

Mesto Pezinok

Radničné nám. č. 7, 902 14 Pezinok

Stavebný úrad

V Pezinku, dňa 16. 07. 2026

Zn.: AstMi-407-51844/2026

STAVEBNÉ POVOLENIE

Stavebník: **Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Za hradbami 2277/34, 902 01 Pezinok**

v zastúpení: **Stavebné bytové družstvo občanov so sídlom v Pezinku, Na Bielenisku 4, 902 01 Pezinok, IČO: 00 170 364**

(ďalej len „stavebník“)

podal dňa 26.10.2023 na Mesto Pezinok – stavebný úrad žiadosť o vydanie stavebného povolenia na zmenu dokončenej stavby pod názvom: **„Obnova bytového domu“**, na ul. Za hradbami 2277/34, 902 01 Pezinok, parc. C-KN č. 4318, kat. 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 zákona 25/2025 Z.z. prerokoval žiadosť stavebníka v stavebnom konaní s dotknutými orgánmi a so známymi účastníkmi konania a po preskúmaní podľa § 62, § 63 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v stavebnom konaní podľa § 66 stavebného zákona, § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

povoľuje stavebné úpravy

„Obnova bytového domu“

na dokončenej stavbe bytového domu so súpisným č. 2277,

na ul. Za hradbami 34, 902 01 Pezinok,

so pozemku parc. **C-KN č. 4318**, v kat. úz. **Pezinok**,

so zásahom častí stavby na pozemok parc. **C-KN č. 4319/1**, kat. úz. **Pezinok**,

(ďalej len „stavba“).

Účel stavby: bytový dom – stavebné úpravy

Popis stavby: Na základe zistenia systémových chýb a porúch stavby bytového domu boli navrhnuté riešenia na ich odstránenie a ďalšie stavebné úpravy pre zlepšenie technického stavu objektu a jeho prevádzky.

Navrhovaný hlavný rozsah prác je nasledovný:

1. Stavebná časť:

- Odstránenie pôvodných balkónov a ich nahradenie zavesenými loggiami;
- Rekonštrukcia a zateplenie strechy;
- Rekonštrukcia existujúcich loggií pri schodisku;
- Zateplenie stropov nad 1. PP;

- Fasádny náter na celej fasáde;
 - Zateplenie soklov a úprava okapových chodníkov;
 - Obnova povrchov stien a podláh vnútorných spoločných priestorov;
 - Úprava vstupu do bytového domu – schodisko s doplnením rampy – **bez prestrešenia**;
2. Zdravotechnika:
- Výmena ležatých rozvodov studenej vody;
 - Výmena rozvodu studenej vody od vodomernej šachty (v rovnakej trase) s vedením rozvodov studenej vody pod stropom suterénu;
 - Výmena stúpacích rozvodov SV, PL a KAN;
 - Nové stúpacie rozvody TV a cirkulácie TV;
 - Rozšírenie technológie kotolne o o centrálnu prípravu TV;;
 - Doplnenie hydrantov na schodisku;
 - Osadenie ventilačných hlavíc Lomanco na vetracích komínikoch na streche;
 - Hydraulické vyregulovanie TV;
3. Elektroinštalácie:
- Nový bleskozvod;
 - Rekonštrukcia rozvodov NN v spoločných priestoroch domu;
 - LED senzorové osvetlenie na schodisku a vstupoch;
 - Prekládka slaboprúdových rozvodov do líšt, resp. zasekanie do steny;
4. Výťahy:
- Výmena pôvodného výťahu za nový v zrkadle schodiska;
 - Opláštenie šachty nehorľavým Fermacelom na báze sadrokartónu.

Súčasťou zámeru v rámci obnovy bytového domu je aj vymeniť pôvodné balkóny s malou plošnou využiteľnosťou za nové predsadené železobetónové montované loggie s tým, že v rámci týchto prác sa pridajú aj loggie bytom na prízemí, ktoré ich doteraz nemali. Pre prízemné byty v tomto prípade treba počítať s vyrezaním dverného otvoru a osadením nového zasklenia (okno s balkónovými dverami). Zároveň pod novonavrhovaným balkónom pre byt na zvýšenom prízemí zo strany hlavného vchodu v nároží fasády, ktorý sa nachádza nad spevnenou plochou - chodníkom vo vlastníctve Mesta Pezinok, sú navrhované 4 ks zahradzovacích dopravných stĺpikov s hrúbkou 60 mm a červeno-bielym vyhotovením, a to z dôvodu, že loggiová doska tohto balkóna je v zmysle projektu vo výške 2,1 m nad úrovňou chodníka. Po osadení predmetnej loggie s dopravnými stĺpikmi ostane priechodná šírka spevnenej plochy – chodníka min. 3,0 m. Celkový počet navrhovaných loggií je 29 ks predsadených montovaných železobetónových loggií EKONORM-SK – pravouhlá varianta so železobetónovým zábradlím.

