	C-02-06 (C206)	2.np	74,52 m ²
SO 02	apartmán	C-02-07 (C207)	2.np	32,86 m ²
SO 02	apartmán	C-02-08 (C208)	2.np	48,93 m ²
SO 02	apartmán	C-02-09 (C209)	2.np	71,25 m ²
SO 02	apartmán	C-02-10 (C210)	2.np	46,91 m ²
SO 02	nebytový – sklad	C3-04 (C300.05)	3.np	2,53 m ²
SO 02	nebytový – sklad	C3-03 (C300.06)	3.np	1,87 m ²
SO 02	nebytový – sklad	C3-02 (C300.07)	3.np	1,85 m ²
SO 02	nebytový – sklad	C3-01 (C300.08)	3.np	2,82 m ²
SO 02	nebytový – sklad	C3-07 (C300.10)	3.np	2,68 m ²
SO 02	nebytový – sklad	C3-06 (C300.11)	3.np	3,68 m ²
SO 02	nebytový – sklad	C3-05 (C300.12)	3.np	2,76 m ²
SO 02	nebytový – sklad	C3-08 (C300.15)	3.np	1,86 m ²
SO 02	nebytový – sklad	C3-09 (C300.16)	3.np	3,01 m ²
SO 02	apartmán	C-03-01 (C301)	3.np	46,91 m ²
SO 02	apartmán	C-03-02 (C302)	3.np	71,08 m ²
SO 02	apartmán	C-03-03 (C303)	3.np	48,93 m ²
SO 02	apartmán	C-03-04 (C304)	3.np	32,85 m ²
SO 02	apartmán	C-03-05 (C305)	3.np	60,63 m ²
SO 02	apartmán	C-03-06 (C306)	3.np	82,71 m ²
SO 02	apartmán	C-03-07 (C307)	3.np	48,93 m ²
SO 02	apartmán	C-03-08 (C308)	3.np	71,32 m ²
SO 02	apartmán	C-03-09 (C309)	3.np	46,91 m ²
SO 02	nebytový – sklad	C4-01 (C400.05)	4.np	3,22 m ²
SO 02	nebytový – sklad	C4-03 (C400.06)	4.np	4,50 m ²
SO 02	apartmán	C-04-01 (C401)	4.np	89,98 m ²
SO 02	apartmán	C-04-02 (C402)	4.np	60,65 m ²
SO 02	apartmán	C-04-03 (C403)	4.np	74,28 m ²
SO 02	apartmán	C-04-04 (C401)	4.np	47,97 m ²
SO 03	nebytový – sklad	(D001.03)	1.mP	8,61 m ²
SO 03	nebytový – sklad	DM-05 (D001.06)	1.mP	2,87 m ²
SO 03	nebytový – sklad	DM-04 (D001.07)	1.mP	2,73 m ²
SO 03	nebytový – sklad	DM-03 (D001.08)	1.mP	2,83 m ²
SO 03	nebytový – sklad	DM-02 (D001.09)	1.mP	2,91 m ²
SO 03	nebytový – sklad	DM-01 (D001.10)	1.mP	2,83 m ²
SO 03	nebytový – sklad	D1-02 (D100.06)	1.np	2,97 m ²
SO 03	nebytový – sklad	D1-01 (D100.07)	1.np	2,02 m ²
SO 03	apartmán	D-01-01 (D101)	1.np	49,79 m ²
SO 03	apartmán	D-01-02 (D102)	1.np	45,22 m ²
SO 03	apartmán	D-01-03 (D103)	1.np	48,94 m ²
SO 03	apartmán	D-01-04 (D104)	1.np	35,04 m ²
SO 03	apartmán	D-01-05 (D105)	1.np	71,24 m ²
SO 03	apartmán	D-01-06 (D106)	1.np	32,86 m ²
SO 03	apartmán	D-01-08 (D108)	1.np	23,89 m ²
SO 03	apartmán	D-01-09 (D109)	1.np	32,85 m ²
SO 03	apartmán	D-01-10 (D110)	1.np	23,89 m ²
SO 03	apartmán	D-01-11 (D111)	1.np	23,89 m ²

SO 03	apartmán	D-01-12 (D112)	1.np	43,39 m ²
SO 03	apartmán	D-01-15 (D115)	1.np	39,03 m ²
SO 03	apartmán	D-01-16 (D116)	1.np	23,90 m ²
SO 03	nebytový – sklad	D2-02 (D200.06)	2.np	2,97 m ²
SO 03	nebytový – sklad	D2-01 (D200.07)	2.np	2,02 m ²
SO 03	apartmán	D-02-01 (D201)	2.np	49,83 m ²
SO 03	apartmán	D-02-02 (D202)	2.np	45,25 m ²
SO 03	apartmán	D-02-03 (D203)	2.np	48,98 m ²
SO 03	apartmán	D-02-04 (D204)	2.np	35,06 m ²
SO 03	apartmán	D-02-05 (D205)	2.np	71,26 m ²
SO 03	apartmán	D-02-06 (D206)	2.np	32,43 m ²
SO 03	apartmán	D-02-07 (D207)	2.np	85,96 m ²
SO 03	apartmán	D-02-08 (D208)	2.np	74,32 m ²
SO 03	apartmán	D-02-09 (D209)	2.np	32,85 m ²
SO 03	apartmán	D-02-10 (D210)	2.np	23,89 m ²
SO 03	apartmán	D-02-11 (D211)	2.np	23,89 m ²
SO 03	apartmán	D-02-12 (D212)	2.np	43,39 m ²
SO 03	nebytový – sklad	D3-02 (D300.06)	3.np	2,97 m ²
SO 03	nebytový – sklad	D3-01 (D300.07)	3.np	2,02 m ²
SO 03	apartmán	D-03-01 (D301)	3.np	49,83 m ²
SO 03	apartmán	D-03-02 (D302)	3.np	45,25 m ²
SO 03	apartmán	D-03-03 (D303)	3.np	48,98 m ²
SO 03	apartmán	D-03-04 (D304)	3.np	35,06 m ²
SO 03	apartmán	D-03-05 (D305)	3.np	71,18 m ²
SO 03	apartmán	D-03-06 (D306)	3.np	32,43 m ²
SO 03	apartmán	D-03-07 (D307)	3.np	60,61 m ²
SO 03	apartmán	D-03-08 (D308)	3.np	82,60 m ²
SO 03	apartmán	D-03-09 (D309)	3.np	23,89 m ²
SO 03	apartmán	D-03-10 (D310)	3.np	23,89 m ²
SO 03	apartmán	D-03-11 (D311)	3.np	43,39 m ²
SO 03	nebytový – sklad	D4-02 (D400.05)	4.np	8,79 m ²
SO 03	apartmán	D-04-01 (D401)	4.np	78,51 m ²
SO 03	apartmán	D-04-02 (D402)	4.np	93,38 m ²

