

Mesto Pezinok

Radničné nám. č. 7, 902 14 Pezinok

Stavebný úrad

V Pezinku, dňa 25.06.2026

Zn.: GrzJa-3-49286/2026

ROZHODNUTIE

Navrhovateľ/Stavebník: **JŠ servis, s.r.o.**, Bratislavská 197 / 83 , 90201 Pezinok,
IČO: 34152181

V zastúpení: **Marek Brunovský**, Sokolská 35, 900 01 Modra
(ďalej len „navrhovateľ“)

podal dňa 19.06.2023 na Mesto Pezinok – stavebný úrad návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby na stavbu: „Obytné územie 09-12 Pezinok – I. etapa“, stavebné pozemky CKN parc. č. 987/2, 1346/6 a pozemky C-KN dotknuté stavbou.parc. č. 979/3, 979/5, 991, 992/34, 992/37,0 992/38, 992/39, 1346/1, kar. úz. Pezinok.

Mesto Pezinok, ako príslušný stavebný úrad podľa § 15 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 podľa § 12 písm. c) zákona 25/2025 Z.z. ako orgán štátnej správy vo výstavbe, postupujúc v zmysle § 84 ods. 4 písm. b) zákona 25/2025 Z.z., po preskúmaní posúdilo predložený návrh podľa § 32 - § 38 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) a na základe tohto posúdenia podľa § 39 a 39a stavebného zákona, § 4 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „Vyhláška 453/2000 Z.z.“) a § 46 a § 47 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) vydáva

územné rozhodnutie o umiestnení stavby

„Obytné územie 09-12 Pezinok – I. etapa“,

v členení na stavebné objekty:

- Objekt č.1 - Rodinný dom OPTIAAAL 1838 - RD1 - 2x
- Objekt č.2 - Rodinný dom OPTIAAAL 1641 - RD 2 - 2x
- Objekt č.3 - Rodinný dom DUAL 1520 - RD 3 - 2x
- Objekt č.4 - Rodinný dom RD 4 - radová zástavba - 3x
- Objekt č.5 - Cesty a spevnené plochy
- Objekt č.6 - Verejný vodovod
- Objekt č.7 - Prípojky vody
- Objekt č.8 - Splašková kanalizácia a domové žumpy na splašky
- Objekt č.9 - Kábelové rozvody NN
- Objekt č.10 - Kábelové prípojky NN
- Objekt č.11 - Vonkajšie osvetlenie

(ďalej len „stavba“)

Miesto stavby: ul. Zumberská a Malacká cesta, Pezinok,

Riešené územie na pozemkoch C-KN parc. č.: **987/2, 1346/6**

Pozemky pod stavbami a stavbami technickej a dopravnej infraštruktúry:

pozemky C-KN parc. č.: 950/1, 979/3, 979/1, 979/5, 984/2, 987/2, 990/2, 991, 992/35, 992/37, 992/38, 1346/1, 1346/6,
pozemky E-KN parc.č.: 531/102, 517, 506, 480/3
katastrálne územie: Pezinok.

Účastníci konania:

1. JŠ servis, s.r.o., Bratislavská 197 / 83 , 90201 Pezinok, (navrhovateľ) (vlastník C-KN 1346/6)
2. Marek Brunovský, Sokolská 35, 900 01 Modra (splnomocnený zástupca)

Vlastníci pozemkov pod stavbami a stavbami technickej a dopravnej infraštruktúry:

3. Ing. Marek Chvíla, Školská 638/11, 900 91 Limbach (C-KN 987/2)
4. Slovenská republika, správca Psychiatrická nemocnica Philippa Pinela Pezinok, Malacká cesta 63, 902 01 Pezinok (C-KN 984/2)
5. Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok (E-KN 531/102, 506, 480/3, C-KN 1346/1, 989)
6. Slovenská republika, správca SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik, Karloveská 2, 841 04 Bratislava (C-KN 979/5, 950/1, 979/1, E-KN 517)
7. Jarmila Lukáčová, Kupeckého 48, 902 01 Pezinok (C-KN 979/3, 990/2, 991, 992/38)
8. Ing. Ivan Cebro, Holubyho 44, 902 01 Pezinok (C-KN 979/3, 990/2, 991, 992/38)
9. Karol Steberl (C-KN 979/3, 990/2, 991, 992/38)
10. Mária Steberlová (C-KN 979/3, 990/2, 991, 992/38)
11. Richard Sedlák, Poštová ulica 387/16, 919 42 Voderady (C-KN 979/3, 990/2, 991, 992/38 992/35, 992/37))
12. Mgr. Zuzana Sedláková, Poštová ulica 387/16, 919 42 Voderady (C-KN 979/3, 990/2, 991, 992/38, 992/35, 992/37)
13. Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 817 15 Bratislava (C-KN 979/3, 990/2, 991, 992/38)

Vlastníci susedných pozemkov a stavieb riešeného územia:

14. Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
15. Slovenská republika, Lesy Slovenskej republiky, Námestie SNP, 974 01 Banská Bystrica
16. Slovenská republika, SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik, Karloveská 2, 841 04 Bratislava
17. Slovenská republika, správca Psychiatrická nemocnica Philippa Pinela Pezinok, Malacká cesta 63, 902 01 Pezinok
18. Jarmila Lukáčová, Kupeckého 48, 902 01 Pezinok

Dokumentáciu pre územné rozhodnutie vypracoval v 01/2023 Ing. Ján Bocora AgB-INŽINIERSKO-PROJEKTOVÁ KANCELÁRIA, Vinohradnícka 40, 900 91 Limbach, IČO: 12687197, zodpovedný projektant Ing. Ján Bocora, autorizovaný stavebný inžinier reg. č.: 1347*A*1, pozemné stavby (A1 komplexné architektonické a inžinierske služby a súvisiace poradenstvo).

Projektová dokumentácia je v súlade s Územným plánom mesta Pezinok, ktorého záväzné časti sú vyhlásené Všeobecne záväzným nariadením č. 11/2016 a Zmien a doplnkov č. 1/2018 vyhlásenými Všeobecne záväzným nariadením č. 4/2021, kde nie je prekročený max. koeficient zastavania 0,30 a je dodržaný minimálny koeficient zelene 0,25 pre urbanistický blok č. 09-12 UO – RD Obytné územie rodinné domy. Vyhodnotenie koeficientov sa týka pozemkov C-KN parc. č. 987/2 a 1346/6, k. ú. Pezinok, ku ktorým má navrhovateľ vlastnícke alebo iné právo.

Pre umiestnenie stavby a pre jej projektovú prípravu sa v súlade s ustanovením § 39a ods. 2 a súvisiacimi ustanoveniami stavebného zákona a § 4 vyhl. č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona určujú tieto podmienky:

1. Popis stavby:

Objekt č.1 - Rodinný dom OPTIMAL 1838 - RD 1 (C-KN parc. č. 987/2)

Rodinný dom je riešený ako dvojpodlažný, nepodpivničený s jednoduchým štvorcovým pôdorysom rozmerov 9,50 x 9,50 m, s ihlanovou strechou so sklonom 15°, 5 – izbový, s pristavanou garážou pre 1 osobné auto a dvomi parkovacími miestami mimo RD.

Objekt č.2 - Rodinný dom OPTIMAL 1641 - RD 2 (C-KN parc. č. 987/2)

Rodinný dom je riešený ako dvojpodlažný, nepodpivničený s jednoduchým štvorcovým pôdorysom rozmerov 8,40 x 8,40 m, s ihlanovou strechou so sklonom 15°, 5 - izbový s pristavanou garážou pre garážovanie 2 osobných áut a dvomi parkovacími miestami mimo RD.

Objekt spĺňa energetickú náročnosť AO.

Objekt č.3 - Rodinný dom DUAL 1520 - RD 3 (C-KN parc. č. 987/2)

Rodinný dom je riešený ako dom s dvomi bytovými jednotkami so samostatnými vstupmi do každej bytovej jednotky, dvojpodlažný, nepodpivničený s obdĺžnikovým pôdorysom o rozmeroch 12,03 x 11,00 m, 2 x 4 - izbový dom, s prístreškami pre garážovanie pre 1 osobné auto a dvomi parkovacími miestami mimo RD pre každú bytovú jednotku. Bytové jednotky sú riešené cez obe nadzemné podlažia.

Objekt č.4 - Rodinný dom RD 4 - radová zástavba (C-KN parc. č. 987/2)

Radová zástavba 3 rodinných domov so samostatnými vstupmi do RD. Každý rodinný dom je dvojpodlažný so šikmou sedlovou strechou, nepodpivničený, s obdĺžnikovým pôdorysom s rozmermi 7,20 x 11,00 m, 5 – izbový.

Parkovanie pre tieto RD je zabezpečené mimo RD na navrhovanom parkovisku pre 9 osobných áut. Každý objekt RD je vybavený zdravo technikou, elektroinštaláciou, bleskozvodom, podlahovým vykurovaním. Zdrojom tepla bude elektrokotol resp. tepelné čerpadlo.

Splaškové vody budú odvedené do žumpy na splašky pre každý RD samostatne.

Objekt č. 5 - Cesty a spevnené plochy (C-KN parc. č. 987/2, 984/2)

Obytná zóna bude dopravne napojená na miestny komunikačný systém a bude tvorená vstupnou komunikáciou do územia napojenou na ulicu Zúberská.