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

1. Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní – zodpovedný projektant Ing. arch. Milan Petrínek (Reg.č.: 3136*A*1). Prípadné zmeny nesmú byť urobené bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
Overená projektová dokumentácia v stavebnom konaní je neoddeliteľnou súčasťou stavebného povolenia, pričom jedno vyhotovenie overenej projektovej dokumentácie obdrží stavebník.
2. **Konštrukcie novonavrhovanej loggie na zvýšenom prízemí, ktoré budú zasahovať do blízkosti verejnej komunikácie budú farebne označené výstražným žltočiernym značením.**
3. Podmienky napojenia na inžinierske siete za stavebnými úpravami nemia. Dôjde k rekonštrukcii vodovodnej prípojky v pôvodnej trase.
4. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti a práce technických zariadení a dbať na ochranu zdravia osôb na stavbnísku.
5. Pri stavbe a jej uskutočňovaní musia byť dodržané príslušné ustanovenia stavebného zákona, technické požiadavky, príslušné technické normy, súvisiace právne predpisy a všeobecne záväzné nariadenia Mesta Pezinok.
6. Stavebník **je povinný rešpektovať** zariadenia vlastníkov, prevádzkovateľov a správcov inžinierskych sietí a ich ochranné pásma v zmysle príslušných právnych predpisov.
7. Pri vykonávaní prác v miestach výskytu vedení a zariadení stavebník zabezpečí, aby sa pracovalo s najväčšou opatrnosťou a bolo používané vhodné náradie.

8. Stavba bude ukončená do: **24 mesiacov od právoplatnosti SP**
9. Stavba bude uskutočňovaná **dodávateľsky**. Dodávateľ stavby bude vybraný výberovým konaním. Stavebník je povinný dodávateľa stavby oznámiť stavebnému úradu **do 15 dní** od jeho výberu a predložiť jeho oprávnenie na uskutočnenie stavby.
10. Podmienky zariadenia staveniska /POV stavby, prívod energií, využívanie verejného priestranstva na skládku materiálu a pod./ Sklárky materiálu sa umiestnia najmä na vlastnom pozemku, na susedných pozemkoch sklárky stavebného materiálu nie sú možné. Stavebník musí skladovať stavebný materiál tak, aby nedochádzalo k zvýšeniu prašnosti, ktorými by sa obmedzovalo užívanie susedných stavieb a pozemkov. **Podmienky umiestnenia skládok materiálu na verejnom priestranstve je potrebné dohodnúť s príslušným referátom Mestského úradu v Pezinku.** Po ukončení stavebných prác je stavebník povinný pozemky použité na skládku stavebného materiálu a stavenisko dať do pôvodného stavu.
11. Pred realizáciou prác (prípojky, vjazdy a pod.) na verejných priestranstvách je stavebník povinný požiadať príslušné oddelenie Mesta Pezinok o vydanie povolenia na zvláštne užívanie miestnej komunikácie a o určenie dopravného značenia.
12. Stavba musí byť uskutočňovaná z vhodných stavebných materiálov a výrobkov v zmysle § 43f stavebného zákona.
13. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods. 3 písm. h) stavebného zákona oznámiť začatie stavby príslušnému stavebnému úradu.
14. Pri dodávateľskom spôsobe výstavby je stavbyvedúci povinný viesť stavebný denník od prvého dňa prípravných prác až do skončenia stavebných prác.
15. Pri vstupe na stavenisko bude umiestnená tabuľa "**Stavba povolená**" s údajmi: stavebník, názov stavby, číslo stavebného povolenia, stavbyvedúci, začiatok a koniec výstavby, dodávateľ stavby.
16. Stavebník je povinný dbať, aby čo najmenej rušil užívanie susedných pozemkov a stavieb a aby vykonávanými prácami nevznikli škody, ktorým možno zabrániť.
- Ak dôjde k poškodeniu susednej stavby, je stavebník povinný uviesť stavbu do pôvodného stavu, a ak to nie je možné alebo hospodársky účelné, poskytnúť vlastníkovi náhradu škody podľa všeobecných predpisov o náhrade škody.
17. Stavebník je povinný vykonať také opatrenia, aby stavenisko spĺňalo požiadavky § 13 vyhlášky 532/2000 Z.z. – t.j. nesmie ohrozovať a nadmerne obťažovať okolie, osobitne hlukom, prachom a podobne, ohrozovať bezpečnosť prevádzky na pozemných komunikáciách s ohľadom na osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, ďalej znečisťovať pozemné komunikácie, ovzdušie a vody, obmedzovať prístup k príľahlej stavbe alebo pozemku, k sietiam technického vybavenia územia a k požiarnejmu zariadeniu.
18. Stavenisko musí spĺňať požiadavky Nariadenia vlády SR č. 396/2006 Z.z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko.
19. Po ukončení stavby je stavebník **povinný požiadať stavebný úrad o kolaudáciu stavby**. Dokončenú stavbu možno užívať len na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia.
20. **Stanoviská a podmienky dotknutých orgánov:**

Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny – vyjadrenie č. OU-PK-OSZP-2023/011584-002 zo dňa 11. 09. 2023: Po preštudovaní všetkých predložených podkladov, ako aj dostupných spracovaných dokumentov konštatujeme, že stavba sa nachádza podľa LV č. 8745 na pozemkoch reg. C s parc. č. 4318, k. ú. Pezinok, v zastavanom území obce. Pozemok je vedený ako zastavaná plocha a nádvorie. Predmetná lokalita sa nachádza v katastri obce, kde platí prvý stupeň ochrany podľa § 12 zákona. V prvom stupni ochrany sa uplatňujú ustanovenia o všeobecnej ochrane prírody a krajiny podľa druhej časti zákona. V predmetnom území sa nenachádza žiadne chránené územie, ochranné pásmo chráneného územia, ani ďalšie významné prvky z hľadiska ochrany prírody a krajiny. V tomto území nie je uvedená činnosť podľa zákona zakázaná.

Do rozhodnutia stavebného úradu požadujeme zapracovať nasledovné podmienky:

1. V prípade, že vykonávaním stavebných prác môžu byť ohrozené chránené druhy živočíchov, v prípade nájdenia chráneného živočícha na mieste stavby, nevykonávať takéto stavebné práce v období od 15. apríla do 15. augusta; je potrebné zabezpečiť, aby neprišlo k ohrozeniu chránených druhov živočíchov /najmä z

radu netopiere, z triedy vtáky/;

2. v prípade nálezu chráneného živočícha má stavebník povinnosť nahlásiť túto skutočnosť príslušnému stavebnému úradu a taktiež orgánu ochrany prírody a krajiny okresného úradu a prerušiť stavbu, pokiaľ nedôjde k realizácii opatrení na minimalizovanie vplyvov na chránené živočíchy;

3. pre akúkoľvek manipuláciu s chránenými živočíchmi alebo zásahu do ich stanovišť je potrebné mať výnimku z Ministerstva životného prostredia SR.

Ak predložené navrhované osadenie stavby je v súlade s regulatívami záväznej časti platnej územnoplánovacej dokumentácie obce, ku ktorej bolo vydané záväzné stanovisko orgánu ochrany prírody, po dodržaní vyššie uvedeného nemáme k vydaniu územného a stavebného rozhodnutia ďalšie pripomienky. 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 MŽP SR č. 170/2021 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny. Obec ako orgán ochrany prírody a krajiny v prvom stupni samostatne rozhoduje o udelení súhlasu. Rozhodnutie je podkladom pre stavebný úrad v štádiu pred vydaním rozhodnutia o umiestnení stavby.

Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo – vyjadrenie č. OU-PK-OSZP-2023/011502-002 zo dňa 11. 09. 2023: nemá námietky proti realizácii predmetnej stavby.

Predpoklad vzniku odpadov pri vykonávaní stavebnej činnosti:

Odpady zaradené podľa vyhlášky MŽP SR č. 365/2015 Z. z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov:

17 01 01 betón 1330,0 t O

17 01 03 škridly a obkladový materiál a keramika 3,200 t O

17 02 01 drevo 0,117 t O

17 02 02 sklo 0,040 t O

17 04 05 železo a oceľ 7,050 t O

17 05 06 výkopová zemina iná ako uvedená v 17 05 05 2,200 t O

17 06 04 izolačné materiály iné ako uvedené v 17 06 01 a 17 06 03 0,230 t O

17 09 04 zmiešané odpady zo stavieb a demolácií iné ako uvedené v 17 09 01 - 03 0,570 t O

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

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

- zabezpečiť zhodnotenie a recykláciu stavebného odpadu najmenej vo výške záväzných cieľov a limitov zhodnocovania a recyklácie ustanovených v prílohe č. 3 k zákonu o odpadoch, časť VI bod 2, ktorý definuje povinnosť zabezpečiť prípravu na opätovné použitie, recykláciu a zhodnotenie stavebného odpadu ako náhrady za iné materiály v jednotlivom kalendárnom roku najmenej vo výške 70% hmotnosti takéhoto odpadu. Tento cieľ sa uplatní na odpady uvedené v skupine číslo 17 Katalógu odpadov okrem nebezpečných odpadov a odpadu katalógové číslo: 17 05 04 pri stavbách nad 300 m² zastavanej plochy,

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

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

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

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

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

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

Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Pezinku – vyjadrenie č. ORHZ—PK-2023/002161-002 zo dňa 13. 09. 2023: s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby s ú h l a s í bez pripomienok. Toto stanovisko nenahrádza stanovisko orgánu štátneho požiarneho dozoru pre konanie nasledujúce podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a spolu s nami overenou projektovou dokumentáciou stavby požadujeme ho predložiť pri kolaudačnom konaní.

