

Vec: **stavba**: „Hotel Čerešne“

– zverejnenie žiadosti na vydanie rozhodnutia o zmene stavby pred dokončením

Stavebník : **Čerešne UP, s.r.o.**, Mickiewiczova 9, 811 07 Bratislava, IČO: 47 995 980, v zastúpení IRS - inžiniering, s.r.o., Bottova 8122/4, 811 09 Bratislava, IČO: 50 447 335, podaním zo dňa 20.02.2026 požiadal o vydanie rozhodnutia o zmene stavby pred dokončením stavby s názvom: „Hotel Čerešne“, v rozsahu:

zmena názvu stavby: „**Apartmánový Garni Hotel Čerešne**“,

stavebný objekt : SO 07 Budova s funkciou prechodného ubytovania s podzemnou garážou – blok S

na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. 2436/66, 2436/68, 2436/69, 2436/109, 2436/268, 2436/269, 2438/1, 2438/2, 2438/3, 2438/4, 2438/5, 2438/6, 2438/36, v katastrálnom území Dúbravka.

Stavba „Hotel Čerešne“ bola umiestnená územným rozhodnutím vydaným mestskou časťou Bratislava-Dúbravka pod č. SU-5503/758/2023/U-5/LV zo dňa 15.03.2023, právoplatné dňa 20.04.2023.

Stavba „Hotel Čerešne“ bola povolená stavebným povolením č. SU-19783/2756/2024/G-19/LV zo dňa 29.11.2024, právoplatné dňa 07.01.2025.

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“, ktoré je zverejnené na stránke: <https://www.enviroportal.sk/sk/eia/detail/hotel-ceresne-ceresne-3-parkovisko-polianky-polyfunkcny-komplex-ceresn>, spolu s dokumentami k navrhovanej činnosti.

Do podkladov konania možno nahliadnuť na ul. Pri križi 14 – na stavebnom úrade, v stránkové dni :

Po: 8⁰⁰ – 12⁰⁰ 13⁰⁰ – 17⁰⁰

St : 8⁰⁰ – 12⁰⁰ 13⁰⁰ – 16⁰⁰, Štv: 13⁰⁰ – 16⁰⁰.

Dotknutá verejnosť:

(§ 24 zákon č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov) a to:

Združenie domových samospráv, P.O.BOX 218, 850 00 Bratislava

Príloha : návrh na začatie konania zo dňa 20.02.2026

Verejná vyhláška

Táto informácia sa zverejňuje na úradnej tabuli mestskej časti Bratislava-Dúbravka do doby nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia.

Dátum zverejnenia

na úradnej tabuli:

Pečiatka a podpis:

Dátum zvesenia

z úradnej tabuli:

Pečiatka a podpis:

Žiadateľ:

IRS – inžiniering, s. r. o., IČO: 50 447 335, sídlo: Česká 3002/7, 831 03 Bratislava,
Kontakt: Iveta Rouseková, 0903 75 45 61, e- mail: iveta.rousekova@gmail.com

Mestská časť Bratislava Dúbravka
STAVEBNÝ ÚRAD
Žatevná 2
844 02 Bratislava

V Bratislave dňa 19.02.2026

VEC: **Žiadosť o vydanie stavebného povolenia – zmena stavby pred dokončením**

V zastúpení stavebníka obchodnej spoločnosti Čerešne UP, s.r.o., IČO: 47 995 980, sídlo: Mickiewiczova 2246/9, PSČ 811 07 Bratislava, Vás ako miestne príslušný stavebný úrad žiadam o začatie konania a následne o rozhodnutia – zmena stavby pred dokončením časti stavby:

Názov stavby: **„Hotel Čerešne“**

SO 07 Budova s funkciou prechodného ubytovania s podzemnou garážou – blok S

Stavebník: **Čerešne UP, s.r.o., IČO: 47 995 980,**

Sídlo: Mickiewiczova 2246/9, PSČ 811 07 Bratislava

Stavebníka zastupuje: IRS – inžiniering, s. r. o., IČO 50 447 335, ul. Česká č.3002/7, Bratislava PSČ 831 03

Iveta Rouseková, konateľka

Na stavbu vydala MČ Bratislava Dúbravka stavebné povolenie č. SU-19783/2756/2024/G-19, dňa 29.11.2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 07.01.2025.

Objektová skladba povolenej stavby:

SO 07 Budova s funkciou prechodného ubytovania s podzemnou garážou - blok S

SO 70 Hrubé terénne úpravy, príprava staveniska

SO 70.6 Odstránenie časti vnútroareálového osvetlenia

SO 71 Vodovod

SO 71.1 Vodovodná prípojka

SO 72 Kanalizácia

SO 72.1 Kanalizačná prípojka splašková

SO 72.2 Kanalizačná prípojka dažďová

SO 72.3 Kanalizačná prípojka zaošlebovaná

SO 74.2 NN prípojka

SO 76 Vnútorné vybavenie a prvky malej architektúry

SO 77 Horúcovod

SO 77.1 Prípojka horúcovodu

SO 78 Sadové a terénne úpravy

Prevádzkové súbory :

PS 70 Odovzdávacia stanica tepla

PS 71 Požiarna rozvodňa (UPS)

ROZSAH ZMENY:

1. Zmena názvu stavby:

Názov stavby: **Apartmánový Garni Hotel Čerešne**

Rozsah zmeny: SO 07 Budova s funkciou prechodného ubytovania s podzemnou garážou – blok S

Dátum zmeny PD: 08/2025

2. Zmena pozemkov, na ktorých sa SO 07 nachádza (stav k 18.02.2026):

SO 07 Budova s funkciou prechodného ubytovania s podzemnou garážou – blok S sa podľa aktuálneho stavu v KN ku dňu 18.02.2026 nachádza na pozemkoch:

2436/66, 68, 69, 109, 268, 269,

2438/1, 2, 3, 4, 5, 6, 36

k.ú. Dúbravka

K zmene došlo z dôvodu zápisov nových geometrických plánov č. 14/2022 a 146/2022 nastala zmena oproti pozemkom uvedených v rozhodnutí o umiestnení stavby č.: SU-5503/758/2023/U-5/LV, zo dňa 15.03.2023, právoplatného dňa 20.04.2023 a pozemkom, na ktorých je stavba povolená.

IDENTIFIKÁCIA VLASTNÍKOV:

SO 07 Budova s funkciou prechodného ubytovania s podzemnou garážou – blok S
je na pozemkoch

18.2.2026

pozemok "C" p.č.	LV "C"	výmera "C"	druh pozemku	vlastník	podiel
2436/ 66	4966	282	záhrada	Čerešne UP, s.r.o., Mickiewiczova 9, Bratislava, PSČ 811 07, SR, IČO: 47995980	1/1
2436/ 68	4966	204	záhrada	Čerešne UP, s.r.o., Mickiewiczova 9, Bratislava, PSČ 811 07, SR, IČO: 47995980	1/1
2436/ 69	4966	163	záhrada	Čerešne UP, s.r.o., Mickiewiczova 9, Bratislava, PSČ 811 07, SR, IČO: 47995980	1/1
2436/ 109	4966	1127	zast.pl.	Čerešne UP, s.r.o., Mickiewiczova 9, Bratislava, PSČ 811 07, SR, IČO: 47995980	1/1
2436/ 268	4966	28	zast.pl.	Čerešne UP, s.r.o., Mickiewiczova 9, Bratislava, PSČ 811 07, SR, IČO: 47995980	1/1
2436/ 269	4966	23	záhrada	Čerešne UP, s.r.o., Mickiewiczova 9, Bratislava, PSČ 811 07, SR, IČO: 47995980	1/1
2438/ 1	7303	242	zast.pl.	Čerešne UP, s.r.o., Mickiewiczova 9, Bratislava, PSČ 811 07, SR, IČO: 47995980	1/1
2438/ 2	7303	42	záhrada	Čerešne UP, s.r.o., Mickiewiczova 9, Bratislava, PSČ 811 07, SR, IČO: 47995980	1/1
2438/ 3	7303	11	zast.pl.	Čerešne UP, s.r.o., Mickiewiczova 9, Bratislava, PSČ 811 07, SR, IČO: 47995980	1/1
2438/ 4	7303	11	zast.pl.	Čerešne UP, s.r.o., Mickiewiczova 9, Bratislava, PSČ 811 07, SR, IČO: 47995980	1/1
2438/ 5	7303	12	zast.pl.	Čerešne UP, s.r.o., Mickiewiczova 9, Bratislava, PSČ 811 07, SR, IČO: 47995980	1/1
2438/ 6	7303	12	zast.pl.	Čerešne UP, s.r.o., Mickiewiczova 9, Bratislava, PSČ 811 07, SR, IČO: 47995980	1/1
2438/ 36	7307	23	záhrada	Čerešne UP, s.r.o., Mickiewiczova 9, Bratislava, PSČ 811 07, SR, IČO: 47995980	1/1

OPIS ZMIEN:

Predmetom zmeny stavby pred dokončením sú dispozično-konštrukčné zmeny a na nich nadväzujúce technické riešenia. V tabuľke nižšie sú popísané zmeny a ich umiestnenie vzhľadom na podlažie. Bližšie umiestnenie je vyznačené v grafickej časti.

Nie je zmena v navrhovanom účele využitia objektu.

ID zmeny	Popis	Podlažie
Ú096	Úprava skladby SDK	1.NP, 2.NP, 3.NP, 4.NP, 5.NP, 6.NP, 7.NP
Ú101	Zámena murovanej steny 140 mm za SDK 150 mm	1.NP, 2.NP, 3.NP, 4.NP, 5.NP, 6.NP, 7.NP
Ú102	Zámena murovanej steny 115 mm za SDK 100 mm	1.NP, 2.NP, 3.NP, 4.NP, 5.NP, 6.NP, 7.NP
Ú103	Zámena murovanej steny 115 mm AKU za SDK 75 mm	1.NP, 2.NP, 3.NP, 4.NP, 5.NP, 6.NP, 7.NP
Ú104	Zámena murovanej steny 115 mm za SDK 125 mm	1.NP, 2.NP, 3.NP, 4.NP, 5.NP, 6.NP, 7.NP
Ú105	Doplnená predstena	1.NP, 2.NP, 3.NP, 4.NP, 5.NP, 6.NP, 7.NP
Ú106	Zámena murovanej steny 115 mm za SDK 150 mm	1.NP, 2.NP, 3.NP, 4.NP, 5.NP, 6.NP, 7.NP
Ú107	Posun steny 10 mm	1.NP
Ú108	Odstránenie stienky	1.NP
Ú110	Doplnená SDK PO kapotáž rozvodov EL	2.PP
Ú111	Zmena šírky ŽB stĺpov z 300mm na 350mm	2.PP, 1.PP
Ú112	Zníženie parapetu okna na 700 mm, pridanie ext. zábradlia v. 1000 mm	1.NP
Ú113	Rozšírenie dverí na 900 mm	1.NP
Ú114	Premiestnenie pračky do kuchyne	1.NP
Ú115	Zväčšenie šírky vstupných dverí na 1150mm	1.NP
Ú116	Príprava na elektromobilitu – nabíjačky EV (8 PM)	1.PP

PROTIPOŽIARNA BEZPEČNOSŤ STAVBY

- 2.PP - zmena P 2.05 na priestor pivníc /kobiek/
- 1.PP - doplnenie elektromobility v hromadnej garáži P 1.01
- 1.NP - úprava recepcie N 1.15, presun raňajkárne do úseku N 1.02
- 1.NP až 7.NP - úprava vnútornej dispozície apartmánov /bez zmeny počtu apartmánov/

- V tejto zmene stavby pred dokončením nedochádza k iným zmenám, delenia požiarnych úsekov, k zmene riešenia únikových ciest, k zmene odstupových vzdialeností /bez zmeny fasád/, k zmene zásahových ciest, prístupových plôch, ani k zmene potreby vody na hasenie požiarov, k zmene technického riešenia a podobne.

STATICKÉ RIEŠENIE, ZAKLADANIE A STABILITA

- Zmena konštrukcie základov v mieste výtahovej šachty – prehĺbenie základu

Úprava dimenzie stĺpov na 2.PP a 1.PP

VYKUROVANIE

- Zmena veľkosti vykurovacích telies v miestnostiach č. 01.02.4 a 01.15.04
- Zmena polohy vykurovacích telies v miestnostiach č. 01.02.5 a 01.15.05.

ELEKTROINŠTALÁCIA

- Elektronabíjačky na 1.PP
- Samostatné meranie pre raňajkáreň a recepciu

Apartmánový Garni Hotel Čerešne má 7 nadzemných podlaží a 2 podzemné podlažia, kde sú garáže s počtom parkovacích miest 63.

1.NP je vyvýšené a je vstupným podlažím do objektu. Do objektu sa vstupuje priamo z exteriéru do spoločného komunikačného jadra na vyvýšenom 1.NP. Okrem komunikačného jadra (schodisko, výtahy) sa na tomto podlaží nachádza zázemie hotela (recepcia so zázemím a hygienickými priestormi a raňajkáreň s miestnosťou pre prípravu a výdaj jedál pre ubytovaných hostí a hotelové izby.

Na 1.NP sú situované aj 2 ubytovacie dvojizbové jednotky určené pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu. Úpravy oproti ostatným jednotkám spočívajú v prispôbenej dispozícii kúpeľní, väčšou svetlosťou dverí i zníženým parapetom okien v spálni.

Na zvyšných nadzemných podlažiach sa okrem komunikačného jadra nachádzajú len ubytovacie jednotky. V priestoroch komunikačného jadra sa nachádzajú aj skladovacie priestory a šachty pre rozvod vedení vzduchotechniky, elektro a vykurovania.

Z najvyššieho nadzemného podlažia je pokračovaním komunikačného jadra umožnený prístup na strechu.

Na streche sa budú nachádzať priestory pre oddych ubytovaných hostí, z ktorých časť bude prestrešená prístreškom z oceľovej nosnej konštrukcie s drevenými lamelami. Tento prístrešok bude zároveň slúžiť ako bariéra, ktorou sa oddelia tieto oddychové plochy od neďalekej teplárne. V prístrešku bude vyčlenený priestor pre umiestnenie jedného umývadla a odkladacích plôch (pre mobiliár – stoly, stoličky a pod.). Za prístreškom bude prostredníctvom dverí umožnený prístup na nepobytovú časť strechy, kde bude umiestnená technológia vzduchotechniky. Táto časť strechy bude riešená s extenzívnou zeleňou. Pobytová časť strechy bude mať drevenú podlahu v rámci ktorej budú umiestnené tri plochy pre vzrastlú zeleň. Tieto plochy budú vymedzené pomocou betónových typizovaných sedákov. Ďalej tu bude umiestnená plocha pre workoutové cvičenia, a tri ihriská minigolfu.

Objekt má 2 podzemné podlažia, kde sú umiestnené technické miestnosti a dokopy 63 parkovacích miest (33 na 1.PP a 30 na 2.PP). Na 1.PP sa nachádza odovzdávací stanica tepla, elektro rozvodňa, rozvodňa slaboprúdu a miestnosť pre odpadové hospodárstvo. Táto miestnosť je prístupná z exteriéru tak, aby bol umožnený bezkolízny odvoz odpadkov prostredníctvom mestských služieb. Na druhom podzemnom podlaží sa nachádzajú hlavne skladovacie priestory – čisté a použité prádlo, mobiliár a pod. Okrem toho sa na tomto podlaží nachádza aj miestnosť pre upratovačku s výlevkou a prívodom studenej a teplej vody.

Všetky podlažia sú sprístupnené centrálnym komunikačným jadrom s jedným schodiskom a dvoma výtahmi, z ktorých jeden je evakuačný. Komunikácie a aj spoločné priestory v objekte sú riešené bezbariérové. Prístup do objektu je pre imobilných zabezpečený priamo z úrovne chodníka. Za vstupom bude pre imobilných umiestnená zdvíhacia plošina prostredníctvom ktorej bude umožnený ich pohyb na vyvýšené prvé nadzemné podlažie.

Predpokladaný termín začatia prác: 04/2026

Predpokladaný termín ukončenia prác: 04/2028

Stanoviská dotknutých orgánov a organizácií k zmene stavby pred dokončením:

1. HaZÚ hl. m. Bratislava – doložím
2. Únia nevidiacich a slabozrakých – doložím
3. OÚ BA odbor KR, odd.civilnej ochrany a KR
4. Slovenský zväz telesne postihnutých – v prílohe
5. Vyhodnotenie EIA k zmene stavby

S pozdravom

IRS – inžiniering, s.r.o.

Iveta Rouseková, konateľka

Prílohy:

1. splnomocnenie na zastupovanie v konaní, vydané pre IRS – inžiniering, s.r.o.
2. stanovisko SZTP k zmene stavby pred dokončením, č. 248/2025, zo dňa 22.10.2025

IRS – inžiniering, s. r. o.

sidlo: Bratislava, ul. Česká č. 3002/7, PSČ 831 03, IČO: 50 447 335, DIČ: 2120337208, IČ DPH: SK2120337208,
IBAN: SK20 1100 0000 0029 4002 71 73, tel.č. +421 903 75 45 61, e-mail: iveta.rousekova@gmail.com