Komunikácie v obytnej zóne budú vybudované ako obojsmerné jednopruhovú komunikácie funkčnej triedy „D1-upokojená komunikácia“ so šírkou jazdného pásu 4,0 m. Na vetve „A“ a „B“ sú navrhnuté prvky na spomalenie vozidiel a to spomaľovacie prahy. Pozdĺž komunikácie sa z jednej strany vybuduje pojazdový chodník šírky 2,0 m (ktorý bude slúžiť aj pre vyhýbanie vozidiel) a z druhej strany bude zelený pás šírky 1,5 m, ktorý bude slúžiť aj na odvodnenie komunikácie. Vetva „C“ tvorí parkovisko pre rezidentov zóny so šírkou komunikácie 5,5 m s pozdĺžnym a kolmým parkovacím státim. Navrhnuté sú 2 pozdĺžne státi a 7 kolmých státí. Na konci úseku vetvy „B“ sa vybuduje obrátisko šírky 4,0 m so zakružovacími oblúkmi R= 7 m. V mieste križovania sa komunikácií budú polomery oblúkov min. R= 7m, čo vyhovuje pre vozidlá do dĺžky 9.0 m.

Postranný zelený pás so vsakom bude zahumusovaný a zatrávnovaný.

Objekt č.6 - Verejný vodovod (C-KN parc. č. 987/2, 984/2, 1346/1, E-KN parc. č. 506)

Cez pozemky, kde sa uvažuje výstavba rodinných domov je v súčasnej dobe vedená trasa existujúceho verejného vodovodu DN400 - oceľ. Na tento vodovod nie je možné pripojenie danej lokality.

Nový verejný vodovod pre lokalitu rodinných domov bude pripojený na pôvodnú - existujúcu odbočku 100/100 z verejného vodovodu od ktorej je pôvodný úsek vodovodu nefunkčný po parcelu 993/7. Za existujúcim bodom pripojenia bude na potrubí nový zemný uzáver. Od uzáveru je vedená nová vetva vodovodu - „VETVA 1“ pre lokalitu nových rodinných domov až po pripojenie na koncový bod existujúceho funkčného verejného vodovodu pred parcelou 993/7. Nová vetva vodovodu je vedená pred rodinnými domami pod navrhovanou komunikáciou. Na navrhovanej trase vodovodu sa osadia dva podzemné hydranty DN80.

Pre pripojenie rodinných domov bude vo vyznačených miestach vysadená kolmo do potrubia odbočka DN25.

Celková dĺžka nového vodovodu „VETVA 1“ bude cca 247,60m.

Ochranné pásmo vodovodu je v šírke min 1,5m. V ochrannom pásme je možné robiť akúkoľvek stavebnú činnosť len so súhlasom správcu vodovodu.

Objekt č.7 - Prípojky vody (C-KN parc. č. 987/2)

V rámci návrhu verejného vodovodu budú na potrubí vysadené odbočky s novými vodovodnými prípojkami DN25 pre pripojenie rodinných domov. Prípojka vody pre rodinný dom od bodu pripojenia bude vedená na pozemok investora - za oplotenie, kde bude ukončená uzáverom vody, ktorý bude súčasťou vodomernej šachty.

Pre 2 rodinné domy RD4 bude jedna spoločná prípojka DN32 a v šachte budú osadené dva vodomery.

Objekt č. 8 - Splašková kanalizácia a domové žumpy na splašky (C-KN parc. č. 987/2)

V riešenej lokalite pre zástavbu nie je vybudovaná verejná splašková kanalizácia, a nie je možné pripojenie rodinných domov na kanalizáciu. Z tohto dôvodu budú splaškové odpadové vody z každého rodinného domu odvedené do akumuláčnej žumpy min. obsahu 14 m³ na pozemku investora.

Splašková kanalizácia z PVC potrubia DN125 bude z každého rodinného domu vyvedená gravitačným spôsobom.

Dažďové vody zo striech rodinných domov budú vypúšťané voľne na terén resp. do vsakovacích studní na pozemku investora a nie je možné ich pripojenie do kanalizácie.

Objekt č.9 - Kábelové rozvody NN (C-KN parc. č. 987/2, 979/3, 991, 992/38, 992/39, 992/37)

Napojenie rodinných domov bude zrealizované novou kábelovou slučkou napojenej z jestvujúcej linky NN nachádzajúcej sa v južnej časti projektovaného areálu, ktoré sú napojené z jestvujúcej trafostanice TS 0052-069. Hlavná trasa vedenia je navrhnutá vedľa ochranného pásma vodovodu DN 400. Distribučné vedenie NN bude riešené ako prerušená slučka poistkami umiestnenými v pojistkových pilierových skrinách SR. Vnútroareálové rozvody NN sa budú realizovať projektovanou kábelovou slučkou, napájajúcou poistkové skrine SR8/1 a SR6/2 a SR5/3 umiestnené na území riešeného areálu. Vedenie bude uložené v celom rozsahu v zemi.

2. Špecifické podmienky:

Zabezpečiť komplexnosť a plynulosť výstavby – najmä je potrebné zabezpečiť včasné vybudovanie technického vybavenia (cesta a inžinierske siete) pred samotnou výstavbou rodinných domov.

Celková výmera navrhovaného rozvojového územia pre zástavbu rodinných domov v I. etape je 6495,88 m². V rámci navrhovanej zástavby rodinných domov sa jedná o voľnú zástavbu 6 rodinných domov a kompaktnú radovú zástavbu 3 rodinných domov v rozsahu pre cca 42 obyvateľov.

Celková plocha záujmového územia:	6495,88 m ²
Zastavaná plocha objektov:	955,30 m ²
Plocha ciest a chodníkov:	1407,70 m ²
Celková zastavaná plocha:	2363,00 m ²

Výmera pozemkov pre jednotlivé RD (RD1, RD2, RD3) je v rozmedzí od 511 m² do 773 m². Výmera pozemku radových rodinných domov je 927 m².

Odstupové vzdialenosti jednotlivých RD:

od hranice pozemku RD orientovanej k ceste vetvy „B“:	min. 5,00 m	pevná uličná čiara
od hranice pozemku RD orientovanej k ceste vetvy „D“ a „C“:	min. 3,00 m	
od hranice s pozemkom C-KN parc. č. 979/5	min. 3,50 m	
od hranice s pozemkom C-KN parc. č. 1346/6	min. 0,00 m	
od hranice s pozemkom E-KN parc. č. 507, 508		
C-KN parc. č. 993/9	min. 3,00 m	
od hraníc medzi jednotlivými RD	min. 3,00 a 4,00 m	
podľa výkresu situácie č. C-2 -Priestorová regulácia územia		

Odstupové vzdialenosti radových RD:

od hranice pozemku RD orientovanej k ceste a parkovaniu vetvy „C“:	min. 5,00 m
od hranice pozemku RD orientovanej k ceste vetvy „A“:	min. 4,00 m
od hranice s pozemkom C-KN parc. č. 984/2	min. 5,50 m

podľa výkresu situácie č. C-2 -Priestorová regulácia územia

3. Podmienky pre prípravu projektovej dokumentácie:

Projektová dokumentácia pre stavebné povolenie musí byť spracovaná v súlade s podmienkami dotknutých orgánov, s platnými STN, stavebným zákonom, vyhl. č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného, vyhl. 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 orientácie, ostatnými platnými právnymi predpismi.

V projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie zapracovať:

- uplatnené požiadavky dotknutých orgánov.
- v časti rozvodov NN upresniť polohu poistkovej skrine SR3 na pozemku parc. č. 992/37.
- v koordinačnej situácii zamerať a vyznačiť polohu vzrastlej zelene a jej vplyv na novobudované rozvody NN, a výrub stromov a následne vypracovať dendrologický posudok.
- v PD v časti rozvodov vody tieto navrhnuť tak, tak, aby bola možnosť vodovod v 2. etape výstavby zokruhovať.

4. Podmienky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov:

4.1. Mesto Pezinok, orgán územného plánovania - záväzné stanovisko č. VirZu-6100-57099/2025 zo dňa 03.11.2025:

Mesto Pezinok ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 6 ods. 2 písm. b) zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní (ďalej len „zákon o územnom plánovaní“) a §11 písm. i, § 24 ods. 3,4, a 24a a 40e ods. 4,5 zákona o územnom plánovaní, v súlade s § 140a ods.1 písm. b, ods. 4 a § 140b zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a § 84 ods. 4 stavebného zákona č. 25/2025 Z.z. vydáva záväzné stanovisko:

Navrhované umiestňovanie stavby s názvom “ OBYTNÉ -ÚZEMIE 09-12 PEZINOK -1. etapa “ v zmysle predloženej dokumentácie JE V SÚLADE s Územným plánom mesta Pezinok, ktorého záväzné časti sú vyhlásené VZN č. 11 /2016 a Zmien a doplnkov č. 1/2018 vyhlásených VZN č. 4/2021.

