Mesto Pezinok

Radničné nám. č. 7, 902 14 Pezinok

Stavebný úrad

V Pezinku, dňa 13.10.2026
Zn.: VasKa-266-59234/2026

ROZHODNUTIE

Mesto Pezinok, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad") podľa § 15 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v platnom znení (ďalej len „Stavebný zákon") a podľa § 12 písm. c) Stavebného zákona ako orgán štátnej správy vo výstavbe, rozhodujúc podľa § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Správny poriadok") a podľa § 60 Stavebného zákona v spojení s § 14 vyhlášky č. 60/2025 Z. z. o štruktúre a prevádzke informačného systému územného plánovania a výstavby, o obsahu podaní a obsahu a rozsahu dokumentácie stavby (ďalej len „vyhláška č. 60/2025 Z. z.") vydáva

rozhodnutie o stavebnom zámere

ID stavby: 25CF2E

Názov stavby: **„Rekonštrukcia podkrovia rodinného domu"**

Miesto stavby: ul. Hrnčiarska 10, súp. č. 432, 902 01 Pezinok

Stavebné pozemky: **pozemky registra „C"-KN, parcelné č. 4531/1, /2, /4, /5**
pozemky registra „E"-KN, parcelné č. 1295, 1266/8

Katastrálne územie: Pezinok

Identifikačný kód: 1111 – jednobytová budova

Typ stavby: jednoduchá stavba

Charakter stavby: zmena dokončenej stavby

Čas využitia stavby: trvalá stavba

Účel stavby: bytová budova pre rodinné bývanie

(ďalej len „stavba")

Stavebník: **Tomáš Novák, Hlavná 294/76, 900 23 Viničné**
Anna Nováková, Hlavná 294/76, 900 23 Viničné
v zastúpení: **ARCHIZA, spol. s r. o., Orechová 1059, 900 26 Slovenský Grob**
IČO 46 540 539

(ďalej len „stavebník")

Vlastník stavby: ako stavebník

Projektant: ARCHiZA, spol. s r.o., Orechová 10, 900 26 Slovenský Grob, IČO 46 540 539, zodpovedný projektant Ing. arch. Martin Záhorský

Identifikačné údaje dokumentácie: Projektová dokumentácia architektúra, vyprac. 05/2025, **Revízia 1 - 07/2025**, zodpovedný projektant: Ing. arch. Martin Záhorský;
Projektová dokumentácia protipožiarna bezpečnosť stavby, vyprac. 07/2025, zodpovedný projektant: Ing. Ivan Zmajkovič reg. č. 10/2015 BČO;
Projektová dokumentácia statika stavby, vyprac. 11/2025, zodpovedný projektant: Ing. Martin Brazdovič reg. č. 6229*I3;

Projektová dokumentácia zdravotechnické inštalácie vyprac. 07/2025,
zodpovedný projektant: Ing. Paulína Horňáková reg. č. 6554*I4;

Projektová dokumentácia elektro vyprac. 07/2025,
zodpovedný projektant: Ing. Ľubomír Horňák reg. č. 3060*A*5-3;

Projektová dokumentácia ústredné kúrenie a tepelnotechnický posudok budovy vyprac. 05/2025,
zodpovedný projektant Ing. Stanislav Procházka reg. 3141*A*5-2.

Zoznam účastníkov konania:

- Tomáš Novák, Hlavná 294/76, 900 23 Viničné
- Anna Nováková, Hlavná 294/76, 900 23 Viničné
- ARCHIZA, spol. s r. o., Orechová 1059, 900 26 Slovenský Grob
- Mária Škyvarová, Hrnčiarska 433/12, 902 01 Pezinok
- Marek Škyvara, Hrnčiarska 433/12, 902 01 Pezinok
- Silvia Škyvarová, Bystrická 2484/26, 902 01 Pezinok
- SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, š. p., Martinská 49, 821 05 Bratislava
- Vlastníci pozemku 161/1KN E: Emília Kandlová, SK
- Mária Achberger, SK
- Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 01 Pezinok
- Martin Rajníc, Hrnčiarska 431/8, 902 01 Pezinok
- Vlastníci pozemku 826/6 KN E: Justína Ondrovičová, SK
- Rudolf Ondrovič, SK

Podrobné údaje o stavbe:

Existujúci rodinný dom je v súčasnosti čiastočne podpivničený, má jedno nadzemné podlažie (pôdorys tvaru „L" s rozmermi 15,5 x 15,8 m) a neobytné podkrovné priestory pod šikmou sedlovou strechou. Objekt je napojený na inžinierske siete (vodovod, splašková kanalizácia, plynovod a elektrická sieť). Dopravné napojenie z ulice Hrnčiarska a vjazd na pozemok zostávajú existujúce bez zmien. Parkovanie vozidiel je zabezpečené na existujúcich spevnených plochách vo dvore rodinného domu a v samostatnej garáži vo vlastníctve stavebníka na protiľahlej parcele č. 4319/54, 4319/55 cez ulicu.

Predmetom stavebného zámeru je zmena dokončenej stavby spočívajúca v kompletnom rozobratí a odstránení pôvodných strešných konštrukcií existujúceho rodinného domu (pôvodná krytina, klampiarske prvky a drevený hambálkový krov) za účelom zväčšenia objemu povaly a jej transformácie na obytný priestor pre potreby bývania.

Na mieste odstránených konštrukcií bude realizovaná nová obytná nadstavba podkrovia bez navýšenia súčasnej zastavanej plochy rodinného domu. Stavebné práce zahŕňajú vybudovanie nového prístupového schodiska z prízemia do podkrovia, realizáciu čiastočne nového obvodového muriva podkrovia vrátane nových železobetónových stužujúcich vencov, montáž nového dreveného trámového krovu s tepelnou izoláciou v úrovni krokiev a novej keramickej strešnej krytiny tehlovočervenej farby. V rámci projektu sa zrealizuje zateplenie nového obvodového muriva aj existujúceho obvodového plášťa a kompletná obnova a modernizácia vnútorných inštalačných rozvodov. Z hľadiska technického vybavenia sa uvažuje s realizáciou novej zemnej prípojky NN s umiestnením elektromeru na fasáde objektu. Zrážkové vody zo strechy a spevnených plôch budú odvádzané do existujúceho vsakovacieho zariadenia na pozemku stavebníka.

Zastavovacie údaje:

Zastavaná plocha stavby.....172,00 m²
Úžitková plocha 1.PP.....56,90 m²
Úžitková plocha 1.NP.....97,80 m²
Úžitková plocha podkrovie.....108,98 m²
Obytná plocha 1.PP.....0,00 m²
Obytná plocha 1.NP.....44,83 m²
Obytná plocha podkrovie.....19,80 m²

Výškové osadenie stavby:

Pre stavbu bola stanovená úroveň ±0,000 = 157,000 m n. m. pričom táto výška predstavuje úroveň podlahy 1. nadzemného podlažia. Max. výška sedlovej strechy bude +7,409 m (od +0,000 podlahy).