Celková plocha Garáž (pod objektami SO 01, SO 02, SO 03) 3 039,16 m²

SO 04 Ubytovacie objekty A (SO 04.02a - SO 04.20a) počet 19 každý 5-izbový, 3 poschodový

		označenie	podlažná plocha m ²
SO 04.02a - ubytovací objekt	A2	A01 (SO 04.02)	182,79 m ²
SO 04.03a - ubytovací objekt	A3	A02 (SO 04.03)	178,17 m ²
SO 04.04a - ubytovací objekt	A4	A03 (SO 04.04)	180,52 m ²
SO 04.05a - ubytovací objekt	A5	A04 (SO 04.05)	178,17 m ²
SO 04.06a - ubytovací objekt	A6	A05 (SO 04.06)	178,17 m ²
SO 04.07a - ubytovací objekt	A7	A06 (SO 04.07)	184,40 m ²
SO 04.08a - ubytovací objekt	A8	A07 (SO 04.08)	184,40 m ²
SO 04.09a - ubytovací objekt	A9	A08 (SO 04.09)	178,17 m ²
SO 04.10a - ubytovací objekt	A10	A09 (SO 04.10)	178,17 m ²
SO 04.11a - ubytovací objekt	A11	A10 (SO 04.11)	174,23 m ²
SO 04.12a - ubytovací objekt	A12	A11 (SO 04.12)	180,48 m ²
SO 04.13a - ubytovací objekt	A13	A12 (SO 04.13)	174,23 m ²
SO 04.14a - ubytovací objekt	A14	A13 (SO 04.14)	174,23 m ²

SO 04.15a - ubytovací objekt	A15	A14 (SO 04.15)	174,23 m ²
SO 04.16a - ubytovací objekt	A16	A15 (SO 04.16)	182,79 m ²
SO 04.17a - ubytovací objekt	A17	A16 (SO 04.17)	174,23 m ²
SO 04.18a - ubytovací objekt	A18	A17 (SO 04.18)	174,23 m ²
SO 04.19a - ubytovací objekt	A19	A18 (SO 04.19)	174,23 m ²
SO 04.20a - ubytovací objekt	A20	A19 (SO 04.20)	174,23 m ²
celková podlažná plocha			3380,07 m ²

SO 05 Ubytovacie objekty B (SO 05.01a - SO 05.06a) počet 6 každý 5-izbový, 2 poschodový

	označenie	podlažná plocha m ²
SO 05.01a - ubytovací objekt	B1 C29 (SO 05.01)	130,70 m ²
SO 05.02a - ubytovací objekt	B2 C28 (SO 05.02)	130,70 m ²
SO 05.03a - ubytovací objekt	B3 C27 (SO 05.03)	130,70 m ²
SO 05.04a - ubytovací objekt	B4 C26 (SO 05.04)	130,70 m ²
SO 05.05a - ubytovací objekt	B5 C25 (SO 05.05)	130,70 m ²
SO 05.06a - ubytovací objekt	B6 C24 (SO 05.06)	130,70 m ²
celková podlažná plocha		784,20 m ²

SO 06 Ubytovacie objekty C (SO 06.01a - SO 06.04a) počet 4 každý 5-izbový, 2 poschodový

	označenie	podlažná plocha m ²
SO 06.01a - ubytovací objekt	C1 B23 (SO 06.01)	130,96 m ²
SO 06.02a - ubytovací objekt	C2 B22 (SO 06.02)	130,96 m ²
SO 06.03a - ubytovací objekt	C3 B21 (SO 06.03)	130,96 m ²
SO 06.04a - ubytovací objekt	C4 B20 (SO 06.04)	130,96 m ²
celková podlažná plocha		523,84 m ²

Popis stavby:

SO 01 Bytový dom, SO 02 Apartmánový dom, SO 03 Apartmánový hotel ako jedna budova pozostáva z jedného podzemného podlažia (prevádzkovo prepojené priestory garáže s objektami SO 01 až SO 03) a 4mi nadzemnými ustupujúcimi podlažiami. Garáž má zriadený jeden vjazd z novovybudovanej komunikácie napojenej na komunikáciu Agátová.

SO 01 Bytový dom je dispozične členený na 2 schodiskové sekcie /vchody A a B/. Bytový dom má pôdorys tvaru L a zastrešený je plochou strechou. Vstup do bytového domu je z 1.pp. Vzhľadom na konštrukčnú výšku podzemného podlažia do schodiskových jadier je zrealizovaný mezanín, kde sú umiestnené skladové priestory – sklady (kobky). Na vonkajšom obvode pozdĺžnych ramien objektu na 1-3.np sú priebežné balkóny resp. terasy s deliacimi priečkami.

SO 02 Apartmánový dom je pôdorysu tvaru T dispozične členený s 1 schodiskovou sekciou /vchod C/, zastrešený je plochou strechou. Na 1.pp je umiestnený hlavný vstup do objektu so vstupnou halou, recepciou a domovou vybavenosťou. Zároveň je tu umiestnená centrálna plynová kotolňa pre celý polyfunkčný objekt SO 01, SO 02, SO 03. Vzhľadom na konštrukčnú výšku podzemného podlažia do schodiskových jadier je navrhnutý mezanín, kde sú umiestnené skladové priestory. Na vonkajšom obvode pozdĺžnych ramien objektu na 1-3.np sú priebežné balkóny resp. terasy s deliacimi priečkami. Na 1.np, v koncovej polohe dispozície priečného traktu je umiestnený komerčný priestor občianskej vybavenosti s priamym prístupom z pešej komunikácie.

SO 03 Apartmánový hotel má pôdorys tvaru L s 1 schodiskovou sekciou /vchod D/, zastrešený je plochou strechou. Na 1.pp je umiestnený hlavný vstup do objektu s vstupnou halou, recepciou a domovou vybavenosťou. Na 1.pp. je tiež umiestnená technická miestnosť správcu a elektromerná miestnosť. Vzhľadom na konštrukčnú výšku podzemného podlažia do schodiskových jadier je zrealizovaný mezanín, kde sú umiestnené skladové priestory - sklady. Na vonkajšom obvode pozdĺžnych ramien objektu na 1-3.np sú priebežné balkóny resp. terasy s deliacimi priečkami. Na 1.np, v koncovej polohe dispozície priečného traktu je umiestnený komerčný priestor občianskej vybavenosti s priamym prístupom z pešej komunikácie.

SO 04 Ubytovacie objekty A - obsahuje 19 objektov /SO 04.02a až SO 04.20a/, ktoré sú v južnej časti daného územia. Objekty SO 04 sú umiestnené v dvojiciach a SO 04.02 je samostatne, prístup a prízjazd majú z novovybudovanej komunikácie. Typická apartmánová vila má jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia, zastrešená plochou strechou. Každý objekt obsahuje jednu ubytovaciu jednotku, 5-izbovú. Každý objekt má samostatný oddelený pozemok, v dvornej časti oplotený. Na uličnej strane objekty nie sú oplotené. Podzemné podlažie je zapustené do svahovitého terénu a je tvorené garážou pre 2 vozidlá a vstupnou halou so schodiskom. V nika na obvodovej stene smerom k ceste je umiestnená skrinka s meraním elektro a plynu a kobka na 2 odpad. nádoby.

SO 05 Ubytovacie objekty B - obsahuje 6 objektov /SO 05.01a až SO 05.06a/, ktoré sú vo východnej časti daného územia. Objekty SO 05 sú umiestnené v dvojiciach, prístup a prízjazd majú z novovybudovanej komunikácie. Typická apartmánová vila má dve nadzemné podlažie, bez suterénu, zastrešená plochou strechou. Každý objekt obsahuje jednu ubytovaciu jednotku, 4-izbovú. Každý objekt má samostatný oddelený pozemok, v dvornej časti oplotený. Na uličnej strane objekty nie sú oplotené. Na každom príľahlom pozemku sú dve parkovacie miesta. Na hranici pozemku a verejnej komunikácie je umiestnená železobetónová otvorená nika s meraním pre elektro a plyn a kobkou pre 2 odpad. nádoby.

SO 06 Ubytovacie objekty C - obsahuje 4 objekty /SO 06.01a až SO 06.04a/, ktoré sú v juhovýchodnej časti daného územia. Objekty SO 06 sú umiestnené v dvoch dvojiciach, prístup a prízjazd majú z novovybudovanej komunikácie. Typická apartmánová vila má jedno podzemné podlažie, jedno nadzemné podlažie, zastrešená plochou strechou. Každý objekt obsahuje jednu ubytovaciu jednotku, 4-izbovú. Každý objekt má samostatný oddelený pozemok, v dvornej časti oplotený. Na uličnej strane objekty nie sú oplotené. Na každom príľahlom pozemku sú dve parkovacie miesta. Na hranici pozemku a verejnej komunikácie je umiestnená železobetónová otvorená nika s meraním pre elektro a plyn a kobkou pre 2 odpad. nádoby.

SO 07 Stojiská pre komunálny odpad - dve stojiská sú určené pre objekty SO 01 až SO 03, pôdorysným rozmerom 5,0 x 4,8 m. Na stojiskách sú osadené 4 veľkokapacitné nádoby polozapustené do terénu cca 1,80 m (po jednom pre komunálny odpad, sklo, plast, papier), výška nad terénom cca 1,50 m. Stojiská sú umiestnené medzi parkovacími plochami prístupné priamo z peších a obslužných komunikácií.

SO 30 Požiarna nádrž – v križovatke novovybudovanej komunikácie v zmysle požiarnej bezpečnosti je určené miesto pre hasičskú techniku v prípade ich zásahu a je označená značkami. Požiarna nádrž je železobetónová vonkajšieho rozmeru 3,0 x 6,0 m a hĺbka 2,6 m s objemom min. 35,0 m³, ktorá zabezpečuje po dobu 30 minút odber požiarnej vody s výdatnosťou min. 18,0 l/s. Nádrž je vybavená uzamykateľným poklopom rozmerov 600 x 600 mm a výlezným rebríkom.