4.2. Mesto Pezinok, cestný správny orgán - záväzné stanovisko č. PesMi-5125-54232/2023 zo 19, 07. 2023

Mesto Pezinok, ako cestný správny orgán na miestnych cestách podľa § 3 ods. 2 zákona č.135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov dáva nasledovné pripomienky :

- Chodník je potrebné navrhnuť a vybudovať v celej šírke riešeného územia vrátane priechodu pre chodcov - MC Zumberska;
- Predložená situácia navrhuje vjazdy k domom „RDI“ cez odvodňovací zelený pás. S týmto riešením nesúhlasíme a žiadame chodník v šírke 2,0 m.;
- V mieste pripojenia na MC Zumberska, v prípade realizácie oplatení, sa zníži rozhľad v dopravnom priestore. Navrhujeme zmenšiť predmetný pozemok a zabezpečiť nerušený rozhľad v križovatke;
- Kanalizačné prípojky (žumpy) jednotlivých rodinných domov, riešiť pripojením sa na verejnú splaškovú kanalizáciu;

Situáciu „OBYTNÉ ÚZEMIE 09-12 Pezinok-I.etapa - KNC pare. č. 987/2, 1346/9c“ po zapracovaní pripomienok následne predložte k opätovnému posúdeniu na Mestský úrad, referát dopravy a technickej infraštruktúry.

4.3. Mesto Pezinok, cestný správny orgán - záväzné stanovisko č. PesMi-6268-55736/2025zo 0.10.2025:

Mesto Pezinok, ako príslušný orgán štátnej správy pre pozemné komunikácie (cestný správny orgán), vykonávajúci miestnu štátnu správu vo veciach miestnych ciest a účelových ciest v zmysle § 3 ods. 2 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov (cestný zákon) ako dotknutý orgán v súlade s § 21 ods. 2 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) vydáva záväzné stanovisko:

Pripomienky dané v stanovisku č. PesMi-5125-54232/2023 zo dňa 19. 07. 2023 boli zapracované do projektovej dokumentácie, na základe uvedeného s predmetným riešením súhlasíme.

Stanovisko nenahrádza preukázanie vlastníckeho alebo nájomného práva stavebníka k pozemkom, na ktorých sa bude realizovať predmetná stavba. Služi ako podklad pre účely konaní príslušného

stavebného úradu..

4.4. Mesto Pezinok, ako správca miestnych ciest - vyjadrenie č. FolLe-6093-55393/2025 zo 15.10.2025:

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 písm. d) zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) po posúdení predloženej projektovej dokumentácie konštatuje, že má záujem prevziať do svojho majetku a správy nasledujúce stavebné objekty:

- cesty - v zmysle grafického znázornenia v prílohe č. 1 (predmet prevzatia je vyznačený zelenou farbou):

vetva A (dĺžka 49,09 m, šírka 4,0 m, priečny sklon 2,0%, povrch asfaltový betón),

vetva B (dĺžka 77,99 m, šírka 4,0 m, priečny sklon 2,0%, povrch AB),

časť vetvy D (prepojenie medzi vetvou A a B),

- chodníky pre peších - pojazdné (šírka 2,0 m, priečny sklon 2,0%, betónová dlažba),

- verejné osvetlenie v počte 6 ks tj. 1 lampa verejného osvetlenia na parkovisku musí byť napojená samostatne.

Prístupovú cestu k parkovisku a parkovisko s 9 PM pre rezidentov zóny nemáme zámer prevziať do správy mesta.

Prevzatie po kolaudácii je podmienené odovzdaním do majetku mesta nie len samotného telesa cesty/chodníkov s príslušnou zeleňou, do ktorej bude odvádzaná dažďová voda z ciest s príslušným verejným osvetlením, ale aj pozemkov pod týmito cestami/chodníkmi. Verejné osvetlenie, ktoré bude súčasťou ciest odovzdávaných do správy mesta musí byť riešené samostatne od osvetlenia ciest/chodníkov parkoviska, ktoré nebude odovzdané do správy mesta. Šírkové parametre ciest a chodníkov je nevyhnutné dodržať z dôvodu výkonu zimnej a bežnej údržby mesto.

Prevzatie do správy a vlastníctva mesta je podmienené schválením v Mestskom zastupiteľstve a musí byť bezplatné.

4.5. Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, Štátna správa odpadového hospodárstva – záväzné stanovisko č. OU-PK-OSZP-2022/OÚ9893-I)02 zo dňa 21. 09. 2022:

Po preskúmaní žiadosti na základe doručených podkladov podľa § 99 ods. 1 písmena b) bod 1. zákona o odpadoch vydáva tunajší úrad k predmetnej žiadosti nasledovné vyjadrenie :

nemá námietky k umiestneniu stavby v navrhovanom území podľa predloženej projektovej dokumentácie.

4.6. Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa ochrany prírody a krajiny - záväzné stanovisko č. OU-PK-OSZP-2022/010094-()02 zo dňa 28. 09. 2022:

Po preštudovaní všetkých predložených podkladov, ako aj dostupných spracovaných dokumentov konštatujeme, že stavba sa nachádza podľa LV č. 5524, 8119 na pozemkoch reg. C s par. č. 987/2, 1346/6, k. ú. Pezinok, v zastavanom území obce. Pozemok je vedený ako zastavaná plocha a nádvorie, ostatná plocha. Predmetná lokalita sa nachádza v katastri obce, kde platí prvý stupeň ochrany podľa § 12 zákona. V pivom 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 je potrebný výrub drevín v súvislosti s plánovanou stavbou, ktoré spĺňajú parametre podľa zákona a na ktoré je potrebný súhlas, je v zmysle zákona potrebné požiadať orgán ochrany prírody príslušnej obce predložením žiadosti o udelenie súhlasu na výrub drevín s doložením náležitostí, uvedených v § 22 ods. 8 vyhlášky MZP SR č. 170/2021 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny. Rozhodnutie je podkladom pre stavebný úrad v štádiu pred vydaním rozhodnutia o umiestnení stavby.

Ak predložené navrhované osadenie stavby je v súlade s regulatívmi záväznej časti platnej územnoplánovacej dokumentácie obce, ku ktorej bolo vydané záväzné stanovisko orgánu ochrany prírody, po dodržaní vyššie uvedeného nemáme k vydaniu územného rozhodnutia ďalšie pripomienky.

K vydaniu stavebného povolenia v zastavanom území obce sa orgán ochrany prírody a krajiny podľa § 9 ods. 3 zákona nevyjadruje.

4.7. Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, Orgán štátnej vodnej správy - záväzné stanovisko č. OU-PK-OSZP-2022/010165-002 zo dňa 04.10.2023:

Okresnému úradu Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgánu štátnej vodnej správy bolo dňa 22.09.2022 doničené upovedomenie o začatí konania a žiadosť o stanovisko podľa § 23 ods. 4 zákona č. 24/2006 Z.z.) o posudzovaní vplyvov na životné prostredie k vyššie uvedenému zámeru navrhovateľa JŠ servis, s. r. o./Bratislavská 83, 902 01 Pezinok, v zastúpení Marekom Brunovským, Sokolská 35, 900 01 Modra.

Účelom navrhovanej činnosti je výstavba 9 rodinných domov v celkovej výmere v I. etape 6496,00 m², riešenie dopravného systému, úpravy a rozšírenie inžinierskych sietí, napojenie na verejnú inžiniersku sieť.

Na zásobovanie 9 rodinných domov pitnou vodou je potrebné vybudovanie nového vodovodného potrubia z tlakových rúr HDPE d 110x10, PE 100, PN 16, ktoré bude mať dĺžku cca 258,70 m. Na potrubí verejného vodovodu budú vysadené odbočky pre pripojenie rodinných domov.

Splaškové odpadové vody budú vyvedené splaškovou kanalizáciou do akumuláčnej žumpy minimálneho obsahu 14 m³, ktorá bude osadená na pozemku každého rodinného domu.

Po preskúmaní predloženého zámeru tunajší orgán štátnej vodnej správy vydáva k predmetnej žiadosti nasledovné stanovisko:

Odporúčame odvádzanie dažďovej vody z rodinných domov do vsakovacích studní na pozemku každého rodinného domu.

4.8. Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, Orgán štátnej vodnej správy - záväzné stanovisko č. OU-PK-OSZP-2026/005268-002 zo dňa 29.01.2026:

J. Š. Servis spol. s r. o. Pezinok, Bratislavská 83, 902 01 Pezinok, v zastúpení Marekom Brunovským požiadal dňa 16.01.2026 Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie ako vecne a miestne príslušný orgán štátnej vodnej správy podľa § 61 ods. a) zák. č. 364/2004 Z. z. (vodný zákon) o vyjadrenie k projektovej dokumentácii pre účely územného konania pre stavbu „Obytné územie, urbanistický blok č. 09-12 Pezinok, I. etapa“ par. č. 979/3, 979/5, 991, 992/34, 992/37, 992/38, 992/39 k.ú. Pezinok podľa § 28 zák. č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon).

K stavbe sme sa vyjadrili dňa 04.10.2022 pod č. OU-PK-OSZP-2022/010165-002. V predloženej projektovej dokumentácii, na základe ktorej bolo vydané príslušné vyjadrenie neboli vykonané zmeny. Orgán štátnej vodnej správy posúdil, že pôvodné vyjadrenie č. OU-PK-OSZP-2022/010165-002 zo dňa 04.10.2022 zostáva v platnosti.

4.9. Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, EIA - odborné stanovisko č. OU-PK-OSZP-2022/010621-002 zo dňa 20.10.2022:

Po preštudovaní predložených podkladových materiálov OÚ Pezinok konštatuje, že uvedená navrhovaná činnosť nespĺňa kritéria podľa § 18 a prílohy č. 8 zákona o posudzovaní /kapitola 9 Infraštruktúra, položka č. 16 Projekty rozvoja obcí vrátane a) pozemných stavieb alebo ich súborov (komplexov), ak nie sú uvedené v iných položkách tejto prílohy v zastavanom území obce od 10 000 m² podlahovej plochy a b) statickej dopravy od 100 do 500 stojísk/, a preto nie je potrebné vykonať zisťovacie konanie ani posudzovanie vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie podľa uvedeného zákona. Uvedené sa nevzťahuje na konanie podľa § 19 zákona o posudzovaní.