Odstupové vzdialenosti stavby od hraníc so susednými pozemkami: nemenia sa

Základné bilancie plôch: nemenia sa

Počet bytov: 1

Počet izieb: 5

Počet parkovacích miest: 1 na existujúcej spevnenej ploche vo dvore rodinného domu parc. č. 4531/1,
1 v samostatnej garáži umiestnenej na parc. č. 4319/55,
1 na spevnej ploche pred garážou parc. č. 4319/54.

Dopravné napojenie:

Cez existujúci vjazd z ul. Hrnčiarska.

Pripojenie stavby na siete technického vybavenia územia:

- z existujúcej vodomernej šachty, ktorá je napojená existujúcou vodovodnou prípojkou na verejný vodovod;
- z existujúcej kanalizačnej šachty, ktorá je napojená existujúcou kanalizačnou prípojkou na verejnú kanalizáciu;
- z existujúcej skrinky merania, ktorá je napojená existujúcou plynovou prípojkou na verejný plynovod;
- z novonavrhovanej NN prípojky. Navrhovaná elektromerová skrinka (EM) bude umiestnená na fasáde rodinného domu, prístupná z verejného priestranstva. Bude napojená zemným káblom do prípojkovej skrine (SPP2) osadenej na podpernom bode existujúceho vzdušného vedenia NN (vo výške 3m nad terénom). Pôvodné vzdušné pripojenie rodinného domu bude zrušené.

Údaje zo zisťovacieho konania:

Pre navrhovanú činnosť nebolo vedené zisťovacie konanie podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Zoznam záväzných stanovísk a záväzných vyjadrení uplatnených v konaní:

- Mesto Pezinok – orgán územného plánovania – č. VirZu-5250-47015/2025 zo dňa 16.07.2025;
- Mesto Pezinok – cestný správny orgán – č. PesMi-6914-61794/2025 zo dňa 15.12.2025;
- Mesto Pezinok – ochrana ŽP – štátna vodná správa – vyjadrenie č. SomZu-5283-610/2025 zo dňa 09.01.2026;
- Mesto Pezinok – ochrana ŽP – ochranna ovzdušia – vyjadrenie č. SomZu-492-521/2026 zo dňa 12.01.2026 ;
- Okresný úrad Pezinok – OSŽP – odpadové hospodárstvo – vyjadrenie č. OU-PK-OSZP-2026/015405-002 zo dňa 18.08.2026;
- Okresný úrad Pezinok – OSŽP – ochrana prírody – záväzné stanovisko č. OU-PK-OSZP-2025/011476-002 zo dňa 21.07.2025;
- Okresné riaditeľstvo HaZZ v Pezinku – č. ORHZ-PK1-2025/001528-002 zo dňa 07.07.2025;
- Krajský pamiatkový úrad Bratislava – č. Z-PUSR-058631/2025 zo dňa 06.08.2025;
- Slovenský vodohospodársky podnik, štátny podnik – stanovisko č. SVP 2482/2026/1 zo dňa 22.01.2026;
- Západoslovenská distribučná, a.s. – č. stanoviska 25/540930 zo dňa 12.09.2025;
- BVS, a.s. – č. 023117/2025/RB zo dňa 30.07.2025;
- SPP – distribúcia, a.s. – č. TD/NS/0561/2025/Pe zo dňa 09.09.2025;
- SWAN PK, s.r.o. – fikcia súhlasu;
- Slovak Telekom, a.s. – č. 6612630088 zo dňa 12.10.2026;
- Orange Slovensko, a.s. – č. 3730013530 zo dňa 08.12.2025.

Podmienky pre uskutočnenie stavby:

1. Stavba bude realizovaná na základe **overeného projektu stavby** vypracovaného podľa projektovej dokumentácie priloženej v stavebnom zámere, ktorý vypracoval zodpovedný projektant Ing. arch. Martin Záhorský, ARCHiZA, spol. s r.o., Orechová 10, 900 26 Slovenský Grob, IČO 46 540 539. Za

správnosť, úplnosť a realizovateľnosť stavby je zodpovedný projektant. Prípadné zmeny nesmú byť prevedené bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.

2. **S uskutočnením stavby sa môže začať až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere** podľa § 52 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) **a po vydaní overovacej doložky projektu stavby** podľa § 65 ods. 5 Stavebného zákona.

   Overovaciu doložku k overenému projektu stavby vydá Mesto Pezinok stavebný úrad po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere a po podaní žiadosti o overenie projektu stavby podľa § 66 Stavebného zákona podľa § 35 ods. 6 písm. b) Stavebného zákona projektant je zodpovedný za vypracovanie projektu stavby podľa rozhodnutia o stavebnom zámere.

3. Stavebník je pred začatím stavebných prác povinný **do 15 dní od uzatvorenia zmluvy oznámiť stavebnému úradu obchodné meno zhotoviteľa stavby, meno a priezvisko stavbyvedúceho a oznámiť stavebnému úradu začatie uskutočňovania povolených stavebných prác.** Stavebník je povinný odovzdať zhotoviteľovi stavby overený projekt stavby, právoplatné rozhodnutie o stavebnom zámere a pozemky na zriadenie staveniska.

4. Stavebné práce a akékoľvek činnosti spojené s uskutočňovaním stavby sa budú vykonávať výhradne z vlastného pozemku stavebníka. Akýkoľvek vstup na susedné pozemky alebo ich dočasné užívanie za účelom výstavby je bez predchádzajúceho výslovného súhlasu ich vlastníkov zakázané.

5. Podľa § 32 ods. 1 Stavebného zákona zhotoviteľ stavby zodpovedá stavebníkovi, že zhotovená stavba je v súlade so základnými požiadavkami na stavby, so stavebno-technickými požiadavkami na výstavbu, s predpismi na úseku ochrany pred požiarmi, hygienickými a technickými predpismi a s overeným projektom stavby. Podľa § 32 ods. 2 písm. b) Stavebného zákona zhotoviteľ stavby je povinný zhotovovať stavbu v súlade s overeným projektom stavby a so zaužívanými pracovnými postupmi a technologickými postupmi.

6. Podľa § 32 ods. 2 písm. g) Stavebného zákona, zhotoviteľ stavby je povinný použiť na zabudovanie do stavby stavebné výrobky, ktoré sú podľa základných požiadaviek na stavby vhodné na zamýšľané použitie, a spôsobom určeným výrobcom, v súlade so zákonom č. 133/2013 Z. z. o stavebných výrobkoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zákonom č. 56/2018 Z. z. o posudzovaní zhody výrobku, sprístupňovaní určeného výrobku na trhu a o zmene a doplnení niektorých zákonov, pričom svojimi vlastnosťami umožnia, že stavba, do ktorej má byť výrobok trvalo a pevne zabudovaný, bude po celý čas svojej ekonomicky odôvodnenej životnosti vyhovovať základným požiadavkám na stavby. Doklady o preukázaní vhodnosti stavebných výrobkov stavebník predloží stavebnému úradu pri kolaudácii stavby.

7. Podľa § 21 Stavebného zákona výstavbu možno uskutočniť len v súlade so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie a záujmami chránenými osobitnými predpismi, ktoré vyjadrujú záväznými stanoviskami dotknuté orgány. Záväzné stanovisko vydané v súlade s požiadavkami podľa odsekov 5 a 6 tohto ustanovenia zákona je záväzné.

