

Mesto Pezinok

Radničné nám. č. 7, 902 14 Pezinok

Špeciálny stavebný úrad

V Pezinku, dňa 30. 06. 2026
Zn.: AstMi-247-49682/2026

STAVEBNÉ POVOLENIE

Mesto Pezinok, ako príslušný špeciálny stavebný úrad (ďalej len "špeciálny stavebný úrad") podľa ustanovenia § 3a ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. O pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len "cestný zákon") a podľa ustanovenia § 16 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v platnom znení (ďalej len „zákon 25/2025 Z.z.“) a orgán štátnej správy vo výstavbe podľa ustanovenia § 12 písm. c) zákona 25/2025 Z.z., postupujúc v zmysle § 84 ods. 4 zákona 25/2025 Z.z., prerokoval žiadosť stavebníka v stavebnom konaní s dotknutými orgánmi a so známymi účastníkmi konania a po preskúmaní podľa § 62 a § 63 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v stavebnom konaní podľa § 65 ods. 2 a § 66 stavebného zákona, § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“)

povoľuje

stavebníkovi: **SENPET s.r.o., Vinohradnícka 9A, 903 01 Senec, IČO: 50 074 334**
v zastúpení: **Buildingcode s.r.o., Družstevná 41, 900 21 Svätý Jur, IČO: 36 828 335**
(ďalej len „stavebník“)

stavbu: **„Polyfunkčné objekty Pezinok“**

v rozsahu stavebných objektov:

SO 07.1 SPEVNENÉ PLOCHY A KOMUNIKÁCIE

na pozemku, katastrálne úz., parcelné č.,

C-KN k.ú.: Pezinok p.č. 5242/4, k.ú.: Grinava p. č.: 756/22, 756/11, 756/83, 756/30, 760/3

SO 07.1a KOMUNIKÁCIA OSI 1, 2, 3 - MO 8,0/40
- funkčná trieda C2

C-KN, k.ú.: Grinava p. č.: 756/22, 756/11, 756/83, 756/30, 760/3, k.ú.: Pezinok p. č.: 5242/4

SO 07.1b KOMUNIKÁCIE OSI 4, 5, 6 – MO 7,0/30
- funkčná trieda C3

C-KN, k.ú.: Grinava p. č.: 756/22, 756/11, 756/83

SO 07.1c PARKOVACIE STOJISKÁ

C-KN, k.ú.: Grinava p.č.: 756/22, 756/11, 756/83

SO 07.1c.01 Parkoviská a stojiská

C-KN, k.ú.: Grinava, p.č.: 756/11, 756/22

SO 07.1c.02 Parkoviská a stojiská

C-KN, k.ú.: Grinava, p.č.: 756/11, 756/22, 756/83

SO 07.1c.03 Parkoviská a stojiská

C-KN, k.ú.: Grinava, p.č.: 756/11, 756/22

SO 07.1c.04 Parkoviská a stojiská

C-KN, k.ú.: Grinava, p.č.: 756/11, 756/22

SO 07.1c.05 Parkoviská a stojiská

C-KN, k.ú.: Grinava, p.č.: 756/11, 756/22, 756/83

SO 07.1d CHODNÍKY

C-KN k.ú.: Grinava p.č.: 756/22, 756/11, 756/83, 756/30, 760/3, 756/30, 760/3, k.ú.: Pezinok p.č.: 5242/4, 5242/21, 5242/27

SO 07.1d.01 Chodníky

C-KN k.ú. Pezinok, parc.č.: 5242/4, 5242/27 k.ú. Grinava, parc.č.: 760/3, 756/30, 756/83, 756/22

SO 07.1d.02 Chodníky

C-KN k.ú. Grinava, parc.č.: 756/11, 756/22

SO 07.1d.03 Chodníky

C-KN k.ú. Grinava, parc.č.: 756/11, 756/22

SO 07.1d.04 Chodníky

C-KN k.ú. Grinava, parc.č.: 756/22

SO 07.2 SPEVNENÉ PLOCHY A KOMUNIKÁCIE

Pripojenie prístupovej obslužnej komunikácie
(ďalej len „stavba“).

C-KN, k.ú.: Pezinok: p. č.: 5242/4, 5242/21, 5242/27

K predloženému zámeru bolo vydané rozhodnutie v zisťovacom konaní č. OU-PK-OSZP-2017/004740 zo dňa 13. 07. 2017, právoplatné dňa 10. 08. 2017, v ktorom bolo rozhodnuté, že navrhovaná činnosť sa nebude posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

K stavbe bolo vydané Mestom Pezinok – stavebným úradom územné rozhodnutie o umiestnení stavby zn.: AstMi-1041-59135/2024 zo dňa 11. 10. 2024 a rozhodnutie v autoremedúre zn.: AstMi-1041-64660/2024 zo dňa 16. 12. 2024, ktoré nadobudli právoplatnosť dňa 18. 01. 2025.

Druh stavby: inžinierska stavba

Projektant: PAUER architects s.r.o., Dobšinského 3116/14a, 90301 Senec , IČO: 43 847 854
generálny projektant: Ing. Martin Kečkeš, reg. č. 6111*A2

identifikačné údaje dokumentácie: dokumentácia pre stavebné povolenie – časť „dopravné riešenie“ vypracovaná 07/2025
Ing. Martinom Kečkešom

Popis stavebných objektov:

Stavebný objekt SO 07.1 SPEVNENÉ PLOCHY A KOMUNIKÁCIE

Účel stavby: verejné účelové komunikácie, spevnené plochy, chodníky, parkovacie plochy a vnútorné verejné komunikácie nekrytého parkoviska

Popis stavby: Stavebný objekt je tvorený súborom stavebných podobjektov, ktoré ako celok vytvárajú dopravnú infraštruktúru v oblasti riešeného územia v podobe prístupových komunikácií, parkoviskových plôch a chodníkov pre peších pre zabezpečenie dopravného napojenia plánovanej výstavby bytových domov a ubytovacích zariadení z existujúcej miestnej obslužnej komunikácie na Obchodnej ulici, ktorá je v kategórii MO 8/50 s funkčnou triedou C3.

Stavebný objekt SO 07.1a KOMUNIKÁCIA OSI 1, 2, 3 - MO 8,0/40 funkčná trieda C2

Účel stavby: verejné účelové komunikácie

Popis stavby: Riešený úsek, ktorý vytvára hlavnú dopravnú tepnu je označený ako Vetva "A" (os1, os2) a Vetva "D" (os3). Vetva "A" je navrhnutá ako obojsmerná dvojpruhová komunikácia so šírkou jazdného pruhu 3,5 m v kategórii MO 8,0/40. Začiatok úseku je v km 0,000 v mieste napojenia vetvy D. Následne trasa pokračuje pozdĺž existujúceho oplotenia s odsadením pre vytvorenie priestoru na kolmé parkovacie státi. Trasa pokračuje ľavotočivým smerovým oblúkom a pridruženým chodníkom pre peších (SO 07.1d.01) pozdĺž existujúceho oplotenia až do km 0,127602 kde je ukončená na hranici stavebného objektu SO 07.02, ktorý zabezpečuje samotné napojenie na existujúcu miestnu obslužnú komunikáciu na Obchodnej ulici prostredníctvom stykovej križovatky. Priečny sklon je navrhnutý ako jednostranný (ľavý) v hodnote 2,0%. Na konci trasy kde je potrebné zabezpečiť priečny sklon pre plynulé napojenie na existujúci stav je zmena priečného sklonu navrhnutá prostredníctvom hrebeňového klopenia nakoľko by pri zmene priečného sklonu okolo osi by nebola dodržaná podmienka o najmenšom výslednom sklone. Hrebeňové klopenie je navrhnuté na dĺžke 15m so začiatkom v km 0,119436 a koncom v km 0,134436 v oblasti SO 07.02.

Celková dĺžka vetvy A (v rámci stavebného objektu SO 07.01a) je 127,60 m.

Vetva "D" je navrhnutá ako obojsmerná dvojpruhová komunikácia so šírkou jazdného pruhu 3,5 m v kategórii MO 8,0/40. Začiatok úseku je v km 0,000 v mieste napojenia na Vetvu A prostredníctvom stykovej križovatky s polomerom obrúb R=6,0m a zabezpečuje prístup pre automobilovú dopravu do oblasti bytových domov SO 01.3, SO 01.4 a SO 01. Celá trasa je navrhnutá ako priama s dĺžkou 95,51m. Priečny sklon je jednostranný (ľavý) 2,0%. Trasa vetvy D je po celej dĺžke lemovaná kolmými parkovacími stojiskami.

Komunikácie sú po celej dĺžke ohraničené cestným betónovým obrubníkom so skosením, resp. s nábehovým betónovým obrubníkom, ktoré vzájomne ich oddelujú od stavebných objektov chodníkov, resp. parkovísk.

Všetky obrubníky sú uložené do lôžka z betónu C12/15-X0. V úseku od km 0,058 000 na ľavej strane ako aj v úseku od km 0,119 436 na pravej strane vetvy A je navrhnutý odvodňovací obrubník a to z dôvodu malého pozdĺžneho sklonu.

Skladba vozovky komunikácií:

Asfaltový betón

ACH O; PMB 45/80-75

50,0 mm

| | | |
|--|---|-----------------|
| Spojovací postrek 0,5kg/m ² | PS; 0,50 kg/m ² | |
| Asfaltový betón | AC16P; CA 35/50 | 70,0 mm |
| Infiltračný postrek | 0,7kg/m ² PI; 0,70 kg/m ² | |
| Cementom stmelená zrnitá zmes | CBGM C s/s | 180,0 mm |
| Štrkodrvina (fr. 0-63) | ŠD | 220,0 mm |
| Konštrukcia spolu | | 520,0 mm |

Stavebný objekt SO 07.1b KOMUNIKÁCIA OSI 4, 5, 6 - MO 7,0/30 funkčná trieda C2

Účel stavby: vnútorne verejné komunikácie nekrytého parkoviska

Popis stavby: Predmetný objekt zabezpečuje rozšírenie dopravnej infraštruktúry pre potreby prístupu automobilovej dopravy do oblasti bytových domov SO 01.1, SO 01.2, SO 01.3 a SO 01.4 prostredníctvom Vetvy „B“ (os 5), Vetvy „C“ (os 4) a Vetvy „E“ (os 6), ktoré sú priamo napojené na komunikácie riešené v SO 07.1.

Vetva „B“ je navrhnutá ako obojsmerná dvojpruhová komunikácia so šírkou jazdného pruhu 3,0m v kategórii 7,0/30, ktorá je priamo napojená na Vetvu „A“. Zmena šírkového usporiadania sa zrealizuje v priestore stykovej križovatky s vetvou „D“. Priečny sklon je navrhnutý ako jednostranný (ľavý) s hodnotou 2,0%. Celková dĺžka trasy vetvy „B“ je 73,07m.

Vetva „C“ je navrhnutá ako obojsmerná dvojpruhová komunikácia so šírkou jazdného pruhu 3,0m v kategórii 7,0/30, ktorá vzájomne prepája Vetvu „B“ a Vetvu „D“ prostredníctvom stykových križovatiek s polomerom obrúb R=6,0m a zabezpečuje prístup pre automobilovú dopravu do oblasti bytových domov SO 01.1, SO 01.2, SO 01.3 a SO 01.4 zo severnej časti do južnej časti pozemku.

Priečny sklon je navrhnutý ako jednostranný (ľavý) s hodnotou 2,0%. Celková dĺžka trasy vetvy „C“ je 73,07m. Vetva „E“ je navrhnutá ako obojsmerná dvojpruhová komunikácia so šírkou jazdného pruhu 3,0m v kategórii 7,0/30. Je priamo napojená na Vetvu A prostredníctvom stykovej križovatky s polomerom obrúb R=6,0m. Vetva E zabezpečuje prístup na parkoviskovú plochu riešenú v stavebnom objekte SO 07.1c.02. Priečny sklon je navrhnutý ako jednostranný (ľavý) s hodnotou 2,0%. Celková dĺžka trasy je 35,0m.

Komunikácie sú po celej dĺžke ohraničené cestným betónovým obrubníkom so skosením, resp. s nábehovým betónovým obrubníkom, ktoré vzájomne ich oddeľujú od stavebných objektov chodníkov, resp. parkovísk. Všetky obrubníky sú uložené do lôžka z betónu C12/15-X0.

Skladba vozovky komunikácií:

| | | |
|--|---|-----------------|
| Asfaltový betón | ACH O; PMB 45/80-75 | 50,0 mm |
| Spojovací postrek 0,5kg/m ² | PS; 0,50 kg/m ² | |
| Asfaltový betón | AC16P; CA 35/50 | 70,0 mm |
| Infiltračný postrek | 0,7kg/m ² PI; 0,70 kg/m ² | |
| Cementom stmelená zrnitá zmes | CBGM C s/s | 180,0 mm |
| Štrkodrvina (fr. 0-63) | ŠD | 220,0 mm |
| Konštrukcia spolu | | 520,0 mm |

Stavebný objekt SO 07.1c PARKOVACIE STOJISKÁ

Účel stavby: parkovacie stojiská

Popis stavby: Predmetný stavebný objekt pojednáva o návrhu 200 kolmých parkovacích stojísk so základným rozmerom 2,5x3,5m. Z celkového počtu parkovacích stojísk je 10 navrhnutých pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu a orientácie. Tieto parkovacie stojiská sú navrhnuté s rozmerom 3,5x5m resp. 2x2,5x3,5m, medzi ktoré je vložený vzájomne zdieľaný pás so šírkou 1,0m. Parkoviskové stojiská sú od komunikácie oddelené nábehovým obrubníkom, ostatné strany sú lemované cestným betónovým obrubníkom so skosením a s výškovým rozdielom 0,08m. Pozdĺžny sklon je orientovaný na príľahlú komunikáciu s hodnotou od 0,5% do 3,0%. Priečny sklon je závislý od príľahlej komunikácie. Všetky obrubníky sú uložené do lôžka z betónu C12/15-X0.