4.10. Okresný úrad Pezinok, Odbor krízového riadenia – záväzné stanovisko č. OU-PK-OKR-2Ü22/009874-002 zo dňa 21. 09. 2022:

V zmysle § 140a ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, § 6 ods. 1, písm. g) a § 14 ods. 2. zákona NR SR č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany, Okresný úrad Pezinok vydáva záväzné stanovisko k predloženej dokumentácii pre vydanie územného rozhodnutia na stavbu „OBYTNÉ ÚZEMIE 09-12 Pezinok -1. etapa“ miesto stavby: Pezinok okres Pezinok, k.ú. Pezinok, parcely číslo: 987/2, 1346/6 Investor: JŠ servis, s.r.o., Bratislavská 83, 902 01 Pezinok z hľadiska civilnej ochrany.

Po posúdení predloženej dokumentácie Okresný úrad Pezinok s vydaním územného rozhodnutia súhlasí bez pripomienok..

4.11. Okresné riaditeľstvo HaZZ v Pezinku – stanovisko č. ORHZ-PK.-2022/002644-002 zo dňa 27. 09. 2022:

Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku posúdilo podľa § 28 zákona Č. 314

/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a § 40 a § 40a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov projektovú dokumentáciu z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby pre územné rozhodnutie „Protipožiarna bezpečnosť stavby, Obytné územie 09-12 Pezinok, I. etapa, pare. č. 987/2, 1346/6, k. ú. Pezinok“, vyhotovenú Ing. Jánom Janíkom, špecialistom požiarnej ochrany, reg. č.: 15/2017 BČO v 05/2022, a s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok.

4.12. SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik, - stanovisko č. SVP 19050/2025/1 zo dňa 5.08.2025:

Predložená projektová dokumentácia rieši novú obytnú zónu s deviatimi rodinnými domami. Obytná zóna je riešená na pozemkoch registra C KN parcelné č. 987/2 a 1346/6 a ďalšími dotknutými pozemkami budú pozemky registra C KN pare. č. 979/3, 5, 991, 992/34, 992/37, 38 a 39 v k.ú. Pezinok. Rodinné domy budú napojené na elektrickú energiu a vodovod. V riešenej lokalite sa nenachádza verejná splašková kanalizácia a vzhľadom k tomu budú splaškové odpadové vody odvádzané do vodotesných žump. Dažďové odpadové vody z jednotlivých objektov budú odvádzané na terén s následnou infiltráciou do podlažia. Pri výstavbe IS sietí príde k čiastočnému záberu pozemku registra C KN parcelné č. 979/5 vo vlastníctve SR v správe našej organizácie.

Z hľadiska záujmov našej organizácie dávame k zaslanej projektovej dokumentácii nasledovné stanovisko;

Z hľadiska technicko prevádzkového:

1. S predloženým zámerom súhlasíme pričom stavbu žiadame 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),
2. K stavebnému konaniu požadujeme predložiť hydrogeologický posudok, ktorý reálne zhodnotí infiltračnú schopnosť podlažia.
3. Upozorňujeme, že odpadové dažďové vody musia byť likvidované na pozemku investora tak, aby nedochádzalo k ich odtekaniam na susedné pozemky.
4. Na vypúšťanie vôd z povrchového odtoku do povrchových vôd alebo podzemných vôd je podľa § 21 ods. 1 písm. d) zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách potrebné povolenie na osobitné užívanie vôd, ktoré vydáva príslušný orgán štátnej vodnej správy.
5. Odpadové splaškové vody budú odvádzané do žump, preto žiadame dodržať STN 75 6081 žumpy na splaškové odpadové vody. Žumpy musia byť vodotesné a pravidelne vyvázané. Ku kolaudácii musím byť predložený certifikát o nepriepustnosti.
6. Preferovaným spôsobom likvidácie splaškových odpadových vôd v mestskej aglomerácii podľa § 36 zákona 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) so zmenou 384/2009 Z. z. je odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou a icli primerané čistenie na COV. Ak nie je možnosť pripojiť sa na verejnú kanalizáciu, je možné dočasne vybudovať nepriepustnú žumpu a vody vyvázať na najbližšiu Čistiareň odpadových vôd.
7. Upozorňujeme na skutočnosť, že navrhovaný spôsob likvidácie splaškových vôd bude dočasný. Podľa § 23 ods. 2 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene zákona SNR č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov v znení zákona č. 230/2005 Z. z. je vlastník nehnuteľnosti, na ktorej vznikajú odpadové vody povinný pripojiť nehnuteľnosť na verejnú kanalizáciu.
8. Pozemok registra C KN parcelné č. 979/5 v k.ú. Pezinok vo vlastníctve SR v správe našej organizácie tvoril v minulosti koryto toku Blatina. Po vybudovaní novej trasy toku Blatina je tento pozemok pre prevádzkové účely nepotrebný.

Z hľadiska správy majetku:

9. Z hľadiska správy majetku štátu konštatujeme, že stavbou „Obytné územie 09 - 12 I. etapa“ bude dotknutá parcela registra C KN parcelné č. 975/5 zapísaná na LV č. 101, k. ú. Pezinok vo vlastníctve SR v správe našej organizácie. Pred vydaním stavebného povolenia na uvedenú stavbu požadujeme uzatvorenie odplatného zmluvného vzťahu na časť uvedeného pozemku, ktorý bude dotknutý stavbou, a to nájomnú zmluvu a zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena.

Zároveň v tejto súvislosti považujeme za potrebné Vám poskytnúť nasledovné informácie súvisiace s procesom uzatvárania zmluvného vzťahu:

K uzatvoreniu zmluvného vzťahu bude investor/stavebník povinný predložiť grafickú situáciu stavby na podklade katastrálnej mapy, predpokladaný záber stavby a prehlásenie o neexistencii nedoplatkov voči SVP, š. p.. Žiadosť so všetkými prílohami a všetkými nami vydanými stanoviskami k tejto stavbe žiadame zaslať na adresu: SVP, š.p., Oddelenie regionálnej správy majetku - Tím Dunaj, Karloveská 2, 841 04 Bratislava - mestská časť Karlova Ves. Výška nájmu bude stanovená

v súlade s internou smernicou SVP, š. p., pričom náš podnik je pri nakladaní s majetkom štátu povinný postupovať v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky a zároveň podľa aktuálne platných a vydaných pokynov Ministerstva životného prostredia SR. Vnútroň proces odsúhlasenia uzatváraných zmluvných vzťahov podlieha viacstupňovému schvaľovaniu jednotlivými vnútornými organizačnými zložkami. Upozorňujeme preto, že proces vzájomného vysporiadania bude potrebné zo strany stavebníka zahájiť v dostatočnom predstihu pred povoľovacími konaniami tak, aby tento nebol limitujúcim faktorom pre dodržanie Vami plánovaného časového harmonogramu realizácie stavby, resp. aby neznemožnil vydanie príslušných povolení. V nadväznosti na vyššie uvedené dodávame, že akékoľvek stanovisko SVP, š. p., vydané k možnosti uzatvorenia zmluvy našu organizáciu nezaväzuje k podpísaniu takéhoto zmluvného vzťahu. SVP, š. p. informuje žiadateľa, že nájomné sa bude fakturovať odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy. Zároveň informujeme, že všetky náklady spojené s uzatvorením zmluvy znáša žiadateľ. Žiadateľ akceptuje pri podaní žiadosti všetky podmienky uvedené v tomto stanovisku.

Toto stanovisko má platnosť dva roky a nenahrádza vyjadrenie, súhlas ani povolenie orgánov štátnej správy.

4.13. Ministerstvo obrany Slovenskej republiky, Sekcia majetku a infraštruktúry – stanovisko č. SEMal -EL13/2-3-1538/2022 zo dňa 04.10.2022:

K Vašej žiadosti o posúdenie projektovej dokumentácie stavby 3 bytových domov v lokalite Pezinok Vám, ako organizačná zložka oprávnená vydávať záväzné stanoviská Ministerstva obrany Slovenskej republiky podľa §7 zákona č. 319/2002 Z. z. o obrane Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov a § 125 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, zasielame nasledovné stanovisko:

Po posúdení predložených podkladov nemáme pripomienky a súhlasíme s umiestnením stavby „Obytné územie 09-12 Pezinok-I.etapa“ na pozemkoch uvedených vo Vašej žiadosti v k. ú. Pezinok, okres Pezinok. V mieste plánovanej výstavby sa nenachádzajú žiadne podzemné ani nadzemné vedenia alebo zariadenia v správe Ministerstva obrany Slovenskej republiky. Toto stanovisko sa vydáva na účely územného konania.

4.14. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, stanovisko ÚNSS pre oblasť prevencie a odstraňovania architektonických bariér č. 96/UR/2Q22/ŠO zo dňa 04.11.2022:

Na základe žiadosti spoločnosti JŠ servis, s.r.o. o stanovisko k projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie na stavbu „Obytné územie 09-12 Pezinok - S. etapa“ k.ú. Pezinok konštatujeme, že z hľadiska osôb so zrakovým postihnutím nemáme námietky.