Mesto Pezinok – cestný správny orgán – záväzné stanovisko č. PesMi-5687-56560/2024:

Riešenie PD: Zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov požiadal mesto Pezinok o vydanie súhlasného stanoviska s osadením dopravných stĺpikov v počte 3 až 4 ks (hrúbka: 60 mm, vyhotovenie: červeno-biele) pri bytovom dome na adrese Za hradbami 2277/34, 90201 Pezinok v rámci obnovy bytového domu, ktorej súčasťou je aj výstavba nových balkónov.

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 územnom konaní v súlade s § 140a a 140b zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko:

Mesto Pezinok s osadením dopravných stĺpikov súhlasí za dodržania nasledovných pripomienok:

- osadenie stĺpov vykonať v súlade so stanoviskom Okresného dopravného inšpektorátu vydaného zo dňa 24.08.2024,
- musí byť zachovaná minimálna šírka komunikácie 3 m,
- náklady na obstaranie a osadenie dopravných stĺpov budú znášať vlastníci bytových a nebytových priestorov.

Na základe § 45 a § 46 stavebného zákona je projektant zodpovedný za projektovú dokumentáciu a realizovateľnosť stavby.

Technická inšpekcia, a.s. – odborné stanovisko č. 04581/1/2024-OS-01 zo dňa 28. 02. 2024: Na základe Vašej žiadosti zn. zo dňa a prijatej dňa 19.02.2024 Technická inšpekcia, a.s. posúdila projektovú dokumentáciu stavby na účely stavebného konania, predloženú podľa § 18 ods. 5 zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Názov stavby: Obnova bytového domu, Za hradbami 2277/34, Pezinok

Investor: Vlastníci bytov v bytovom dome, Za hradbami 34, Pezinok, v zastúpení SBDO so sídlom v Pezinku, Na Bielenisku 4, 902 01 Pezinok

Zodpovedný projektant: Ing. arch. Milan Petrínek - Tatra projekt

Umiestnenie stavby: Pezinok

1. Predložená dokumentácia a doklady:

- 1.1. Súhrnná technická správa
- 1.2. Protipožiarna bezpečnosť stavby
- 1.3. Odborný posudok k odstráneniu systémových chýb
- 1.4. Architektonicko-stavebné riešenie
- 1.5. Statické posúdenie
- 1.6. Prefabrikované lodžie EKONORM
- 1.7. Zdravotechnika + Plynoinštalácie
- 1.8. Hydraulické vyregulovanie vnútorných rozvodov TV
- 1.9. Plynová kotolňa - zmena prípravy TV
- 1.10. Vykurovanie
- 1.11. Elektroinštalácie a bleskozvod
- 1.12. Orientačný rozpočet
- 1.13. Odborné stanovisko č. 3635/2/2022 zo dňa 07.07.2022 - Plynové zariadenie
- 1.14. Inšpekčná správa (TÜV SÜD Slovakia s.r.o.) - Výťah

2. Po posúdení projektovej dokumentácie podľa § 14 ods. 1 písm. d) zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov a na základe zistených skutočností Technická inšpekcia, a.s. podáva toto odborné stanovisko: Z hľadiska požiadaviek bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiadaviek bezpečnosti technických zariadení uvádzame zistenia, pripomienky a upozornenia, ktoré je potrebné doriešiť a odstrániť v procese výstavby:

Zistenia:

2.1. V technickej správe, časť Vykurovanie, chýbajú prílohy výpočtov expanzných tlakových nádob, rozpor s STN EN 12828:2014, čl. 4.6.2.4 + príloha D v platnom znení. /TZ/

2.2. V technickej správe, časť Vykurovanie, chýbajú prílohy výpočtov poistných ventilov, rozpor s STN EN 12828:2014 čl. 4.6.2.2 + príloha E v platnom znení. /TZ/

Pripomienky a upozornenia:

2.3. Pre vykonávanie stavebných prác v mimoriadnych podmienkach práce počas prevádzky, vypracovať zásady technických a organizačných opatrení na zaistenie bezpečnosti práce v zmysle §7 ods. 1 vyhl. č. 147/2013 Z.z. a §9 ods. 1 písm. b7) vyhl. č. 453/2000 Z.z. a NV SR č. 396/2006 Z.z. /ST/