Skladba vozovky parkoviska:

| | | |
|---|-------------|-----------------|
| Betónová dlažba (drenážna) | DL | 80,0 mm |
| Lôžko z drveného kameniva | ŠD (fr.4-8) | 40,0 mm |
| Štrkodrvina (fr. 0-32) | ŠD | 150,0 mm |
| Štrkodrvina (fr. 0-63) | ŠD | 200,0 mm |
| Separáčna geotextília 300g/m ² | | |
| Fólia proti prenikaniu ropných látok | | |
| Separáčna geotextília 300g/m ² | | |
| Konštrukcia spolu | | 470,0 mm |

Stavebný objekt SO 07.1c je rozdelený na nasledovné podobjekty:

SO 07.1c.01 Parkoviská a stojiská = 38PM

SO 07.1c.02 Parkoviská a stojiská = 38PM

SO 07.1c.03 Parkoviská a stojiská = 33PM

SO 07.1c.04 Parkoviská a stojiská = 31PM

SO 07.1c.05 Parkoviská a stojiská = 29PM

SO 07.1c.06 Parkoviská a stojiská = 31PM

Parkovacie stojiská:

Potrebný počet odstavných a parkovacích miest pre navrhovaný súbor v zmysle STN 73 6110 je 143.

Navrhnutý počet stojísk..... 200

Z celkového počtu je potrebné 4% vyhradiť pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, čo predstavuje 8 parkovacích stojísk.

Stavebný objekt SO 07.1d CHODNÍKY

Účel stavby: verejné pešie komunikácie

Popis stavby: Stavebný objekt rieši návrh chodníka pre peších, ktorý je rozdelený do viacerých stavebných podobjektov, ktoré vytvárajú v záujmovej oblasti sieť peších trás s možnosťou prístupu ku všetkým vstupom do bytových domov a s napojením na existujúcu ako aj novo navrhovanú infraštruktúru.

Chodník je navrhnutý so šírkou min. 2,0m (1,5m + 0,5m bezpečnostná vzdialenosť) s jednostranným priečnym sklonom 2,0%. Chodník je lemovaný záhonovým betónovým obrubníkom v prípade vedenia pozdĺž komunikácie, resp. parkoviskovej plochy je výškovo oddelený cestným betónovým obrubníkom so skosením. Všetky obrubníky sú uložené do lôžka z betónu C12/15-X0.

Skladba vozovky chodníka:

| | | |
|---------------------------|-------------|-----------------|
| Betónová dlažba | DL | 60,0 mm |
| Lôžko z drveného kameniva | ŠD (fr.4-8) | 40,0 mm |
| Štrkodrvina (fr. 0-32) | ŠD | 150,0 mm |
| Štrkodrvina (fr. 0-63) | ŠD | 150,0 mm |
| Konštrukcia spolu | | 400,0 mm |

Stavebný objekt SO 07.1d je rozdelený na nasledovné podobjekty:

SO 07.1d.01 Chodníky

SO 07.1d.02 Chodníky

SO 07.1d.03 Chodníky

SO 07.1d.04 Chodníky

Stavebný objekt SO 07.2 SPEVNENÉ PLOCHY A KOMUNIKÁCIE / Pripojenie prístupovej obslužnej komunikácie

Účel stavby: Pripojenie prístupovej obslužnej komunikácie

Popis stavby: Stavebný objekt pojednáva o realizácii napojenia na existujúcu komunikáciu na Obchodnej ulici prostredníctvom stykovej križovatky s polomerom obrúb R=6,0m. Začína plynulým napojením na Vetvu „A“ v km 0,127 602 a končí na hrane spevnenej krajnice existujúcej komunikácie. V tomto mieste je z dôvodu malého priečneho sklonu navrhnutý betónový štrbinový žľab, ktorý aj vzájomne oddeľuje konštrukčné vrstvy vozoviek existujúcej a navrhovanej komunikácie. Zároveň je z dôvodu malého pozdĺžneho sklonu z oboch strán komunikácia ohraničená odvodňovacím obrubníkom.

Skladba vozovky komunikácií:

| | | |
|--|---|-----------------|
| Asfaltový betón | ACH O; PMB 45/80-75 | 50,0 mm |
| Spojovací postrek 0,5kg/m ² | PS; 0,50 kg/m ² | |
| Asfaltový betón | AC16P; CA 35/50 | 70,0 mm |
| Infiltračný postrek | 0,7kg/m ² PI; 0,70 kg/m ² | |
| Cementom stmelená zrnitá zmes | CBGM C s/s | 180,0 mm |
| Štrkodrvina (fr. 0-63) | ŠD | 220,0 mm |
| Konštrukcia spolu | | 520,0 mm |

Pre uskutočnenie stavby sa v súlade s § 66 a súvisiacimi ustanoveniami stavebného zákona a § 10 a § 14 vyhl. č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, určujú tieto záväzné podmienky :

1. Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie overenej špeciálnym stavebným úradom v stavebnom konaní, ktorú vypracoval 07/2025 Ing. Martin Kečkeš (reg. č. 6111*A2). Prípadné zmeny nesmú byť urobené bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.

Overená projektová dokumentácia v stavebnom konaní je neoddeliteľnou súčasťou stavebného povolenia, pričom jedno vyhotovenie overenej projektovej dokumentácie obdrží stavebník.

2. Podmienky napojenia stavby na inžinierske siete:

Odvodnenie komunikácií a chodníkov pre peších bude zabezpečené priečnym a pozdĺžnym sklonom do uličných vpustov, resp. betónového štrbinového žľabu a následne do dažďovej kanalizácie – stavebný objekt SO 04.1 Areálová dažďová kanalizácia a kanalizačné prípojky (nie je predmetom tohto stavebného konania).

V úseku od km 0,058 000 na ľavej strane ako aj v úseku od km 0,119 436 na pravej strane vetvy „A“ je navrhnutý odvodňovací obrubník. Taktiež odvodnenie stavebného objektu SO 07.2 je riešené prostredníctvom odvodňovacieho obrubníka, ktorý lemuje obidve strany komunikácie. Z odvodňovacieho obrubníka bude prostredníctvom vpustových kusov voda odvádzaná do dažďovej kanalizácie.

Parkoviskové plochy sú riešené ako spevnená plocha s priepustným povrchom, a to použitím vsakovacej dlažby, ktorá umožňuje efektívne vsakovanie zrážkových vôd priamo do podlažia. Plocha parkoviska bude tvorená betónovou vsakovacou dlažbou so systémom otvorených škár vyplnených priepustnou škárovacou zmesou. Dlažba bude uložená do ložnej vrstvy z drveného kameniva s dostatočnou hrúbkou a priepustnosťou, ktorá zároveň bude slúžiť ako akumulčný a vsakovací priestor pre dažďové vody. Podkladové vrstvy sú navrhnuté tak, aby zabezpečili stabilitu dlažby a dostatočný vsakovací objem v závislosti od očakávaného zaťaženia a priepustnosti pôdy.

Z dôvodu ochrany podzemných vôd pred možným znečistením ropnými látkami z parkovaných vozidiel bude pod ochrannou vrstvou konštrukcie vozovky uložená fólia ako bariéra proti prenikaniu ropných látok do pôdy.

Odvodnenie pláne vozovky bude zabezpečené priečnym sklonom do pozdĺžnej drenáže. Na dne drenážnej ryhy bude uložená perforovaná rúra z PVC s priemerom DN 160 mm obalená vo vodopriepustnej geotextílii.

Dažďové vody budú odvádzané pomocou SO 04.1 do odlučovača ropných látok SO 04.2, z ktorého budú odtekať do retenčnej nádrže a v povolenom škrtenom množstve 35,0 l/s (spolu s vodami zo striech) budú odvádzané do jestvujúcej dažďovej kanalizácie na Obchodnej ulici.

3. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce technických zariadení a dbať na ochranu zdravia osôb na stavenisku.
4. Pri stavbe a jej uskutočňovaní musia byť dodržané príslušné ustanovenia stavebného zákona, technické požiadavky, príslušné technické normy, súvisiace právne predpisy a všeobecne záväzné nariadenia Mesta Pezinok.
5. Stavebník **je povinný rešpektovať** zariadenia vlastníkov, prevádzkovateľov a správcov inžinierskych sietí a ich ochranné pásma v zmysle príslušných právnych predpisov. Pred začatím zemných prác je stavebník **povinný zabezpečiť vytýčenie** všetkých podzemných vedení a zariadení u ich správcov.

Pri vykonávaní prác v miestach výskytu vedení a zariadení stavebník zabezpečí, aby sa pracovalo s najväčšou opatrnosťou a bolo používané vhodné náradie.

6. Stavba bude ukončená do: **36 mesiacov od právoplatnosti SP**

7. Stavba bude uskutočňovaná: **dodávateľsky**

Stavbu bude vykonávať: **dodávateľ stavby bude vybratý výberovým konaním**

Stavebník je povinný dodávateľa stavby oznámiť stavebnému úradu **do 15 dní** od jeho výberu a predložiť jeho oprávnenie na uskutočnenie stavby.

8. Podmienky zariadenia staveniska /POV stavby, prívod energií, využívanie verejného priestranstva na skládku materiálu a pod./ Sklárky materiálu sa umiestnia najmä na vlastnom pozemku, na susedných pozemkoch sklárky stavebného materiálu nie sú možné. Stavebník musí skladovať stavebný materiál tak, aby nedochádzalo k zvýšeniu prašnosti, ktorými by sa obmedzovalo užívanie susedných stavieb a pozemkov. **Podmienky prípadného umiestnenia skládok materiálu na verejnom priestranstve na príľahlej komunikácii je potrebné dohodnúť s Mestským úradom Pezinok.** Po ukončení stavebných prác je stavebník povinný pozemky použité na skládku stavebného materiálu a stavenisko dať do pôvodného stavu.
9. Stavba musí byť uskutočňovaná z vhodných stavebných materiálov a výrobkov v zmysle § 43f stavebného zákona.
10. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods. 3 písm. h) stavebného zákona oznámiť začatie stavby príslušnému stavebnému úradu v lehote do 30 dní od začatia stavby.
11. Pri dodávateľskom spôsobe výstavby je stavbyvedúci povinný viesť stavebný denník od prvého dňa prípravných prác až do skončenia stavebných prác.
12. Pri vstupe na stavenisko bude umiestnená tabuľa "**Stavba povolená**" s údajmi: stavebník, názov stavby, číslo stavebného povolenia, stavbyvedúci, začiatok a koniec výstavby, dodávateľ stavby.
13. Stavebník je povinný dbať, aby čo najmenej rušil užívanie susedných pozemkov a stavieb a aby vykonávanými prácami nevznikli škody, ktorým možno zabrániť.

Ak dôjde k poškodeniu susedného pozemku alebo stavby je stavebník povinný uviesť susedný pozemok i stavbu do pôvodného stavu, a ak to nie je možné alebo hospodársky účelné, poskytnúť vlastníkovi náhradu škody podľa všeobecných predpisov o náhrade škody.
14. Stavebník je povinný vykonať také opatrenia, aby stavenisko spĺňalo požiadavky § 13 vyhlášky 532/2002 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie – t.j. nesmie ohrozovať a nadmerne obťažovať okolie, osobitne hlukom, prachom a podobne, ohrozovať bezpečnosť prevádzky na pozemných komunikáciách s ohľadom na osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, ďalej znečisťovať pozemné komunikácie, ovzdušie a vody, obmedzovať prístup k príľahlej stavbe alebo pozemku, k sieťam technického vybavenia územia a k požiarnejmu zariadeniu.
15. Stavenisko musí spĺňať požiadavky Nariadenia vlády SR č. 396/2006 Z.z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko.
16. V zmysle § 127 ods. 2 stavebného zákona ak dôjde k nepredvídaným nálezom kultúrne cenných predmetov, detailov stavby, alebo chránených častí prírody, ako aj k archeologickým nálezom, stavebník a organizácia uskutočňujúca stavbu alebo zabezpečujúca jej prípravu alebo vykonávajúca iné práce v zmysle stavebného zákona, nález ihneď ohlásí stavebnému úradu a orgánu štátnej pamiatkovej starostlivosti, prípadne archeologickému ústavu alebo orgánu štátnej ochrany prírody a urobí nevyhnutné opatrenia, aby sa nález nepoškodil alebo nezničil.
17. Po ukončení stavby je stavebník **povinný požiadať stavebný úrad o kolaudáciu stavby.** Dokončenú stavbu možno užívať len na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia.
18. **Stanoviská a podmienky dotknutých orgánov:**
 - **Mesto Pezinok – stavebný úrad** – záväzné stanovisko č. AstMi-5916-59673/2025 zo dňa 24. 11. 2025: Mesto Pezinok - stavebný úrad súhlasí s vydaním stavebného povolenia podľa § 120 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. na vydanie povolenia na uskutočnenie vyššie uvedených stavebných objektov.
 - **Mesto Pezinok – cestný správny orgán** – vyjadrenie č. PesMi-4650-32352/2026 zo dňa 27. 04. 2026:
V prípade záujmu odovzdania ciest, chodníkov do majetku a správy mestu, je nevyhnutné dodržať parametre stanovené v záväznom stanovisku k územnému rozhodnutiu zn. BuzTo-1591-44356/2021. Odovzdanie stavebných objektov (cesty, chodníky, parkovacie plochy, verejné osvetlenie, dažďová kanalizácie) musí byť spolu s pozemkami pod nimi a je možné po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia, bezodplatne.

V zmysle STN 73 6110/2024 koeficient 1,1 zahŕňa aj 10% rezervu stojísk pre krátkodobé parkovanie návštev verejne prístupných. Tieto nesmú byť vyhradené, prenajaté alebo prevedené do osobného vlastníctva. Je potrebné presne zadefinovať, ktoré parkovacie miesta budú plniť túto funkciu.

- **Mesto Pezinok – správca ciest** – vyjadrenie č. FoLLe-5892-52525/2025 zo dňa 12. 09. 2025:
Mesto Pezinok, ako vlastník a správca miestnych ciest v zmysle § 4 ods. 3 písm. d) a f) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a v zmysle § 3d ods. 3 a 5 pís. d) zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v súlade s § 3b ods. 4 cestného zákona vydáva nasledovné stanovisko: V zmysle predloženej projektovej dokumentácie mesto Pezinok s návrhom súhlasí bez pripomienok.
Stavebník požiada na referáte dopravy a technickej infraštruktúry o zvláštne užívanie cesty miestnej cesty (rozkopávkové povolenie) a tiež určenie dočasného dopravného značenia s povinnými prílohami.
- **Okresný dopravný inšpektorát OR PZ v Pezinku** – stanovisko č. ORPZ-PK-ODI-2026/001012-004 zo dňa 28. 01. 2026: Po preštudovaní obsahu a následnom zhodnotení prílohy, ktorú vypracoval autorizovaný stavebný inžinier Ing. Martin ZELENÍK, dokumentácia: „Posúdenie nutnosti vybudovania pruhu pre odbočenie vľavo“ a ODI OR PZ v Pezinku spolupôsobiaci pri ochrane života, zdravia a majetku, ďalej pri riadení cestnej premávky a v dohľade nad bezpečnosťou plynulosťou cestnej premávky, v zmysle § 2 ods. l písm. j) zákona NR SR č. 171/1993 Z. z. o Policajnom zbore v znení neskorších predpisov, vydáva v zmysle § 3b ods. 4 / zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov;*) vydáva súhlasné stanovisko cestnému správnomu orgánu a obci.
Podmienky:
 1. Pri križovatke budú splnené odporúčané požiadavky STN 73 6102:2024, STN 73 6110:2024
 2. Zabezpečenie rozhľadových pomerov v celej oblasti križovatky ako aj v križovatke zabezpečená prehľadnosť priestoru križovatky, zrozumiteľnosť organizácie dopravy a bezpečný prejazd všetkými jazdnými pruhmi a vetvami.
 3. V križovatke bude zabezpečený prejazd nákladných vozidiel maximálnej dĺžky, ktoré sú predpokladané v dopravnom prúde ako aj v celej oblasti.
 4. Priestor križovatky zabezpečiť dostatočným verejným osvetlením.
 5. Návrh trvalého dopravného značenia žiadame predložiť na prerokovanie najneskôr 30 dní pred umiestnením dopravného značenia.
 6. V riešenom území vybudovať bezpečné trasovanie komunikácií pre peších. Šírkové usporiadanie chodníka realizovať v zmysle STN 73 6110:2024, bod. 11.3.
 7. Uhol napojenia križovatky bude v rozmedzí od 75° do 105°. Polomer oblúku na napojení minimálne 7,00 m.
- **Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku** – Záväzné stanovisko č. ORHZ-PK1 -2026/001062-002 zo dňa 13. 05. 2026: s predloženým riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok. Toto stanovisko nenahrádza stanovisko orgánu štátneho požiarneho dozoru pre konanie nasledujúce podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov platnom do 31.03.2025 a spolu nami overenou projektovou dokumentáciou stavby požadujeme ho predložiť pri kolaudačnom konaní.
- **Okresný úrad Pezinok, EIA** – Záväzné stanovisko č. OU-PK-OSZP-2026/011622-002 zo dňa 24. 06. 2026: Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, ako vecne a miestne príslušný orgán štátnej správy podľa § 1 a § 5 zákona č. 525/2003 Z. z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ako príslušný orgán podľa § 3 písm. k) zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) vydáva podľa § 38 ods. 4 zákona nasledovné záväzné stanovisko:
Návrh na začatie stavebného konania vo veci stavby „Polyfunkčné objekty Pezinok“, v rozsahu stavebných objektov:
SO 07.1 SPEVNENÉ PLOCHY A KOMUNIKÁCIE
SO 07.1a KOMUNIKÁCIA OSI 1, 2, 3 - MO 8,0/40 - funkčná trieda C2
SO 07.1b KOMUNIKÁCIE OSI 4, 5, 6 – MO 7,0/30 - funkčná trieda C3
SO 07.1c PARKOVACIE STOJISKÁ
SO 07.1c.01 Parkoviská a stojiská
SO 07.1c.02 Parkoviská a stojiská

SO 07.1c.03 Parkoviská a stojiská
SO 07.1c.04 Parkoviská a stojiská
SO 07.1c.05 Parkoviská a stojiská
SO 07.1d CHODNÍKY
SO 07.1d.01 Chodníky
SO 07.1d.02 Chodníky
SO 07.1d.03 Chodníky
SO 07.1d.04 Chodníky

SO 07.2 SPEVNENÉ PLOCHY A KOMUNIKÁCIE

navrhovateľa: SENPET, s.r.o., Vinohradnícka 9A, 903 01 Senec, v zast. Buildingcode s.r.o., Družstevná 41, 900 21 Svätý Jur, IČO: 36 828 335 je v súlade so zákonom, s rozhodnutím vydaným podľa tohto zákona a jeho podmienkami.

Odôvodnenie:

Mesto Pezinok, stavebný úrad, listom č. AstMi-247-44955/2026 zo dňa 27. 05. 2026 doručeným na Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie (ďalej len „OÚ Pezinok“) dňa 29.05.2026 predložil žiadosť o vydanie záväzného stanoviska k návrhu na začatie stavebného konania vo veci stavby „Polyfunkčné objekty Pezinok“, v rozsahu vyššie uvedených stavebných objektov SO 07.1, SO 07.2 navrhovateľa: SENPET, s.r.o., Vinohradnícka 9A, 903 01 Senec, v zast. Buildingcode s.r.o., Družstevná 41, 900 21 Svätý Jur.

Navrhovaná činnosť je umiestnená na pozemkoch reg. C s parc. č. 5242/4, 5242/21, 5242/27, k. ú. Pezinok a parc. č. 756/11, 756/22, 756/30, 756/83, 760/3, k. ú. Grinava.

Na základe predloženého zámeru „Polyfunkčné objekty Pezinok“ bolo vydané Okresným úradom Pezinok, odborom starostlivosti o životné prostredie podľa § 29 zákona rozhodnutie zo zisťovacieho konania č. OU-PK OSZP-2017/004740 zo dňa 13. 07. 2017, že navrhovanú činnosť nie je potrebné ďalej posudzovať podľa zákona.

K zmene rozmiestnenia navrhovaných objektov a posun dopravného napojenia na jestvujúcu komunikačnú sieť Obchodnú ulicu bola Okresným úradom Pezinok vydaná odborná pomoc č. OU-PK-OSZP-2020/006570-002 zo dňa 28.07.2020 s konštatovaním, že zmena činnosti nespĺňa kritéria podľa § 18 a prílohy č. 8, kapitoly č. 9 Infraštruktúra zákona o posudzovaní a preto nie je potrebné vykonať zisťovacie konanie ani posudzovanie vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie podľa uvedeného zákona. K stavbe „Polyfunkčné objekty Pezinok“ bolo vydané Mestom Pezinok – stavebným úradom územné rozhodnutie o umiestnení stavby zn.: AstMi-1041-59135/2024 zo dňa 11. 10. 2024 a rozhodnutie v autoremedúre zn.: AstMi-1041-64660/2024 zo dňa 16. 12. 2024, ktoré nadobudli právoplatnosť dňa 18. 01. 2025.

Podľa § 38 ods. 1 zákona je navrhovateľ povinný zabezpečiť súlad ním predkladaného návrhu na začatie povoloacieho konania k navrhovanej činnosti alebo jej zmene s týmto zákonom, s rozhodnutiami vydanými podľa tohto zákona a ich podmienkami.

K žiadosti o vydanie záväzného stanoviska k stavebnému povoleniu stavby v rozsahu vyššie uvedených stavebných objektov SO 07.1, SO 07.2 boli zaslané nasledujúce dokumenty:- kópia návrhu na vydanie stavebného povolenia zo dňa 10.11.2025- kópia oznámenia o začatí stavebného konania č. AstMi-247-44786/2026 zo dňa 26. 05. 2026- vyhodnotenie súladu návrhu na začatie územného konania so zákonom a rozhodnutiami vydanými podľa tohto zákona zo dňa 27.03.2026- rozhodnutie OÚ Pezinok č. OU-PK-OSZP-2017/004740 zo dňa 13. 07. 2017- dokumentácia pre vydanie stavebného povolenia v rozsahu navrhovaných stavieb (vypracoval: Ing. Martin Kečkeš, 06/2025)

V projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie nastala zmena v celkovom počte parkovacích miest z 206 na 200. Podľa predloženého vyhodnotenia od stavebníka zmena počtu parkovacích miest vyplynula z pripomienkovacieho konania projektovej dokumentácie s dotknutými úradmi štátnej správy. Parkovacie miesta pred vchodmi do bytových domov a objektov ubytovacích zariadení boli vynechané pre potrebu obsluhy záchranných zložiek a operatívne potreby sťahovania, vykladania atď. Daná zmena nemá negatívny vplyv na výpočet statickej dopravy. Potreba parkovacích miest v zmysle STN 73 6110 je 143 PM. Úbytok parkovacích miest je z rezervy počtu parkovacích miest. OÚ Pezinok po preštudovaní predložených podkladov nezistil také skutočnosti v predloženej návrhu na začatie stavebného povolenia stavby „Polyfunkčné objekty Pezinok“, v rozsahu vyššie uvedených stavebných objektov SO 07.1, SO 07.2, ktoré by boli v rozpore so zákonom, s rozhodnutím zo zisťovacieho konania č. OU-PK OSZP-2017/004740 zo dňa 13. 07. 2017 a relevantnými podmienkami určenými v rozhodnutí.

Berúc do úvahy rozdielnu úroveň podrobnosti dokumentácie predloženej pre účely zámeru podľa zákona a dokumentácie pre účely tohto konania, je možné konštatovať, že návrh na začatie konania je z koncepčného hľadiska v súlade so zákonom. V nadväznosti na predkladanú žiadosť o vydanie

stavebného povolenia predmetnej navrhovanej stavby budú primerane plnené podmienky určené v rozhodnutí zo zisťovacieho konania.

- **Okresný úrad Pezinok, orgán štátnej správy ochrany prírody a krajiny – Závazné stanovisko č. OU-PK-OSZP-2025/014405-002 zo dňa 29. 09. 2025:**
Predmetná lokalita sa nachádza v katastri obce, kde platí prvý stupeň ochrany podľa § 12 zákona. V prvom stupni ochrany sa uplatňujú ustanovenia o všeobecnej ochrane prírody a krajiny podľa druhej časti zákona. V predmetnom území sa nenachádza žiadne chránené územie, ochranné pásmo chráneného územia, ani ďalšie významné prvky z hľadiska ochrany prírody a krajiny. V tomto území nie je uvedená činnosť podľa zákona zakázaná.
Ak predložené navrhované osadenie stavby je v súlade s regulatívami záväznej časti platnej územnoplánovacej dokumentácie obce, ku ktorej bolo vydané záväzné stanovisko orgánu ochrany prírody, po dodržaní vyššie uvedeného nemáme k stavebnému zámeru ďalšie pripomienky.
- **Okresný úrad Pezinok, orgán štátnej správy ochrany ovzdušia – záväzné stanovisko č. OU-PK-OSZP-2025/012562-002 zo dňa 18. 08. 2025:** Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana ovzdušia upozorňuje investora na potrebu dodržiavať ustanovenia zákona o ochrane ovzdušia, Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 248/2023 Z.z. o požiadavkách na stacionárne zdroje znečisťovania ovzdušia (ďalej „vyhláška“) a nadväzujúcich predpisov týkajúcich sa ochrany ovzdušia. Počas stavebných prác je potrebné vykonať všetky dostupné opatrenia na zníženie emisií do ovzdušia, najmä v maximálne možnej miere obmedzovať prašnosť.
Podľa predloženej dokumentácie nie sú navrhnuté zdroje znečisťovania ovzdušia kategorizované a začlenené podľa prílohy č. 1 vyhlášky. Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana ovzdušia sa v zmysle ustanovení zákona o ochrane ovzdušia k uvedeným stavbám nevyjadruje.
- **Okresný úrad Pezinok, orgán štátnej vodnej správy – záväzné stanovisko č. OU-PK-OSZP-2025/012801 -003 zo dňa 29. 10. 2025:** TUNAJŠÍ ORGÁN ŠTÁTNEJ VODNEJ SPRÁVY SA K PROJEKTOVEJ DOKUMENTÁCII NA STAVBU „POLYFUNKČNĚ OBJEKTY PEZINOK“ VYJADRIL LISTOM Č. OU-PK-OSZP-2020/010698/KM ZO DŇA 23.11.2020, A VYJADRENIE NAĎALEJ ZOSTÁVA V PLATNOSTI:
Navrhované stavebné objekty :SO 02 Verejný vodovod a prípojky, SO 03 Verejná splašková kanalizácia a kanalizačné prípojky, SO 04.1 Areálová dažďová kanalizácia a kanalizačné prípojky SO 04.2 Odlučovač ropných látok – ORL sú vodnými stavbami podľa § 52 ods. 1 písm. d) zák. č. 364/2004 Z.z. (vodný zákon).
Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie ako príslušný orgán štátnej vodnej správy preskúmal predloženú projektovú dokumentáciu a konštatuje, že navrhovaná stavba je z hľadiska ochrany vodných pomerov možná.
Stavebník požiada tunajší orgán štátnej vodnej správy:
 - O vydanie povolenia na uskutočnenie vyššie uvedených vodných stavieb podľa § 26 zák.č. 364/2004 Z.z. (vodný zákon).
 - O vydanie súhlasu podľa § 27 ods. 1 písm. b) vodného zákona na objekty SO 07.1 a SO 07.2 Spevnené plochy a komunikácie.
 - O vydanie súhlasu podľa § 27 ods. 1 písm. c) vodného zákona na objekt SO 05.2 Trafostanica.K žiadostiam doloží právoplatné územné rozhodnutie, projektovú dokumentáciu vypracovanú projektantom s oprávnením na vodné stavby, vlastnícke alebo iné práva k pozemkom dotknutým stavbou, súhlas vlastníka (prevádzkovateľa) jestvujúcej dažďovej kanalizácie, hydraulické a hydrotechnické výpočty veľkosti retencie dažďových vôd, ktorými preukáže dostatočnú kapacitu navrhovanej areálovej dažďovej kanalizácie a existujúcej dažďovej kanalizácie, vyjadrenie správcu vodného toku - SVP, š.p., OZ, Povodie Dunaja a ostatné doklady v zmysle zák.č. 364/2004 Z.z. (vodný zákon) a zák.č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v úplnom znení neskorších predpisov (stavebný zákon).
- **Okresný úrad Pezinok, orgán štátnej vodnej správy – Súhlas podľa § 27 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) č. OU-PK-OSZP-2026/010894-002 zo dňa 21. 05. 2026:** Na základe posúdenia predloženej projektovej dokumentácie objektov SO 07.1 Spevnené plochy a komunikácie, SO 07.2 - Spevnené plochy a komunikácie, ktorú vypracoval zodpovedný projektant Ing. Martin Kečkeš v 07/2025 a projektovej dokumentácie objektu SO 05.2 - Trafostanica, ktorú vypracoval zodpovedný

projektant Ing. Peter Náhly v 06/2025 orgán štátnej vodnej správy konštatuje, že predmetná stavba je podľa návrhu v súlade s požiadavkami na ochranu povrchových a podzemných vôd. Na základe tejto skutočnosti vydáva súhlas podľa § 27 ods. (1) písm. (b) a (c) zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách v úplnom znení neskorších predpisov na realizáciu objektu:

Názov objektu:

SO 07.1 Spevnené plochy a komunikácie,
SO 07.2 - Spevnené plochy a komunikácie
SO 05.2 - Trafostanica

Parcelné čísla:

k.ú.: Grinava: 756/22, 756/11, 756/83, 756/30, 760/3

k.ú.: Pezinok: 5242/4, 5242/21, 5242/27, 5242/3

Predmet súhlasu

1. SO 07.1 Spevnené plochy a komunikácie a SO 07.2 - Spevnené plochy a komunikácie:

- odvodnenie komunikácií a chodníkov priečnym a pozdĺžnym sklonom do uličných vpustov, resp. betónového štrbinového žľabu a následne do dažďovej kanalizácie v rámci samostatného stavebného objektu SO 04.1 Areálová dažďová kanalizácia a kanalizačné prípojky,
- odvodňovací obrubník v úseku od km 0,058 000 na ľavej strane a v úseku od km 0,119 436 na pravej strane vetvy „A“
- odvodnenie stavebného objektu SO 07.2 prostredníctvom odvodňovacieho obrubníka po oboch stranách komunikácie do vpustov s odvádzaním do dažďovej kanalizácie,
- spevnená plocha parkoviska s priepustným povrchom použitím vsakovacej (drenážnej) dlažby so vsakovaním zrážkových vôd do podlažia. Plocha parkoviska je tvorená betónovou vsakovacou dlažbou so systémom otvorených škár, ktoré sú vyplnené priepustnou škárovacou zmesou (napr. štrkopiesok, kamenivo frakcie 2-5 mm). Dlažba je uložená do ložnej vrstvy z drveného kameniva s dostatočnou hrúbkou a priepustnosťou - akumulálny a vsakovací priestor pre dažďové vody. Pod ochrannou vrstvou konštrukcie vozovky uložená fólia proti prenikaniu ropných látok do pôdneho prostredia.
- odvodnenie pláne vozovky priečnym sklonom do pozdĺžnej drenáže. Na dne drenážnej ryhy uložená perforovaná rúra z PVC s priemerom DN 160mm obalená vo vodo-priepustnej geotextílii. Drenáž musí byť uložená v minimálnom sklone 0,5% a v nezamrznej hĺbke cca 1,2m pod krytom vozovky. Rúra čiastočne perforovaná s pevnosťou minimálne SN8, preplachovateľná tlakom min. 120bar.

Podmienky súhlasu:

Stavbu žiadame realizovať v súlade so zákonom č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon).

- **Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo – záväzné stanovisko č. OU-PK-OSZP-2025/012564-002 zo dňa 20. 05. 2024:** Po preskúmaní žiadosti a na základe doručených podkladov podľa § 99 ods. 1 písm. b) bod 2. zákona o odpadoch vydáva tunajší úrad k predmetnej žiadosti nasledovné vyjadrenie: nemá námietky proti realizácii predmetnej stavby.

Predpoklad vzniku odpadov pri vykonávaní stavebnej činnosti: Odpady zaradené podľa vyhlášky MŽP SR č. 365/2015 Z. z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov:

17 01 01 betón 2,600 t O

17 01 07 zmesi betónu, tehál, škridiel, obkladového materiálu a keramiky 4,100 t O

17 03 02 bitúmenové zmesi iné ako uvedené v 170301 0,500 t O

17 05 04 zemina a kamenivo iné ako uvedené v 17 05 03 1,200 t O

17 05 06 výkopová zemina iná ako uvedená v 17 05 05 130,0 t O

1. Pri realizácii stavby je potrebné dodržiavať zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a súvisiace všeobecne záväzné právne predpisy platné v odpadovom hospodárstve.

2. Pôvodca odpadu vznikajúceho pri stavebných prácach - v prípade právnickej osoby alebo fyzickej osoby - podnikateľa ten, komu bolo vydané povolenie podľa zákona č. 50/1976 Zb. Stavebný zákon v znení neskorších predpisov a v prípade fyzickej osoby ten, kto stavebné práce vykonáva, je povinný okrem povinností podľa § 14 ods. 1 zákona a § 77 ods. 3 písm. b) až f) o odpadoch:

- zabezpečiť zhodnotenie a recykláciu stavebného odpadu najmenej vo výške záväzných cieľov a limitov zhodnocovania a recyklácie ustanovených v prílohe č. 3 k zákonu o odpadoch, časť VI bod 2, ktorý definuje povinnosť zabezpečiť prípravu na opätovné použitie, recykláciu a zhodnotenie stavebného odpadu ako náhrady za iné materiály v jednotlivom kalendárnom roku najmenej vo výške 70 % hmotnosti takéhoto odpadu. Tento cieľ sa uplatní na odpady uvedené v skupine číslo 17 Katalógu odpadov okrem nebezpečných odpadov a odpadu katalógové číslo: 17 05 04 pri

stavbách nad 300 m² zastavanej plochy,

- stavebné odpady materiálovo zhodnotiť a výstup z recyklácie realizovaný v mieste vzniku prednostne využiť pri svojej činnosti, ak to technické, ekonomické a organizačné podmienky dovoľujú.

3. zabezpečiť pred vznikom odpadov odovzdávaných podľa § 14 ods. 1 písm. e) osobe oprávnenej na nakladanie s nimi, preukázateľný zmluvný vzťah o fyzickom nakladaní s nimi, uzatvorený minimálne v rozsahu zmluvných podmienok § 2 vyhlášky MŽP SR č. 344/2022 Z. z. o stavebných odpadoch a odpadoch z demolácií.

4. Pôvodca odpadu je povinný jednotlivé odpady správne zaraďovať a zhromažďovať vytriedené podľa druhov odpadov a poddruhov (katalógových čísiel uvedených vo vyhláške MŽP SR č. 365/2015 Z. z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov), zabezpečiť pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiaducim únikom a zabezpečiť spracovanie v zmysle hierarchie odpadového hospodárstva v súlade so zákonom o odpadoch.

5. Pôvodca odpadu je povinný viesť evidenciu a ohlasovať údaje z evidencie príslušnému okresnému úradu, odboru starostlivosti o životné prostredie v zmysle § 14 ods. 1 písm. f) a g) zákona o odpadoch, v súlade s ustanovením § 2 a § 3 vyhlášky MŽP SR č. 366/2015 Z. z. o evidenčnej povinnosti a ohlasovacej povinnosti.

6. Ak sa nekontaminovaná zemina a iný prirodzene sa vyskytujúci materiál vykopaný počas stavebných prác použije na účely výstavby v prirodzenom stave na mieste, na ktorom bol vykopaný, nejde o odpad. Inak sa považuje za odpad, s ktorým je potrebné naložiť v súlade so zákonom o odpadoch.

7. Investor odovzdá tunajšiemu úradu doklady o odbere odpadov vzniknutých z realizácie stavby a ich následnom spracovaní oprávnenou osobou, pre účely vyjadrenia v kolaudačnom konaní v zmysle § 99 ods. 1 písm. b) bod 5 zákona o odpadoch.

- **SPP – distribúcia, a.s.** – vyjadrenie č. TD/NS/0116/2026/Gá zo dňa **06. 03. 2026**: SPP-D, ako prevádzkovateľ distribučnej siete, podľa ustanovení zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o energetike“): SÚHLASÍ s vydaním stavebného povolenia na vyššie uvedenú stavbu (bez jej plynifikácie) za dodržania nasledujúcich podmienok:

VŠEOBECNÉ PODMIENKY:

- Pred realizáciou zemných prác a/alebo pred začatím vykonávania iných činností je stavebník povinný požiadať SPP-D o vytyčenie existujúcich plynárenských zariadení prostredníctvom online formuláru zverejneného na webovom sídle SPP-D www.spp-distribucia.sk (časť E-služby),

- v záujme predchádzania poškodeniam plynárenských zariadení, ohrozeniu ich prevádzky a/alebo prevádzky distribučnej siete, SPP-D vykonáva vytyčovanie plynárenských zariadení do rozsahu 100 m bezplatne,

- stavebník je povinný zabezpečiť prístupnosť plynárenských zariadení počas realizácie stavby z dôvodu potreby prevádzkovania plynárenských zariadení, najmä výkonu kontroly prevádzky, údržby a výkonu odborných prehliadok a odborných skúšok opráv, rekonštrukcie (obnovy) plynárenských zariadení,

- stavebník je povinný umožniť zástupcovi SPP-D vstup na stavenisko a výkon kontroly realizácie činnosti v ochrannom pásme plynárenských zariadení,

- stavebník je povinný oznámiť začatie prác v ochrannom pásme plynárenských zariadení prostredníctvom online formuláru zverejneného na webovom sídle SPP-D www.sDO-distribucia.sk (časť E-služby) najneskôr 3 pracovné dni pred zahájením plánovaných prác. V prípade neoznámenia začatia prác upozorňujeme, že SPP-D môže podať podnet na Úrad pre reguláciu sieťových odvetví, ktorý je oprávnený za porušenie povinnosti v ochrannom a/alebo bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia uložiť podľa ustanovení Zákona o energetike pokutu vo výške 300,-€ až 150 000,-€,

- stavebník je povinný realizovať zemné práce vo vzdialenosti menšej ako 1,00 m na každú stranu od obrysu nízkotlakého (ďalej ako „NTL“) plynovodu a stredotlakého (ďalej ako „STL“) plynovodu a vo vzdialenosti menšej ako 1,50 m od obrysu vysokotlakého (ďalej ako „VTL“) plynovodu, až po predchádzajúcom vytyčení týchto plynárenských zariadení, a to výhradne ručne, bez použitia strojových mechanizmov, so zvýšenou opatrnosťou, za dodržania STN 73 3050, a to pokiaľ sa jedná o výkopové, ako aj bezvýkopové technológie,

- pred realizáciou akýchkoľvek prác vo vzdialenosti menšej ako 1,00 m na každú stranu od obrysu

NTL plynovodu a STL plynovodu a vo vzdialenosti menšej ako 1,50 m od obrysu VTL plynovodu, Iným spôsobom ako ručne, je stavebník povinný v mieste križovania s plynárenským zariadením (a ak ku križovaniu nedochádza, v mieste priblíženia k plynárenskému zariadeniu) obnažiť plynárenské zariadenie ručne kopanou kontrolnou sondou pre overenie priestorového uloženia plynárenského zariadenia a taktiež overenie priebehu trasy vrtacieho (resp. pretláčacieho) zariadenia, pričom technické parametre uvedenej sondy sú neoddeliteľnou prílohou tohto stanoviska,

- v prípade, ak zemné práce vo vzdialenosti menšej ako 1,00 m na každú stranu od obrysu NTL plynovodu a STL plynovodu nie je možné realizovať výhradne ručne alebo bezvýkopovou metódou s ručne kopanými kontrolnými sondami, stavebník je povinný predložiť SPP-D realizačnú projektovú dokumentáciu a vopred požiadať o stanovenie podmienok na vykonávanie takýchto prác,
- vykonávanie zemných prác bezvýkopovou metódou bez ručne kopaných kontrolných sond vo vzdialenosti menšej ako 1,50 m od obrysu VTL plynovodu je zakázané,
- ak pri zemných prácach dôjde k odkrytiu plynárenského zariadenia, stavebník je povinný kontaktovať pred zasypaním výkopu zástupcu SPP-D (p. ZURBOLA Ondrej, email: ondrej.zurbola@spp-distribucia.sk) na vykonanie kontroly stavu obnaženého plynárenského zariadenia, podsypu a obsypu plynovodu a uloženia výstražnej fólie; výsledok kontroly bude zaznamenaný do stavebného denníka,
- prístup k akýmkoľvek technologickým zariadeniam SPP-D nie je povolený a manipulácia s nimi je prísne zakázaná, pokiaľ sa na tieto práce nevzťahuje vydané povolenie SPP-D,
- stavebník je povinný zabezpečiť odkryté plynovody, káble, ostatné inžinierske siete počas celej doby ich odkrytia proti poškodeniu,
- stavebník nesmie bez súhlasu SPP-D nad trasou plynovodu realizovať také terénne úpravy, ktoré by zmenili jeho doterajšie krytie a hĺbku uloženia, v prípade zmeny úrovne terénu požadujeme všetky zariadenia a poklpy plynárenských zariadení osadiť do novej úrovne terénu,
- každé poškodenie zariadenia SPP-D, vrátane poškodenia izolácie potrubia, musí byť ihneď ohlásené SPP-D na tel.č. 0850111 727, nedodržanie tejto povinnosti môže viesť k vážnemu ohrozeniu života, zdravia a majetku verejnosti,
- upozorňujeme, že SPP-D môže pri všetkých prípadoch poškodenia plynárenských zariadení podať podnet na Úrad pre reguláciu sieťových odvetví, ktorý je oprávnený za porušenie povinnosti v ochrannom a/alebo bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia uložiť podľa ustanovení Zákona o energetike pokutu vo výške 300,- € až 150 000,- €, poškodením plynárenského zariadenia môže dôjsť aj k spáchaniu trestného činu všeobecného ohrozenia podľa § 284 a § 285, prípadne trestného činu poškodzovania a ohrozovania prevádzky všeobecne prospešného zariadenia podľa § 286-, alebo § 288 zákona č. 300/2005 Z.z. Trestný zákon,
- stavebník je povinný pri realizácii stavby dodržiavať ustanovenia Zákona o energetike, Stavebného zákona a iných všeobecne záväzných právnych predpisov, ako aj podmienky uvedené v Zápise z vytyčenia plynárenských zariadení a taktiež ustanovenia Technických pravidiel pre plyn (TPP) najmä 702 02, 702 01, 906 01,
- stavebník je povinný rešpektovať a zohľadniť existenciu plynárenských zariadení a/alebo ich ochranných a/alebo bezpečnostných pásiem,
- stavebník je povinný pri súbahu a križovaní navrhovaných vedení s existujúcimi plynárenskými zariadeniami dodržať minimálne odstupové vzdialenosti v zmysle STN 73 6005 a TPP 906 01,
- v zmysle § 79 Zákona o energetike stavebník nesmie bez súhlasu prevádzkovateľa distribučnej siete v ochrannom pásme plynárenských zariadení vykonávať činnosti ako ani umiestňovať stavby, kontrolné šachty, trvalé porasty a pod.,
- v zmysle § 80 Zákona o energetike stavebník nesmie bez súhlasu prevádzkovateľa distribučnej siete v bezpečnostnom pásme plynárenských zariadení umiestňovať stavby,

OSOBITNÉ PODMIENKY:

- stavebník zabezpečí realizáciu stavby podľa podmienok uvedených v stanovisku k umiestneniu stavby v bezpečnostnom pásme 9800170126/BA/MM - výnimka - za podmienok dodržania minimálne vzdialenosti stavby od PZ
- osadenie ochranného zariadenia bolo v zmysle stanovisko TD/KS/0287/2020/Gá zo dňa 7.10.2020 a odovzdaná preberacím konaním 114/BA/VTL dňa 7.7.2021

- Žiadame rešpektovať všetky plynárenské zariadenia v zmysle platnej legislatívy.