Súhlasíme s vydaním územného rozhodnutia. Nepožadujeme predloženie projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie.

4.15. Slovenský zväz telesne postihnutých, vyjadrenie č. 708/2022 zo dňa 19.10.2022:

Po posúdení predloženej projektovej dokumentácie stavby Obytné územie 09-12 Pezinok -1. etapa vydávame nasledovné stanovisko:

Na uvedenú stavbu sa v zmysle § 56 vyhlášky č. 532/2002 Z.z. vzťahujú všeobecné technické požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu (prístup k stavbe a verejné komunikácie).

Slovenský zväz telesne postihnutých sa vyjadruje aj k ďalšej etape projektovej dokumentácie na účely vydania stavebného povolenia stavby. V tejto etape projektovej dokumentácie je potrebné stavbu riešiť s ohľadom na požiadavky 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 vydaniu územného rozhodnutia nemáme námietky

4.16. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. – Vyjadrenie č. 007027/2026/40201/Mz zo dňa 05.03.2026:

K predloženej DÚR 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. Stavebník požiadal stavebný úrad o začatie územného konania.
2. V území navrhovanej stavby sa nachádza vodovod DN 400 OC, ktorý žiadame rešpektovať vrátane ich pásma ochrany v súlade s § 19 Zák. č. 442/2002 Z.z. „O verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách“. Pásma ochrany určené podľa predpisov do účinnosti Zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách a výnimky z nich zostávajú zachované.
3. Vytýčenie verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a súvisiacich zariadení v teréne je možné

objednať cez podateľňu BVS na základe objednávky na práce (tlačivo na webovej stránke www.bvsas.sk alebo v kontaktných centrách). K objednávke treba priložiť 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 tabule, 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. Do územného rozhodnutia žiadame v zmysle zákona §19 ods. (2) a (4) č. 442/2002 Z.z. uviesť vymedzenie budúceho pásma ochrany navrhovaných verejných inžinierskych sietí.
Pásma ochrany sa vymedzujú zvislými plochami vedenými po oboch stranách vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti
 - a) 1,8 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane,
 - b) 3,0 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm.

II. Z hľadiska zásobovania pitnou vodou

1. Z bilančného hľadiska ie zásobovanie navrhovanej stavby pitnou vodou z verejného vodovodu BVS možné. Verejný vodovod môže mať funkciu zdroja požiarnej vody, nenahrádza však požiarneho 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 nemáme pripomienky.
4. K navrhovanému technickému riešeniu máme nasledovné pripomienky:

Verejný vodovod

- a) Verejný vodovod navrhovať v súlade s STN 75 5401, STN 73 6005 a v súlade so Štandardami vodovodnej siete v podmienkach BVS.
- b) Materiál potrubia žiadame TVLT.
- c) Navrhovaný verejný vodovod nesmie byť prepojený s potrubím vodovodu z vlastného zdroja vody (napr. studne).
- d) Verejný vodovod vrátane pásma ochrany v súlade s § 19 Zák. č. 442/2002 Z.z. „O verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách“ situovať vo verejných komunikáciách, resp. do verejne prístupného koridoru so šírkou a nosnosťou povrchu pre vjazd servisných vozidiel zabezpečujúcich výkon prevádzky.

Vodovodné prípojky

- a) V rámci ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie je potrebné predložiť vzorové technické riešenie vodovodných prípojok vrátane prehľadnej špecifikácie jednotlivých prípojok (dĺžka, dimenzia). Vodovodné prípojky budované v súbehu s verejným vodovodom žiadame ukončiť vo vodorovnej šachte. Vodovodná prípojka ani žiadna jej časť nesmie byť prepojená s potrubím iného vodovodu, vlastného zdroja vody (napr. studne) alebo iného zdroja vody.

Technické riešenie, návrh vodovodnej prípojky musí byť v súlade so zákonom 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení ďalších zákonov, za súčasného dodržania STN, EN a ON vrátane ich zmien a dodatkov a v súlade s dokumentom „Technické podmienky pripojenia a odpojenia 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

Upozorňujeme, že nárok na samostatné fakturačné meradlo má podľa obchodnotechnických podmienok našej spoločnosti nehnuteľnosť, pokiaľ tvorí samostatnú pozemnoknižnú parcelu preukázateľnú kópiou katastrálnej mapy a listu vlastníctva.

III. 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 vydania územného rozhodnutia je Zmluva o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva dotknutej stavby medzi ňou vlastníkom a subjektom verejného práva a následne podmienkou pre vydanie užívacieho povolenia ie 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/933/2023/BVS.

Nevyhnutnou podmienkou prevzatia verejného vodovodu do zmluvnej prevádzky prípadne do majetku je splnenie vyššie uvedených technických podmienok.

Upozorňujeme, že k DSP sa vyjadříme až po predložení platného územného rozhodnutia vydaného na podklade vyjadrenia BVS a Zmluvy o budúcej zmluve o prevedení vlastníckeho práva na vodnú stavbu v súlade s Novelou Zák.č. 442/2002 Z.z. Nedodržanie podmienok vyjadrenia k DÚR a Štandardov vodovodnej siete v podmienkach BVS pri návrhu projektovej dokumentácie k stavebnému povoleniu, môže byť dôvodom na vydanie nesúhlasného stanoviska k dokumentácii pre vydanie stavebného povolenia.

Další stupeň projektovej dokumentácie žiadame predložiť na vyjadrenie BVS. Žiadosť o vyjadrenie je nutné zaslať na predpísanom tlačive, ktoré je dostupné na internetovom sídle BVS (Žiadosť o vyjadrenie k projektovej dokumentácii s návrhom verejného vodovodu, verejnej kanalizácie).

Týmto rušíme vyjadrenie k DÚR č. 053211 a/2023/40201/KL zo dňa 18.09.2023, ktorého platnosť skončila pred začiatkom územného konania.

Platnosť tohto vyjadrenia je 1 rok.

4.17. Západoslovenská distribučná, a.s., - stanovisko zo dňa 11.11.2022:

s vydaním stanoviska pre potreby územného konania - OBYTNÉ ÚZEMIE 09-12 PEZINOK - I.etapa Pezinok (investor: J.Š.Servis spol. s.r.o. Bratislavská 83, 902 01 Pezinok) "súhlasíme"

Požadovaný odber elektrickej energie pre OBYTNÉ ÚZEMIE 09-12 PEZINOK - I.etapa (11 odberov 3x25A) požadujeme napojiť z novo navrhovaného NN distribučného rozvodu napojeného na existujúci NN káblový distribučný rozvod, ktorý je napojený z trafostanice TS 0052-069. Nový NN distribučný rozvod bude realizovaný káblom typu NAYY-J 4x240. Uvedený distribučný rozvod vybuduje Západoslovenská distribučná, a.s. na základe hromadnej zmluvy PRI_D. Jednopolové zapojenie, bude riešené v ďalšom stupni konania.

Projektovú dokumentáciu žiadame konzultovať so správou energetických zariadení s príslušným asset manažérom. Termín si môžete dohodnúť cez e-mail juraj.noskovic@zsdisk.sk. Pre spôsob komunikácie uprednostňujem videokonferenciu. Bude postačovať sa pripojiť na základe pozvánky, ktorú Vám pošlem emailom cez webový prehliadač (Explorer, Mozilla alebo iný). Nie je nutná kamera len mikrofón a reproduktor.

Kontaktnou osobou Prevádzkovateľa pre komunikáciu so Žiadateľom je: v technických veciach: Ing. Juraj Noskovič, e-mail: juraj.noskovic@zsdisk.sk, v ostatných veciach: Ing. Andrea Tomanová, e-mail: andrea.tomanova@zsdisk.sk.

Žiadame aby projektová dokumentácia bola vypracovaná v zmysle "Štandardov projektovej dokumentácie podľa "Zásad budovania a prevádzkovania vzdušných a káblových NN/VN sietí a distribučných transformačných staníc" zverejnených na webovej stránke www.zsdisk.sk a musí obsahovať:

- výpočet elektrickej bilancie stavebného objektu, uvedenie inštalovaného výkonu P_i (kW), súčasného výkonu P_s (kW), súpis odberných miest a hodnoty hlavných ističov pred elektromermi plánovaných odberných miest;
- situačný výkres osadenia stavebného objektu na pozemku a jeho pripojenia na existujúcu distribučnú sústavu, vrátane všetkých pripojení na inžinierske siete, plánovaného oplotenia a vyznačenia ochranných pásiem elektroenergetických zariadení;
- situačné výkresy distribučných rozvodov a zariadení.

Stavebník je ďalej povinný:

- dodržiavať ochranné pásma elektroenergetických zariadení spoločnosti Západoslovenská distribučná podľa § 43 Zákona o energetike;
- Výskyt podzemných sietí energetiky na stavbu dotknutom území - uviesť zistené skutočnosti;
- pred realizáciou zemných prác požiadať spoločnosť Západoslovenská distribučná o vytýčenie existujúcich elektroenergetických zariadení a to prostredníctvom on-line aplikácie <https://www.zsdisk.sk/Uvod/Online-sluzby/Geoportal> alebo písomnou žiadosťou zaslanou na Tím správy energetických zariadení VN a NN, adresa miestne príslušného tímu, (pre vytýčenie VN a NN elektroenergetických zariadení) a Tím správy sietí VVN, Čulenova č. 3, 816 47 Bratislava (pre vytýčenie zariadení VVN);
- zrealizovať stavbu podľa odsúhlasenej projektovej dokumentácie tak, aby nedošlo poškodeniu alebo ohrozeniu prevádzky elektroenergetických zariadení spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s.