8. Podľa § 30 ods. 4 písm. c) Stavebného zákona stavebník je povinný poskytovať súčinnosť projektantovi pri kontrole súladu stavebných prác s overeným projektom stavby a pri kolaudácii stavby.

9. Podľa § 41 zákona Stavebného zákona začatím stavby sa rozumie začatie uskutočňovania stavebných prác priamo súvisiacich so zhotovovaním stavby. Za začatie stavby sa nepovažuje uskutočňovanie prípravných prác, najmä ohradenie miesta stavby a zriadenie staveniska, vybavenie staveniska potrebným zariadením a vybavením, zabezpečenie prístupu a príjazdu na stavenisko, zabezpečenie prívodu vody a elektrickej energie na stavenisko, odstránenie porastov z miesta stavby,

vykonanie skrývky humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy a odvoz odpadu z miesta stavby a označenie stavby.

10. Stavenisko má byť vytvorené v súlade s ustanoveniami § 6 Stavebného zákona, § 13 vyhlášky č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, nariadenia vlády č. 396/2006 Z. z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko a iných súvisiacich právnych predpisov. Stavenisko musí spĺňať požiadavky Nariadenia vlády SR č. 396/2006 Z.z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko.

11. Podmienky zariadenia staveniska /POV stavby, prívod energií, využívanie verejného priestranstva na skládku materiálu a pod./. Skládky materiálu sa umiestnia najmä na vlastnom pozemku, na susedných pozemkoch skládky 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.

12. Stavebník zodpovedá počas realizácie stavby za škody, ktoré spôsobí stavebnou činnosťou na cudzích nehnuteľnostiach a stavbách, pričom škody je povinný uhradiť v zmysle ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.

13. Pri realizácii prác na uskutočnenie stavby je potrebné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení, najmä vyhlášku Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR č. 147/2013 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a prácach s nimi súvisiacich a podrobnosti o odbornej spôsobilosti na výkon niektorých pracovných činností a nariadenie vlády SR č. 396/2006 Z. z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko. Treba dbať na ochranu zdravia osôb na stavenisku a v jeho okolí, ako aj ochranu životného prostredia podľa osobitných predpisov. Stavenisko zriadiť a usporiadať tak, aby stavba bola uskutočňovaná v súlade s uvedenými osobitnými predpismi - stavenisko stavby nesmie ohrozovať a nadmerne obťažovať okolie, osobitne hlukom, prachom a pod., ohrozovať bezpečnosť prevádzky na pozemných komunikáciách, znečisťovať komunikácie a okolité pozemky, ovzdušie a vody, obmedzovať prístup k priľahlým stavbám alebo pozemkom, k sieťam technického vybavenia územia a k požiarnemu zariadeniu, v súlade s § 6 ods. 3 písm. h) Stavebného zákona, kedy stavenisko musí byť zriadené a prevádzkované tak, aby bola zabezpečená bezpečnosť ľudí na stavenisku, ako aj ochrana životného prostredia podľa osobitných predpisov a § 13 vyhlášky MŽP SR 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.

14. Pri realizácii stavby je potrebné dodržiavať ustanovenia § 18 a 19 Stavebného zákona upravujúce všeobecné zásady výstavby a stavebno-technické požiadavky na výstavbu, požiadavky ustanovení vyhlášky MŽP SR 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, príslušných technických predpisov a príslušných STN.

15. Podľa § 6 ods. 5 Stavebného zákona na stavenisku musí byť po celý čas výstavby projektová dokumentácia stavby overená stavebným úradom a stavený denník vedený oprávnenou osobou, ktoré sú potrebné na uskutočňovanie stavby a na výkon štátneho stavebného dohľadu. Stavebný

denník je dokumentačným záznamom postupu stavebných prác od prevzatia staveniska do úplného dokončenia stavených prác a odovzdania a prevzatia stavby.

16. Podľa § 71 ods. 5 Stavebného zákona stavebný inšpektor je pri výkone štátneho stavebného dohľadu oprávnený vstupovať na pozemok, na stavbu a na stavenisko a zisťovať skutkový stav.

17. Podľa § 71 ods. 7 Stavebného zákona vlastník stavby, vlastník pozemku a stavbyvedúci sú povinní umožniť osobám uvedeným v odseku 5 a 6 tohto ustanovenia zákona vstup na pozemok, na stavbu a na stavenisko a stavebnému inšpektorovi nazerať do dokumentácie stavby a utvoriť podmienky umožňujúce splnenie účelu vstupu.

18. Podľa § 66 ods. 2 Staveného zákona, je stavebník povinný po ukončení stavby **požiadať o vydanie kolaudačného osvedčenia**. Dokončenú stavbu možno užívať len na základe právoplatného kolaudačného osvedčenia.

19. Stavebník je pri uskutočňovaní stavby povinný dodržať požiadavky dotknutých orgánov uplatnené v záväzných stanoviskách, ak nie sú určené správnymi rozhodnutiami a požiadavky uplatnené vo vyjadreniach dotknutých právnických osôb:

19.01. Mesto Pezinok – cestný správny orgán – č. PesMi-6914-61794/2025 zo dňa 15.12.2025;

Súhlasí za podmienky:
- elektromerovú skriňu vo fasáde osadiť tak, aby nezasahovala čo i len malou časťou do priestoru nad chodníkom,
- stavebník si požiada na tunajšom referáte dopravy a technickej infraštruktúry o zvláštne užívanie miestnej cesty (rozkopávkové povolenie) s povinnými prílohami v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. (cestný zákon).

19.02. Mesto Pezinok – ochrana ŽP – štátna vodná správa – vyjadrenie č. SomZu-5283-610/2025 zo dňa 09.01.2026;

Realizácia uvedenej stavby je z hľadiska orgánu štátnej vodnej správy možná pri dodržaní nasledovných podmienok:

1. **Vodovodná prípojka:** Rodinný dom je v súčasnosti napojený na verejný vodovod umiestnený pod miestnou komunikáciou Hrnčiarska ulica vodovodnou prípojkou s jestvujúcim vodomerom v suteréne.
2. **Splašková kanalizácia:** Rodinný dom je v súčasnosti napojený na splaškovú kanalizáciu umiestnenú pod miestnou komunikáciou Hrnčiarska ulica cez revízne šachty.
3. **Dažďová kanalizácia:** Dažďové vody zo strechy rodinného domu a spevnených plôch budú odvádzané do jestvujúceho vsku na pozemku investora.
4. Pri križovaní a súbehu podzemných vedení s inžinierskymi sieťami je investor povinný dodržať STN 73 6005 „Priestorová úprava vedení technického vybavenia“ a pred začatím stavby zabezpečiť vytýčenie existujúcich rozvodov inžinierskych sietí.
5. Pri uskutočňovaní prác dbať na ochranu podzemných a povrchových vôd a zabrániť nežiaducemu úniku nebezpečných látok do pôdy, podzemných a povrchových vôd.