- **Západoslovenská distribučná, a.s.** – vyjadrenie č. CDP011305/2025 zo dňa 30. 09. 2025:
Spoločnosť Západoslovenská distribučná, a. s. súhlasí s vydaním stavebného povolenia pre stavbu: „Polyfunkčné objekty Pezinok " Dopravné riešenie
Pozemku registra Pezinok katastrálne územie Griňava parcelné číslo 756/22,11,83,30,760/3 a katastrálne územie Pezinok 5242/4,21,27,3 (ďalej len „Stavba“), podľa predloženej projektovej dokumentácie: MK10 s.r.o Polyfunkčné objekty Pezinok SO 07.1, SO 07.1a, SO 07.1b, SO 07.1d, SO 07.2 zo dňa : 7/2025 (ďalej len „Projektová dokumentácia“), za týchto podmienok:
- Stavebník je povinný zrealizovať stavbu podľa predloženej odsúhlasenej projektovej dokumentácie;
 - Stavebník je povinný rešpektovať všetky elektroenergetické zariadenia spoločnosti Západoslovenská distribučná, a. s. a ich ochranné pásma v zmysle ustanovení § 43 Ochranné pásma Zákona o energetike tak, aby nedošlo poškodeniu alebo ohrozeniu prevádzky elektroenergetických zariadení spoločnosti Západoslovenská distribučná;
 - Zodpovedná osoba na stavbe je povinná vykonať poučenie (oboznámenie) všetkých osôb vykonávajúcich činnosť, alebo zdržujúcich sa na Stavbe, o pravidlách bezpečnosti práce v blízkosti VVN, VN a NN vedení. Výkopové práce v ochrannom pásme podzemných káblových vedení budú vykonávané ručne so zvýšenou opatrnosťou.
 - V prípade vykonávania činností v ochrannom pásme a potreby vypnutia vedenia z bezpečnostných dôvodov, Stavebník požiada o vypnutie 30 dní pred plánovaným termínom prác, prostredníctvom vyplnenej Objednávky, ktorú odošle elektronicky na odberatel@zsdisk.sk, alebo poštou na adresu Západoslovenská distribučná, a.s., P. O. BOX 292, 810 00 Bratislava 1 (služba je spoplatnená v zmysle aktuálne platného Cenníka služieb distribúcie elektriny Západoslovenská distribučná, a.s.).
- **BVS, a.s.** – vyjadrenie č. 36629/2025/40201/Mz zo dňa 02. 12. 2025:
NAVRHOVANÉ RIEŠENIE: DSP rieši výstavbu 3 polyfunkčných objektov a 2 apartmánových objektov a príslušnej technickej infraštruktúry v lokalite Pezinok, k. ú. Grinava a Pezinok.
SO 02 Verejný vodovod a prípojky
Zásobovanie pitnou vodou je riešené navrhovaným vodovodom Vetva „V“ DN 100TVLT dĺžky 375,8 m pripojeným na existujúci verejný vodovod DN 200 LT vedený v Obchodnej ulici. Na vodovode je pre riešené objekty navrhnutých 5 ks vodovodných prípojok DN 50 HDPE. Meranie spotreby vody pre jednotlivé objekty je navrhnuté samostatnými fakturačnými meradlami umiestnenými vo vodomerných šachtách na príslušných vodovodných prípojkách. Na vodovode je navrhnutých 10 ks podzemných požiarnych hydrantov DN 80. V km 0,2625 VB12 a napojení hydrantu H9 je navrhnutá výhľadová predpríprava pre vedľajšie územie a prepojenie na existujúci vodovod DN 250. Navrhovaný verejný vodovod bude trasovaný v navrhovaných komunikáciách.
Potreba vody je vyčíslená nasledovne:
- pre 513 obyvateľov: $Q_p = 0 \cdot 01 \cdot s \cdot Q_m = 1,122 \text{ l.s} \cdot 1$, $Q_h = 2,02 \text{ l.s} \cdot 1$
- potreba požiarnej vody: $Q_{pož} = 7,5 \text{ l.s} \cdot 1$
SO 03 Verejná splašková kanalizácia a kanalizačné prípojky
Odvádzanie odpadových vôd je riešené splaškovou kanalizáciou DN 300 PVC, SN12, dĺžky 229 m pripojenou na existujúcu verejnú kanalizáciu DN 300 PVC vedenú v Obchodnej ulici. Na kanalizácii je navrhnutých 5 ks kanalizačných prípojok DN 200 PVC, ktoré budú odvádzať splaškovú vodu z riešených objektov. Navrhovaná verejná kanalizácia bude trasovaná v navrhovaných komunikáciách.
Množstvo splaškových odpadových vôd je vyčíslené nasledovne:
- $Q_p = 0,8 \text{ l.s} \cdot 1$, $Q_{hmn} \leq 2,40 \text{ l.s} \cdot 1$
SO 04.1 Areálová dažďová kanalizácia a kanalizačné prípojky
Zrážkové vody z komunikácií, parkovísk a striech objektov je navrhnuté odvádzať prostredníctvom areálovej dažďovej kanalizácie do existujúcej dažďovej kanalizácie DN 600 PVC v Obchodnej ulici. Súčasťou stavebného objektu bude aj dočasné zadržanie dažďových vôd v retenčných nádržiach a ich prečerpávanie v prečerpávacej stanici.
SO 04.2 Odlučovač ropných látok - ORL

Dažďové vody z parkovísk a prístupovej komunikácie budú prečistené v ORL.

K predloženej DSP Vám v zmysle zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách dávame nasledovné vyjadrenie.

I. Z hľadiska situovania navrhovanej stavby

1. K projektovej dokumentácii pre vydanie územného rozhodnutia sme sa vyjadrili listom č. 123296/2022/40201/KI zo dňa 12.12.2022. Stavba bola umiestená rozhodnutím stavebného úradu mesta Pezinok pod číslom AstMi-1041-59135/2024 zo dňa 11.10.2024. Neoddeliteľnou súčasťou územného rozhodnutia je rozhodnutie Zn.: AstMi-1041-64660/2024 zo dňa 16.12.2024.

2. V území navrhovanej stavby sa nachádzajú zariadenia BVS, ktoré žiadame rešpektovať vrátane ich pásma ochrany v súlade s § 19 Zák. č.442/2002 Z.z. „O verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách“

3. Pri akejkolvek stavebnej alebo inej činnosti požadujeme rešpektovať naše zariadenia a ich pásma ochrany. Existujúce zariadenia BVS žiadame pred zahájením stavby vytýčiť pracovníkmi BVS. Vytýčenie verejného vodovodu a súvisiacich zariadení v teréne je možné podať formou vyplneného tlačiva „Objednávka na práce“, a to elektronickou formou prostredníctvom editovateľných formulárov na našej web. stránke, kt. je možné zaslať na e-mailovú adresu: sluzbv@bvsas.sk. alebo písomne poštou na našu adresu alebo aj osobne na ktoromkoľvek kontaktnom centre BVS, Súčasťou objednávky musí byť orientačný zakres zariadení BVS, ktorý je možné získať v kontaktných centrách BVS počas stránkových hodín, elektronickou formou pomocou vyjadrovacieho portálu BVS alebo žiadosťou zaslanou poštou na našu adresu.

4. V trase vodovodu a kanalizácie vrátane pásma ochrany je zakázané vykonávať zemné práce, umiestňovať stavby a objekty trvalého charakteru, umiestňovať reklamné pútače, billboardy, konštrukcie alebo iné podobné zariadenia alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k verejnému vodovodu alebo verejnej kanalizácii alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav, vysádzať trvalé porasty, umiestňovať skládky, vykonávať terénne úpravy a podobne.

5. Pri súbahu a križovaní inžinierskych sietí s verejnými vodohospodárskymi zariadeniami je potrebné dodržať STN 73 6005 o priestorovej úprave vedení technického vybavenia vrátane jej zmien a dodatkov.

II. Z hľadiska zásobovania pitnou vodou

1. Z bilančného hľadiska je zásobovanie navrhovanej stavby pitnou vodou z verejného vodovodu BVS možné. Verejný vodovod môže mať funkciu zdroja požiarnej vody, nenahrádza však požiarnej vodovod.

2. Z hľadiska majetkovoprávných vzťahov uvádzame, že existujúci verejný vodovod, na ktorý sa navrhovaný verejný vodovod pripája, je v majetku BVS.

3. K navrhovanej koncepcii zásobovania vodou predmetnej stavby máme nasledovnú pripomienku: Navrhovaný verejný vodovod z dôvodu prevádzkovej spoľahlivosti žiadame prepojiť s verejným vodovodom DN 250 vedeným na parcele č. 761/4, tak ako je to navrhnuté cez vedľajšiu lokalitu v bode VB 12 (výhľadová predpríprava).

4. K navrhovanému technickému riešeniu máme nasledovné pripomienky:

a) Verejný vodovod vrátane pásma ochrany realizovať vo verejných komunikáciách, resp. vo verejne prístupných koridoroch so šírkou a nosnosťou povrchu pre vjazd servisných vozidiel zabezpečujúcich výkon prevádzky.

Verejný vodovod realizovať na podklade odsúhlaseného realizačného projektu (vrátane kladačskej schémy - 10 požiarnej hydrantov na navrhovanom vodovode nie je možné uvažovať), v súlade s STN 75 5402, STN 73 6005, Štandardami verejného vodovodu v podmienkach BVS, ktoré sú dostupné v kontaktných centrách a zverejnené na internetovom sídle www.bvsas.sk.

b) Montážne práce na verejnom vodovode BVS a tlakové skúšky navrhovaného verejného vodovodu je nutné realizovať pod dohľadom pracovníkov DDV.

c) Stavebník verejného vodovodu požiadava príslušný stavebný úrad o určenie pásma ochrany verejného vodovodu v zmysle § 19. ods. 2 zákona č. 442/2002 Z.z.

d) Prípojky - Napojenie na verejný vodovod žiadame realizovať v súlade s STN 73 6005, STN 75 5402, ON 75 5411. Technické riešenie, návrh a realizácia vodovodnej prípojky vrátane vodomernej šachty musí byť v súlade s dokumentom „Technické podmienky pripojenia nehnuteľnosti na verejný vodovod a technické podmienky zriaďovania a odstraňovania vodovodnej prípojky v podmienkach Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s.“, ktorý je dostupný v kontaktných centrách a zverejnené

na internetovom sídle www.bvsas.sk

III. Z hľadiska odkanalizovania

1. Z bilančného hľadiska je odkanalizovanie predmetnej stavby pripojením na verejnú kanalizáciu BVS možné len v rozsahu splaškových vôd, odvádzanie vôd z povrchového odtoku treba riešiť mimo verejnú kanalizáciu BVS na podklade skutočných hydrogeologických podmienok.

2. Z hľadiska majetkovoprávných vzťahov uvádzame, že existujúca verejná kanalizácia, na ktorú sa navrhovaná verejná kanalizácia pripája, je v majetku BVS.