2.4. V ďalšej etape odporúčam v protokole vonkajších vplyvov pre vonkajšie priestory, prehodnotiť položku AD výskyt vody, ktorý je definovaný ako AD4, podľa vyhlášky č. 234/2014 Z.z (ktorá dopĺňa vyhl. č. 508/2009 Z.z.) a podľa tabuľky K1 STN EN 60721-3-3:1999 a tabuľky ZA.1 STN 33 2000-5-51:2010, /EZ/

2.5. V ďalšej etape v rozvážači RB00 zvážiť použitie jedného štvorpólového prúdového chrániča pre niekoľko svetelných a zásuvkových okruhov, podľa čl. 314 STN 33 2000-1: 2009. /EZ/

2.6. Montážna organizácia má mať oprávnenie v zmysle §15 zák. č. 124/2006 Z.z. /TZ/

2.7. V projektovej dokumentácii uvedená STN 69 0010 je už neplatná a vyhl. č. 508/2009 Z.z. je pod MPSVaR, ÚBP už neexistuje. /TZ/

Súčasne upozorňujeme na plnenie požiadaviek bezpečnostných predpisov, ktoré pri užívaní stavieb a ich súčastí, pracovných priestorov, pracovných prostriedkov a technických zariadení môžu ovplyvniť stav bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci :

Pred uvedením do prevádzky je potrebné na vyhradenom technickom zariadení expanzná nádoba Reflex Refix DD 25/10 vykonať úradnú skúšku v zmysle § 12 vyhlášky č. 508/2009 Z. z. a § 14 ods. 1 písm. b) a d) zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov oprávnenou právnickou osobou, Technickou inšpekciou a.s..

Technické zariadenie zásobníkové ohrievače, expanzné nádoby a poistné ventily sú určenými výrobkami podľa nariadenia vlády SR č. 1/2016 Z. z. Pri uvedení na trh alebo do prevádzky je potrebné splniť požiadavky tohoto predpisu.

Na splaškovú kanalizáciu je prevádzkovateľ povinný podľa § 39 zákona 364/2004 Z.z. a vyhl. č. 200/2018 Z.z. vykonať skúšky tesnosti.

Toto odborné stanovisko je vydané pre účely stavebného konania.

Uvedené zistenia, pripomienky a upozornenia nebránia vydaniu stavebného povolenia.

3. Poznámka:

Technická inšpekcia, a.s. ako notifikovaná osoba s identifikačným číslom 1354 vykonáva posúdenie zhody podľa nariadenia vlády SR č. 1/2016 Z.z., NV SR č. 235/2015 Z.z.

Technická inšpekcia, a.s. vykonáva skúšky tesnosti v zmysle § 39 zákona 364/2004 Z. z. a vyhl. č. 200/2018 Z. z.

Na konštrukčnú dokumentáciu vyhradeného technického zariadenia plynové skupiny B/g bolo vydané odborné stanovisko č. 3635/2/2022 zo dňa 07.07.2022.

Dokumentácia výťahu bola posúdená TÜV SÜD Slovakia s.r.o. a vydaná Inšpekčná správa dňa 17.10.2022.

Technická inšpekcia, a.s. – odborné stanovisko č. 3635/2/2022 k dokumentácii vyhradeného technického zariadenia vydané podľa § 5 vyhlášky č. 508/2009 Z. z. zo dňa 07.07.2022:

Názov zariadenia: Zariadenie na rozvod plynu. Obnova bytového domu, Za hradbami č. 34, Pezinok. Časť: Plynoinštalácie.

Zaradenie zariadenia: plynové zariadenie skupiny B písm. g) (podľa vyhlášky č. 508/2009 Z. z., príloha č.1)

Umiestnenie zariadenia: Bytový dom, Za hradbami č. 34, Pezinok

Žiadateľ o vydanie odborného stanoviska: Ing. arch. Milan Petrínek TATRA PROJEKT, Nám. Hraničiarov 2449/27, 851 03 Bratislava-Petržalka

Po posúdení predloženej dokumentácie zariadenia Technická inšpekcia, a. s. podáva toto odborné stanovisko: konštrukčná dokumentácia je v súlade s bezpečnostnotechnickými požiadavkami.

Zariadenie vyhotovené v súlade s touto dokumentáciou môže byť uvedené do prevádzky až po vykonaní skúšok podľa vyhl. č. 508/2009 Z. z.

Dodávateľ bude informovať Technickú inšpekciu, a. s., pracovisko Banská Bystrica o každej zmene, ktorá môže ovplyvniť bezpečnosť tohto zariadenia.

