OKRESNÝ ÚRAD PEZINOK

KÓPIA

ODBOR STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

M. R. Štefánika 14, 902 01 Pezinok

Číslo spisu
OU-PK-OSZP-2026/003257-008

Pezinok
24. 04. 2026

Rozhodnutie

Verejná vyhláška

Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie podľa § 5 ods.1) zák. NR SR č. 525/2003 Z.z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších noviel, ako príslušný orgán štátnej vodnej správy podľa § 61 písm. „a" zák. č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene a zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) a ako špeciálny stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad") podľa §16 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z. z. stavebného zákona a o zmene a doplnení niektorých zákonov (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len zákona č. 25/2025 Z. z.") a orgán štátnej správy vo výstavbe podľa §12 písm. d) zákona č. 25/2025 z. z. postupujúc podľa §84 zákona č. 25/2025 Z. z. v súlade s ustanovením § 68 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku po vykonanom vodoprávnom konaní

Popis konania / Účastníci konania

• Verejnou vyhláškou
1. Stavebník: PROJVODA s.r.o, Cyprichova 22, 831 54 Bratislava.
2. vlastníci a užívatelia parciel na ktorých sa má realizovať stavba
3. vlastníci a užívatelia susedných parciel
4. Projektant: PROJVODA s.r.o, Cyprichova 22, 831 54 Bratislava.
5. Známe a neznáme právnické a fyzické osoby, ktorých vlastnícke a iné práva k pozemkom a stavbám môžu byť konaním priamo dotknuté

• Dotknuté orgány:
6. obec Limbach, SNP 55, 900 91 Limbach,
7. SVP š.p. OZ Bratislava, Karloveská 2, 842 17 Bratislava,
8. mesto Pezinok – Radničné nám. 7, 902 01 Pezinok,
9. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava,
10. SPP - distribúcia, a.s., Plátennícka 2, 821 09 Bratislava,
11. BVS a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava,
12. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava,
13. ORHaZZ v Pezinku, Hasičská 4, 902 01 Pezinok
14. Ministerstvo obrany SR, Sekcia majetku a infraštruktúry. Námestie generála Viesta 2 832 47 Bratislava,
15. Slovenský pozemkový fond, Búdková 3555/36, 811 04 Bratislava,
16. Okresný úrad Pezinok, OH, M.R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok,
17. Okresný úrad Pezinok, OPaK, M.R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok,
18. Okresný úrad Pezinok, Pozemkový a lesný odbor, M.R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok,
19. Okresný úrad Pezinok, OCDaPK, M.R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok.

KÓPIA

Na vedomie:
PROJVODA s.r.o, Cyprichova 22, 831 54 Bratislava, IČO 44159072

Výrok

vydáva p o v o l e n i e na zmenu stavby pred dokončením
podľa § 26 ods.1) vodného zákona a v súlade s § 46 a § 47 zákona o správnom konaní v znení neskorších predpisov

Stavebníkovi: Ing. Peter Holko, Holíčska 46, 851 05 Bratislava,
v zastúpení PROJVODA s.r.o, Cyprichova 22, 831 54 Bratislava

Vodné stavby: SO 02 Vonkajší vodovod pitný

Charakter stavby: líniová stavba

Katastrálne územie: Limbach

Parcelné čísla:
Reg. „C": 1147/3, 1160/22, 1160/21, 1110/28, 1096/48, 1117/16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 1096/4, 1121/16, 1076/73, 1121/14, 1096/10, 1096/15, 1096/16, 1096/27, 1076/31, 1076/46, 1076/32, 1076/43, 1076/10, 1136/5, 1136/12, 1136/6, 1076/22, 1076/106, 1076/15, 1102/12, 1102/5, 1105/3, 1105/9, 1076/76 .

Reg. „E": 1160/1, 1146/1, 1111, 1112, 1136

Stavba bola povolená rozhodnutím č. ŽP.vod.1530/I-215/2007-Km zo dňa 24.06.2009.
Na stavbu bolo vydané rozhodnutie na zmenu stavby pred dokončením č. OU-PK- SZP/2014/1561/G-12/Km zo dňa 02.04.2014.

Neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia je projektová dokumentácia zmeny stavby pred dokončením vypracovaná PROJVODA s.r.o, Cyprichova 22, 831 54 Bratislava, Ing. Ján Heriban, autorizovaný stavebný inžinier č. 0620*Z*A2, spracovanej v termíne 05/2025.