3. K navrhovanej koncepcii odkanalizovania predmetnej stavby nemáme pripomienky.

4. K navrhovanému technickému riešeniu máme nasledovné pripomienky:

a) Verejnú kanalizáciu vrátane pásma ochrany realizovať v komunikáciách, resp. vo verejne prístupnom koridore so šírkou a nosnosťou povrchu (40t) pre vjazd servisných vozidiel zabezpečujúcich výkon prevádzky.

b) Verejnú kanalizáciu žiadame realizovať na podklade odsúhlaseného projektu vypracovaného v súlade s STN 75 6101 a STN 73 6005, Štandardami verejnej kanalizácie BVS. Poklapy na kanalizačných šachtách v komunikáciách uvažovať s nosnosťou 400 kN, typu BEGU, vetrateľné s mäkkodosadacou plochou, stúpadlá v šachtách s PE nástrekom.

c) Montážne práce na verejnej kanalizácii BVS a skúšky vodotesnosti navrhovanej verejnej splaškovej kanalizácie je nutné realizovať pod dohľadom pracovníkov DOOV.

d) Stavebník verejnej kanalizácie požiada príslušný stavebný úrad o určenie pásma ochrany verejnej kanalizácie v zmysle § 19. ods 2 zákona č 442/2002 Z.z.

e) Prípojky Napojenie žiadame realizovať v súlade s STN 73 6005, STN 75 0101 Technickú riešenie, návrh a realizácia kanalizačnej prípojky musí byť v súlade splatnými „Technické podmienky pripojenia nehnuteľnosti na verejnú kanalizáciu a technické podmienky zariadenia a odstránenia kanalizačnej prípojky v podmienkach Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s.", ktoré sú dostupné v kontaktných centrách a zverejnené na internetovom sídle www.bvsas.sk

IV. Z hľadiska budúcej prevádzky

V zmysle § 3 ods 2 zákona č 442/2002 Z z o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 442/2002 Z. z.") môže byť vlastníkom verejného vodovodu a verejnej kanalizácie len subjekt verejného práva, pričom podmienkou pre vydanie užívacieho povolenia je uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníctva VHS medzi vlastníkom stavby a subjektom verejného práva. Stavebník uzavrel s BVS Zmluvu o uzavretí budúcej darovacej zmluvy č. BD/728/2024/BVS. Pred vydaním užívacieho povolenia žiadame uzavrieť Zmluvu o prevode vlastníctva k VHS medzi vlastníkom stavby a BVS, Písomnú žiadosť o uzavretie zmluvy je potrebné podať na príslušnom formulári spolu s požadovanou dokumentáciou prostredníctvom podateľne na Oddelenie koordinácie vodohospodárskych stavieb BVS. Nevyhnutnou podmienkou prevzatia verejnej kanalizácie a verejného vodovodu do majetku prípadne do zmluvnej prevádzky je splnenie vyššie uvedených technických a majetkovoprávných podmienok.

V. Z hľadiska obchodných vzťahov

Podmienkou pripojenia navrhovaného verejného vodovodu na systém BVS je: Vybudovanie verejného vodovodu a prípojok v súlade s technickými podmienkami BVS.

Všetky prípojky zriadené v súbehu s realizáciou verejného vodovodu ukončiť vo vodomerných šachtách, pričom ukončenie každého potrubia prípojky bude v uvedenej šachte opatrené zátkou a zabezpečovacou plombou so značkou montážnika (vykoná BVS). Montáži zabezpečovacích plomb musí predchádzať podanie „Objednávka na práce“ (tlačivo na webe BVS) prostredníctvom podateľne. Uvedenú objednávku hromadne predkladá investor verejného vodovodu. Súčasťou žiadosti musí byť aj presná špecifikácia odsúhlasených prípojok (uviesť profil a dĺžku prípojky) s uvedením parcelných čísiel s odsúhlasenými prípojkami, aktuálna katastrálna mapa prípadne geometrický plán na prerozdelenie nehnuteľností, zmluva o budúcej zmluve o zabezpečení odborného výkonu prevádzky navrhovaného verejného vodovodu našou spoločnosťou (prípadne zmluva o budúcej darovacej zmluve) a toto vyjadrenie. Pred realizáciou prípojok žiadame návrh vodomernej šachty odsúhlasiť na Oddelení vodovodných a kanalizačných prípojok, referát kontroly (Henrich Jablonský 0911 026 291).

Podmienkou pripojenia navrhovanej verejnej kanalizácie na systém BVS je: Vybudovanie verejnej kanalizácie a kanalizačných prípojok vrátane kanalizačných šacht realizovaných max. 1,0 m za

hranicou pozemku v súlade s technickými podmienkami BVS. Odborný dohľad BVS, ktorá jediná má právo vykonať zásah do verejnej kanalizácie.

V zmysle § 22 ods. 1 zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách žiadateľ o pripojenie na verejný vodovod a na verejnú kanalizáciu sa môže pripojiť na verejný vodovod alebo verejnú kanalizáciu len na základe zmluvy o dodávke pitnej vody a odvádzaní odpadových vôd uzatvorenej s vlastníkom, resp. prevádzkovateľom verejného vodovodu a verejnej kanalizácie.

Montáž vodomerov na jednotlivé vodovodné prípojky vlastníkov pozemkov a odvádzanie odpadových vôd z nehnuteľnosti a uzavretie zmluvy o dodávke pitnej vody a odvádzaní odpadovej vody bude možné až po vydaní právoplatného užívacieho povolenia verejného vodovodu a verejnej kanalizácie a majetkovoprávnom vysporiadaní verejného vodovodu a verejnej kanalizácie s BVS. O vyjadrenie k montáži vodomeru (výmena zabezpečovacej plomby) a zriadeniu odberného miesta (pripojenie na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu) je potrebné požiadať na Oddelení vyjadrovacích činností BVS. Žiadosť podáva vlastník nehnuteľnosti s príslušnými dokladmi (LV, KM) prostredníctvom podateľne.

Upozorňujeme, že nedodržanie Štandardov kanalizačnej siete a Štandardov vodovodnej siete v podmienkach BVS pri realizácii stavby je dôvodom na nesúhlasné stanovisko BVS k vydaniu užívacieho povolenia. V prípade zmeny počtu alebo technického riešenia vodovodných alebo kanalizačných prípojok bude potrebné k uvedeným zmenám zabezpečiť doplňujúce vyjadrenie oddelenia vodárenských koncepcií BVS. K technickému riešeniu ostatných stavebných objektov sa nevyjadrujeme. Predmetné vyjadrenie BVS sa vydáva pre účely získania stavebného povolenia žiadateľom a platnosť tohto vyjadrenia je 1 rok. Ak počas platnosti vyjadrenia BVS žiadateľ požiada o vydanie stavebného povolenia, nové vyjadrenie BVS alebo predĺženie jeho platnosti nie je potrebné za predpokladu, že nedôjde k takým zmenám projektovej dokumentácie, ktoré si budú vyžadovať zmenu vyjadrenia BVS.

- **Slovak Telekom, a.s.** – vyjadrenie č. 6612523503 zo dňa 03. 09. 2025:

Dôjde do styku so sieťami elektronických komunikácií (ďalej len SEK) spoločností Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o.

Slovak Telekom a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. požadujú zahrnúť do podmienok určených stavebným úradom pre vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby alebo stavebného povolenia Všeobecné podmienky ochrany SEK, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou tohto stanoviska. Zároveň je stavebník povinný rešpektovať nasledovné:

1. Existujúce zariadenia sú chránené ochranným pásmom (§23 zákona č. 452/2021 Z. z.) a zároveň je potrebné dodržať ustanovenie §108 zákona č. 452/2021 Z. z. o ochrane proti rušeniu.

2. Vyjadrenie stráca platnosť uplynutím doby platnosti uvedenej vyššie vo vyjadrení, v prípade zmeny vyznačeného polygónu, dôvodu žiadosti, účelu žiadosti, v prípade ak uvedené parcelné číslo v žiadosti nezodpovedá vyznačenému polygónu alebo ak si stavebník nesplní povinnosť podľa bodu 3.

3. Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná v prípade ak zistil, že jeho zámer, pre ktorý podal uvedenú žiadosť je v kolízii so SEK Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. alebo zasahuje do ochranného pásma týchto sietí (najneskôr pred spracovaním projektovej dokumentácie stavby), vyzvať spoločnosť Slovak Telekom, a.s. na stanovenie konkrétnych podmienok ochrany alebo preloženia SEK prostredníctvom zamestnanca spoločnosti povereného správou sietí: Tomáš Tomašovič, tomas.tomasovic@telekom.sk, +421910394084

4. V zmysle § 21 ods. 12 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách sa do projektu stavby musí zakresliť priebeh všetkých zariadení v mieste stavby. Za splnenie tejto povinnosti zodpovedá projektant.

5. Zároveň upozorňujeme stavebníka, že v zmysle §24 zákona č. 452/2021 Z.z. je potrebné uzavrieť dohodu o podmienkach prekládky telekomunikačných vedení s vlastníkom dotknutých SEK. Bez uzavretia dohody nie je možné preložiť zrealizovať prekládku SEK.

6. Upozorňujeme žiadateľa, že v textovej časti vykonávacieho projektu musí figurovať podmienka spoločností Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. o zákaze zriaďovania skládok materiálu a zriaďovania stavebných dvorov počas výstavby na existujúcich podzemných kábloch a projektovaných trasách prekládok podzemných telekomunikačných vedení a zaradení.

7. V prípade ak na Vami definovanom území v žiadosti o vyjadrenie sa nachádza nadzemná telekomunikačná sieť, ktorá je vo vlastníctve Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o., je potrebné zo strany žiadateľa zabezpečiť nadzemnú sieť proti poškodeniu alebo narušeniu ochranného pásma.

8. Nedodržanie vyššie uvedených podmienok ochrany zariadení je porušením povinností podľa §23 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách v platnom znení.

9. V prípade, že žiadateľ bude so zemnými prácami alebo činnosťou z akýchkoľvek dôvodov pokračovať po tom, ako vydané vyjadrenie stratí platnosť, je povinný zastaviť zemné práce a požiadať o nové vyjadrenie.

Pred realizáciou výkopových prác je stavebník povinný požiadať o vytýčenie polohy SEK spoločností Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. na povrchu terénu. Vzhľadom k tomu, že na Vašom záujmovom území sa môžu nachádzať zariadenia iných prevádzkovateľov, ako sú napr. rádiové zariadenia, rádiové trasy, televízne káblové rozvody, týmto upozorňujeme žiadateľa na povinnosť vyžiadať si obdobné vyjadrenie od prevádzkovateľov týchto zariadení.

10. Vytýčenie polohy SEK spoločností Slovak Telekom a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. na povrchu terénu vykoná Slovak Telekom, a.s. základe objednávky zadanej cez internetovú aplikáciu na stránke: <https://www.telekom.sk/vyjadrenia> Vytýčenie bude zrealizované do troch týždňov od podania objednávky. UPOZORNENIE: O vytýčenie nie je potrebné požiadať, ak sa v záujmovom území žiadateľa nachádzajú len stĺpy (podľa priloženého situačného výkresu).

11. Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná bez ohľadu na vyššie uvedené body dodržať pri svojej činnosti aj Všeobecné podmienky ochrany SEK, ktoré tvoria prílohu tohto vyjadrenia.

12. Žiadateľ môže vyjadrenie použiť iba pre účel, pre ktorý mu bolo vystavené. Okrem použitia pre účel konaní podľa stavebného zákona a následnej realizácie výstavby, žiadateľ nie je oprávnený poskytnuté informácie a dáta ďalej rozširovať, prenajímať alebo využívať bez súhlasu spoločnosti Slovak Telekom, a.s.

13. Poskytovateľ negarantuje geodetickú presnosť poskytnutých dát, Poskytnutie dát v elektronickej forme nezbavuje žiadateľa povinnosti požiadať o vytýčenie.

Všeobecné podmienky ochrany SEK

1. V prípade, že zámer stavebníka, pre ktorý podal uvedenú žiadosť, je v kolízii so SEK Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. alebo zasahuje do ochranného pásma týchto sietí, je stavebník po konzultácii so zamestnancom Slovak Telekom, a.s. povinný zabezpečiť:

- Ochranu alebo preloženie sietí v zmysle konkrétnych podmienok určených zamestnancom Slovak Telekom, a.s.
- Vypracovanie projektovej dokumentácie v prípade potreby premiestnenia telekomunikačného vedenia
- Odsúhlasenie projektovej dokumentácie v prípade potreby premiestnenia telekomunikačného vedenia

V lokalite predmetu Vašej žiadosti je oprávnený vykonávať práce súvisiace s preložením sietí (alebo vybudovaním telekomunikačnej prípojky) iba zmluvný partner: Ladislav Hrádil, hradil@suptel.sk, 0907 777474

UPOZORNENIE: V káblovej ryhe sa môže nachádzať viac zariadení (káble, potrubia) s rôznou funkčnosťou.

2. Pri akýchkoľvek prácach, ktorými môžu byť ohrozené alebo poškodené zariadenia, je žiadateľ povinný vykonať všetky objektívne účinné ochranné opatrenia tým, že zabezpečí:

- Pred začatím zemných prác vytýčenie a vyznačenie polohy zariadení priamo na povrchu terénu,
- Preukázateľné oboznámenie zamestnancov, ktorí budú vykonávať zemné práce, s vytýčenou a vyznačenou polohou tohto zariadenia a tiež s podmienkami, ktoré boli na jeho ochranu stanovené
- Upozornenie zamestnancov vykonávajúcich zemné práce na možnú polohovú odchýlku ± 30 cm skutočného uloženia vedenia alebo zariadenia od vyznačenej polohy na povrchu terénu
- Upozornenie zamestnancov, aby pri prácach v miestach výskytu vedení a zariadení pracovali s najväčšou opatrnosťou a bezpodmienečne nepoužívali nevhodné náradie (napr. hĺbiace stroje)
- Aby boli odkryté zariadenia riadne zabezpečené proti akémukoľvek ohrozeniu, krádeži a poškodeniu vo vzdialenosti 1,5 m na každú stranu od vyznačenej polohy zariadenia
- Zhutnenie zeminy pod káblami pred jeho zakrytím (zasypaním)

- Bezodkladné oznámenie každého poškodenia zariadenia na telefónne číslo 2129
- Overenie výškového uloženia zariadenia ručnými sondami (z dôvodu, že spoločnosť Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. nezodpovedajú za zmeny priestorového uloženia zariadenia vykonané bez ich vedomia)

UPOZORNENIE: V prípade, že počas výstavby je potrebné zvýšiť, alebo znížiť krytie tel. káblov je toto možné vykonať len so súhlasom povereného zamestnanca ST.

3. Žiadame dodržať platné predpisy podľa STN 73 6005 pre priestorovú úpravu vedení v plnom rozsahu.

- **Orange SLOVENSKO a.s. – vyjadrenie č. 3730019028 zo dňa 19. 03. 2026:**

Optické vedenie - Dochádza ku stretu

Nízkonapäťové vedenie - Nedochádza ku stretu

MW vedenie - Nedochádza ku stretu

Rádiové vedenie - Nedochádza ku stretu

Spoločnosť Orange Slovensko, a.s. zároveň upovedomuje stavebníka o nasledovnom:

1. V zmysle § 21 ods. 11 zákona č. 452/2021 Z.z. sa do projektu stavby musí zakresliť trasa všetkých známych vedení v mieste stavby. Za splnenie tejto povinnosti zodpovedá projektant.

2. EKS sú chránené ochranným pásmom (§ 23 zákona č. 452/2021 Z.z.). Zároveň je potrebné dodržiavať všeobecnú prevenčnú povinnosť upravenú v § 23 zákona č. 452/2021 Z.z. ako aj ustanovenia o ochrane proti rušeniu upravené v § 108 zákona č. 452/2021 Z.z.

3. V prípade, že je v tomto Vyjadrení uvedené, že dôjde k stretu s EKS spoločnosti Orange Slovensko, a.s. ako aj v prípade, že stavebným zámerom bude dotknuté ochranné pásmo EKS, je stavebník povinný rešpektovať Všeobecné podmienky ochrany EKS, ktoré tvoria prílohu tohto Vyjadrenia. Najneskôr pred spracovaním projektovej dokumentácie stavby je stavebník povinný vyzvať spoločnosť Orange Slovensko, a.s., cez ním poverenú osobu/spoločnosť, na stanovenie konkrétnych podmienok ochrany alebo preloženia EKS. Kontaktné údaje sú uvedené vo Všeobecných podmienkach ochrany EKS.

4. V zmysle § 24 zákona č. 452/2021 Z.z. je potrebné uzavrieť dohodu o podmienkach preložky EKS s vlastníkom dotknutých EKS. Bez uzavretia dohody nie je možné zrealizovať preložku EKS.

5. Spoločnosť Orange Slovensko, a.s. upozorňuje na zákaz budovania skládok a zariadení nad trasou EKS.

6. Nedodržanie vyššie uvedených podmienok ochrany je porušením povinností podľa § 23 zákona č. 452/2021 Z.z.

7. V prípade, že žiadateľ bude so zemnými prácami alebo činnosťou z akýchkoľvek dôvodov pokračovať po tom, ako vydané Vyjadrenie stratí platnosť, je povinný zastaviť zemné práce a požiadať o nové vyjadrenie.

8. Pred realizáciou výkopových prác je stavebník povinný požiadať o vytýčenie polohy EKS spoločnosti Orange Slovensko, a.s. Kontaktné údaje sú uvedené vo Všeobecných podmienkach ochrany EKS.

9. Bez súhlasu spoločnosti Orange Slovensko, a.s. nie je žiadateľ a/alebo stavebník oprávnený informácie uvedené v tomto Vyjadrení ďalej rozširovať, zdieľať alebo využívať na iný účel než na účel uvedený v žiadosti a vyššie v tomto Vyjadrení.

10. Žiadateľa zároveň upozorňujeme, že v prípade, ak plánuje napojiť nehnuteľnosť na verejnú elektronickú komunikačnú sieť úložným vedením, je potrebné do projektu pre územné rozhodnutie doplniť aj telekomunikačnú prípojku.

11. Spoločnosť Orange Slovensko, a.s. negarantuje geodetickú presnosť poskytnutých dát. Poskytnutie dát v elektronickej forme nezbavuje žiadateľa povinnosti požiadať o vytýčenie polohy EKS.

Všeobecné podmienky ochrany EKS

1. V prípade, že zámer stavebníka, pre ktorý podal uvedenú žiadosť, je v kolízii s EKS spoločnosti Orange Slovensko, a.s. alebo zasahuje do ochranného pásma týchto sietí, je stavebník po konzultácii s povereným zamestnancom/spoločnosťou povinný zabezpečiť:

- Ochranu alebo preloženie sietí v zmysle konkrétnych podmienok určených povereným zamestnancom/spoločnosťou Orange Slovensko, a.s. o Vypracovanie projektovej dokumentácie v prípade potreby premiestnenia EKS. Pri projektovaní stavieb dodržiavať priestorovú normu STN 736005 a ustanovenia zákona o elektronických komunikáciách č. 452/2021 Z.z. v znení neskorších predpisov o ochrane sietí a zariadení,

- Odsúhlasenie projektovej dokumentácie v prípade potreby premiestnenia EKS povereným zamestnancom/spoločnosťou Orange Slovensko, a.s.

Kontakty na povereného zamestnanca/spoločnosť Orange Slovensko, a.s.

Za optické vedenia:

MICHLOVSKÝ spol. s.r.o.

- Región východného Slovenska, Mobil: +421 918 945 137, E-mail: michlovsky.ke@michlovsky.sk
- Región stredného Slovenska, Mobil: +421 907 748 032, Mobil: +421 908 945 136, E-mail: michlovsky.bb@michlovsky.sk
- Región západného Slovenska, Mobil: +421 908 945 130, E-mail: michlovsky.pn@michlovsky.sk

Za vedenia elektrickej siete (NN a VN prípojky) MW a rádiové vedenia:

- Región východného Slovenska, E-mail: vyjadrenia_mobil_VS@orange.sk
- Región stredného Slovenska, E-mail: vyjadrenia_mobil_SS@orange.sk
- Región západného Slovenska, E-mail: vyjadrenia_mobil_ZS@orange.sk

V lokalite predmetu Vašej žiadosti je oprávnený vykonávať práce súvisiace s preložením sietí (alebo vybudovaním telekomunikačnej prípojky) iba zmluvný partner spol. Orange Slovensko, a.s.

2. Pri akýchkoľvek prácach na optickej trase, ktorými môžu byť ohrozené alebo poškodené zariadenia alebo vedenia EKS, je žiadateľ povinný vykonať všetky objektívne účinné ochranné opatrenia tým, že zabezpečí:

- Pred začatím zemných prác vytyčenie a vyznačenie polohy zariadení/vedení EKS priamo na povrchu terénu servisnou organizáciou spol. MICHLOVSKÝ spol. s.r.o., pričom o tom bude vytvorený zápis o vytyčení trasy,

- Kontaktné údaje na účely vytyčenia:

MICHLOVSKÝ spol. s.r.o.

- Región východného Slovenska, Mobil: +421 918 945 137, E-mail: michlovsky.ke@michlovsky.sk

- Región stredného Slovenska, Mobil: +421 907 748 032, Mobil: +421 908 945 136, E-mail: michlovsky.bb@michlovsky.sk

- Región západného Slovenska, Mobil: +421 908 945 130, E-mail: michlovsky.pn@michlovsky.sk

- Preukázateľné oboznámenie pracovníkov, ktorí budú vykonávať zemné práce, s vytyčenou a vyznačenou polohou tohto zariadenia/vedenia EKS a tiež s podmienkami, ktoré boli na jeho ochranu stanovené,

- Upozornenie pracovníkov vykonávajúcich zemné práce na možnú polohovú odchýlku ± 30 cm skutočného uloženia vedenia alebo zariadenia od vyznačenej polohy na povrchu terénu.

- Pri krížení sietí, tesných súbehoch, pri budovaní nových komunikácií a spevnených plôch pokiaľ nedochádza k prekládke, optickú trasu mechanicky chrániť vhodnými prostriedkami, napr. žľabovaním.

- Dodržanie zákazu prechádzania ťažkými vozidlami, pokiaľ sa nevykoná ochrana proti mechanickému poškodeniu.

- Upozornenie pracovníkov, aby pri prácach v miestach výskytu vedení a zariadení pracovali s najväčšou opatrnosťou a bezpodmienečne nepoužívali nevhodné náradie (napr. hĺbiace stroje),

- Aby boli odkryté zariadenia riadne zabezpečené proti previsu, akémukoľvek ohrozeniu, krádeži a poškodeniu vo vzdialenosti 1,5 m na každú stranu od vyznačenej polohy zariadenia,

- o Pred záhrom vykonať zhutnenie zeminy pod HDPE rúrami, obnoviť krytie a značenie (zákrytové dosky, fólia, markéry).

- o Nad optickou trasou dodržanie zákazu skládok a budovania zariadení, ktoré by znemožňovali prístup k EKS.

- o Súhlas servisnej organizácie spol. MICHLOVSKÝ spol. s.r.o. pri zmene nivelety nad trasou EKS.

- o Bezodkladné oznámenie každého poškodenia EKS nasledovne:

Za optické vedenia:

MICHLOVSKÝ spol. s.r.o.

- Mobil: +421 907 721 378, Telefón: +421 33 77 32032

- o Overenie výškového uloženia zariadenia ručnými sondami (z dôvodu, že spoločnosť Orange Slovensko, a.s. nezodpovedá za zmeny priestorového uloženia zariadenia vykonané bez jej vedomia),

- o Pred opätovným záhrom obnažených miest EKS prizvať zástupcu servisnej organizácie spol. MICHLOVSKÝ spol. s.r.o. ku kontrole, kde bude urobený zápis o nepoškodení trasy (ak nedošlo k poškodeniu trasy) a kontrole dodržania podmienok vyjadrenia.

- o Žiadame dodržať v plnom rozsahu platné predpisy podľa STN 73 6005 pre priestorovú úpravu vedení,

- o Mechanická ochrana a prekládka budú zrealizované v plnej výške na náklady investora. Realizáciu prekládky EKS vykoná na základe územného rozhodnutia a zmluvy o preložke uzavretej so spoločnosťou Orange Slovensko, a.s. ňou poverená servisná organizácia. Zahájenie stavebných prác v ochrannom pásme optickej trasy oznámiť správcovi EKS

UPOZORNENIE: V prípade, že počas výstavby je potrebné zvýšiť, alebo znížiť krytie tel. káblov, je toto možné vykonať len so súhlasom povereného zamestnanca servisnej organizácie spol MICHLOVSKÝ spol. s.r.o. V káblovej ryhe sa môže nachádzať viac zariadení (káble, potrubia) s rôznou funkčnosťou.

o Nedodržanie podmienok ochrany verejnoprospešného zariadenia EKS je porušením právnej povinnosti podľa §23 zákona č. 452/2021 Z.z. a Trestného zákona.

o Vytýčenie EKS vykoná spoločnosť MICHLOVSKÝ spol. s.r.o. na základe objednávky do 3 týždňov od jej doručenia. Na objednávke uveďte číslo vyjadrenia o existencii EKS.

Pri akýchkoľvek prácach, kde dôjde ku styku s elektrickými prípojkami, ktorými môžu byť ohrozené alebo poškodené zariadenia alebo vedenia EKS, je žiadateľ povinný vykonať všetky objektívne účinné ochranné opatrenia tým, že zabezpečí:

o Pred začatím zemných prác vytýčenie a vyznačenie polohy prípojok na povrchu terénu v spolupráci s určeným dodávateľom, ktorý bude súčinný s Orange Slovensko a.s., pričom o tom bude vytvorený zápis o vytýčení trasy.

o Kontaktné údaje na účely vytýčenia:

■ Región východného Slovenska, E-mail: vyjadrenia_mobil_VS@orange.sk

■ Región stredného Slovenska, E-mail: vyjadrenia_mobil_SS@orange.sk

■ Región západného Slovenska, E-mail: vyjadrenia_mobil_ZS@orange.sk

o Preukázateľné oboznámenie pracovníkov, ktorí budú vykonávať zemné práce, s vytýčenou a vyznačenou polohou prípojok a tiež s podmienkami, ktoré boli na ich ochranu stanovené,

o Upozornenie pracovníkov vykonávajúcich zemné práce na možnú polohovú odchýlku ± 30 cm skutočného uloženia prípojok od vyznačenej polohy na povrchu terénu.

o Pri krížení sietí, tesných súbehoch, pri budovaní nových komunikácií a spevnených plôch pokiaľ nedochádza k prekládke, trasu elektrickej prípojky mechanicky chrániť.

o Dodržanie zákazu prechádzania ťažkými vozidlami, pokiaľ sa nevykoná ochrana proti mechanickému poškodeniu.

o Upozornenie pracovníkov, aby pri prácach v miestach výskytu vedení a zariadení pracovali s najväčšou opatrnosťou a bezpodmienečne nepoužívali nevhodné náradie (napr. hĺbiace stroje).

o Aby boli odkryté zariadenia riadne zabezpečené proti previsu, akémukoľvek ohrozeniu, krádeži a poškodeniu vo vzdialenosti 1,5 m na každú stranu od vyznačenej polohy zariadenia.

o Pred záhrnom vykonať zhutnenie zemin pod elektrickými prípojkami, obnoviť krytie a značenie (zákrytové dosky, fólia).

o Nad trasou elektrickej prípojky dodržanie zákazu skládok a budovania zariadení, ktoré by znemožňovali prístup k EKS.

o Bezodkladné oznámenie každého poškodenia zariadenia na telefónne kontakty podľa príslušného regiónu:

■ Región východného Slovenska, Mobil: +421 918 722 270, E-mail: erisuposk@orange.sk

■ Región stredného Slovenska, Mobil: +421 905 538 079, E-mail: erisuposk@orange.sk

■ Región západného Slovenska, Mobil: +421 918 722 261, E-mail: erisuposk@orange.sk

o Pred opätovným záhrnom obnažených miest EKS prizvať zástupcu servisnej organizácie ku kontrole, kde bude urobený zápis o nepoškodení trasy (ak nedošlo k poškodeniu trasy) a kontrole dodržania podmienok vyjadrenia.

o Žiadame dodržať v plnom rozsahu platné predpisy podľa STN73 6005 vrátane ochranných pásiem pre priestorovú úpravu vedení.

o Mechanická ochrana a prekládky budú zrealizované v plnej výške na náklady investora. Realizáciu prekládky EKS vykoná na základe územného rozhodnutia a zmluvy o preložke uzavretej so spoločnosťou Orange Slovensko, a.s. ňou poverená servisná organizácia. Zahájenie stavebných prác v ochrannom pásme elektrickej prípojky oznámiť správcovi EKS resp. ním poverenej servisnej organizácii.

4. Pri akýchkoľvek prácach, kde dôjde ku kríženiu MW a rádiových vedení, ktorými môžu byť ohrozené alebo poškodené poskytované služby, je žiadateľ povinný vykonať všetky objektívne účinné ochranné opatrenia tým, že zabezpečí:

o Pred začatím prác kontaktovať správcu EKS s projektovou dokumentáciou resp. zámerom

■ Región východného Slovenska, E-mail: vyjadrenia_mobil_VS@orange.sk

■ Región stredného Slovenska, E-mail: vyjadrenia_mobil_SS@orange.sk

■ Región západného Slovenska, E-mail: vyjadrenia_mobil_ZS@orange.sk

o Pre zabezpečenie súhlasu k výstavbe bude nutná dohoda o súčinnosti, prekládke (Dohoda o preložke telekomunikačného vedenia) resp. umiestnení technologických zariadení pre zabezpečenie kontinuity poskytovania služieb.

Ochranné opatrenia a prekládky budú zrealizované v plnej výške na náklady investora.

UPOZORNENIE: V prípade, že počas výstavby je potrebné zvýšiť, alebo znížiť krytie tel. káblov je toto možné vykonať len so súhlasom povereného zamestnanca servisnej organizácie.
V káblovej ryhe sa môže nachádzať viac zariadení (káble, potrubia) s rôznou funkčnosťou.
o Nedodržanie podmienok ochrany verejnoprospešného zariadenia EKS je porušením právnej povinnosti podľa §23 zákona č. 452/2021 Z.z. a Trestného zákona.
o Vytýčenie EKS vykoná servisná spoločnosť na základe dohody so žiadateľom do 3 týždňov od jej doručenia.

- **Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska** – odborné stanovisko č. 179/SK/2025/Ko zo dňa 25. 09. 2025: Na základe žiadosti spoločnosti Buildingcode s.r.o. o stanovisko k projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie na stavbu: „Polyfunkčné objekty Pezinok, Spevnené plochy a komunikácie“, k.ú. Pezinok, Grinava konštatujeme, že z hľadiska osôb so zrakovým postihnutím nemáme námietky. Súhlasíme s vydaním stavebného povolenia.
- **Slovenský zväz telesne postihnutých** – odborné stanovisko č. 407/2025 zo dňa 18. 08. 2025: Po posúdení predloženej projektovej dokumentácie vyššie uvedenej stavby (Technická správa-dopravné riešenie, situácia - dopravné riešenie) vydávame nasledovné stanovisko:
Na navrhovanú stavbu sa vzťahujú všeobecné technické požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu v zmysle štvrtej časti a prílohy vyhlášky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa určujú všeobecné technické požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu.
K predloženej dokumentácii uvádzame nasledovné pripomienky:
Priechod pre chodcov musí spĺňať požiadavky bodu 1.5 prílohy vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- Výškový rozdiel pri priechode musí byť znížený na 20 mm v súlade s bodom č. 1.2.1. prílohy vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- Chodníky musia spĺňať požiadavky bodu 1.4 prílohy vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- Vyznačené stojiská pre vozidlo osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu musí spĺňať požiadavky bodu 3.1 a 4 prílohy vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
Uvedené pripomienky je potrebné riešiť v ďalšej etape projektovej dokumentácie alebo v etape realizácie stavby.
K vydaniu stavebného povolenia nemáme námietky.

20. Pri realizácii stavby je stavebník povinný rešpektovať stanoviská dotknutých orgánov a správcov sietí.

STAVEBNÉ POVOLENIE v zmysle § 67 stavebného zákona stráca platnosť, ak do dvoch rokov odo dňa kedy nadobudlo právoplatnosť, nebola stavba začatá.

Predĺženie platnosti tohto rozhodnutia je možné na základe žiadosti podanej špeciálnemu stavebnému úradu pred uplynutím uvedenej lehoty, pričom o predĺžení musí byť aj právoplatne rozhodnuté.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Námietky neboli v konaní uplatnené.

Odôvodnenie

Stavebník podal dňa 10. 11. 2025 na špeciálny stavebný úrad žiadosť o stavebné povolenie na stavbu, ktorá je podrobne popísaná vo výroku rozhodnutia. Dňom podania žiadosti bolo začaté stavebné konanie.

K predloženému zámeru bolo vydané rozhodnutie v zisťovacom konaní č. OU-PK-OSZP-2017/004740 zo dňa 13. 07. 2017, právoplatné dňa 10. 08. 2017, v ktorom bolo rozhodnuté, že navrhovaná činnosť sa nebude posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. V zisťovacom konaní sa zúčastnila dotknutá verejnosť:

Združenie domových samospráv Bratislava (IČO: 31820174), Vinohradnícko vinárske družstvo podielnikov KARPATY, družstvo (IČO: 34124411) a Development In Slovak Investments s.r.o. (IČO: 34109099).

Kópia žiadosti o stavebné povolenie bola zverejnená dňa 04. 03. 2026 pod zn.:AstMi-247-4988/2026

Projektovú dokumentáciu pre stavebné povolenie vypracoval 07/2025 Ing. Martin Kečkeš, reg. č. 6111*A2.

Stavebník doplnil podanie dňa 10. 02. 2026, dňa 31. 03. 2026 a dňa 29. 04. 2026.

Z dôvodu, že žiadosť nebola úplná, špeciálny stavebný úrad dňa 06. 05. 2026 vyzval stavebníka na doplnenie podania výzvou zn.: AstMi-247-41794/2026 a prerušil stavebné konanie rozhodnutím zn. AstMi-247-41801/2026 zo dňa 06. 05. 2026.

Stavebník doplnil podanie dňa 22. 05. 2026.

Špeciálny stavebný úrad po doplnení podania preskúmal predloženú žiadosť o vydanie stavebného povolenia v stavebnom konaní, predloženú projektovú dokumentáciu, doklady o vlastníctve a inom vzťahu k pozemkom, stanoviská dotknutých orgánov, zisťoval vlastníkov všetkých susedných pozemkov ako aj susednej stavby, následne preskúmal a posúdil, či ich vlastnícke a iné práva môžu byť navrhovanou stavbou priamo dotknuté a určil okruh účastníkov konania.

Stavebný úrad oznámil podľa § 61 stavebného zákona dňa 26. 05. 2026 oznámením zn.: AstMi-247-44786/2026 začatie stavebného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a upustil v zmysle § 61 ods. 2 stavebného zákona od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania. Zároveň určil lehotu na uplatnenie pripomienok a námietok.

Námietky neboli v konaní uplatnené.

Stavebník v konaní preukázal:

- vlastnícke právo k pozemkom dotknutým stavbami parc. č. 5242/27 C-KN, kat. úz. Pezinok a parc. č. 756/83, 756/22, 756/11, 756/30, 760/3 C-KN, kat. úz. Grinava;
- iné právo k vybudovaniu napojenia na verejnú komunikáciu a chodníka na parc. č. 5242/27 C-KN, kat. úz. Pezinok;
- stanoviská dotknutých orgánov.

V konaní sa vyjadrili dotknuté orgány: Mesto Pezinok – cestný správny orgán, Okresný úrad Pezinok – OH, SPP-Distribúcia a.s., BVS a.s., Západoslovenská distribučná a.s., Slovak Telekom a.s., Orange SLOVAKIA a.s., SWAN PK s.r.o., UPC BROADBAND SLOVAKIA s.r.o. . Ich stanoviská boli zosúladené a zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

Podľa ustanovenia § 140 stavebného zákona *ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.*

Podľa ustanovenia § 3 ods. 1 správneho poriadku, *Správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.*

Podľa ustanovenia § 3 ods. 2 správneho poriadku, *Správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenie, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu.*

Podľa ustanovenia § 3 ods. 4 správneho poriadku, *Správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prietahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmiernu vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.*

Podľa ustanovenia § 29 ods. 1 Správneho poriadku - *Správny orgán konanie preruší, ak sa začalo konanie o predbežnej otázke alebo ak bol účastník konania vyzvaný, aby v určenej lehote odstránil nedostatky podania, alebo ak účastník konania nemá zákonného zástupcu alebo ustanoveného opatrovníka, hoci ho má mať, alebo ak tak ustanovuje osobitný zákon.*

Podľa ustanovenia § 32 ods. 1, 2 Správneho poriadku - *Správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. Podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania,*

dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správne mu orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán.

Podľa ustanovenia § 46 Správneho poriadku - *Rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.*

Podľa ustanovenia § 47 ods. 2 Správneho poriadku - *Výrok obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania. Pokiaľ sa v rozhodnutí ukladá účastníkovi konania povinnosť na plnenie, správny orgán určí pre ňu lehotu; lehota nesmie byť kratšia, než ustanovuje osobitný zákon.*

Podľa ustanovenia § 47 ods. 3 Správneho poriadku - *V odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.*

V zmysle ustanovenia § 84 ods. 5 zákona 25/2025 Z.z. *Ak ide o stavbu, pre ktorú je vydané územné rozhodnutie podľa doterajších predpisov, použijú sa doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 aj pre vybavenie žiadosti o stavebné povolenie.*

Stavebný úrad predloženú žiadosť preveroval z hľadísk uvedených v § 62 a § 63 stavebného zákona, prerokoval ju s účastníkmi stavebného konania a s dotknutými orgánmi a zistil, že uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti, ani neprimerane obmedzené, alebo ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania.

V priebehu stavebného konania stavebný úrad nenašiel také dôvody, ktoré by znemožňovali povolenie stavby.

Dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu ustanovené stavebným zákonom a osobitnými predpismi.

Správny poplatok bol zaplatený v zmysle položky 60 zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov dňa 05. 03. 2026 vo výške 1350,-€ na účet Mesta Pezinok.

Poučenie

Podľa § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, má účastník konania právo proti tomuto rozhodnutiu podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa oznámenia (doručenia) tohto rozhodnutia. Odvolanie sa podáva na Mesto Pezinok, stavebný úrad, Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok.

Toto rozhodnutie je možné preskúmať súdom až po vyčerpaní všetkých riadnych opravných prostriedkov.

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky v zmysle § 26 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní a musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mesta Pezinok v mieste obvyklým spôsobom a taktiež je zverejnené aj na internetovej stránke Mesta Pezinok – www.pezinok.sk. Posledný deň tejto lehoty je **dňom doručenia**.

Podľa § 140c stavebného zákona proti stavebnému povoleniu, ktorému predchádzalo konanie podľa osobitného predpisu, je možné podať odvolanie na Mesto Pezinok v lehote 15 pracovných dní odo dňa zverejnenia rozhodnutia.

Podľa § 69 stavebného zákona stavebné povolenie týkajúce sa stavby, vo vzťahu ku ktorej sa uskutočnilo posudzovanie vplyvov alebo zisťovacie konanie podľa osobitného predpisu, zverejní stavebný úrad bezodkladne na svojej úradnej tabuli a na svojom webovom sídle. **Rozhodnutie musí byť zverejnené odo dňa jeho vydania až do nadobudnutia jeho právoplatnosti.**

JUDr. Roman M á c s
primátor mesta

Príloha pre stavebníka: Dokumentácia overená v stavebnom konaní.

Vyvesené dňa: 7.7.2016

Doručené verejnou vyhláškou dňa:

Pečiatka a podpis:  

Pečiatka a podpis:

Zverejnenie rozhodnutia v zmysle § 140c stavebného zákona

Zverejnené od: 7.7.2016

Zverejnené do nadobudnutia
právoplatnosti rozhodnutia:

Pečiatka, podpis:  

Pečiatka, podpis:

Doručí sa:

Verejnou vyhláškou účastníkom konania:

1. Buildingcode s.r.o., Družstevná 41, 900 21 Svätý Jur, IČO: 36 828 335
2. Slovenský pozemkový fond Bratislava, Búdkova 36, Bratislava
3. Vinohradnícko vinárske družstvo podielníkov KARPATY, Limbašská 2, 902 03 Pezinok
4. Kaufland Slovenská republika v.o.s., Trnavská cesta 41/A, 831 04 Bratislava
5. Mesto Pezinok, Radničné nám. 7, 902 14 Pezinok
6. Locatum s.r.o., Belopotockého 2, Bratislava, PSČ 81105, SK
7. Development in Slovak Investments, s.r.o., Myslenická 2/C/4660, Pezinok 902 01
8. Združenie domových samospráv, Námestie SNP 13, P.O.BOX 218, 850 00 Bratislava
9. PAUER architects, s.r.o., Dobšinského 14/A, 903 01 Senec, IČO: 43 847 854

Dotknutým orgánom:

10. Mesto Pezinok – stavebný úrad, Radničné nám. 7, 902 01 Pezinok
11. Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Hasičská 4, 902 01 Pezinok
12. Okresný úrad v Pezinku, Odbor starostlivosti o životné prostredie – ŠVS, M.R.Štefánika 14, 90201 Pezinok
13. Okresný úrad v Pezinku, Odbor starostlivosti o životné prostredie – OH, M.R.Štefánika 14, 90201 Pezinok
14. Okresný úrad v Pezinku, Odbor starostlivosti o životné prostredie – OPaK, M.R.Štefánika 14, 90201 Pezinok
15. Okresný úrad v Pezinku, Odbor starostlivosti o životné prostredie – OO, M.R.Štefánika 14, 90201 Pezinok
16. Okresný úrad v Pezinku, Odbor starostlivosti o životné prostredie – EIA, M.R.Štefánika 14, 90201 Pezinok
17. Mesto Pezinok – CSO, Radničné nám. 7, 902 01 Pezinok
18. Mesto Pezinok – správa ciest, Radničné nám. 7, 902 01 Pezinok
19. Krajský pamiatkový úrad, Leškova 17, 811 04 Bratislava – Staré Mesto
20. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava – Ružinov
21. SPP – distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 82511 Bratislava
22. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 81647 Bratislava
23. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 82646 Bratislava 29
24. Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčenkova 19, 851 01 Bratislava
25. Únia nevidiacich a slabozrakých, Sekulská 1, 842 50 Bratislava

Na vedomie:

26. Buildingcode s.r.o., Družstevná 41, 900 21 Svätý Jur, IČO: 36 828 335

27. SENPET s.r.o., Vinohradnícka 9A, 903 01 Senec, IČO: 50 074 334

28. Mesto Pezinok, Radničné nám. 7, 902 14 Pezinok

❖ So žiadosťou o zverejnenie na úradnej tabuli a webovom sídle správneho orgánu:

29. Mesto Pezinok, Radničné nám. 7, 90214 Pezinok