Projektant zodpovedá za detailné technické riešenie v zmysle platných technických noriem (STN EN) a za použitie prvkov v DS (distribučnej sústave) výlučne zo schváleného typového katalógu výrobkov pre Západoslovenská distribučná a.s. umiestneného na internetovej stránke: <https://dp.zsdisk.sk/public.html#/page/articles/detail?articleId=11>.

V prípade, že pri výstavbe dôjde k prácam v ochrannom pásme VN vedenia a budú sa v ňom pohybovať osoby, mechanizmy vykonávajúce práce súvisiace so stavebnými prácami na rodinnom dome, je nutné vykonať poučenie (oboznámenie) o pravidlách bezpečnosti práce v blízkosti VN vedenia.

Žiadame rešpektovať všetky energetické zariadenia v majetku Západoslovenská distribučná, a.s. (silové aj oznamovacie) a dodržať ich ochranné pásma podľa § 43 zákona 251/2012 Z. z. o energetike a jeho noviel. Zakresľovanie sietí je možné vykonať pre zariadenia VN a NN na tíme správy energetických zariadení VN a NN Bratislava - mesto, Hraničná č.14, pre zariadenia VVN a zariadenia oznamovacie na tíme správy sietí VVN Čulenova č. 3.

4.18. SPP - distribúcia, a.s. – stanovisko č. TD/NS/0743/2022/Gá zo dňa 17. 10. 2022:

Predmetom stanoviska spoločnosti SPP - distribúcia, a.s. (ďalej len „SPP-D“) je posúdenie predloženej projektovej dokumentácie (ďalej len „PD“) pre územné konanie podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Stavebný zákon“).

Záujmové územie: Obec: Pezinok, k.ú.: Pezinok, p.č. 987/2,1346/6

Stavebník: JŠservis, s.r.o.

Názov stavby: Obytné územie 09-12 Pezinok -1. etapa

Spracovateľ PD: Ing. Ján Bocora

Toto stanovisko nenahrádza technické podmienky pripojenia budúceho odberného plynového zariadenia k distribučnej sieti SPP-D.

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 umiestnením vyššie uvedenej stavby (bez jej plynifikácie) za dodržania nasledujúcich podmienok:

VŠEOBECNÉ PODMIENKY:

- Po posúdení predloženej projektovej dokumentácie vyššie uvedenej stavby konštatujeme, že umiestnenie vyššie uvedenej stavby nie je v kolízii s existujúcimi plynárenskými zariadeniami v správe SPP-D,
- stavebník zabezpečí vypracovanie projektovej dokumentácie pre účely stavebného konania, alebo pre konanie podľa iných právnych predpisov, podľa podmienok uvedených v tomto vyjadrení, ako aj podmienok uvedených v Zápise z vytyčenia plynárenských zariadení
- stavebník je povinný pred začatím stavebného konania predložiť projektovú dokumentáciu pre účely stavebného konania, alebo pre konanie podľa iných právnych predpisov, na posúdenie SPP-D,
- v projektovej dokumentácii pre účely stavebného konania, alebo pre konanie podľa iných predpisov, požadujeme, aby stavebník:
 - o rešpektoval a zohľadnil existenciu plynárenských zariadení a/alebo ich ochranných a/alebo bezpečnostných pásiem,
 - o pri súbehu a križovaní navrhovaných vedení s existujúcimi plynárenskými zariadeniami dodržal minimálne odstupové vzdialenosti v zmysle STN 73 6005 a TPP 906 01,
 - o zabezpečil vypracovanie výkresu podrobného osadenia navrhovanej stavby vo vzťahu k existujúcim plynárenským zariadeniam,
 - o zabezpečil vypracovanie situačného výkresu so zakreslením všetkých súbehov a križovaní navrhovaných vedení s existujúcimi plynárenskými zariadeniami,
 - o zabezpečil vypracovanie detailných výkresov všetkých súbehov a križovaní existujúcich plynárenských zariadení a navrhovanou stavbou,
- k technickému riešeniu navrhovanej stavby sa nevyjadrujeme.

OSOBITNÉ PODMIENKY:

- žiadne;

Toto stanovisko nie je súhlasným stanoviskom pre účely stavebného konania, alebo pre konanie podľa iných právnych predpisov, a podobne ho nie je možné použiť ako súčasť ohlásenia drobnej stavby.

4.19. SWAN PK, s.r.o. – vyjadrenie zo dňa 12/6/2023:

S predloženou projektovou dokumentáciou pre stavbu „Obytné územie 09-12 Pezinok, I.Etapa“ na pozemkoch 987/2, 1346/6, 979/3, 979/5, 991, 992/34, 992/37, 992/38, 992/39 v katastrálnom území Pezinok, súhlasíme v plnom rozsahu za podmienky splnenia nasledovného vzhľadom na fakt, že

v danom území sa nachádzajú podzemné optické vedenia spoločnosti SWAN PK, s.r.o.
Podmienky:

- Mať vytýčené všetky podzemné vedenia spoločnosti SWAN PK, s.r.o. priamo v teréne pred začiatkom akýchkoľvek zemných prác a to na základe písomnej žiadosti
 - Dodržať všetky príslušné STN normy pre súbeh a križovanie podzemných vedení
- V prípade otázok ma bez váhania kontaktujte.

Doložiť stanovisko Krajského pamiatkového úradu.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Námietka č. 1. Dňa 02.03.2026 boli po Oznámení o začatí konania o umiestnení stavby doručené pripomienky k územnému konaniu Obytné územie 09-12, Pezinok – 1. etapa, Investor: J. Š. Servis spol. s r.o., účastníkov konania Richard Sedlák a Zuzana Sedláková obaja bytom , Poštová ul. 16, 919 42 Voderady, do podateľne Mesta Pezinok..

*„V hore uvedenej veci sme ako spolu majitelia susediacich parciel č.:
pozemok parc. č. 979/3 o výmere 1728 m², druh pozemku ostatná plocha,
pozemok parc. č. 991 o výmere 399 m², druh pozemku vodná plocha,
pozemok parc. č. 992/38 o výmere 1860 m², druh pozemku trvalý trávnatý porast,
udelili firme J. Š. Servis spol. s r. o. povolenie na výstavbu novej elektrickej prípojky, resp. rozvodov NN.*

V danej veci uvádzame ešte tieto pripomienky:

- Ako vlastníci parcely č. 992/35 požadujeme, aby skriňa MX1-SR3 bola mimo pozemok 992/37 a 992/39, presné miesto musí byť ešte odkonzultované a to tak, aby skriňa nebránila k prístupu a príjazdu na pozemok 992/35, resp. aby mohla byť k pozemku č. 992/35 v budúcnosti vybudovaná cez pozemky parcely c. 992/39, 992/37 plnohodnotná komunikácia pre motorové vozidlá + chodník v zmysle príslušných zákonných požiadaviek. Teda skriňa nesmie nijako obmedziť možnosť vybudovania takýchto komunikácií a nesmie sťažiť prístup a príjazd na pozemok č. 992/25.

- Ako spoluvlastníci požadujeme recipročne od firmy J. Š. Servis spol. s r. o. súhlas s napojením privodu na vodovod, ktorý bude vybudovaný a je navrhovaný v prejednávacom územnom konaní v 1. etape. A to tak, aby bol vodovod zokruhovany.

Uvedené požiadavky musia byť zakomponované v príslušnom rozhodnutí o územnom konaní.“

Rozhodnutie stavebného úradu o námietke: Akceptuje sa.

Námietka č. 2. Dňa 02.03.2026 boli vznesené do zápisnice o nahliadnutí zo spisu pripomienky, účastníka konania Richard Sedlák bytom , Poštová ul. 16, 919 42 Voderady.

„požadujem posunutie poistkovej skrine MX1-SR3 do polohy aby nebránila vjazdu na pozemkuv 2. etape výstavby v mojom vlastníctve a zaručenie možnosti pripojenia.“

Rozhodnutie stavebného úradu o námietke: Akceptuje sa.

Námietka č. 3. Dňa 12.03.2026 na ústnom prerokovaní spojenom s miestnym šetrením vzniesol do zápisnice Richard Sedlák pripomienku :

SR3 osadiť na pozemku parc. č. 992/37 a vedenie umiestniť na pozemku parc. č. 992/38, a 992/39 tak, aby sa uvoľnil pozemok parc. č. 992/35..

Rozhodnutie stavebného úradu o námietke: Akceptuje sa.

Akékoľvek zmeny územného rozhodnutia môže povoliť len stavebný úrad.

Toto rozhodnutie **platí** v zmysle § 40 ods. 1 stavebného zákona **dva roky** odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, pokiaľ bude v tejto lehote podaná žiadosť o vydanie stavebného povolenia.

Predĺženie platnosti tohto rozhodnutia je možné podľa § 40 ods. 3 stavebného zákona len na základe žiadosti podanej stavebnému úradu pred uplynutím uvedenej lehoty.

Územné rozhodnutie je záväzné aj pre právnych nástupcov navrhovateľa a účastníkov konania.

Odôvodnenie

Navrhovateľ podal dňa 19.06.2023 na Mesto Pezinok – stavebný úrad návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby na stavbu: „Obytné územie 09-12 Pezinok – I. etapa“, v objektovej skladbe: Objekt č.1 - Rodinný dom OPTIAAAL 1838 - RD1, Objekt č.2 - Rodinný dom OPTIAAAL 1641 - RD 2, Objekt č.3 - Rodinný dom DUAL 1520 - RD 3, Objekt č.4 - Rodinný dom RD 4 - radová zástavba, Objekt č.5 - Cesty a spevnené plochy, Objekt č.6 - Verejný vodovod, Objekt č.7 - Prípojky vody, Objekt č.8 - Splašková kanalizácia a domové žumpy na splašky, Objekt č.9 - Kábelové rozvody NN, Objekt č.10 - Kábelové prípojky NN, Objekt č.11 - Vonkajšie osvetlenie, stavebné pozemky parc. č. 987/2, 1346/6 katastrálne územie Pezinok. Stavebný úrad po preskúmaní podania určil ďalšie pozemky ktpré súvisia so stavbou a to o pozemky dotknuté stavbou. C-KN parc. č. 979/3, 979/5, 991, 992/34, 992/37, 992/38, 992/39, 1346/1 a E-KN parc. č. 531/102, 517, 506, 480/3, katastrálne územie Pezinok.

Navrhovateľ dopĺňal svoje podanie dňa: 13.03.2024, 27.02.2025, 07.11.2025, 05.12.2025. Stavebný úrad po preskúmaní žiadosti spolu s doplneniami zistil, že žiadosť nie je úplná a tak stavebníka vyzval na doplnenie konania výzvou zn.: GrzJa-631-61457/2025 zo dňa 09.12.2025 a konanie rozhodnutím zn.: GrzJa-631-61458 zo dňa 10.12.2025 prerušil v zmysle výzvy na doplnenie podania.

Navrhovateľ ďalej doplnil svoje podanie dňa 09.01.2026, 12.01.2026.

Po doplnení návrhu stavebný úrad opakovane preskúmal predložený návrh, zistil vlastníkov všetkých pozemkov pod stavbami a prípojkami sietí technickej infraštruktúry, vlastníkov všetkých susedných pozemkov ako aj susedných stavieb, následne preskúmal a posúdil, či ich vlastnícke a iné práva môžu byť navrhovanou stavbou priamo dotknuté a určil okruh účastníkov konania. Stavebný úrad dňa 05.02.2026, v súlade s ustanovením § 36 stavebného zákona, oznámením zn.: GrznJa-3-1936/2026 oznámil začatie územného konania o umiestnení stavby a nariadil ústne pojednávanie s miestnym zisťovaním na deň 12.03.2026. Oznámenie bolo doručené verejnou vyhláškou všetkým známym a neznámym účastníkom konania a dňom 27.02.2023, nastali právne následky doručenia. Dotknutým orgánom a dotknutým právnickým osobám bolo oznámenie doručované jednotlivo v súlade s § 26 správneho poriadku.

V oznámení stavebný úrad upozornil účastníkov konania že na neskoršie doručené pripomienok a námietok nebude prihliadnuté. Taktiež oznámil že v rovnakej lehote môžu oznámiť svoje stanovisko a uplatniť svoje pripomienky a námietky aj dotknuté orgány. Ak dotknutý orgán, ktorý bol vyrozumený o začatí územného konania, neoznámí v určenej alebo predĺženej lehote svoje stanovisko k navrhovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

Z miestneho pojednávania s miestnym šetrením bola spísaná zápisnica.

Dňa 23.02.2026 bol do spisu nahliadnuť účastník konania Richard Sedlák ktorý si vyhotovil záznam koordinačnej situácie a situácie spevnených plôch. V zápisnici z nahliadnutia do spisu položil otázku, či má stavebný úrad vedomosť o urbanistickej štúdii a uviedol, že chce zabezpečiť, aby boli inžinierske siete v rámci 1 etapy riešené tak, aby v rámci 2. etapy neboli nutné žiadne zásahy do už vybudovaných sietí 1. etapy. Stavebný úrad účastníka konania upozornil, že na pripomienky a námietky doručené pred právnymi následkami doručenia verejnej vyhlášky nebude brať ohľad. Stavebný úrad pripomienky ohľadom sietí TI z tejto zápisnice neakceptoval.

Dňa 02.03.2026 bol do spisu nahliadnuť účastník konania Richard Sedlák ktorý si vyhotovil foto kópiu oznámenia o začatí konania. Pozrel si pripojenie na siete TI územia a požadoval posunutie skrine SR3 do polohy aby nebránila vjazd plánovanému v 2. etape.

Dňa 02.03.2026 podal Richard Sedlák a Zuzana Sedláková obaja bytom, Poštová ul. 16, 919 42 Voderady, do podateľne Mesta Pezinok, pripomienky Richard Sedlák pripomienku: SR3 osadiť na pozemku parc. č. 992/37 a vedenie umiestniť na pozemku parc. č. 992/38 a 992/39 tak, aby sa uvoľnil pozemok parc. č. 992/35.

Odôvodnenie rozhodnutí stavebného úradu o námietkach:

Námietka č. 1. Dňa 02.03.2026 boli po Oznámení o začatí konania o umiestnení stavby doručené pripomienky k *územnému konaniu Obytné územie 09-12, Pezinok – 1. etapa*,

Investor: J. Š. Servis spol. s r.o., účastníkov konania Richard Sedlák a Zuzana Sedláková obaja bytom , Poštová ul. 16, 919 42 Voderady, do podateľne Mesta Pezinok..

„V hore uvedenej veci sme ako spolu majitelia susediacich parciel č.:
pozemok parc. č. 979/3 o výmere 1728 m², druh pozemku ostatná plocha,
pozemok parc. č. 991 o výmere 399 m², druh pozemku vodná plocha,
pozemok parc. č. 992/38 o výmere 1860 m², druh pozemku trvalý trávnatý porast,
udelili firme J. Š. Servis spol. s r. o. povolenie na výstavbu novej elektrickej prípojky, resp. rozvodov NN.

V danej veci uvádzame ešte tieto pripomienky:

- Ako vlastníci parcely č. 992/35 požadujeme, aby skriňa MX1-SR3 bola mimo pozemok 992/37 a 992/39, presné miesto musí byť ešte odkonzultované a to tak, aby skriňa nebránila k prístupu a príjazdu na pozemok 992/35, resp. aby mohla byť k pozemku č. 992/35 v budúcnosti vybudovaná cez pozemky parcely c. 992/39, 992/37 plnohodnotná komunikácia pre motorové vozidlá + chodník v zmysle príslušných zákonných požiadaviek. Teda skriňa nesmie nijako obmedziť možnosť vybudovania takýchto komunikácií a nesmie sťažiť prístup a príjazd na pozemok č. 992/25.

- Ako spoluvlastníci požadujeme recipročne od firmy J. Š. Servis spol. s r. o. súhlas s napojením prívodu na vodovod, ktorý bude vybudovaný a je navrhovaný v prejednávacom územnom konaní v 1. etape. A to tak, aby bol vodovod zokruhovovaný.

Uvedené požiadavky musia byť zakomponované v príslušnom rozhodnutí o územnom konaní.“

Rozhodnutie stavebného úradu o námietke: Akceptuje sa.

Námietka č. 2. Dňa 02.03.2026 boli vznesené do zápisnice o nahliadnutí zo spisu pripomienky, účastníka konania Richard Sedlák bytom , Poštová ul. 16, 919 42 Voderady.

„požadujem posunutie poistkovej skrine MX1-SR3 do polohy aby nebránila vjazd na pozemkov 2. etape výstavby v mojom vlastníctve a zaručenie možnosti pripojenia.“

Rozhodnutie stavebného úradu o námietke: Akceptuje sa.

Námietka č. 3. Dňa 12.03.2026 na ústnom prerokovaní spojenom s miestnym šetrením vzniesol do zápisnice Richard Sedlák pripomienku :

SR3 osadiť na pozemku parc. č. 992/37 a vedenie umiestniť na pozemku parc. č. 992/38, a 992/39 tak, aby sa uvoľnil pozemok parc. č. 992/35..

Rozhodnutie stavebného úradu o námietke: Akceptuje sa.

Odôvodnenie rozhodnutia stavebného úradu o námietkach 1, 2, 3:

Navrhovateľ spolu s projektantom na ústnom prerokovaní s miestnym šetrením súhlasili s pripomienkami pána Sedláka a jeho pripomienky boli zapracované do Celkovej situácie územia, č. výkresu C3. Stavebný úrad so súhlasom navrhovateľa, zapracoval prijaté námietky do výrokovkej časti rozhodnutia do podmienok pre vypracovanie dokumentácie stavby pre stavebné povolenie.

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 prieťahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierné vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.*

Podľa ustanovenia § 26 ods. 1 správneho poriadku, doručenie verejnou vyhláškou použije správny orgán v prípade, keď účastníci konania alebo ich pobyt nie sú mu známi, alebo pokiaľ to ustanovuje osobitný zákon.

Podľa ustanovenia § 26 ods. 2 správneho poriadku, doručenie verejnou vyhláškou sa vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Správny orgán zverejňuje písomnosť súčasne na svojom webovom sídle, ak ho má zriadené a ak je to vhodné aj iným spôsobom v mieste obvyklým, najmä v miestnej tlači, rozhlase alebo na dočasnej úradnej tabuli správneho orgánu na mieste, ktorého sa konanie týka.

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 správnemu 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.

Podľa ustanovenia § 35 ods. 1 Stavebného zákona - Podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón. Ak pre územie nebol spracovaný územný plán obce alebo zóny, podkladom na vydanie územného rozhodnutia sú spracované územnoplánovacie podklady podľa § 3 a ostatné existujúce podklady podľa § 7a; inak stavebný úrad obstará v rozsahu nevyhnutnom na vydanie územného rozhodnutia iné podklady, najmä skutočnosti získané vlastným prieskumom alebo zistené pri miestnom zisťovaní.

Podľa ustanovenia § 35 ods. 2 Stavebného zákona - Stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov; preskúma návrh a jeho súlad s podkladmi podľa odseku 1 a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdi, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu a pod., pokiaľ posúdenie nepatrí iným orgánom.

Podľa ustanovenia § 39 stavebného zákona – Ods. 1) v územnom rozhodnutí vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie včítane architektonických a urbanistických hodnôt v území, a rozhodne o námietkach účastníkov konania. V rozhodnutí o umiestnení stavby si v odôvodnených prípadoch stavebný úrad môže vyhradiť predloženie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti; podľa nich môže dodatočne určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahnúť do stavebného povolenia.

Podľa ustanovenia § 36 ods. 4 stavebného zákona, začatie územného konania o umiestnení líniovej stavby alebo v odôvodnených prípadoch aj zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj územného konania o využití územia, ak sa týka rozsiahleho územia, oznámi stavebný úrad účastníkom územného konania verejnou vyhláškou. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania verejnou vyhláškou aj v prípade, že mu účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známi.

Podľa ustanovenia § 39a stavebného zákona – ods. 1) rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia.

Ods. 2) V podmienkach na umiestnenie stavby sa určia požiadavky

- a) na ochranu prírody a krajiny a na zabezpečenie starostlivosti o životné prostredie,
- b) na zabezpečenie súladu urbanistického riešenia a architektonického riešenia stavby s okolitým životným prostredím, najmä na výškové a polohové umiestnenie stavby vrátane odstupov od hraníc pozemku a od susedných stavieb, na výšku stavby, prístup a užívanie stavieb osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, na napojenie na siete technického vybavenia, napojenie na pozemné komunikácie, na podiel zastavanej plochy a nezastavanej plochy zo stavebného pozemku vrátane požiadaviek na úpravu jeho nezastavaných plôch,
- c) vyplývajúce z chránených častí krajiny alebo z ich blízkosti,
- d) vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov.

Navrhovateľ v konaní preukázal:

- vlastnícke a iné právo k stavebným pozemkom a k pozemkom pod sieťami TI.
- stanoviská dotknutých orgánov:

Mesto Pezinok, orgán územného plánovania záväzné stanovisko č. VirZu-6100-57099/2025 zo dňa 03.11.2025; Mesto Pezinok cestný správny orgán - záväzné stanovisko zn. PesMi-5125-54232/2023 zo 19. 07. 2023; Mesto Pezinok ako správca miestnych ciest, vyjadrenie č. FolLe-6093-55393/2025 zo 15.10.2025; Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, Štátna správa odpadového hospodárstva – záväzné stanovisko č. OU-PK-OSZP-2022/OÚ9893-I)02 zo dňa 21. 09. 2022; Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa ochrany prírody a krajiny - záväzné stanovisko č. OU-PK-OSZP-2022/010094-()02 zo dňa 28. 09. 2022; Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, Orgán štátnej vodnej správy - záväzné stanovisko č. OU-PK-OSZP-2022/010165-002 zo dňa 04.10.2023 a OU-PK-OSZP-2026/005268-002 zo dňa 29.01.2026; Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, EIA - záväzné stanovisko č. OU-PK-OSZP-2022/010621-002 zo dňa 20. 10. 2022; Okresný úrad Pezinok, Odbor krízového riadenia – záväzné stanovisko č. OU-PK-OKR-2Ü22/009874-002 zo dňa 21. 09. 2022; Okresné riaditeľstvo HaZZ v Pezinku – stanovisko č. ORHZ-PK.-2022/002644-002 zo dňa 27. 09. 2022; SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik, - stanovisko č. SVP 19050/2025/1 zo dňa 5.08.2025; Ministerstvo obrany Slovenskej republiky, SEMal -EL13/2-3-1538/2022 zo dňa 04.10.2022; Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, - 96/UR/2Q22/ŠO zo dňa 04.11.2022; Slovenský zväz telesne postihnutých, vyjadrenie č. 708/2022 zo dňa 19.10.2022; Slovenský zväz telesne postihnutých, vyjadrenie č. 708/2022 zo dňa 19.10.2022; Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. – Vyjadrenie č. . 007027/2026/40201/Mz zo dňa 5.03.2026; Západoslovenská distribučná, a.s., - stanovisko zo dňa 11.11.2022; SPP - distribúcia, a.s. – stanovisko č. TD/NS/0743/2022/Gá zo dňa 17. 10. 2022; Orange SLOVENSKO, a.s. – vyjadrenie č BA-3982 2022 zo dňa 25.10.2022; Slovak Telekom, a.s. – vyjadrenie č. 6612303715 zo dňa 10.02.2023; UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o. – Vyjadrenie č. 2415/2022 zo dňa 03.10.2022; SITEL s.r.o. vyjadrenie č. 221003-2390 zo dňa 01.10.2022+ SVAN PK s.r.o. Ich stanoviská boli zosúladené a zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

Umiestnenie stavby vyhovuje podmienkam stavebného zákona a súvisiacich právnych predpisov.

Stavebný úrad v uskutočnenom územnom konaní preskúmal predložený návrh na umiestnenie stavby z hľadísk uvedených v § 37 ods. 2 stavebného zákona a súvisiacich právnych ustanovení, prerokoval ho s účastníkmi územného konania a s dotknutými orgánmi a zistil, že uskutočnením a ani budúcim užívaním stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti, ani neprímerane obmedzené, alebo ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania.

Správny poplatok vo výške 1900,- € bol zaplatený dňa 20.06.2023, v zmysle položky 59 písm. a) ods. 2 zákona č. 145/1995 Zb. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov na bankový 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.

Prílohy: P1. výkres č. C-2 Priestorová regulácia územia,
P2. výkres č. C-3 Celková situácia územia
P3. výkres č. 2 Situácia, Objekt č. 5

JUDr. Roman Mács
primátor mesta

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky v zmysle § 26 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov.

Doručenie verejnou vyhláškou sa vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Správny orgán zverejňuje písomnosť súčasne na svojom webovom sídle.

Vyvesené dňa: 2. 7. 2016

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis:

Pečiatka a podpis:

Doručí sa:



So žiadosťou o vyvesenie a zverejnenie verejnej vyhlášky na Úradnej tabuli Mesta Pezinok a na jeho webovom sídle:

1. Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

Verejnou vyhláškou účastníkom konania:

2. JŠ servis, s.r.o., Bratislavská 197 / 83 , 90201 Pezinok, (navrhovateľ)
3. Marek Brunovský, Sokolská 35, 900 01 Modra (splnomocnený zástupca)
4. Ing. Marek Chvíla, Školská 638/11, 900 91 Limbach
5. Psychiatrická nemocnica Philippa Pinela Pezinok, Malacká cesta 63, 902 01 Pezinok
6. Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
7. SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik, Karloveská 2, 841 04 Bratislava
8. Jarmila Lukáčová, Kupeckého 48, 902 01 Pezinok

9. Ing. Ivan Cebro, Holubyho 44, 902 01 Pezinok
10. Karol Steberl
11. Mária Steberlová
12. Richard Sedlák, Poštová ulica 387/16, 919 42 Voderady
13. Mgr. Zuzana Sedláková, Poštová ulica 387/16, 919 42 Voderady
14. Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 817 15 Bratislava

Dotknutým orgánom a dotknutým právnickým osobám:

15. Mesto Pezinok, CSO, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
16. Mesto Pezinok, OÚP Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
17. Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o ŽP – EIA, M.R.Štefánika 10, 90201 Pezinok
18. Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o ŽP – OH, M.R.Štefánika 10, 90201 Pezinok
19. Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o ŽP – ŠVS, M.R.Štefánika 10, 90201 Pezinok
20. Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o ŽP – OPaK, M.R.Štefánika 10, 90201 Pezinok
21. Okresný úrad Pezinok, odbor krízového riadenia, M.R.Štefánika 10, 90201 Pezinok
- 22.
23. Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Hasičská 4, 902 02 Pezinok
24. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto so sídlom v Bratislave, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava
25. SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik, Karloveská 2, 841 04 Bratislava
26. Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, 0816 47 Bratislava
27. SPP - Distribúcia a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava
28. Bratislavská vodárenská spoločnosť a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava
29. Ministerstvo vnútra SR, Oddelenie majetkoprávne, Centrum podpory Bratislava, Špitálska 14, 812 28 Bratislava
30. Ministerstvo obrany SR, sekcia majetku a infraštruktúry, odbor nehnut. Majetku štátu, Námestie gen. Viesta 2, 832 47 Bratislava
31. SWAN PK s.r.o., Glejovka 1, 902 01 Pezinok

Doručí sa na vedomie:

32. JŠ servis, s.r.o., Bratislavská 197 / 83 , 90201 Pezinok, (navrhovateľ)
33. Marek Brunovský, Sokolská 35, 900 01 Modra (splnomocnený zástupca)
34. Richard Sedlák, Poštová ul. 16, 919 42 Voderady