TÜV SÜD Slovakia s.r.o. – inšpekčná správa č. 7165044483-04/20/22/ZT/IS/L zo dňa 17. 10. 2022:
Zákazník: VYMYSLICKÝ - VÝTAHY spol. s.r.o., Jarošov, Pivovarská 542, 686 01 Uherské Hradiště, ČR
Posudzované zariadenie

Názov: Dokumentácia výťahu, Za Hradbami 34, Pezinok

Typ: OT 450

Základné technické parametre:

Nosnosť: 450 kg

Počet staníc / nástupišť: 14 / 14

Menovitá rýchlosť: 1,0 m/s

Zdvih: 19,730 m

Ovládanie: tlačidlové

Druh pohonu: trakčný s trecím kotúčom

Rok výroby: 2022

Výrobné číslo: 514022

Výrobca: VYMYSLICKÝ - VÝTAHY spol. s.r.o. Jarošov, Pivovarská 542, 686 01 Uherské Hradiště, ČR

Umiestnenie: Za Hradbami 34, Pezinok.

Ako špecifikácie pre vykonanie inšpekcie boli použité nasledujúce normy a predpisy: Inšpekčný postup inšpekčného orgánu TÜV SÜD Slovakia s.r.o. č Q-027, a návod č.N-Q-013/1, špecifikácia inšpekcie podľa STN EN 81-20:2021 a táto predložená dokumentácia:

- Technická správa (9 strán A4),
- Dispozičný výkres č. MOT-D-450/S1C1612 dňa 17.10.2022 (7 strán A4).

Vykonané úkony

Kontrola predloženej dokumentácie výťahu a súvisiacich dokladov.

Pri inšpekcii vykonanej dňa 17.10.2022 neboli zistené nedostatky:

Na základe posúdenia dokumentácie a dokladov vydávame nasledujúci inšpekčný záver :

Dokumentácia výťahu spĺňa požiadavky na technické zariadenia v rozsahu predloženej dokumentácie.

Vyššie uvedený inšpekčný záver platí za týchto podmienok:

- V schválenej dokumentácii a v predpisoch použitých pri návrhu a posudzovaní zariadenia nedôjde k zmenám ovplyvňujúcim bezpečnosť posudzovaného zariadenia;
- zariadenie môže byť prevádzkované len na základe vykonania posúdenia zhody podľa § 16 ods.1, písm. b) nariadenia vlády SR č. 235/2015 Z. z. (smernica EP a R 2014/33 EÚ).
- TÜV SÜD Slovakia s.r.o., ako notifikovaná osoba môže vykonať posúdenie zhody.

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

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

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

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania: Námietky neboli v konaní uplatnené.

Odôvodnenie

Stavebník podal dňa 26. 10. 2023 na stavebný úrad žiadosť o stavebné povolenie stavby, ktorá je podrobne popísaná vo výroku tohto rozhodnutia. Dňom podania žiadosti bolo začaté stavebné konanie.

Stavebný úrad posúdil predloženú žiadosť a z dôvodu, že žiadosť nebola úplná, stavebný úrad dňa 25. 01. 2024 vyzval stavebníka na doplnenie podania výzvou zn.: AstMi-585-2147/2024 a prerušil stavebné konanie rozhodnutím zn. AstMi-585-2148/2024 zo dňa 25. 01. 2024.

Stavebník doplnil podanie v dňoch 03. 07. 2024, 29. 10. 2024, 07. 01. 2025 a 09. 07. 2025.

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

Stavebný úrad, oznámil verejnou vyhláškou podľa § 61 stavebného zákona dňa 02. 09. 2025 oznámením zn.: AstMi-388-48545/2025 začatie stavebného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a nariadil na prerokovanie návrhu ústne pojednávanie s miestnym zisťovaním na deň 07. 10. 2025, z ktorého bola spísaná zápisnica. Do zápisnice stavebný úrad uviedol výzvu stavebníkovi na predloženie dokladov preukazujúcich iné právo k navrhovanému zásahu častí stavby na pozemok Mesta Pezinok a spodrobnejšej dokumentácie pre realizáciu prístreška nad vstupom.

Dňa 15. 04. 2026 stavebník doplnil podanie o informáciu, že od realizácie pôvodne navrhovaného prístrešku nad hlavným vstupom do bytového domu upúšťa s nasledovným odôvodnením: *„Dôvodom je skutočnosť, že v pôvodnom návrhu obnovy nášho bytového domu bol hlavným projektantom navrhnutý iný typ prekrytia vstupu, ktorý mal byť predĺžený a podopretý dvoma stĺpmi tak, aby poskytoval ochranu celému vstupnému schodisku pred dažďom a stekajúcou vodou. Mestské zastupiteľstvo v Pezinku však uznesením č. 124/2024 zo dňa 20. 06. 2024 schválilo ako prípustné riešenie iba závesnú markízu bez podporných stĺpov.*

Ako vyplýva z prehlásenia hlavného projektanta a projektovej dokumentácie (výkres 08a), závesná markíza má mať približné rozmery: šírka 3 000 až 3 500 mm a hĺbka 1 000 až 1 300 mm, pričom existujúce vstupné schodisko má v súčasnosti šírku 3 800 mm a hĺbku 1 740 mm. Z uvedeného je zrejmé, že závesná markíza by neprekryla celé vstupné schodiskom, ako sme pôvodne zamýšľali. Z uvedeného dôvodu pre nás nemá vecný ani funkčný význam, aby sme odstránili súčasný prístrešok nad vstupom do bytového domu a nahradili ho závesnou markízou, ktorá by mala približne porovnateľnú hĺbku prekrytia, avšak neposkytla by ochranu celému vstupnému schodisku.“

Stavebník doplnil dňa 07. 07. 2026 podanie o doklady preukazujúce iné právo v uvedenom rozsahu:

- Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena s Mestom Pezinok (k záberu pozemku v rámci rekonštrukcie vstupného schodiska s doplnením rampy pre imobilných);
- Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy s Mestom Pezinok (k záberu pozemku pod novonavrhovanými loggiami).

Námietky a pripomienky neboli v konaní uplatnené.

Na stavbu sa nevyžadovalo rozhodnutie o umiestnení stavby v zmysle § 39a ods. 3 písm. c) stavebného zákona.

Projektovú dokumentáciu pre stavebné povolenie vypracovali:

- zodpovedný projektant – Architektonicko-stavebné riešenie – 03/2023 - Ing. arch. Milan Petrínek (reg. č.: 3136*A*1),
- Statika – 08/2023 – Ing. František Targoš (reg. č.: 5937*I3),
- Prefabrikované lodžie Ekonorm – 08/2023 – Ing. Vladimír Golis (reg.č. 5372*I1),
- Zdravotechnika a plynoinštalácie – 07/2022 – Ing. arch. Milan Petrínek (reg. č.: 3136*A*1),
- Hydraulické vyregulovanie – 08/2022 – Ing. Peter Bujna (reg.č. 6624*I4),
- Plynová kotolňa – zmena prípravy TV – 09/2022 - Ing. Peter Lenner (403/1/2007 EZ-P-E1.1-A)),
- Plynová kotolňa – zmena prípravy TV – časť vykurovanie – 08/2022 - Ing. Jozef Šimo (reg.č. 6625*I4),
- Elektro – silnoprúd – 05/2022 – Ing. Peter Sámel (reg.č. 6308*I4),
- Orientačný rozpočet – 03/2023 – Ing. arch. Milan Petrínek (reg. č.: 3136*A*1),

V konaní sa vyjadrili dotknuté orgány: Okresný úrad Pezinok – odpadové hospodárstvo, OPaK, Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Mesto Pezinok – CSO. Ich stanoviská boli zosúladené a zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia. K predloženej dokumentácii boli vypracované odborné stanoviská oprávnenými osobami TÜV SÜD Slovakia s.r.o. a Technická inšpekcia, a.s..

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

V priebehu stavebného konania Mesto Pezinok nenašlo také dôvody, ktoré by znemožňovali stavbu povoliť. Dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu ustanovené stavebným zákonom a osobitnými predpismi.

Správny poplatok bol zaplatený vo výške 100,-€ dňa 26. 10. 2023 v zmysle položky 60 písm. c) ods. 2 zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov v pokladni 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.

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

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

JUDr. Roman M á c s
primátor mesta

Vyvesené dňa: 21.7.2026

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis: 

Pečiatka a podpis



Doručí sa:

Účastníkom konania verejnou vyhláškou:

1. Stavebné bytové družstvo občanov so sídlom v Pezinku, Na Bielenisku 4, 902 01 Pezinok
2. Mesto Pezinok, Radničné nám. 7, 90214 Pezinok
3. Bubeník Pavol, Za hradbami 34, 90201 Pezinok
4. Chrenková Eva, Za hradbami 34, 90201 Pezinok
5. Strapák Dušan, Za hradbami 34, 90201 Pezinok
6. Strapáková Jarmila, Za hradbami 34, 90201 Pezinok
7. Slimáková Jana, Sládkovičova 1116/3, 90201 Pezinok
8. Liptáková Erika Ing., Za hradbami 34, 90201 Pezinok
9. Hupka Peter, Za hradbami 34, 90201 Pezinok
10. Hupková Helena, Za hradbami 34, 90201 Pezinok
11. Pospech Dušan, Za hradbami 34, 90201 Pezinok
12. Pospechová Janka, Za hradbami 34, 90201 Pezinok
13. Zajkoska Katarína Ing., Za hradbami 34, 90201 Pezinok
14. Zajkoski Pere Ing., Za hradbami 34, 90201 Pezinok
15. Veselá Emília, Za hradbami 34, 90201 Pezinok
16. Chmelárová Mária, Za hradbami 34, 90201 Pezinok
17. Pochylá Ružena, Za hradbami 34, 90201 Pezinok
18. Benčík Branislav Ing., Za hradbami 34, 90201 Pezinok
19. Benčíková Marta Ing., Za hradbami 34, 90201 Pezinok

20. Chalúpková Lýdia, Jana Rašu 417, 90086 Budmerice
21. Piovarčiová Veronika Doc. Ing., CSc., Komenského 24, 90201 Pezinok
22. Szegény Róbert Spartakovská 6458/2, 91701 Trnava
23. Olga Szegényová Lehmdenová, Rybárska brána 217/1, 81101 Bratislava
24. Majdák Dionýz, Za hradbami 34, 90201 Pezinok
25. Majdáková Veronika, Za hradbami 34, 90201 Pezinok
26. Hrdinová Marta, Rázusova 11, 05311 Smižany
27. Klochan Radoslav, Za hradbami 34, 90201 Pezinok
28. Klochanová Miroslava, Za hradbami 34, 90201 Pezinok
29. Lošonský Michal, Ing. arch. Mgr. art., Za hradbami 34, 90201 Pezinok
30. Pilka Miroslav, Za hradbami 34, 90201 Pezinok
31. Pilková Dagmar, Za hradbami 34, 90201 Pezinok
32. Kováč Karol Ing., Na pasekách 22, 83106 Bratislava
33. Kováčová Viera Ing., Na pasekách 22, 83106 Bratislava
34. Kováčová Marie, Krátka 5, 90001 Modra
35. Kováč Juraj, Svätoplukova 47, 90201 Pezinok
36. Šebestová Katarína, Kostolná 41, 90877 Borský Mikuláš
37. Kubáňová Jaroslava, Gessayova 10, 85103 Bratislava
38. Vík Matúš, Kupeckého 89, 90201 Pezinok
39. Némethová Michaela, Za hradbami 34, 90201 Pezinok
40. Šuppová Ingrid Ing., Lesná ulica 353/53, 90042 Miloslavov- Alžbetin Dvor
41. Grič Tomáš, Ing., Agátová 1103/15, 90023 Viničné
42. Oravec Peter, Za hradbami 34, 90201 Pezinok
43. Oravcová Zlata Ing., Za hradbami 34, 90201 Pezinok
44. Krnáč Ján, Nová 343/13, 90042 Miloslavov
45. Kostelná Lucia Ing., 227, 91616 Krajné
46. Fekiačová Nikola, SK
47. Bilský Juraj, Za hradbami 34, 90201 Pezinok
48. Bilská Lenka, Za hradbami 34, 90201 Pezinok
49. Haško Peter Bc., SK
50. Březík Martin, Hrnčiarska 71, 90201 Pezinok
51. Výžinkárová Drahoslava Ing., Jána Poničana 7, 84108 Bratislava
52. Gonos Peter, Šenkvičná cesta 9, 90201 Pezinok
53. Gonosová Svetlana, Šenkvičná cesta 9, 90201 Pezinok
54. Belešová Hana Ing., Bernolákova 62, 90201 Pezinok
55. Amzlerová Jana, Bernolákova 60, 90201 Pezinok
56. Amzler Peter Ing., Zámocká 53, 90201 Pezinok
57. Berezňák Michal PhDr., Hrnčiarska 11, 90201 Pezinok
58. Berezňáková Alena Mgr., Bernoláková 58, 90201 Pezinok
59. Ing. arch. Milan Petrínek, Hrachová 4, 82105 Bratislava

Dotknutým orgánom:

60. Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie – odpadové hospodárstvo,
61. Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie – ochrana prírody a krajiny,
62. Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Hasičská 4, 90201 Pezinok
63. Mesto Pezinok – cestný správny orgán, Radničné nám. 7, 90214 Pezinok
64. Technická inšpekcia a.s., Trnavská cesta 56, 82101 Bratislava

Na vedomie:

65. Stavebné bytové družstvo občanov so sídlom v Pezinku, Na Bielenisku 4, 902 01 Pezinok – **so žiadosťou o vyvesenie oznámenia vo vchode predmetného bytového domu**
66. Mesto Pezinok, Radničné nám. 7, 90214 Pezinok
67. Liptáková Erika Ing., Za hradbami 34, 90201 Pezinok

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

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