19.03. Mesto Pezinok – ochrana ŽP – ochranna ovzdušia – vyjadrenie č. SomZu-492-521/2026 zo dňa 12.01.2026;

Navrhovaný odvod spalín spĺňa požiadavky zabezpečenia rozptylu emisií znečisťujúcich látok podľa prílohy č. 9 v štvrtom a piatom bode vyhlášky č. 248/2023, kde je určená najnižšia výška komína alebo výduchu a poloha ústia komína alebo výduchu a ich prevýšenie nad strechu.
Podmienky súhlasu:
1. Stavba zdroja musí byť zrealizovaná podľa predloženej projektovej dokumentácie a údajov uvedených v tomto súhlase.
2. Každá zmena stavby zdroja pred dokončením stavby s dopadom na ovzdušie voči predloženej

projektovej dokumentácii k tomuto súhlasu musí byť prerokovaná a schválená tunajším úradom ako príslušným orgánom ochrany ovzdušia.

3. Na trvalé užívanie malého zdroja je potrebné požiadať tunajší úrad o vydanie súhlasu podľa § 26 ods. 1 písm. c) zákona o ochrane ovzdušia a predložiť podklady podľa prílohy č. 6 bod č. 5 zákona o ochrane ovzdušia:
   a) špecifikácia malého spaľovacieho zariadenia,
   b) potvrdenie o preskúšaní komína,
   c) kópia vydaného súhlasu mesta Pezinok k povoleniu stavby stacionárneho zdroja
   d) preukázať vykonávacím projektom (rez, pohľad) odvádzanie znečisťujúcich látok s uvedením výšky komínov / dymovodov od úrovne terénu a prevýšením nad úroveň strechy objektu, potvrdený pečiatkou a podpisom odborne spôsobilej osoby,
   e) splnomocnenie v prípade, že stavebník splnomocnil na vybavovanie žiadosti inú osobu

19.04. Krajský pamiatkový úrad Bratislava – č. Z-PUSR-058631/2025 zo dňa 06.08.2025;

Zámer z hľadiska záujmov chránených pamiatkovým zákonom určuje za **prípustný** a určuje nasledovné podmienky:

1. Pred realizáciou predložiť KPÚ Bratislava kompletnú projektovú dokumentáciu navrhovaných úprav objektu, vrátane detailnej špecifikácie materiálového riešenia a jednotlivých prvkov stavby, detailu riešenia styku objektu s múrom mestského opevnenia a rozsahu a trasovania prípadných zemných prác alebo terénnych úprav súvisiacich s danou stavbou.
2. V architektonickom riešení rešpektovať výškovú hladinu existujúcej zástavby a vylúčiť uplatnenie rušivých cudzorodých architektonických prvkov, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť prostredie pamiatkovej zóny, preferovať subtílne formy výplní a ušľachtilé materiály.
3. Strešnú krytinu domu realizovať v zmysle návrhu - pálená keramická škridla matnej tehlovočervenej farebnosti. Konkrétny výber typu škridly vopred odsúhlasiť KPÚ Bratislava.
4. Kovové zábradlie realizovať subtílne s matným povrchom.
5. Fasády omietnuť a natrieť jednotne náterom svetlej neutrálnej farebnosti. Konkrétny výber štruktúry omietky a farebnosti náteru vopred odsúhlasiť KPÚ Bratislava.
6. Okenné výplne a bránu realizovať subtílne, prioritne drevené, s povrchovou úpravou svetlej neutrálnej farebnosti - nie bielej. Konkrétny výber farebnosti vopred odsúhlasiť KPÚ Bratislava.
7. Zachytenie a odvedenie zrážkovej vody zo strechy domu riešiť mimo hradieb, tak aby zrážková voda nevytékala k pamiatkovo chránenému objektu.
8. Pri realizácii stavby vylúčiť akékoľvek zásahy a poškodenie mestského opevnenia, ktoré je v celom rozsahu národnou kultúrnou pamiatkou vo vlastníctve mesta Pezinok. Osoby zodpovedné za realizáciu stavby vykonajú účinné opatrenia proti poškodeniu alebo ohrozeniu dotknutého úseku opevnenia počas realizácie stavebných prác.
9. PD úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území počas spracovania prerokovať a následne predložiť KPÚ Bratislava k vydaniu záväzného stanoviska.
10. Začiatok prác a predpokladané ukončenie prác na úprave nehnuteľnosti oznámiť 7 dní vopred písomne KPÚ Bratislava.
11. Každú zmenu zámeru posudzovaného v tomto rozhodnutí je vlastník povinný prerokovať s KPÚ Bratislava.

19.05. Okresný úrad Pezinok – OSŽP – ochrana prírody – záväzné stanovisko č. OU-PK-OSZP-2025/011476-002 zo dňa 21.07.2025;

Do rozhodnutia stavebného úradu požadujeme zapracovať nasledovné podmienky:

12. 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/;

13. 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, pokým nedôjde k realizácii opatrení na minimalizovanie vplyvov na chránené živočíchy;
14. 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 regulativami záväznej časti platnej územnoplánovacej dokumentácie obce, ku ktorej bolo vydané záväzné stanovisko orgánu ochrany prírody, po dodržaní vyššie uvedeného nemáme k vydaniu ďalšie pripomienky.

19.06. Západoslovenská distribučná, a.s. – č. stanoviska 25/540930 zo dňa 12.09.2025;

Súhlas s posudzovanou dokumentáciou. Požadovaný odber elektrickej energie s predradeným ističom 3x20A, bude možné pripojiť do distribučnej siete na základe zmluvy o pripojení PRI 122 538 848 po splnení technických podmienok pripojenia tejto zmluvy.

- Západoslovenská distribučná, a.s. Projekt stavby, ak je jej predmetom elektroenergetické zariadenie alebo elektrické vedenie, musí byť vypracovaný v súlade s dokumentárni spoločnosti Západoslovenská distribučná, ktoré sú zverejnené na https://www.zsdis.sk/Uvod/Spolocnost/Dokumentv/Predpisv-prevadzkovatela: Štandardy projektovej dokumentácie, Zásady budovania NN sietí a Pravidlá pre prevádzkovanie a montáž merania elektrickej energie.
- Ak sa v dosahu miesta stavby nachádza podzemné elektrické vedenie, pred začatím stavebných prác, je potrebné elektrické vedenie vytýčiť. Žiadosť o vytýčenie elektrického vedenia je možné podať prostredníctvom elektronického formulára v aplikácii e-Žiadosti:
- https://www.diportal.Sk/eziadosti/#/domov (v časti Objednanie služieb distribúcie). Služba |e spoplatnená v zmysle aktuálne platného Cenníka služieb distribúcie elektriny spoločnosti Západoslovenská distribučná.
- Žiadateľ je povinný rešpektovať ochranné pásma elektrických vedení a elektroenergetických zariadení spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. podľa § 43 zákona o energetike a dbať na to, aby nedošlo k ich poškodeniu alebo ohrozeniu ich prevádzky.
- Zodpovedná osoba na stavbe je povinná vykonať poučenie (oboznámenie) všetkých osôb vykonávajúcich činnosť, alebo zdržujúcich sa na stavbe o pravidlách bezpečnosti práce v blízkosti VVN, VN a NN vedení.
- O konzultáciu technického riešenia budúceho pripojenia stavby môžete požiadať prostredníctvom elektronického formulára v aplikácii e-Žiadosti: https://www.diportal.sk/eziadosti/#/ziadost/ziadost- o-konzultaciu-pd/uvod-devkonpd?ziadatel=podnikatel
- Ak máte záujem o vysvetlenie procesu zabezpečenia zmluvného vzťahu a spôsobu vysporiadania majetkovoprávnych vzťahov k pozemkom dotknutým výstavbou elektrických vedení a elektroenergetických zariadení, môžete vyplniť kontaktný formulár: Kontaktný formulár pre developerov - Západoslovenská distribučná, a. s.