Na uskutočnenie zmeny stavby pred dokončením sa určujú tieto podmienky:

Zmena stavby sa týka hlavne:

Navrhované zmeny v „druhej ZSPD" sú hlavne v zmene dimenzie potrubia druhého tlakového pásma z DN100 na DN150 z dôvodu výhľadových zvýšených kapacitných nárokov v oblasti Leitne (v k.ú. Pezinok) a odbočenia „Prepoja 3" s uvažovaným výhľadovým prepojením na jestvujúci vodovod DN100 druhého tlakového pásma. Taktiež zmenou je, že BVS a.s. sa rozhodla o zrealizovaní a o dočasnom využívaní aj potrubia vetvy 1-A v systéme druhého tlakového pásma, napriek tomu, že tretie tlakové pásmo nebude mať dočasne vybudovanú čerpaciu zostavu v ATS Leitne.
Preto investor sa rozhodol už zrealizovanú vetvu 1-1-C využívať ako areálový neverejný vodovod a vybudovať na nej vodomernú šachtu s prerušovacím vodojemom a areálovou ATS (čiže zrealizovať areálové tretie tlakové pásmo). Počet napojených obyvateľov bude menej ako 50, čím dočasne do doby zrealizovania obecného verejného vodojemu a zrealizovania verejného tretieho tlakového pásma, bude slúžiť na zásobovanie menšieho počtu rodinných domov = bude vytvorený areálový rozvod, ktorý je už zrealizovaný, len sa dorobí areálová vodomerná šachta, prerušovací vodojem a areálová ATS.

V rámci tejto „druhej ZSPD" v SO-02 vonkajší vodovod pitný sa navrhuje ešte zrealizovať vodovodné potrubie z HDPE DN200, PN16 dĺžky 655,5m a DN150 dĺžky 2,8m, HDPE DN150, PN10 dĺžky 719,4m a DN100 dĺžky 303,0m, teda celkovej dĺžky 1680,7m s 13ks podzemnými hydrantami DN80 a 2ks automat. vzdušníky a mimo tejto dokumentácie výhľadovo kapacitne počítať aj 9ks domových prípojok (nie sú zrealizované).

KÓPIA

Nerealizovaný rozsah SO-02 Vonkajší vodovod pitný – predmet zmeny
Objekt: SO-02
• Vetva "1-A" – DN 200, D x t 250x22,7, materiál HDPE PN16, dĺžka 477,10 m, prípojky výhľadové: 0, hydranty: 2 ks, aut. vzd: -, poznámka: verejný
• Vetva "1-B" – DN 200, D x t 250x22,7, materiál HDPE PN16, dĺžka 178,4 m, prípojky výhľadové: 2 ks, hydranty: -, aut. vzd: 1 ks, poznámka: verejný
• Prepoj "1" – DN 150, D x t 180x16,4, materiál HDPE PN16, dĺžka 2,8 m, prípojky výhľadové: 0, hydranty: -, aut. vzd: -, poznámka: verejný
• Vetva "1-1-A" – DN 100, D x t 110x6,6, materiál HDPE PN10, dĺžka 207,2 m, prípojky výhľadové: 4 ks, hydranty: 2 ks, aut. vzd: -, poznámka: verejný
• Vetva "1-1-D" – DN 100, D x t 110x6,6, materiál HDPE PN10, dĺžka 90,0 m, prípojky výhľadové: 3 ks, hydranty: 2 ks, aut. vzd: -, poznámka: verejný
• Vetva "2-A" – DN 150, D x t 160x9,5, materiál HDPE PN10, dĺžka 683,2 m, prípojky výhľadové: 0, hydranty: 4 ks, aut. vzd: 1 ks, poznámka: verejný
• Prepoj "2" – DN 150, D x t 160x9,5, materiál HDPE PN10, dĺžka 3,5 m, prípojky výhľadové: 0, hydranty: -, aut. vzd: -, poznámka: verejný
• Prepoj "3" – DN 100, D x t 110x6,6, materiál HDPE PN10, dĺžka 5,8 m, prípojky výhľadové: 0, hydranty: 1 ks, aut. vzd: -, poznámka: verejný
• Vetva "2-C" – DN 150, D x t 160x9,5, materiál HDPE PN10, dĺžka 32,7 m, prípojky výhľadové: -, hydranty: 2 ks, aut. vzd: -, poznámka: verejný

SPOLU:
dĺžka 1680,7 m, prípojky výhľadové 9 ks, hydranty 13 ks, aut. vzdušníky 2 ks

Zároveň v rámci zmeny stavby pred dokončením SO-02 vonkajší vodovod pitný sú povoľované aj zrealizované vodovodné potrubia z HDPE DN100, PN16 dĺžky 473,5m s 2ks podzemnými hydrantami DN80 a 21ks zrealizovaných domových prípojok a 2ks nezrealizovaných na areálovom vodovode.
Rozsah SO-02: Vonkajší vodovod pitný – už v súčasnosti zrealizovaný.
Objekt SO-02 pozostáva z troch vetiev vodovodu:
• Vetva „1-1-B“ má dimenziu DN 100 mm, dĺžku 147,3 m. Je z materiálu HDPE PN10. Na tejto vetve je zrealizovaných 8 prípojok, nevznikli žiadne nové prípojky, sú tu 2 hydranty a ide o verejný vodovod.
• Vetva „1-1-C“ má dimenziu DN 100 mm (110 × 6,6), dĺžku 264,5 m. Materiál je HDPE PN10. Je tu zrealizovaných 11 prípojok, 2 nové prípojky, 3 hydranty a ide o areálový vodovod.
• Vetva „2-B“ má dimenziu DN 100 mm, dĺžku 61,7 m. Sú tu zrealizované 2 prípojky, bez nových prípojok, 1 nový hydrant a ide o verejný vodovod.
SPOLU:
Celková dĺžka vodovodu je 473,5 m. Zrealizovaných je 21 prípojok, 2 nové prípojky, 5 hydrantov a 1 nový hydrant. Na tejto zrealizovanej časti na Treťom tlakovom pásme je rámci tejto „druhej ZSPD“ navrhnutá „dorobiť“ NOVÁ AREÁLOVÁ vodomerná šachta, nový podzemný vodojem a nová areálová ATS.
Realizácia stavby verejného vodovodu bude vykonávaná tak, aby bola zabezpečená nepretržitá priechodnosť príjazdovej komunikácie k užívaným nehnuteľnostiach v hornej časti Sadovej ulice. Toto bude zabezpečené prekrývaním vykopanej ryhy prejazdnými plechmi a v stiesnených podmienkach s časovou výstavbou v čase medzi 9:00 až 14:00 hodinou. Stavebník bude musieť počas realizácie zároveň nepretržite zabezpečiť priechodnosť komunikáciou záchrannej a hasičskej techniky.

Vodovodné domové prípojky

V rámci zrealizovanej časti stavby je 21 ks domových prípojok ostatných 11 kusov sú výhľadové a nie sú predmetom povolenia z LDPE DN25 (32x4,4). Ich zrealizovanie aj s domovou VŠ budú postavené na náklady majiteľa pozemku.

Zvyšné už zrealizované vodovodné prípojky v počte 21ks a novonavrhované na areálovom vodovode v počte 2ks ostávajú v súlade s predchádzajúcimi dokumentáciami. V rámci zmluvy o pripojení na verejný vodovod bude jednou z prípojok napojenie pre zrealizovaný areálový vodovod v majetku investora Ing. Holka „len“ ako jedna prípojka v jednej navrhovanej vodomernej šachte.

Areálová ATS

KÓPIA

Súčasťou tohto stavebného objektu je aj vybudovanie novej automatickej tlakovej stanice ATS. Prívod pitnej vody do ATS bude z nového vodojemu nasávacím potrubím, gravitačne do navrhnutej ATS v suchej armatúrnej šachte. ATS sa navrhuje osadiť na Vetve "1-1-C" z DN100, 1,0m za novú vodomernú šachtu ako podzemnú prefabrikovanú ŽB armatúrnu šachtu vnútorných rozmerov 2000x2100x2000 mm.

Areálový vodojem VDJ

Súčasťou tohto stavebného objektu je aj vybudovanie „prerušovacieho areálového" vodojemu (VDJ) s max. úrovňou hladiny vody na kóte 242,95m.n.m. Prívod pitnej vody bude z ATS pre III.tlakové pásmo a z vodojemu gravitačne do navrhnutej ATS v suchej armatúrnej šachte.
VDJ sa navrhuje osadiť na Vetve "1-1-C" z DN100 ako podzemnú prefabrikovanú ŽB akumulačnú nádrž KLAN4 vonkajších rozmerov 2700x1600x1440 mm s objemom nádrže 4,0m3.

Podmienky pre realizáciu stavby:

1. Stavba sa povoľuje ako trvalá.
2. So stavebnými prácami možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia, ktorú potvrdí tunajší stavebný úrad.
3. Bez osobitného povolenia tunajšieho úradu sa stavebník nesmie odchýliť od overenej projektovej dokumentácie.
4. Realizácia stavby verejného vodovodu bude vykonávaná tak, aby bola zabezpečená nepretržitá priechodnosť príjazdovej komunikácie k užívaným nehnuteľnostiach v hornej časti Sadovej ulici. Stavebník bude musieť počas realizácie zároveň zabezpečiť priechodnosť komunikáciou záchrannej a hasičskej techniky.
5. Pri uskutočňovaní stavby dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia a osôb na stavenisku,
6. Pred začatím prác vytýčiť jestvujúce inžinierske siete a ich prípojky a dodržať ochranné pásma v zmysle platných STN. Akékoľvek poškodenie inžinierskych sietí neodkladne oznámiť správcovi siete.
7. Stavebník je povinný zabezpečiť počas realizácie stavby také opatrenia, ktorými bude minimalizovaný negatívny vplyv stavby na okolie a na životné prostredie. Pri výstavbe musí byť zabezpečená ochrana práv vlastníkov susedných nehnuteľností. Stavebník je povinný dbať na to, aby čo najmenej rušil užívanie susedných pozemkov alebo stavieb a aby vykonávanými prácami nevznikli škody, ktorým bolo možné zabrániť.
8. Stavebník je povinný miesto stavby v celom rozsahu zabezpečiť tak, aby nedošlo k ohrozeniu zdravia a aby bola zabezpečená bezpečnosť osôb, pešej i cestnej dopravy a to vhodným označením staveniska, zaistením proti vstupu cudzích osôb. Stavenisko sa musí zabezpečiť aj v čase, keď sa na ňom nepracuje.
9. Oznámiť orgánu štátnej vodnej správy začatie stavby.
10. Pri križovaní s inžinierskymi sieťami vykonať zemné práce ručne.
11. Pri uskutočňovaní stavby dodržať príslušné ustanovenia vyhlášky č. 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 príslušné technické normy.
12. Označiť stavbu pri vstupe na stavenisko tabuľou „Stavba povolená" s údajmi: stavebník, názov stavby, číslo stavebného povolenia, začiatok a koniec výstavby, dodávateľ stavby.
13. Nahradiť škody spôsobené pri výstavbe a prevádzke vodnej stavby v zmysle Obchodného zákonníka.
14. Na záber verejného priestranstva a na povolenie rozkopávok verejného priestranstva a miestnych komunikácií je potrebné povolenie príslušnej obce.
15. Požiadať orgán štátnej vodnej správy o uvedenie vodnej stavby do trvalej prevádzky podľa § 26 odst. 3 zák. č. 364/2004 Z.z. (vodný zákon) a § 79 zák. č. 50/1976 Zb.(stavebný zákon).
16. Stavebník je povinný splniť podmienky vyplývajúce zo záväzných stanovísk dotknutých orgánov:

Stanoviská dotknutých orgánov:
Orange Slovensko a. s. č.p. 3730012488 zo dňa 19.05.2025,
- Orange Slovensko, a.s. dáva nasledovné Vyjadrenie pre vyznačené záujmové územie:
Číslo plochy 1:
Optické vedenie - Nedochádza ku stretu
Nízkonapäťové vedenie - Nedochádza ku stretu
MW vedenie - Nedochádza ku stretu
Rádiové vedenie - Nedochádza ku stretu

KÓPIA

Okresný úrad Pezinok, pozemkový a lesný odbor č.p. OU-PK-PLO-2026/004145-002 zo dňa 19.02.2026:
- orgán ochrany poľhohospodárskej pôdy nemá námietky k predmetnému zámeru.
Okresný úrad Pezinok Odbor starostlivosti o životné prostredie ochrana prírody a krajiny č.p. OU-PK-OSŽP-2025/013442-002 zo dňa 10.10.2025:
- V predmetnom území platí prvý stupeň ochrany, v ktorom sa uplatňujú ustanovenia o všeobecnej ochrane prírody. Nenachádza sa tu 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.
- Realizácia nebude vyžadovať žiadny výrub stromov ani krov;
- Pri reallzácii výkopových prác v blízkosti koreňov drevín bude výkop vykonávaný ručne bez porušenia koreňovej sústavy drevín;
- Pri strojových výkopoch, v prípade potreby, budú kmene stromov chránené debnením; nesmie prísť ani k poškodeniu konárov drevín;
- Po ukončení stavby budú výkopy zasypané kvalitnou zemou, obsadené kvalitným trávnym semenom;
- Pri realizácii stavby žiadnou činnosťou nemôže prísť k šíreniu inváznych druhov - výkopy, zasypávanie Zelnoll a pod. (podľa zákona vlastník, správca alebo užívateľ pozemku je povinný odstraňovať invázne druhy rastlín zo svojho pozemku, a starať sa o pozemok tak, aby sa zamedzil ich opätovnému šíreniu).

Okresný úrad Pezinok Odbor starostlivosti o životné prostredie úsek odpadového hospodárstva č.p. OU-PK-OUZP-2025/013041-002 zo dňa 10.09.2025:
Po preskúmaní žiadosti a na základe doručených podkladov podľa $ 99 ods. l písm. b) bod 2. zákona o odpadoch tunajší úrad nemá námietky proti realizácii predmetnej stavby.
OR HaZZ v Pezinku č.p. zo dňa 03.10.2025:
- s predloženým riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok.
Západoslovenská distribučná a. s., č.p. CDP 0l0930/2025 zo dňa 12.09.2025:
- Spoločnosť Západoslovenská distribučná, a. s. súhlasí s vydaním stavebného povolenia pre uvedenú stavbu,
SPP-Distribúcia a. s., č.p. TD/NS/0575/2025/Pe zo dňa 16.09.2025:
- ako prevádzkovateľ distribučnej siete, podľa ustanovení zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o energetike"): súhlasí s vydaním stavebného povolenia na vyššie uvedenú stavbu za dodržania nasledovných podmienok:
- Po posúdení predloženej projektovej dokumentácie vyššie uvedenej stavby konštatujeme, že umiestnenie vyššie uvedenej stavby nie je v kolízií s existujúcimi plynárenskými zariadeniami v správe SPP-D,
- stavebník je povinný pri realizácii stavby dodržiavať ustanovenia Zákona o energetike, Stavebného zákona a iných všeobecne záväzných právnych predpisov,
- stavebník je povinný rešpektovať a zohľadniť existenciu plynárenských zariadení a/alebo ich ochranných a/alebo bezpečnostných pásiem,
- ak pri zemných prácach dôjde k odkrytiu plynárenského zariadenia, stavebník je povinný kontaktovať pred zasypaním výkopu zástupcu SPP-D na vykonanie kontroly stavu obnaženého plynárenského zariadenia, podsypu a obsypu plynovodu a uloženia výstražnej fólie; výsledok kontroly bude zaznamenaný do stavebného denníka, stavebník je povinný zabezpečiť odkryte plynovody, káble, ostatné inžinierske siete počas celej doby ich odkrytia proti poškodeniu,
- 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,
- každé poškodenie zariadenia SPP-D, vrátane poškodenia izolácie potrubia, musí byť ihneď ohlásene SPP-D na tel. č. 0850 111727, 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,
- 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,
- k technickému riešeniu navrhovanej stavby sa prevádzkovateľ nevyjadruje.
BVS a. s., č.p. 028620A/2025/40201/Mz zo dňa 30.09.2025,
BVS a. s., č.p. 548/40301/2025/Šl zo dňa 10.11.2025,
BVS a. s., č.p. 189/2025/5030 zo dňa 17.12.2025,
SVP š. p., č.p. SVP 20804/2025/1 zo dňa 24.09.2025:

KÓPIA

- súhlasí s predloženým zámerom, pričom stavbu treba realizovať v súlade so zákonom č. 364/2004 Z. z o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/|1990 Zb o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon),

Slovenský pozemkový fond č.p. SPFS046223/2026/740/004 SPFZ037348/2026 zo dňa 23.02.2026,
- SPF, odbor stanovísk a vecných bremien, súhlasí so zmenou stavby pred jej dokončením cez časť pozemkov SR podľa predloženej žiadosti a PD, za podmienok:
- stavebník bude mať na dotknuté pozemky SR najneskôr do vydania kolaudačného rozhodnutia zriadené vecné bremeno, ktoré bude zapísané v príslušnom katastri nehnuteľností a to odplatne v prospech SPF. Súčasťou zmluvy o zriadení vecného bremena bude na náklady stavebníka vyhotovený geometrický plán podľa skutočného vedenia a uloženia stavby,
- žiadateľ bezodkladne požiada o zriadenie vecného bremena po realizácii stavby, k žiadosti o zriadenie vecného bremena je potrebné doložiť geometrický plán s vyznačením záberu vecného bremena a stanovisko SPF,
- po dokončení stavby, budú pozemky SR upravené do takého stavu, aby mohli byť využívané na doterajší účel, v prípade spôsobenia škôd ich žiadateľ odstráni na svoje náklady,
- stavebník zabezpečí počas realizácie stavby a aj po jej zrealizovaní neobmedzený prístup, prechod a prejazd vlastníkom aj užívateľom okolitých nehnuteľností,
- k realizácii stavby je potrebné stanovisko prípadného užívateľa pozemkov SR,
- stanovisko SPF neoprávňuje stavebníka k terénnym úpravám na pozemku SR, ktorými sa podstatne mení vzhľad prostredia alebo odtokové pomery, k výrubu drevín.
Obec Limbach č.p. 42/1415-5006/2025-262025-SU-§120 zo dňa 27.02.2023:
- Udelenie súhlasu podľa §l20 zák.č.50/1976 Zb. (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov na vydanie povolenia zmeny stavby pred dokončenírn vodnej stavby: Lokalita RD Limbach - Nad Pivnicou, Limbach.
Slovak Telekom a. s., č.p. 6612530771 zo dňa 19.11.2025,
Ministerstvo obrany SR č.p. SEMaI-EL I 3 /2-9 -2624 12026 zo dňa 30.01.2026:
V záujmovej lokalite sa nenachádzajú podzemné/nadzemne telekomunikačné vedenia a zariadenia v správe Ministerstva obrany Slovenskej republiky.

Námietky účastníkov konania:

V konaní neboli uplatnené zamietavé stanoviská dotknutých orgánov. V konaní boli uplatnené pripomienky účastníka konania Kazimír Maťo, Sadová 662/25, 900 91 Limbach zo dňa 25.11.2025 v znení :
„Vo verejnej vyhláške zo dňa 05.11.2025 sú neúplne uvedené parcelné čísla, na ktorých je umiestnená stavba. Končia uprostred príjazdovej cesty. Neviem ako sa plánuje budovanie vodovodu vzhľadom k tomu, že sa jedná o jednu príjazdovú cestu k domom v hornej časti Sadovej ulice".
Orgán štátnej vodnej správy ako špeciálny stavebný úrad vyhodnotil pripomienku, ktorá bola následne zapracovaná aj do projektovej dokumentácie stavby a do podmienok pre realizáciu stavby, tým pripomienke vyhovel.
Toto rozhodnutie nenahrádza rozkopávkové povolenie, povolenie na zaujatie verejného priestranstva, ani povolenie na zvláštne užívanie komunikácie.
Toto stavebné povolenie stráca platnosť, ak sa so stavbou nezačalo do dvoch rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť. Čas platnosti stavebného povolenia môže stavebný úrad predĺžiť na žiadosť navrhovateľa ak ju podá v dostatočnej časovej lehote tak, aby o nej bolo právoplatne rozhodnuté pred uplynutím platnosti stavebného povolenia. Stavebné povolenie je záväzné aj pre právnych nástupcov konania.

Odôvodnenie

Ing. Peter Holko, Holíčska 46, 851 05 Bratislava, v zastúpení PROJVODA s.r.o, Cyprichova 22, 831 54 Bratislava, požiadali dňa 04.08.2025 tunajší orgán štátnej vodnej správy o vydanie povolenia na zmenu stavby pred dokončením „SO 02 Vonkajší vodovod pitný", v obci Limbach.
V žiadosti boli uvedené údaje podľa § 8 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z. a bola predložená projektová dokumentácia a doklady.
Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán štátnej vodnej správy ako správny orgán (ďalej „správny orgán") oznámil listom verejnou vyhláškou č. OU-PK-OSZP-2025/016266-002 zo dňa 05.11.2025 osobitne dotknutým orgánom a účastníkom konania, začatie vodoprávneho konania vo veci zmeny stavby pred dokončením oznámením, tak ako je uvedené vo výroku rozhodnutia. Podľa § 61 ods. 2, 3 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, stavebný úrad upustil od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania

KÓPIA

a zároveň určil účastníkom konania a dotknutým orgánom lehotu 8 dní odo dňa doručenia oznámenia na uplatnenie námietok a pripomienok a upozornil ich, že na neskoršie podané námietky sa neprihliadne.
V oznámení správny orgán upozornil účastníkov konania a aj dotknuté orgány, že námietky a stanoviská môžu uplatniť v stanovenej lehote, inak na ne neprihliadne. Ďalej stavebný úrad upozornil, že podľa § 37 ods. 3 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou a súčasne upozornil, že podľa § 42 ods. 5 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v odvolacom konaní sa neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť.
V oznámení neboli opísané všetky parcelné čísla z dôvodu chyby opisovania zo žiadosti, uvedená skutočnosť nemá vplyv na výrok rozhodnutia.
Stavebník preukázal vlastnícke právo k časti pozemkov, po ktorých sa plánuje realizovať stavba a k ostatným pozemkom uvádza, že v zmysle §58 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení do 31.03.2025 stavebník podzemných stavieb podliehajúcich tomuto zákonu nepreukazuje vlastníctvo alebo iné právo k pozemku alebo stavbám na ňom, ak ide o stavby, ktoré funkčne ani svojou konštrukciou nesúvisia so stavbami na pozemku ani s prevádzkou na ňom a ktoré ani inak nemôžu ovplyvniť využitie pozemku na účel, ktorému je určený.
Z vyššie uvedeného vyplýva, že pozemky, po ktorých sa má realizovať stavba a zároveň nie sú vo vlastníctve stavebníka nebudú stavbou nijako dotknuté a môžu byť aj po vybudovaní stavby ďalej užívané na daný účel. Vo väčšine prípadov sa jedná o pozemky, ktoré sú súčasťou miestnej komunikácie Sadová alebo jej súčastí ako zelených pásov a odvodňovacích rigolov.
V súlade so zásadou materiálnej pravdy je správny orgán povinný pred vydaním rozhodnutia vo veci samej zistiť skutočný stav veci. Za týmto účelom si obstaráva potrebné podklady a písomnosti. Ako podklad pre rozhodnutie slúžia najmä úkony účastníkov konania (podania, návrhy, vyjadrenia a pod.), dôkazy (svedecké výpovede, listiny, znalecké posudky a pod.), čestné vy-hlásenia, ako aj všetky iné skutočnosti, ktorými možno prispieť k náležitému zisteniu a objasneniu skutočného stavu veci (napr. podklady od iných správnych orgánov, údaje z evidencií, spisových materiálov, posudky, stanoviská, vyjadrenia príslušných orgánov verejnej správy, ak nemajú formu rozhodnutia).
Za podklady rozhodnutia sa teda nepovažujú len vykonané dôkazné prostriedky, ale napr. aj samotné právne predpisy, na základe ktorých správny orgán rozhoduje, podania a návrhy účastníkov konania a zúčastnených osôb, všeobecne známe skutočnosti a pod.
Rozsah a spôsob zisťovania a zaisťovania podkladov pre vydanie rozhodnutia určuje správny orgán, pričom podklady obstaráva z vlastnej iniciatívy, nie je viazaný návrhmi účastníkov konania. Samozrejme účastníci konania a zúčastnená osoba majú právo navrhovať vykonanie urči-tých úkonov, najmä vykonanie dôkazov, správny orgán je však oprávnený, odvolávajúc sa na základné pravidlo správneho konania – zásadu rýchlosti a hospodárnosti, takýto úkon v správnom konaní nevykonať, ak ho nepovažuje pre zistenie skutočného stavu veci za potrebný a žiaduci.
Orgán štátnej vodnej správy ako správny orgán preskúmal žiadosť a všetky predložené a v konaní zabezpečené podklady pre vydanie stavebného povolenia v zmysle príslušných ustanovení stavebného zákona a zistil, že uskutočnením stavby nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené, či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. Správny orgán v konaní zistil, že dokumentácia stavby je spracovaná oprávneným projektantom, spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí, a zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným stavebným zákonom, vykonávacími vyhláškami k stavebnému zákonu a osobitnými predpismi.
Podkladom pre toto rozhodnutie boli:
žiadosť o zmenu stavby pred dokončením zo dňa 04.08.2025, 2x projektová dokumentácia, kópia z katastrálnej mapy a listy vlastníctva na parcely dotknuté stavbou, splnomocnenie, platné oprávnenie autorizovaného stavebného inžiniera na vodohospodárske stavby, stanoviská dotknutých orgánov:
- BVS a. s., zo dňa 30.09.2025
- BVS a. s., zo dňa 10.11.2025
- BVS a. s., zo dňa 17.12.2025
- Orange Slovensko a. s. zo dňa 19.11.2025
- MO SR zo dňa 30.01.2026
- Okresný úrad Pezinok, pozemkový a lesný odbor zo dňa 19.02.2026
- Okresný úrad Pezinok Odbor starostlivosti o životné prostredie ochrana prírody a krajiny zo dňa 10.10.2025
- Okresný úrad Pezinok Odbor starostlivosti o životné prostredie úsek odpadového hospodárstva zo dňa 10.09.2025
- OR HaZZ v Pezinku zo dňa 03.10.2025
- Západoslovenská distribučná a. s., zo dňa 12.09.2025

KÓPIA

- SPP-Distribúcia a. s., zo dňa 16.09.2025
- Slovenský Vodohospodársky Podnik š. p., zo dňa 24.09.2025
- Slovenský pozemkový fond zo dňa 23.02.2026
- Obec Limbach zo dňa 27.02.2023
- Slovak Telekom a. s., zo dňa 19.11.2025

V zákonnej lehote ani ku dňu vydania rozhodnutia neboli na tunajší úrad doručené nesúhlasné stanoviská dotknutých orgánov. V konaní boli uplatnené pripomienky účastníka konania Kazimír Maťo, Sadová 662/25, 900 91 Limbach zo dňa 05.11.2025 v znení:

„Vo verejnej vyhláške zo dňa 05.11.2025 sú neúplne uvedené parcelné čísla, na ktorých je umiestnená stavba. Končia uprostred príjazdovej cesty. Neviem ako sa plánuje budovanie vodovodu vzhľadom k tomu, že sa jedná o jednu príjazdovú cestu k domom v hornej časti sadovej ulice."

Správny orgán vyhodnotil pripomienku, ktorá bola následne zapracovaná aj do projektovej dokumentácie stavby a tým pripomienke vyhovel.

Správny orgán v súlade s § 46 zákona o správnom poriadku spoľahlivo zistil stav veci, oprel svoje rozhodnutie o dostatočne zistený skutkový stav a vzhľadom na uvedené skutočnosti rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Skutočnosťami, ktoré sa netýkajú konania vo veci povolenia stavby sa správny orgán v rozhodnutí nezaoberal.

Na základe vyššie uvedeného ako i uskutočneného konania, nenašiel správny orgán v priebehu konania dôvody, ktoré by bránili povoleniu posudzovanej stavby v zmysle projektovej dokumentácie odsúhlasenej v tomto konaní a za rešpektovania podmienok uložených vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Správny orgán v priebehu konania dôsledne zabezpečil procesné práva všetkých účastníkov konania, dostatočne zistil skutkový stav a nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby.

Tunajší úrad po preskúmaní návrhu a po uskutočnenom konaní konštatuje, že stavebník splnil podmienky pre vydanie povolenia, a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

Správny orgán rozhodoval v súlade s § 26 vodného zákona a § 66 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, ktoré upravujú vydávanie stavebných povolení. Pri tom sa riadil § 46 a § 47 zákona č. 71/1976 Zb. o správnom konaní, pretože podľa § 73 ods. 1 vodného zákona sa na vodoprávne konanie vzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní. Pridržiaval sa tiež ustanoveniami §8 až §10 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona. Tieto ustanovenia určujú obsah žiadosti o stavebné povolenie, projektovej dokumentácie stavby a stavebného povolenia.

Stavebník zaplatil podľa položky č. 60 písm. g) sadzobníka správnych poplatkov zákona č. 145/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov 400,- € prostredníctvom e-kolku.

Obci Limbach a mestu Pezinok sa ukladá v zmysle § 26 ods. (2) správneho zákona vyvesiť túto vyhlášku po dobu 15 dní, deň vyvesenia a zvesenia na vyhláške potvrdiť a po zvesení zaslať na Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia tohto oznámenia.

Vyvesené dňa: 24.4.2026

MESTO PEZINOK
Mestský úrad
Radničné námestie 7
902 14 PEZINOK
- 5/11-

Zvesené dňa:

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu sa podľa § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších zmien možno odvolať v lehote 15 dní odo dňa jeho oznámenia na Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, ul. M. R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok.

Ak toto rozhodnutie po vyčerpaní prípustných riadnych opravných prostriedkov nadobudne právoplatnosť, jeho zákonnosť môže byť preskúmaná súdom.

JUDr. Lenka Dudáková
vedúca odboru

KÓPIA

Doručuje sa

Obec Limbach, SNP 55, 900 91 Limbach, Slovenská republika
Mesto Pezinok, Radničné námestie 44, 902 01 Pezinok, Slovenská republika
Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Hasičská 4, 902 01 Pezinok, Slovenská republika
Okresný úrad Pezinok, OCDPaK, M. R. Štefánika 0/10, 902 01 Pezinok, Slovenská republika
Okresný úrad Pezinok, PLO, M. R. Štefánika 0/10, 902 01 Pezinok, Slovenská republika
Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 15 Bratislava-Staré Mesto, Slovenská republika
Ministerstvo obrany SR, Sekcia majetku a infraštruktúry, Námestie generála Viesta 11694/2, 832 47 Bratislava-Nové Mesto, Slovenská republika
SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik, Povodie Dunaja, odštepný závod, Karloveská 2, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
Slovak Telekom a.s. , Bajkalska 28, 817 21 Bratislava , Slovenská republika
Bratislavská vodárenská spoločnosť, Prešovská 48, 826 46 Bratislava, Slovenská republika
SPP - distribúcia, a.s., Plátennícka 190132, 821 09 Bratislava-Ružinov, Slovenská republika
Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, Slovenská republika
Okresný úrad Pezinok, OH, M. R. Štefánika 0/10, 902 01 Pezinok, Slovenská republika
Okresný úrad Pezinok, OPaK, M. R. Štefánika 0/10, 902 01 Pezinok, Slovenská republika

Na vedomie

PROJVODA s. r. o., Cyprichova 22, Bratislava-Rača, Bratislava III