SO 33 Bazén – vonkajší nekrytý typizovaný bazén 22,5 x 12,5 x 1,5 m. Technológia je umiestnená v samostatnej podzemnej šachte vedľa telesa bazéna. Potreba vody je zabezpečená samostatnou prípojkou z vodomernej šachty VŠ03. V zimnom období bude bazén zazimovaný na tretinu svojho objemu a prekrytý. Predpoklad čistenia bazéna pri úplnom vypustení v režime 1x ročne.

Vypúšťanie bude napojené na areálový rozvod dažďovej kanalizácie a bude prebiehať v špeciálnom režime, aby nedošlo k neprimeranému kapacitnému zaťaženiu kanalizácie.

SO 34 Oporný múr – jeho vybudovanie bolo nutné z dôvodu rozšírenia a úpravy napojenia riešeného územia na komunikáciu Agátová a z dôvodu úpravy priepustu Dubravčického potoka popod Agátovú komunikáciu. Je riešený ako opačne otočené „L“ - uholníkový železobetónový oporný múr, rozmerov dl. cca 15,5m, výška 4,5m, šírka spodnej dosky 3,6 m, hrúbka steny a spodnej dosky 0,4 m.

Popis zmien:

Kolaudačné konanie bolo podľa § 81 ods. 4 doterajšieho stavebného zákona spojené s konaním o zmene stavby, nakoľko počas realizácie uvedenej stavby došlo k zmene voči projektovej dokumentácii overenej v stavebnom konaní a vydaným rozhodnutím č. SU 2395/160/2021/G 5 Fm zo dňa 18.2.2021, právoplatným dňa 22.6.2021. Zmena stavby sa týka dispozičného riešenia, a to v rozsahu:

SO 02 Apartmánový dom

- priestor označený číslom N.J.SO.02 Prenajímateľná jednotka 286,66 m² bola rozčlenená na 8 nebytových apartmánových jednotiek so samostatným hygienickým zázemím.

- do miestnosti č. C000.08 kotolňa bol zväčšený dverný otvor na 2x 1,80 m a bola doplnená technologická príprava a vývody teplovodu v interiéri kotolne pre napojenie plánovanej stavby s názvom “obchodno-prevádzkový objekt“
- na 4.np bola zväčšená terasa prislúchajúcej k apartmánom č. C404/2i a C401/4i
- na 1pp zmena konštrukcie doplnenej deliace ŽB stienky v hornej časti stĺpov v osi 9
- posuny a zmena okien na fasáde z dôvodu drobných dispozičných zmien a úprava konštrukcie pergol

SO 03 Apartmánový hotel

- priestor označený číslom N.J.SO.03 Prenajímateľná jednotka 145,20 m² bol rozčlenený na tri apartmány; každý má samostatné hygienické zázemie. Zmena umiestnenia vonkajšieho schodiska na bočnú stranu fasády.
- medzi miestnosti označené D000.08 správca a D000.07 recepcia sú osadené dvere
- do miestnosti č. D000.05 elektromerňa bol zväčšený dverný otvor na 2x 0,90 m
- na 4.np bola zväčšená terasa prislúchajúcej k apartmánu č. D401/3i
- posuny a zmena okien na fasáde z dôvodu drobných dispozičných zmien a úprava konštrukcie pergol

SO 01 Bytový dom

- na 4.np bola zväčšená terasa prislúchajúcej k bytu č. B402/3i
- posuny a zmena okien na fasáde z dôvodu drobných dispozičných zmien a úprava konštrukcie pergol
- drobné zmeny dispozícií bytov z dôvodu preriešenia architektúry. Počet bytov a izbovosť zostáva nezmenená, zostalo podľa stavebného povolenia

SO 04, SO 05, SO 06 Ubytovacie objekty

- zámena plynového kotla za tepelné čerpadlo typu vzduch-voda, vonkajšia jednotka je osadená na streche domu
- príprava na osadenie krbu, zrealizovanie komína na tuhé palivo
- zmena veľkosti okien, zmena osadenia okien a dverí
- posuny a zmena okien na fasáde z dôvodu drobných dispozičných zmien a úprava konštrukcie pergol
- drobné zmeny dispozícií ubytovacích jednotiek z dôvodu preriešenia architektúry. Počet ubytovacích jednotiek a izbovosť zostáva nezmenená, zostalo podľa stavebného povolenia.

Stavebný úrad uvedené zmeny v súlade s § 82 ods. 4 doterajšieho stavebného zákona odsúhlasuje.

Na užívanie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba sa povoľuje ako trvalá.
2. Stavbu možno užívať len na účel povolený týmto rozhodnutím. Každá zmena účelu užívania podlieha povoleniu stavebného úradu.
3. Stavbu je potrebné udržiavať v riadnom stavebno-technickom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarov a hygienických nedostatkov, aby neohrozovala životné prostredie, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu a aby sa čo najviac predĺžila jej užívatel'nosť. Užívateľ stavby zabezpečí jej riadnu údržbu a včasné opravy v súlade s ustanovením § 86 ods. 1 doterajšieho stavebného zákona.
4. Počas užívania stavby musia byť dodržané platné predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, zdravia ľudí, bezpečnosti pri práci a požiarnej ochrany.
5. Užívateľ stavby zabezpečí pravidelné kontroly a revízie technických zariadení v zmysle platných technických predpisov, ako aj príslušných STN.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia je dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby – geodetické zameranie, overená stavebným úradom v kolaudačnom konaní.
7. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného vyhotovenia stavby a príslušné rozhodnutia uchovávať po celý čas jej užívania, pri zmene vlastníctva ich odovzdá novému nadobúdateľovi.
8. Podmienky dotknutých orgánov:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako vecne príslušný orgán štátnej správy, vykonávajúci ochranu ovzdušia pre malé zdroje znečisťovania ovzdušia súhlas na trvalé užívanie malého stacionárneho zdroja znečistenia ovzdušia pod č. MAGS OZP 57920/2024-521091/2024/Ri zo dňa 16.9.2024:

- Prevádzkovať krbovú vložku na tuhé palivo v súlade s technicko-prevádzkovými podmienkami výrobcu.
- Spaľovať iba tuhé palivá určené v súlade s technickou špecifikáciou malého spaľovacieho zariadenia.
- Oznámiť tunajšiemu úradu všetky zmeny súvisiace s prevádzkou tepelného zdroja.

Okresný úrad Bratislava odbor starostlivosti o životné prostredie ako príslušný orgán štátnej správy ochrany ovzdušia vydal dňa 22.10.2024 súhlas na užívanie zdroja znečisťovania ovzdušia pod č. OU-BA-OSZP3-2024/478009-002 zo dňa 22.10.2024:

- Prevádzkovať zariadenia v súlade s dokumentáciou vrátane dodržiavania prevádzkových podmienok určených výrobcom a zabezpečenia pravidelnej údržby.
- V súlade s vyhláškou MŽP SR č. 249/2024 Z. z. o monitorovaní emisií zo stacionárnych zdrojov znečisťovania ovzdušia a kvality ovzdušia v ich okolí zisťovať množstvo vypúšťaných znečisťujúcich látok zo zdroja.
- Každoročne do konca februára oznamovať tunajšiemu úradu vybrané úplné a pravdivé údaje o stacionárnom zdroji, o množstve emisií do Národného emisného informačného systému v súlade s § 34 ods. 1 písm. d) zákona č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Podľa zákona č. 190/2023 Z. z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia
 - a) predkladať každoročne tunajšiemu úradu údaje potrebné pre určenie výšky poplatku za znečisťovanie ovzdušia podľa skutočnosti uplynulého roka a výpočet poplatku za každý zdroj,
 - b) tunajšiemu úradu oznámiť prípadnú zmenu prevádzkovateľa a zrušenie prevádzky tohto zdroja.
- Podľa vyhlášky č. 254/2023 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o ochrane ovzdušia
 - a) viesť prevádzkovú evidenciu zdroja znečisťovania ovzdušia,
 - b) predkladať súhrn vybraných údajov prevádzkovej evidencie do Národného emisného informačného systému.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania: Námietky účastníkov neboli v konaní uplatnené.

Odôvodnenie

Dňom 26.3.2024 podal stavebník spoločnosť Park Villa s.r.o., Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO 43 837 727 v zastúpení K.T.PLUS, s.r.o., Kopčianska 15, 851 01 Bratislava, IČO 35 958 766 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu s názvom „SAND RESORT DÚBRAVKA“ Agátová ul. Dúbravčice – sever MČ Bratislava-Dúbravka, ktorej súčasťou sú stavebné objekty uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia. Dňom podania návrhu bolo začaté kolaudačné konanie.

Stavebný úrad vyzval dňa 19.4.2024 listom č. SÚ-6594/2704/2024-/2024 MF stavebníka v zastúpení na zaplatenie správneho poplatku podľa zákona č. 145/1995 Z.z o správnych poplatkoch. Stavebník správny poplatok zaplatil dňa 23.4.2024.

Nakoľko predložené podanie neposkytovalo dostatočný podklad na riadne a spoľahlivé posúdenie návrhu, stavebný úrad dňa 25.4.2024 rozhodnutím č. SU 8120/2704/2024 MF vyzval stavebníka na doplnenie podania, presne špecifikoval doklady, určil lehotu jeho doplnenia, konanie prerušil a zároveň stavebníka upozornil, že ak nebude žiadosť v určenej lehote doplnená, príslušný stavebný úrad kolaudačné rozhodnutie podľa § 81b písm. d) doterajšieho stavebného zákona nevydá a podľa § 30 ods. 1 písm. d) správneho poriadku konania zastaví.

Po doplnení časti požadovaných dokladov, stavebný úrad oznámil dňa 2.7.2024 pod č. SU 12053/2704/2024 MF v súlade s ustanovením § 80 doterajšieho stavebného zákona a súčasne podľa 18 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov začatie konania, na prejednanie návrhu súčasne nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na 13.8.2024, o jeho výsledkoch bol spísaný protokol.

Námietky účastníkov konania neboli v konaní uplatnené.

Na ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním sa zúčastnil Hasičský a záchranný útvar hl. mesta SR Bratislava, Inšpektorát práce Bratislava a Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava a ostatní z prizvaných dotknutých orgánov sa na ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním nezúčastnili, má sa za to, že so stavbou z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasia.

Hasičský a záchranný útvar hl. mesta SR Bratislava vydal dňa 28.10.2024 stanovisko, ktorým vyjadril súhlas s vydaním kolaudačného rozhodnutia z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby. Inšpektorát práce Bratislava vydal dňa 22.8.2024 záväzné stanovisko, ktorým vyjadril súhlas s vydaním kolaudačného rozhodnutia.

Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava vydal dňa 22.8.2024 záväzné stanovisko, v ktorom konštatoval, že uvedenie predmetnej stavby do užívania je v súlade s požiadavkami platných právnych predpisov určených na ochranu verejného zdravia.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako príslušný orgán štátnej správy, vykonávajúci ochranu ovzdušia pre malé zdroje znečisťovania ovzdušia vydal dňa 16.9.2024 súhlas na trvalé užívanie malého stacionárneho zdroja znečistenia ovzdušia pod č. MAGS OZP 57920/2024-521091/2024/Ri a zároveň stanovil podmienky súhlasu, ktoré stavebný úrad zahrnul do podmienok tohto rozhodnutia a stavebník je povinný ich dodržať.

Okresný úrad Bratislava odbor starostlivosti o životné prostredie ako príslušný orgán štátnej správy ochrany ovzdušia vydal dňa 22.10.2024 súhlas na užívanie zdroja znečisťovania ovzdušia pod č. OU-BA-OSZP3-2024/478009-002 zo dňa 22.10.2024 a zároveň stanovil podmienky súhlasu, ktoré stavebný úrad zahrnul do podmienok tohto rozhodnutia a stavebník je povinný ich dodržať.

Okresný úrad Bratislava odbor starostlivosti o životné prostredie oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, ako príslušný orgán odpadového hospodárstva vydal dňa 5.6.2024 záväzné stanovisko, v ktorom konštatoval, že nemá námietky k vydaniu kolaudačného rozhodnutia na predmetnú stavbu.

Vo vzťahu k predmetnému územiu sa uskutočnilo zisťovacie konanie o navrhovanej činnosti pod názvom „Polyfunkčná zástavba Dúbravčice – Sever“ a dňa 25.8.2008 bolo vydané Okresným úradom životného prostredia v Bratislave pod č. ZPO/2008/06537-23/Bar/Ba IV rozhodnutie v zisťovacom konaní podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Okresný úrad Bratislava odbor starostlivosti o životné prostredie, EIA sa na ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním nezúčastnil, do ústneho pojednávania nedoručil písomné stanovisko, preto sa má za to, že so stavbou z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasia.

Hlavné mesto SR Bratislava na žiadosť stavebníka v súvislosti s kolaudačným konaním na uvedenú stavbu vydal dňa 13.1.2025 zmenu záväzného stanoviska pod č. MAGS OUIK 44993/2025-3288/Pet, a v ktorom konštatuje, že nedošlo k zmenám skutkových okolností, ktoré by odôvodňovali úplné nahradenie skoršieho záväzného stanoviska zo dňa 19.06.2017, a preto ho len zmenil v zmysle a v rozsahu podľa stavebníkom predloženej žiadosti. Hlavné mesto SR Bratislava ďalej uvádza, že dňa 18.10.2024 došlo k uzavretiu Zmluvy o spolupráci č. MAGBO2400116 (ďalej len „zmluva o spolupráci“) medzi hlavným mestom SR Bratislava a Park Villa s. r. o. a dňom účinnosti zmluvy o spolupráci hlavné mesto upustilo od požiadavky uvedenej v záväznom stanovisku hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 30685/17-324460 zo dňa 19.06.2017 týkajúcej sa podmienky kolaudácie stavby „SAND RESORT Bratislava - Dúbravka“ spočívajúcej v kolaudácii CDS v križovatke Saratovská - Pri Kríži (ďalej len „Križovatka“) alebo akejkolvek inej úpravy tejto križovatky. Hlavné mesto potvrdilo, že vzhľadom na uzatvorenie zmluvy o spolupráci hlavné mesto nemá a ani si neuplatňuje vo vzťahu k povoleniu alebo kolaudácii stavby „SAND RESORT Bratislava - Dúbravka“ podmienku na úpravu Križovatky alebo kolaudáciu CDS Križovatky či inej zmeny Križovatky, ani žiadne osobitné podmienky týkajúce sa Križovatky z hľadiska záujmov oddelenia dopravného inžinierstva.

Táto zmena záväzného stanoviska tvorí neoddeliteľnú súčasť záväzného stanoviska č. MAGS OUIK 30685/17-324460 zo dňa 19.06.2017, vydaného k stavbe: „SAND RESORT Bratislava - Dúbravka“, viacpodlažná polyfunkčná výstavba. Ostatný týmto nezmenený text predmetného záväzného stanoviska vrátane jeho grafických príloh zostáva v platnosti v pôvodnom znení.

Podľa § 76 doterajšieho stavebného zákona

ods. 1 Dokončení stavbu, prípadne jej časť spôsobilú na samostatné užívanie alebo tú časť stavby, na ktorej sa vykonala zmena alebo udržiavacie práce, pokiaľ tieto stavby vyžadovali stavebné povolenie, možno užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia.

Podľa § 81 doterajšieho stavebného zákona

ods. 3 Ak stavebný úrad pri kolaudačnom konaní zistí na stavbe závady brániace jej užívaniu, určí lehotu na ich odstránenie a preruší konanie.

Podľa § 81b doterajšieho stavebného zákona

písm. d) Kolaudačné rozhodnutie sa nevydá, ak nie je zaistená bezpečnosť a ochrana zdravia ľudí a životného prostredia, ako aj riadne užívanie stavby na určený účel, najmä ak nie sú splnené podmienky stavebného povolenia na nevyhnutnú komplexnosť výstavby a na vylúčenie negatívnych účinkov stavby na okolité životné prostredie, prípadne ich obmedzenie na prípustnú mieru,

písm. e) nie sú predložené doklady o vyhovujúcich výsledkoch predpísaných skúšok a vyhlásenia výrobcu o zhode stavebných výrobkov (§ 43f)

Podľa 30 ods. 1 písm. d) správny poriadok

Správny orgán konanie zastaví, ak účastník konania na výzvu správneho orgánu v určenej lehote neodstránil nedostatky svojho podania a bol o možnosti zastavenia konania poučený.

Stavebník v zastúpení na miestnom zisťovaní nepredložil všetky požadované doklady a podklady v zmysle vyhlášky, preto stavebný úrad vyzval stavebníka na doplnenie dokladov, určil lehotu na doplnenie návrhu a konanie prerušil rozhodnutím č. SU 16881/2704/2024 MF zo dňa 1.10.2024. Zároveň stavebníka upozornil, že ak nebude žiadosť v určenej lehote doplnená, príslušný stavebný úrad kolaudačné rozhodnutie podľa § 81b písm. d) doterajšieho stavebného zákona nevydá a podľa § 30 ods. 1 písm. d) správneho poriadku konania zastaví.

Navrhovateľ v priebehu konania niekoľkokrát požiadal o predĺženie lehoty na doplnenie. Stavebný úrad týmto žiadosťami vyhovel a lehotu predĺžil.

Pri realizácii stavby došlo k zmene časti stavby oproti projektovej dokumentácii overenej v stavebnom konaní. Drobné zmeny sa môžu povoliť v rámci kolaudácie podľa ustanovenia § 81 ods. 4 doterajšieho stavebného zákona tým, že ich stavebný úrad odsúhlasí a vyznačia sa v projektovej dokumentácii skutočného vyhotovenia. Zmena stavby je uvedená vo výrokovej časti tohto rozhodnutia a týka sa dispozičného riešenia vnútorných zmien stavby.

Účelom kolaudačného konania podľa § 81 ods. 1 doterajšieho stavebného zákona je zistiť, či dokončená stavba je zrealizovaná podľa podmienok určených v stavebnom povolení a v súlade s projektovou dokumentáciou overenou v stavebnom konaní. Povinnosťou stavebného úradu je v kolaudačnom konaní skúmať, či stavba nebude mať negatívny vplyv na životné prostredie, na život a zdravie osôb, bezpečnosť práce a technických zariadení a splnenie hygienických, protipožiarnych, dopravných podmienok. Za týchto podmienok môže stavebný úrad nepodstatné zmeny vykonané v priebehu realizácie stavby podľa § 81 ods. 4 doterajšieho stavebného zákona spojiť konanie o kolaudácii s konaním o zmene stavby pred jej dokončením podľa § 68 doterajšieho stavebného zákona.

Nepodstatné zmeny vykonané počas realizácie stavby môže stavebný úrad vyhodnotiť také zmeny, ktoré nezasahujú do nosných konštrukcií stavby, nemení sa pôdorysné a výškové určenie stavby, výrazné zmeny v dispozičnom členení stavby, výrazné členenie resp. zmena fasády stavby a pod.

Stavebný úrad vyhodnotil, že túto zmenu oproti overenej projektovej dokumentácii možno posúdiť ako nepodstatnú zmenu oproti overenej projektovej dokumentácii, najmä s poukazom na to, že ňou nedošlo k zmene v objemových parametroch stavby, a ani nedošlo k zmene charakteru a účelového využitia uvedenej stavby. Z toho dôvodu bola táto zmena povolená v rámci kolaudačného konania.

Podľa § 81 doterajšieho stavebného zákona

ods. 1 v kolaudačnom konaní stavebný úrad najmä skúma, či sa stavba uskutočnila podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní a či sa dodržali zastavovacie podmienky určené územným plánom zóny alebo podmienky určené v územnom rozhodnutí a v stavebnom povolení. Ďalej skúma, či skutočné realizovanie stavby alebo jej užívanie nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení.

ods. 4 s kolaudačným konaním sa môže spojiť konanie o zmene stavby (§ 68), pokiaľ sa skutočné realizovanie podstatne neodchyľuje od dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní.

Stavebník dňa 1.10.2025 predložil všetky požadované doklady, podklady a projektovú dokumentáciu skutočného vyhotovenia stavby.

Uvedená stavba bola povolená rozhodnutím č. SU 2395/160/2021/G 5 Fm zo dňa 18.2.2021, právoplatným dňa 22.6.2021.

V súvislosti s predmetnou stavbou boli vydané príslušným stavebným úradom mestskej časti Bratislava-Dúbravka:

rozhodnutie č. SU-517/1265/2024-H1-MF zo dňa 8.1.2024 právoplatné dňa 7.2.2024, ktorým bolo povolené užívanie stavebných objektov SO 08 VN prípojka, SO 09 Distribučné rozvody NN (SO 09.01 - NN rozvod Sand Resort, SO 09.02 NN rozvod do existujúcej NN siete) a SO 13 Trafostanica;

rozhodnutie č. SU 1982/1263/2024 H 4 MF zo dňa 30.1.2024 právoplatné dňa 9.5.2024, ktorým bolo povolené užívanie stavebných objektov SO 18.01 Prekládka plynovodu DN 200, SO 18.03 Plynovod pre objekty SO 04, SO 05 a SO 06, SO 19.01 Prípojka plynu pre PS 02 Kotelňa a SO 19.02 Prípojka plynu pre objekt SO 04, SO 05 a SO 06;

rozhodnutie č. SU 12124/2677/2024 H 15 MF zo dňa 2.7.2024 právoplatné dňa 19.7.2024, ktorým bolo povolené užívanie stavebných objektov SO 10.1 NN prípojka pre zastávku MHD, SO 11.01 VO – osvetlenie cyklochodníka – komunikácia Agátová a SO 11.02 VO – osvetlenie zastávky MHD.

Špeciálny stavebný úrad mestskej časti Bratislava-Dúbravka príslušný podľa § 16 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z.z. stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov vydal dňa 17.9.2025 rozhodnutie č. SU 13929/1911/2025 M 4 MF právoplatné dňa 18.9.2025, ktorým bolo povolené užívanie stavebných objektov SO 15 Komunikácia a spevnené plochy (SO 15.1 až SO 15.11 Exteriérové parkovisko (celkom 57 parkovacích miest)), SO 15.20 Prístupová cesta k lesným pozemkom a SO 15.21 Obslužná plocha údržby.

Okresný úrad Bratislava ako špeciálny stavebný úrad a orgán štátnej vodnej správy podľa § 61 zákona NR SR č. 364/2004 Z. z. o vodách vydal dňa 4.7.2025 rozhodnutie č. OU-BA-OSZP3-2025/256983-018 právoplatné dňa 11.8.2025, ktorým bolo povolené užívanie stavebných objektov vodných stavieb SO 20 Vodovod, SO 22 Splašková kanalizácia, SO 24.01 Dažďová kanalizácia zo striech pre objekty SO 01, SO 02, SO 03, SO 24.02 Dažďová kanalizácia zo striech pre objekty SO 04, SO 05, SO 06, SO 24.03 Dažďová kanalizácia zo striech pre objekt SO 33 Bazén, SO 25 Dažďová kanalizácia z komunikácií, SO 26 Ochrana proti prívalovým vodám, SO 27 Úprava priepustu DN 800, SO 28 Úžitkový vodovod.

Všetky vyššie uvedené stavebné objekty súvisiace s uvedenou stavbou s názvom SAND RESORT DÚBRAVKA“ Agátová ul. Dúbravčice – sever, MČ Bratislava-Dúbravka boli umiestnené rozhodnutým o umiestnení stavby pod č. SU 6286/639/2020/U 8/Fm zo dňa 22.4.2020, právoplatné dňa 22.6.2020, ktoré vydal Stavebný úrad mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

Stavebný úrad v zmysle stavebného zákona a vyhlášky č. MŽP SR číslo 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia doterajšieho stavebného zákona, v kolaudačnom konaní neskúma vlastnícke vzťahy k pozemkom dotknuté stavbou, pokiaľ sa nezmenili voči stavebnému povoleniu. Vlastnícke vzťahy k uvedeným pozemkom sa nemenili voči stavebnému konaniu.

Stavebný úrad v uskutočnenom kolaudačnom konaní preskúmal predložený návrh na kolaudáciu a zistil, že stavba je uskutočnená v súlade s § 81 ods. 1 doterajšieho stavebného zákona, jej užívaním nie sú ohrozené záujmy chránené stavebným zákonom, predpismi vydanými na jeho realizáciu a osobitnými predpismi.

Z hľadiska užívateľnosti stavby bolo v konaní a na podklade dokladov predložených stavebníkom preukázané, že stavba je spôsobilá na riadne a bezpečné užívanie. Stavba bola zrealizovaná tak, že počas jej užívania bude vyhovovať základným požiadavkám podľa ustanovenia § 43d doterajšieho stavebného zákona, čo bolo dosvedčené správami o vykonaných skúškach, osvedčeniami o použitých materiáloch, stavebných výrobkoch. Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie.

S poukazom na uvedené skutočnosti stavebný úrad po preskúmaní a vyhodnotení skutkových a právnych okolností danej veci konštatuje, že stavba bola uskutočnená podľa overenej projektovej dokumentácie v stavebnom konaní, je spôsobilá na riadne a bezpečné užívanie, v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu užívania stavby, z toho dôvodu rozhodol tak, ako je to uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia, na mestskej časti Bratislava–Dúbravka, Žatevná 2, 844 02 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava.

Podľa § 140c ods. 8 doterajšieho stavebného zákona proti rozhodnutiu, ktorému predchádzalo konanie podľa osobitného predpisu, má právo podať odvolanie aj ten, kto nebol účastníkom konania, ale len v rozsahu, v akom sa namieta nesúlad povolenia s obsahom rozhodnutia podľa osobitného predpisu. Lehota na podanie odvolania podľa § 140c ods. 9 stavebného zákona je 15 pracovných dní a začne plynúť odo dňa zverejnenia tohto rozhodnutia.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

RNDr. Martin Zaťovič
starosta

Doručuje sa:

Účastníci konania:

1. Park Villa s.r.o., Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO 43 837 727
v zastúpení K.T.PLUS, s.r.o., Kopčianska 15, 851 01 Bratislava, IČO 35 958 766

Dotknuté orgány na vedomie:

1. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO 00 603 481
2. Regionálny úrad verej. zdravot. Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava, IČO: 00 607 436
3. Hasičský a záchr. útvar hl. m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 01 Bratislava, IČO 00 151 866
4. Inšpektorát práce v Bratislave, Za kasárňou 1, 832 64 Bratislava, IČO: 00 166 367
5. Ministerstvo vnútra SR, Krajské riaditeľstvo policajného zboru v Bratislave, KDI, Špitálska 14, Bratislava, IČO 00 151 866
6. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, OH, OPaK, EIA, OO, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, IČO 00 151 866

Toto rozhodnutie musí byť zverejnené na úradnej tabuli a na webovom sídle Mestskej časti Bratislava–Dúbravka až do nadobudnutia jeho právoplatnosti.

Zverejnené dňa: -----

Zvesené dňa: -----

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje zverejnenie a zvesenie zverejnenia oznámenia

Vybavuje: Ing. M. Franzová, tel. č. 02/69 20 25 75