19.07. BVS, a.s. – č. 023117/2025/RB zo dňa 30.07.2025;

A. Zásobovanie vodou

S navrhovaným technickým riešením zásobovania predmetnej nehnuteľnosti vodou **súhlasíme** za predpokladu, že budú dodržané podmienky BVS, uvedené v texte vyjadrenia:

a/ Vodovodné prípojky

1. Ak jestvujúca vodovodná prípojka nie je vo vyhovujúcom stave, musí byť realizovaná jej rekonštrukcia na náklady vlastníka.
2. Vodovodná prípojka medzi verejným vodovodom a vodomerom musí byť priama bez lomov a nesmú byť vykonávané žiadne zmeny, úpravy a preložky, ktoré by mohli mať vplyv na technický stav vodovodnej prípojky, na meranie spotreby vody alebo ktoré by mohli ovplyvniť kvalitu a nezávadnosť pitnej vody.

3. Vodovodná prípojka ani žiadna jej časť nesmie byť prepojená s potrubím iného vodovodu, vlastného zdroja vody (napr. studne), alebo iného zdroja vody a nesmie byť situovaná v blízkosti zdroja tepla, ktorý by mohol spôsobiť nadmerné zvýšenie teploty pitnej vody.
4. Zasahovať do verejného vodovodu a vykonávať pripojenie na verejný vodovod môžu len tie osoby, ktoré sú na to prevádzkovateľom určené.
5. Akákoľvek stavebná alebo iná činnosť v trase vodovodu a kanalizácie, vrátane ochranného pásma, sa môže vykonávať iba so súhlasom a podľa pokynov BVS, ktorej je potrebné v dostatočnom časovom predstihu nahlásiť zahájenie týchto prác.

b/ Miestnosť s vodomernou zostavou

1. Miestnosť pre účely umiestnenia vodomernej zostavy má byť suchá a vetrateľná, situovaná maximálne 2 m od prestupu obvodovou stenou, ktorou prechádza vodovodná prípojka a nesmú v nej byť umiestnené ani ďalšie zariadenia, či predmety. Potrubie prípojky musí byť voľné a viditeľné od prestupu múrom až po vodomernú zostavu.
2. Vzdialenosť vodomernej zostavy od podlahy má byť minimálne 0,2 m a maximálne 1,2 m, vzdialenosť od bočnej obvodovej steny minimálne 0,2 m.
3. Pred vodomernou zostavou má ostať voľný priestor potrebný pre manipuláciu s vodomerom (montáž, demontáž, údržba, odčítanie).
4. Je potrebné zabezpečiť vodomer proti zamrznutiu.

B. Odvádzanie odpadových vôd

Odvádzanie odpadových vôd požadujeme riešiť ako delený systém, odvedenie vôd z povrchového odtoku /zrážkových vôd/ požadujeme riešiť mimo splaškovú kanalizáciu a spôsobom, ktorý vyhovuje konkrétnym hydrogeologickým podmienkam. Naša spoločnosť si vyhradzuje právo kontroly spôsobu odvádzania týchto vôd. Do verejnej kanalizácie je možné vypúšťať výlučne splaškové odpadové vody.

K odvádzaniu vôd z povrchového odtoku /zrážkových vôd/ do vsaku na pozemok **nemáme námietky.**

S navrhovaným technickým riešením odvádzania odpadových vôd z predmetnej nehnuteľnosti súhlasíme za predpokladu, že budú dodržané podmienky BVS, a.s., uvedené v texte vyjadrenia:

a/ Kanalizačná prípojka

1. Ak jestvujúca kanalizačná prípojka, príp. jej časť, nie je vo vyhovujúcom stave, musí byť realizovaná ich rekonštrukcia na náklady vlastníka.
2. Kanalizačnú prípojku, ktorej súčasťou musí byť revízna šachta na kanalizačnej prípojke, je potrebné riešiť v zmysle STN 75 6101, STN EN 1610 a ich zmien a dodatkov, príp. súvisiacich noriem /stúpačky, poklop a pod./
3. Producent odpadových vôd je povinný oznámiť vlastníkovi verejnej kanalizácie všetky zmeny a nové údaje súvisiace s odvádzaním odpadových vôd do verejnej kanalizácie.
4. Kvalita odpadových vôd odvádzaných do kanalizácie musí byť v súlade s ustanovenou najvyššou prípustnou mierou znečistenia, uvedenou v prílohe č.3 Vyhlášky MŽP SR č. 55/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú náležitosti prevádzkových poriadkov verejných vodovodov a verejných kanalizácií.

Na odbernom mieste je potrebné zrealizovať zmenu odberateľa podľa aktuálneho listu vlastníctva.

19.08. SPP – distribúcia, a.s. – č. TD/NS/0561/2025/Pe zo dňa 09.09.2025;

súhlasí za dodržania nasledujúcich podmienok:

- Pred realizáciou zemných prác a/alebo pred začatím vykonávania iných činností je stavebník **povinný požiadať SPP-D o vytýčenie** existujúcich plynárenských zariadení prostredníctvom online formuláru zverejneného na webovom sídle SPP-D www.spp-distribucia.sk (časť E-služby),
- v záujme predchádzania poškodeniam plynárenských zariadení, ohrozeniu ich prevádzky a/alebo prevádzky distribučnej siete, SPP-D vykonáva vytyčovanie plynárenských zariadení do rozsahu 100 m **bezplatne**,

- stavebník je povinný **oznámiť začatie prác** v ochrannom pásme plynárenských zariadení prostredníctvom online formuláru zverejneného na webovom sídle SPP-D www.spp-distribucia.sk (časť E-služby] **najneskôr 3 pracovné dni** pred zahájením plánovaných prác. V prípade neoznámenia začatia prác upozorňujeme, že SPP-D môže **podať podnet na Úrad pre reguláciu sieťových odvetví**, ktorý je oprávnený za porušenie povinnosti v ochrannom a/alebo bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia uložiť podľa ustanovení Zákona o energetike **pokutu vo výške 300,- € až 150 000,- €,**
- stavebník prác je povinný zabezpečiť prístupnosť plynárenských zariadení počas realizácie činností z dôvodu potreby prevádzkovania plynárenských zariadení, najmä výkonu kontroly prevádzky, údržby a výkonu odborných prehliadok a odborných skúšok opráv, rekonštrukcie (obnovy) plynárenských zariadení,
- stavebník je povinný umožniť zástupcovi SPP-D vstup na stavenisko a výkon kontroly realizácie činností v ochrannom pásme plynárenských zariadení,
- stavebník je povinný realizovať **zemné práce** vo vzdialenosti **menšej ako 1,00 m** na každú stranu od obrysu nízkotlakého (ďalei ako „NTL") plynovodu a stredotlakého (ďalei ako „STL") plynovodu a vo vzdialenosti **menšej ako 1,50 m** od obrysu vysokotlakého (ďalej ako „VTL") plynovodu, až po predchádzajúcom vvtýčení týchto plynárenských zariadení, a to **ručne, bez použitia strojových mechanizmov, so zvýšenou opatrnosťou**, za dodržania STN 73 3050, a to pokiaľ sa jedná o výkopové, ako aj bezvýkopové technológie,
- pred realizáciou akýchkoľvek prác vo vzdialenosti **menšej ako 1,00 m** na každú stranu od obrysu NTL plynovodu a STL plynovodu a vo vzdialenosti **menšej ako 1,50 m** od obrysu VTL plynovodu**, iným spôsobom ako ručne**, je stavebník **povinný** v mieste križovania s plynárenským zariadením (a ak ku križovaniu nedochádza, v mieste priblíženia k plynárenskému zariadeniu) **obnažiť** plynárenské zariadenie **ručne kopanou kontrolnou sondou** pre overenie priestorového uloženia plynárenského zariadenia a taktiež overenie priebehu trasy vŕtacieho (resp. pretláčacieho) zariadenia, pričom technické parametre uvedenej sondy sú neoddeliteľnou prílohou tohto záväzného vyjadrenia,
- v prípade, ak zemné práce vo vzdialenosti **menšej ako 1,00 m** na každú stranu od obrysu NTL plynovodu a STL plynovodu **nie je možné** realizovať **výhradne ručne** alebo **bezvýkopovou metódou s ručne kopanými kontrolnými sondami,** stavebník je povinný predložiť SPP-D realizačnú projektovú dokumentáciu a vopred **požiadať o stanovenie podmienok** na vykonávanie takýchto prác,
- vykonávanie zemných prác **bezvýkopovou metódou bez ručne kopaných kontrolných sond** vo vzdialenosti **menšej ako 1,50 m** od obrysu VTL plynovodu je **zakázané,**
- ak pri zemných prácach **dôjde k odkrytiu** plynárenského zariadenia, stavebník je povinný kontaktovať pred zasypaním výkopu zástupcu SPP-D (p. ZURBOLA Ondrej, email: ondrej.zurbola@spp-distribucia.sk) na vykonanie kontroly stavu obnaženého plynárenského zariadenia, podsypu a obsypu plynovodu a uloženia výstražnej fólie; výsledok kontroly bude zaznamenaný do stavebného denníka,
- prístup k akýmkoľvek technologickým zariadeniam SPP-D **nie je povolený** a manipulácia s nimi je prísne zakázaná, pokiaľ sa na tieto práce nevzťahuje vydané povolenie prevádzkovateľa,
- stavebník je povinný zabezpečiť odkryté plynovody, káble, ostatné inžinierske siete počas celej doby ich odkrytia proti poškodeniu,
- stavebník **nesmie bez súhlasu SPP-D** nad trasou plynovodu realizovať také terénne úpravy, ktoré by zmenili jeho doterajšie krytie a hlbku uloženia, v prípade zmeny úrovne terénu požadujeme všetky zariadenia a poklopy plynárenských zariadení osadiť do novej úrovne terénu,
- každé poškodenie zariadenia SPP-D, vrátane poškodenia izolácie potrubia, musí byť ihneď ohlásené SPP-D na tel. č. **0850 111 727**, nedodržanie tejto povinnosti môže viesť k vážnemu ohrozeniu života, zdravia a majetku verejnosti,
- stavebník je povinný pri realizácií stavby dodržiavať ustanovenia Zákona o energetike, Stavebného zákona a iných všeobecne záväzných právnych predpisov, ako aj podmienky uvedené v Zápise z vytýčenia plynárenských zariadení a taktiež ustanovenia Technických pravidiel pre plyn (TPP) najmä 700 02,
- stavebník je povinný rešpektovať a zohľadniť existenciu plynárenských zariadení a/alebo ich ochranných a/alebo bezpečnostných pásiem.

- stavebník je povinný pri súbehu a križovaní navrhovaných vedení s existujúcimi plynárenskými zariadeniami dodržať minimálne odstupové vzdialenosti v zmysle STN 73 6005 a TPP 906 01,
- v zmysle § 79 Zákona o energetike stavebník **nesmie bez súhlasu** prevádzkovateľa distribučnej siete v ochrannom pásme plynárenských zariadení vykonávať činnosti a zhotoviť, zmeniť alebo odstrániť stavbu,
- v zmysle § 80 Zákona o energetike stavebník **nesmie bez súhlasu** prevádzkovateľa distribučnej siete v bezpečnostnom pásme plynárenských zariadení zhotoviť, zmeniť alebo odstrániť stavbu,

OSOBITNÉ PODMIENKY:

- Toto stanovisko **nenahrádza technické podmienky pripojenia** budúceho odberného plynového zariadenia k distribučnej sieti SPP-D.
- V prípade, že stavba má byť v budúcnosti pripojená na distribučnú sieť prevádzkovanú SPP-D, je stavebník povinný pred začatím konania o stavebnom zámere overiť dostupnosť a kapacitu distribučnej siete a to podaním žiadosti o pripojenie do distribučnej siete na predpísanom tlačive, alebo elektronicky, prostredníctvom aplikácie zverejnenej na webovom sídle SPP-D (www.spp-distribucia.sk).
- Toto záväzné vyjadrenie nahrádza záväzné vyjadrenie SPP-D pre posúdenie projektu stavby podľa Stavebného zákona.
- Toto záväzné vyjadrenie nahrádza záväzné vyjadrenie SPP-D ku kolaudácii vyššie uvedenej stavby.

19.09. Orange Slovensko, a.s. – č. 3730013530 zo dňa 08.12.2025;

Optické vedenie, Nízkonapäťové vedenie, MW vedenie, Rádiové vedenie - Nedochádza ku stretu.

1. **V prípade, že zámer stavebníka, pre ktorý podal uvedenú žiadosť, je v kolízii s EKS spoločnosti Orange Slovensko, a.s. alebo zasahuje do ochranného pásma týchto sietí, je stavebník po konzultácii s povereným zamestnancom/spoločnosťou povinný zabezpečiť:**
   - Ochranu alebo preloženie sietí v zmysle konkrétnych podmienok určených povereným zamestnancom/spoločnosťou Orange Slovensko, a.s.
   - Vypracovanie projektovej dokumentácie v prípade potreby premiestnenia EKS. Pri projektovaní stavieb dodržiavať priestorovú normu STN 736005 a ustanovenia zákona o elektronických komunikáciách č. 452/2021 Z.z. v znení neskorších predpisov o ochrane sietí a zariadení
   - Odsúhlasenie projektovej dokumentácie v prípade potreby premiestnenia EKS povereným zamestnancom/spoločnosťou Orange Slovensko, a.s.

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

Za optické vedenia:

MICHLOVSKÝ spol. s.r.o.

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

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

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

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

2. **Pri akýchkoľvek prácach na optickej trase, ktorými môžu byť ohrozené alebo poškodené zariadenia alebo vedenia EKS, je žiadateľ povinný vykonať všetky objektívne účinné ochranné opatrenia tým, že zabezpečí:**
   - Pred začatím zemných prác vytýčenie a vyznačenie polohy zariadení/vedení EKS priamo na povrchu terénu servisnou organizáciou spol. MICHLOVSKÝ spol. s.r.o., pričom o tom bude vytvorený zápis o vytýčení trasy,
   - Kontaktné údaje na účely vytýčenia:

MICHLOVSKÝ spol. s.r.o.

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

- Preukázateľné oboznámenie pracovníkov, ktorí budú vykonávať zemné práce, s vytýčenou a vyznačenou polohou tohto zariadenia/vedenia EKS a tiež s podmienkami, ktoré boli na jeho ochranu stanovené.
- Upozornenie pracovníkov vykonávajúcich zemné práce na možnú polohovú odchýlku ± 30 cm skutočného uloženia vedenia alebo zariadenia od vyznačenej polohy na povrchu terénu.
- Pri krížení sietí, tesných súbehoch, pri budovaní nových komunikácií a spevnených plôch pokiaľ nedochádza k prekládke, optickú trasu mechanicky chrániť vhodnými prostriedkami, napr. žľabovaním.
- Dodržanie zákazu prechádzania ťažkými vozidlami, pokiaľ sa nevykoná ochrana proti mechanickému poškodeniu.
- Upozornenie pracovníkov, aby pri prácach v miestach výskytu vedení a zariadení pracovali s najväčšou opatrnosťou a bezpodmienečne nepoužívali nevhodné náradie (napr. hĺbiace stroje).
- Aby boli odkryté zariadenia riadne zabezpečené proti previsu, akémukoľvek ohrozeniu, krádeži a poškodeniu vo vzdialenosti 1,5 m na každú stranu od vyznačenej polohy zariadenia.
- Pred záhrnom vykonať zhutnenie zeminy pod HDPE rúrami, obnoviť krytie a značenie (zákrytové dosky, fólia, markéry).
- Nad optickou trasou dodržanie zákazu skládok a budovania zariadení, ktoré by znemožňovali prístup k EKS. o Súhlas servisnej organizácie spol. MICHLOVSKÝ spol. s.r.o. pri zmene nivelety nad trasou EKS. o Bezodkladné oznámenie každého poškodenia EKS nasledovne:

Za optické vedenia:

MICHLOVSKÝ spol. s.r.o.

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

- Overenie výškového uloženia zariadenia ručnými sondami (z dôvodu, že spoločnosť Orange Slovensko, a.s. nezodpovedá za zmeny priestorového uloženia zariadenia vykonané bez jej vedomia),
- Pred opätovným záhrnom obnažených miest EKS prizvať zástupcu servisnej organizácie spol. MICHLOVSKÝ spol. s.r.o. ku kontrole, kde bude urobený zápis o nepoškodení trasy (ak nedošlo k poškodeniu trasy) a kontrole dodržania podmienok vyjadrenia.
- Žiadame dodržať v plnom rozsahu platné predpisy podľa STN 73 6005 pre priestorovú úpravu vedení,
- Mechanická ochrana a prekládky budú zrealizované v plnej výške na náklady investora. Realizáciu prekládky EKS vykoná na základe územného rozhodnutia a zmluvy o preložke uzavretej so spoločnosťou Orange Slovensko, a.s. ňou poverená servisná organizácia. Zahájenie stavebných prác v ochrannom pásme optickej trasy oznámiť správcovi EKS

  U P O Z O R N E N I E : V prípade, že počas výstavby je potrebné zvýšiť, alebo znížiť krytie tel. káblov, je toto možné vykonať len so súhlasom povereného zamestnanca servisnej organizácie spol. MICHLOVSKÝ spol. s.r.o. V káblovej ryhe sa môže nachádzať viac zariadení (káble, potrubia) s rôznou funkčnosťou.
- Nedodržanie podmienok ochrany verejnoprospešného zariadenia EKS je porušením právnej povinnosti podľa §23 zákona č. 452/2021 Z.z. a Trestného zákona.
- Vytýčenie EKS vykoná spoločnosť MICHLOVSKÝ spol. s.r.o.na základe objednávky do 3 týždňov od jej doručenia. Na objednávke uveďte číslo vyjadrenia o existencii EKS.

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

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

- Kontaktné údaje na účely vytýčenia:
  - Región východného Slovenska, E-mail: vyjadrenia_mobil_VS@orange.sk
  - Región stredného Slovenska, E-mail: vyjadrenia_mobil_SS@orange.sk
  - Región západného Slovenska, E-mail: vyjadrenia_mobii_ZS@orange.sk
- Preukázateľné oboznámenie pracovníkov, ktorí budú vykonávať zemné práce, s vytýčenou a vyznačenou polohou prípojok a tiež s podmienkami, ktoré boli na ich ochranu stanovené.
- Upozornenie pracovníkov vykonávajúcich zemné práce na možnú polohovú odchýlku ± 30 cm skutočného uloženia prípojok od vyznačenej polohy na povrchu terénu.
- Pri križení sietí, tesných súbehoch, pri budovaní nových komunikácií a spevnených plôch pokiaľ nedochádza k prekládke, trasu elektrickej prípojku mechanicky chrániť.
- Dodržanie zákazu prechádzania ťažkými vozidlami, pokiaľ sa nevykoná ochrana proti mechanickému poškodeniu.
- Upozornenie pracovníkov, aby pri prácach v miestach výskytu vedení a zariadení pracovali s najväčšou opatrnosťou a bezpodmienečne nepoužívali nevhodné náradie (napr. hĺbiace stroje).
- Aby boli odkryté zariadenia riadne zabezpečené proti previsu, akémukoľvek ohrozeniu, krádeži a poškodeniu vo vzdialenosti 1,5 m na každú stranu od vyznačenej polohy zariadenia.
- Pred záhrnom vykonať zhutnenie zeminy pod elektrickými prípojkami, obnoviť krytie a značenie (zákrytové dosky, fólia).
- Nad trasou elektrickej prípojky dodržanie zákazu skládok a budovania zariadení, ktoré by znemožňovali prístup k EKS.
- Bezodkladné oznámenie každého poškodenia zariadenia na telefónne kontakty podľa príslušného regiónu:
  - Región východného Slovenska, Mobil: +421 918 722 270, E-mail: erisuposk@orange.sk
  - Región stredného Slovenska, Mobil: +421 905 538 079, E-mail: erisuposk@orange.sk
  - Región západného Slovenska, Mobil: +421 918 722 261, E-mail: erisuposk@orange.sk
- Pred opätovným záhrnom obnažených miest EKS prizvať zástupcu servisnej organizácie ku kontrole, kde bude urobený zápis o nepoškodení trasy (ak nedošlo k poškodeniu trasy) a kontrole dodržania podmienok vyjadrenia.
- Žiadame dodržať v plnom rozsahu platné predpisy podľa STN73 6005 vrátane ochranných pásiem pre priestorovú úpravu vedení.
- Mechanická ochrana a prekládky budú zrealizované v plnej výške na náklady investora. Realizáciu prekládky EKS vykoná na základe územného rozhodnutia a zmluvy o preložke uzavretej so spoločnosťou Orange Slovensko, a.s. ňou poverená servisná organizácia. Zahájenie stavebných prác v ochrannom pásme elektrickej prípojky oznámiť správcovi EKS resp. ním poverenej servisnej organizácii.

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

- Pred začatím prác kontaktovať správcu EKS s projektovou dokumentáciu resp. zámerom
  - Región východného Slovenska, E-mail: vyjadrenia_mobii_VS@orange.sk
  - Región stredného Slovenska, E-mail: vyjadrenia_mobil_SS@orange.sk
  - Región západného Slovenska, E-mail: vyjadrenia_mobil_ZS@orange.sk
- Pre zabezpečenie súhlasu k výstavbe bude nutná dohoda o súčinnosti, prekládke (Dohoda o preložke telekomunikačného vedenia) resp. umiestnení technologických zariadení pre zabezpečenie kontinuity poskytovania služieb.

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

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

Námietky účastníkov konania:

V zákonom stanovenej lehote neboli uplatnené námietky účastníkov konania.

Lehota platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere:
Podľa § 61 ods. 1 Stavebného zákona rozhodnutie o stavebnom zámere platí **dva roky** odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, ak bola v tejto lehote podaná žiadosť o overenie projektu stavby. **Rozhodnutie o stavebnom zámere stráca platnosť dňom straty platnosti overovacej doložky.** Podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona rozhodnutie o stavebnom zámere je záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania. Podľa § 62 ods. 3 stavebného zákona možno lehotu platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere predĺžiť na žiadosť stavebníka podanú pred jej uplynutím najviac o dva roky.

Toto rozhodnutie o stavebnom zámere neoprávňuje stavebníka na uskutočnenie stavby. Stavebník je podľa § 65 stavebného zákona **povinný pre realizáciu stavby požiadať stavebný úrad o overenie projektu stavby**. Až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia a na základe samostatnej žiadosti stavebníka stavebný úrad overí projekt stavby a vydá overovaciu doložku projektu stavby, ktorá spolu s týmto právoplatným rozhodnutím oprávňuje stavebníka stavbu uskutočniť.

Správny poplatok:
Správny poplatok bol zaplatený podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov vo výške 300,- € dňa 24.11.2025.

Odôvodnenie

Stavebník podal elektronicky prostredníctvom informačného systému portálu výstavby (ID stavby 25CF2E) dňa 28.10.2025 na Mesto Pezinok – stavebný úrad žiadosť podľa ust. § 50 Stavebného zákona o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere na stavbu: „Rekonštrukcia podkrovia rodinného domu“, ul. Hrnčiarska 10, súp. č. 432, 902 01 Pezinok, na pozemkoch registra „C“-KN, parcelné č. 4531/1, /2, /4, /5, kat. úz. Pezinok vo vlastníctve stavebníka, evidovaných na liste vlastníctva č. 11435, na pozemku registra „E“-KN, parcelné č. 1295, kat. úz. Pezinok vo vlastníctve SR, správca Slovenský vodohospodársky podnik, štátny podnik, ku ktorému stavebník preukázal **iné právo Nájomnou zmluvou** a na pozemku registra „E“-KN parcelné č. 1266/8, kat. úz. Pezinok vo vlastníctve Mesta Pezinok, ku ktorému stavebník preukázal **iné právo Zmluvou o uzatvorení budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena**.

Z dôvodu, že žiadosť neobsahovala všetky potrebné doklady, stavebný úrad rozhodnutím zn.: VasKa-6543-58475/2025 zo dňa 12.11.2025 konanie o stavebnom zámere prerušil a zároveň vyzval stavebníka na doplnenie chýbajúcich dokladov výzvou zn.: VasKa-6543-58476/2025 zo dňa 12.11.2025.

Stavebník doplnil podanie dňa 17.03.2026.

Stavebný úrad preskúmal predloženú žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere, predloženú projektovú dokumentáciu, správu o prerokovaní stavebného zámeru, doklady o vlastníctve a inom práve k pozemkom, stanoviská dotknutých orgánov a dotknutých právnických osôb a určil účastníkov konania, ktorých vlastnícke a iné práva môžu byť rozhodnutím o stavebnom zámere priamo dotknuté.

Stavebný úrad oznámil v súlade s ustanovením § 51 Stavebného zákona oznámením zn.: VasKa-266-56890/2026 zo dňa 11.09.2026 začatie konania o stavebnom zámere všetkým známym účastníkom konania, dotknutým orgánom a dotknutým právnickým osobám, nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 06.10.2026 a určil lehotu na uplatnenie námietok a pripomienok.

Dňa 06.10.2026 sa uskutočnilo nariadené ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním za účasti stavebníka a účastníka konania Mareka Škyvaru. Z ústneho pojednávania a miestneho zisťovania stavebný úrad spísal zápisnicu zn. 266/2026.

Stanoviská, ktoré v konaní uplatnili dotknuté orgány a dotknuté právnické osoby, boli vo vzájomnom súlade a požiadavky z nich vyplývajúce boli premietnuté do podmienok stavebného zámeru pre realizáciu stavby.

V zákonom stanovenej lehote, ani pri ústnom pojednávaní, žiadny z účastníkov konania nevzniesol voči predloženému stavebnému zámeru „Rekonštrukcia podkrovia rodinného domu“ žiadne námietky ani pripomienky.

Projektová dokumentácia k stavebnému zámeru vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecným technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie podľa ustanovení vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z. a je vypracovaná odborne spôsobilým projektantom (podľa zákona č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch v znení neskorších predpisov).

Stavebný úrad po posúdení predloženej žiadosti zistil, že uskutočnením stavby a jej budúcim užívaním nie sú ohrozené verejné záujmy spoločnosti, ani neprimerane obmedzené alebo ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania.

V priebehu konania stavebný úrad nenašiel také dôvody, ktoré by znemožňovali vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere.

Rozhodnutie o stavebnom zámere nie je dokladom na samotnú realizáciu stavby. Stavebník musí podať samostatnú žiadosť o overenie projektu stavby podľa § 65 stavebného zákona. Stavebný úrad následne overí projekt stavby a vydá overovaciu doložku projektu stavby, ktorá spolu s právoplatným rozhodnutím oprávňuje stavebníka stavbu uskutočniť.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad rozhodol tak, ako sa uvádza vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu má účastník konania právo podať odvolanie v súlade s § 53 a § 54 Správneho poriadku v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia (doručenia) rozhodnutia.

Odvolanie sa podáva na Stavebný úrad Pezinok, Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky podľa § 51 ods. 3 zákona č. 25/2025 Z. z. a podľa § 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 webovom sídle Mesta Pezinok – www.pezinok.sk. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

JUDr. Roman M á c s
primátor mesta

Vyvesené dňa: 3. 11. 2026

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis:

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

Pečiatka a podpis:

Príloha pre stavebníka: 1x overený projekt stavby

Doručí sa:

Mesto Pezinok, Radničné námestie 44/7, 902 14 Pezinok, so žiadosťou o vyvesenie na úradnej tabuli a webovom sídle správneho orgánu.

Účastníkom konania verejnou vyhláškou:

1. Tomáš Novák, Hlavná 294/76, 900 23 Viničné
2. Anna Nováková, