



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Žatevná 2, 844 02 Bratislava 42

č. SU-4768/2220/2025/S-2/LV

v Bratislave dňa 03.03.2025

STAVEBNÉ POVOLENIE

Mestská časť Bratislava-Dúbravka ako príslušný stavebný úrad (ďalej stavebný úrad) podľa §117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v nadväznosti na § 7a písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o hlavnom meste“) a čl. 67 štatútu hlavného mesta Bratislavy, v nadväznosti na § 1 písm. c) zákona č. 608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, 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 a §§46,47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len „správny poriadok“), na podklade vykonaného konania rozhodol takto:

podľa § 66 stavebného zákona v spojení s § 10 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

povoľuje

zmenu dokončenej stavby - stavebné úpravy s názvom: **„Zubná ordinácia, Polyfunkčný komplex Čerešne 2 Polianky – Blok I“**,

miesto stavby : mezonety – nebytové priestory I11, I12 s vchodom na prízemí bytového domu súp. č. 3668, Polianky 7J, na pozemkoch CKN parc. č. 2436//113, 2436/409, 2436/410, 2436/411, 2436/412, 2436/413, 2436/414, 2435/415, 2436/416, 2436/417, 2436/423, 2436/424, 2436/425, 2436/426, 2436/429, 2436/430, 2436/431, 2436/432, 2436/433, 2436/434, 2436/435, 2436/436, 2436/438, 2436/439, 2436/440, 2436/441, 2436/449, 2436/455, 2436/456, 2436/462, 2436/463, 2436/464, 2436/465, 2436/466, 2436/467, 2436/468, 2436/469, 2436/470, 2436/471, 2436/472, 2436/473, 2436/474, 2436/477, 2436/480, 2436/481 kat. územie Dúbravka, Bratislava,

stavebníkovi : **PEZADENT s.r.o.**, Štefanovičova 3002/6, 811 04 Bratislava,
IČO: 47 636 467,

za účelom zmeny užívania nebytových priestorov - zariadenie obchodu v bytovom dome podľa § 43b ods.1 písm. a) stavebného zákona na zubnú ambulanciu (zdravotnícke zariadenie).

Popis stavebných úprav :

V bloku I v nebytových priestoroch mezonetov I11 a I12 (zariadenie obchodu) je plánované zriadenie stomatologickej ambulancie. Z uvedeného dôvodu sa navrhujú stavebné úpravy, ktoré pozostávajú z prepojenia mezonetov novými otvormi v deliacich nosných stenách na

oboch podlažiach, z odstránenia jedného schodiska a následného dobetónovania schodiskového priestoru monolitickou stropnou doskou hr. 160mm a zosilnenia dosky uhlíkovými lamelami pri spodnom povrchu.

Navrhované dverné otvory budú 1200x2250 mm. Pre vytvorenie otvorov je potrebné realizovať zosilnenia – pribetonávka stenou hr. 150 mm na 1.NP z oboch strán a zosilnenie dosky 1PP uhlíkovými lamelami.

V priestoroch mezonetov budú vybudované SDK priečky hr. 150 mm a sklenené steny. Na prízemí bude recepcia, čakáreň a 2 ambulancie, RTG a soc. zázemie. Na 2. NP budú 3 ordinácie, denná miestnosť pre zamestnancov, miestnosť pre dezinfekciu a technická miestnosť.

Celková podlahová plocha po stavebných úpravách bude 208,75 m².

V priestoroch budú vybudované nové rozvody studenej a teplej vody, kanalizácie.

Bude vybudovaná nová elektroinštalácia (svetelná a zásuvková), pričom pôvodné rozvádzače RS a RS1 sa demontujú a nahradia sa novými rozvádzačmi RMS1 a RMS2, zachová sa len napojenie rozvádzačov z rozvádzača RE-IJ1.

Vykurovanie priestorov bude elektrickým odporovým podlahovým vykurovaním, pričom ako zdroj tepla budú slúžiť podlahové vykurovacie káble Deviflex 18T.

Vetrание priestorov ambulancií pozostáva z nástennej rekuperačnej vetracej jednotky KWL 300 WR s integrovaným el. ohrievačom a z podstropnej rekuperačnej vetracej jednotky KWL 220 DL s integrovaným el. ohrievačom.

Chladienie priestorov bude chladiacimi jednotkami multi-split – 2 ks vonkajšie jednotky a 8 ks vnútorných jednotiek.

Pre realizáciu stavebných úprav sa stanovujú tieto podmienky:

1. Stavba sa bude realizovať podľa predloženej projektovej dokumentácie z 04/2024 vypracovanej Ing.arch.Pavlom Remšíkom, autorizovaným architektom, 2300 AA, overenej v stavebnom konaní, ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia. Každá zmena oproti schválenej projektovej dokumentácii musí byť dopredu odsúhlasená v stavebnom konaní.
2. Stavbu možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia. Stavebné povolenie stráca platnosť ak stavba nebude zahájená do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti.
3. Stavba bude realizovaná dodávateľsky. Stavebník je povinný najneskôr do 15 dní po skončení výberu dodávateľa písomne ho oznámiť tunajšiemu úradu. Stavebník doloží oprávnenie zhotoviteľa na uskutočňovanie stavieb a stavbyvedúceho (§ 44 ods. 1 stavebného zákona).
4. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods. 2) písm. h) stavebného zákona písomne oznámiť stavebnému úradu začatie stavebných prác.
5. Stavba bude dokončená do 12 mesiacov odo dňa začatia stavby. V prípade, že termín nebude môcť byť dodržaný, je stavebník povinný požiadať stavebný úrad o jeho predĺženie.
6. Po celú dobu výstavby musia byť zabezpečené podmienky pre výkon štátneho stavebného dohľadu a vykonávaný autorský dozor projektanta.
7. Stavebník musí zabezpečiť, aby počas celej doby výstavby bolo na stavbe k dispozícii stavebné povolenie, overená projektová dokumentácia a stavebný denník.
8. Stavenisko musí mať zabezpečený odvoz alebo likvidáciu odpadu. (§43i ods. 3 písm. f) stavebného zákona). Stavebník ku kolaudácii doloží doklady o množstve a spôsobe zneškodnenia odpadu zo stavby, pričom budú dodržané ust. zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov.

9. Stavebník je povinný zabezpečiť realizáciu stavebných prác tak, aby nedošlo k obmedzovaniu, resp. ohrozovaniu obyvateľov bytového domu. Počas stavebných prác musí stavebník dodržiavať ustanovenia vyhlášky č. 147/2013 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a ustanovenia § 43i ods. 3 písm. e, g, h stavebného zákona.
10. Stavebník je povinný zabezpečiť realizáciu stavebných prác tak, aby vykonávanými prácami nevznikli škody, ktorým možno zabrániť, v prípade vzniku škody je povinný poskytnúť vlastníčkovi náhradu podľa všeobecných predpisov o náhrade škody.
11. Stavebník je povinný na stavbe v zmysle § 43f stavebného zákona použiť vhodné stavebné výrobky.
12. Stavebník je povinný počas výstavby udržiavať čistotu na verejných priestranstvách. V prípade zaujatia verejného priestranstva požiadať jeho vlastníka o súhlas.
13. Stavenisko musí byť zabezpečené pred vstupom cudzích osôb a označené ako stavenisko (§ 43i ods. 3 stavebného zákona).
14. Stavebník je povinný dodržiavať požiadavky zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a príslušných predpisov a ust. Nariadenia vlády SR č. 549/2007 Z.z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií.
15. Dokončenú stavbu možno užívať na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia, o ktoré musí stavebník požiadať stavebný úrad.
16. Stavebník je povinný počas realizácie stavebných prác dodržiavať podmienky v stanoviskách dotknutých orgánov:

KR hasičského a záchranného zboru v Bratislave

- stanovisko č. KRHZ-BA-OPP-2024/000888-002 zo dňa 11.10.2024
 - o Stanovisko nenahrádza stanovisko pre nasledujúce konanie podľa stavebného zákona.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie

- vyjadrenie z hľadiska odpadového hospodárstva č. OU-BA-OSZP3-2024/445986-002 zo dňa 12.09.2024
 - o Pôvodca stavebných odpadov je povinný dodržiavať ustanovenia § 14 č. 79/2015O odpadoch (ďalej len zákon o odpadoch), 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,
 - ohlasovať údaje z evidencie príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva
 - je podľa §77 ods.3 zákona povinný:
 - stavebné odpady a odpady z demolácií prednostne materiálno 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. 1 písm. e) zákona preukázateľný zmluvný vzťah o fyzickom nakladaní s nimi, uzatvorený minimálne v rozsahu určenom vykonávacím predpisom.
 - o Pôvodcovi odpadov, ak ide o odpady vznikajúce pri stavebných a demolačných prácach, vykonávaných v sídle alebo mieste podnikania, organizačnej zložke alebo v inom mieste pôsobenia právnickej osoby alebo fyzickej osoby - podnikateľa, je právnická osoba alebo fyzická osoba - podnikateľ, ktorej bolo vydané povolenie podľa osobitného predpisu (napr. §54, 55,57 a 88 až 93 zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov); pri vykonávaní obdobných prác pre fyzické osoby je pôvodcom odpadu ten, kto uvedené práce vykonáva.
 - o Podľa § 99 ods.1 písm. b bodu č.5 zákona o odpadoch sa orgán štátnej správy v odpadovom hospodárstve vyjadruje aj k dokumentácii v kolaudačnom konaní. Ako podklad pre vydanie záväzného stanoviska ku kolaudácii stavby žiadame predložiť doklady o spôsobe nakladania s odpadmi zo stavby (napr. faktúry, vážne lístky o odovzdaní odpadu oprávnenej osobe pre jednotlivé druhy odpadov, SLNO. V dokladoch musí byť taxatívne označená stavba, z ktorej

odpad pochádza, inak doklad nebude považovaný za relevantný. Na požiadanie musí byť predložený originál uvedených dokladov.

- Podľa § 99 ods.2 zákona o odpadoch orgán štátnej správy odpadového hospodárstva má v konaniach uvedených v §99 ods.1 písm. b) citovaného zákona postavenie dotknutého orgánu; vyjadrenia, ktoré sú výsledkom uvedených konaní, sa v prípadoch konania podľa osobitného predpisu považujú za záväzné stanovisko.

Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, hlavné mesto - odborné stanovisko č. RÚVZBA/OE/9842/24737/2024 zo dňa 21.08.2024

Po preskúmaní PD sa požaduje :

- Plánované vlastné zdroje hluku (VZT, klimatizácia) vo vzťahu k dotknutému (okolitému) chránenému prostrediu zabezpečiť tak, aby spĺňali požiadavky 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.
- Umelé osvetlenie jednotlivých miestností riešiť v súlade s požiadavkami vyhl. MZ SR č. 541/2007 Z.z. o podrobnostiach o požiadavkách na osvetlenie pri práci v znení neskorších predpisov a v spojení s STN EN 12 464-1 (s umelou osvetlenosťou ambulancií a miestností sterilizácie inštrumentov min. 500 lx).
- Stavebno-technické vyhotovenie a vybavenie navrhovaných zdravotníckych priestorov v podrobnostiach riešiť v súlade s ustanoveniami výnosu MZ SR uverejneného pod č. 44 v čiastke č. 32-51 Vest. MZ SR zo dňa 28.10.2008 o minimálnych požiadavkách na personálne zabezpečenie a materiálno technické vybavenie jednotlivých druhov zdravotníckych zariadení v znení jeho noviel - a to najmä:
 - a. všetky zariadenia predmety zdravotníckej techniky určené pre umývanie a čistenie (umývadlá, drezy, výlevky, sprchy) vybaviť prívodom (okrem studenej pitnej vody) aj tečúcej teplej vody s teplotou najmenej 50 °C;
 - b. všetky ambulancie vybaviť germicídnymi žiaričmi vhodného typu.
- Realizáciu ľahkoumyvateľných a dezinfikovateľných povrchov stien miestností riešiť/ doplniť podľa nasledovných minimálnych hygienických zásad:
 - a. v miestnosti očisty a sterilizácie inštrumentov, miestnosti pre upratovanie, WC personálu a pacientov po celom ich obvode do výšky min. 1,8 m,
 - b. v ostatných miestnostiach steny za inštalovanými umývadlami/drezmi do výšky min. 1,5m, resp. do výšky nad nimi osadených skrinkových zostáv.
- Splnenie uvedených požiadaviek tohto odborného stanoviska žiadam preukázať pri kolaudačnom konaní
- Ku kolaudačnému konaniu predložiť:
 - a. protokol z laboratórneho rozboru vzorky pitnej vody, výsledky ktorého preukážu súlad s požiadavkami vyhl. 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, manažmente rizík systému zásobovania pitnou vodou a manažment rizík domových rozvodných systémov,
 - b. doklad z merania účinnosti nútených vetracích systémov (VZT), ktorý preukáže súlad s požiadavkami vyhl. MZ SR č. 259/2008 Z. z. (cit. vyššie),
 - c. protokol z objektívneho merania umelej osvetlenosti pracovných priestorov, ktorého výsledky preukážu súlad s požiadavkami vyhl. MZ SR č. 541/2007 Z.z. (cit. vyššie) a vyhl. MZ SR 259/2008 Z. z. (cit. vyššie),
 - d. protokol z objektívneho merania hluku, výsledky ktorého preukážu, že hluk z vnútorných (TZB) a vonkajších zdrojov nebude negatívne vplyvať na vlastné i okolité chránené prostredie podľa vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z. (cit. vyššie),
 - e. protokol z merania zvukoizolačných vlastností deliacich konštrukcií medzi stomatologickými ambulanciami navzájom a súvisiacimi nebytovými (obchodné priestory) a bytovými priestormi podľa STN 73 0532 Akustika. Hodnotenie zvukovo izolačných vlastností budov a stavebných konštrukcií. Požiadavky.

V konaní neboli vznesené námietky a pripomienky účastníkov konania.

ODÔVODNENIE

Stavebník : PEZADENT s.r.o., Štefanovičova 3002/6, 811 04 Bratislava, IČO: 47 636 467, v zastúpení Cesproza s.r.o., Budyšínska 14, 831 01 Bratislava, IČO: 36 289 345, podal dňa 26.06.2024 žiadosť o vydanie stavebného povolenia zmeny dokončenej stavby - stavebné úpravy s názvom: „Zubná ordinácia, Polyfunkčný komplex Čerešne 2 Polianky – Blok I“, v priestoroch mezonetov – nebytové priestory I11, I12 s vchodom na prízemí bytového domu súp. č. 3668, Polianky 7J, na pozemkoch CKN parc. č. 2436//113, 2436/409, 2436/410, 2436/411, 2436/412, 2436/413, 2436/414, 2435/415, 2436/416, 2436/417, 2436/423, 2436/424, 2436/425, 2436/426, 2436/429, 2436/430, 2436/431, 2436/432, 2436/433, 2436/434, 2436/435, 2436/436, 2436/438, 2436/439, 2436/440, 2436/441, 2436/449, 2436/455, 2436/456, 2436/462, 2436/463, 2436/464, 2436/465, 2436/466, 2436/467, 2436/468, 2436/469, 2436/470, 2436/471, 2436/472, 2436/473, 2436/474, 2436/477, 2436/480, 2436/481 kat. územie Dúbravka, Bratislava, za účelom zmeny užívania nebytových priestorov - zariadenie obchodu na zubnú ambulanciu (zdravotnícke zariadenie).

Dňom podania žiadosti bolo začaté stavebné konanie.

Nakoľko predložená žiadosť neposkytovala dostatočný podklad pre posúdenie navrhovaných stavebných úprav, stavebný úrad výzvou zo dňa 17.07.2025 vyzval stavebníka na doplnenie podania a konanie rozhodnutím č. SU-13191/3441/2024/LV prerušil. Stavebník podanie postupne doplňal podaniami zo dňa 19.09.2024, 18.10.2024 a naposledy dňa 08.01.2025 v zmysle výzvy zo dňa 08.10.2024, ktorou bola predĺžená lehota na doplnenie do 31.01.2025. Po doplnení podania stavebníkom stavebný úrad v konaní pokračoval.

Mestská časť Bratislava-Dúbravka ako príslušný stavebný úrad I. stupňa oznámením č. SU-923/2220/2025 zo dňa 20.01.2025 oznámila začatie stavebného konania účastníkom konania verejnou vyhláškou a dotknutým orgánom, správcom inžinierskych sietí jednotlivo, a pretože boli stavebnému úradu dobre známe pomery a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej zmeny dokončenej stavby upustil v zmysle ustanovenia § 61 ods. (2) stavebného zákona od miestneho šetrenia a ústneho pojednávania. Účastníci konania a dotknuté orgány mali určenú lehotu na uplatnenie námietok a pripomienok 7 pracovných dní.

Účastníci konania boli oboznamovaní o priebehu konania v súlade s § 61 ods. 3 stavebného zákona. Dokumentácia stavby bola k dispozícii na stavebnom úrade. Uvedeným postupom správny orgán umožnil v súlade s §33 ods. 2 správneho poriadku účastníkom konania vyjadriť sa k podkladom stavebného povolenia. Do spisového materiálu povoľovanej stavby nenahliadol žiaden účastník konania, ani dotknuté orgány, správcovia inžinierskych sietí.

Stavebnému úradu boli v stavebnom konaní predložené nasledovné doklady: plnomocenstvo na zastupovanie, projektová dokumentácia z 06/2024, vyhotovená Ing.arch. Pavlom Remšíkom, súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov s realizáciou stavebných úprav podľa §14a a §14b zák. č. 182/1993 Z.z., stanoviská dotknutých orgánov a organizácií. Ich stanoviská uplatnené v tomto konaní boli preskúmané, skoordované a zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia a sú uvedené v jeho výrokovej časti. Stavebník zaplatil správny poplatok podľa položky č. 60 písm. g) zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

Nebytové priestory I11, I12 s vchodom na prízemí bytového domu súp. č. 3668, Polianky 7J, Bratislava sú podľa výpisu z listu vlastníctva č. 3962 vo vlastníctve stavebníka.

Nakoľko stavebník zasahuje do spoločných nosných konštrukcií bytového domu doložil v súlade s §14a a §14b zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zápisnicu o výsledku písomného hlasovania zo dňa 27.12.2024.

V stavebnom konaní stavebný úrad preskúmal žiadosť a priložené doklady v zmysle ustanovení § 61, §62, §64, §85 stavebného zákona, pričom zistil, že povolením realizácie predmetnej stavby nebudú ohrozené celospoločenské záujmy, ani ohrozené práva a právom chránené záujmy dotknutých účastníkov konania.

Na podklade vykonaného konania rozhodol stavebný úrad tak, ako znie výroková časť 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 42, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre výstavbu a územné plánovanie Bratislava (podľa § 54 správneho poriadku). Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

RNDr. Martin Zaťovič
starosta

Doručí sa účastníkom konania formou verejnej vyhlášky :

1. Stavebník : PEZADENT s.r.o., Štefanovičova 3002/6, 811 04 Bratislava, IČO: 47 636 467, v zastúpení Cesproza s.r.o., Budyšínska 14, 831 01 Bratislava, IČO: 36 289 345
2. RUPALI s.r.o., Povraznícka 14, 811 05 Bratislava, Ing. arch. Pavol Remšík - projektant
3. Vlastníci stavby súp. č. 3668, Polianky 7J,7K, Bratislava podľa listu vlastníctva č. 3962 v k.ú. Dúbravka

Na vedomie dotknutým orgánom :

1. Krajské riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bratislave, Radlinského 6, 811 07 Bratislava 1, IČO: 00151866
2. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
3. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava, IČO: 00607436
4. Západoslovenská distribučná, a. s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava 1

Verejná vyhláška

Toto rozhodnutie sa doručuje verejnou vyhláškou a vyvesí sa na dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Dátum vyvesenia na úradnej tabuli:
pečiatka a podpis:

Dátum zvesenia z úradnej tabule:
pečiatka a podpis: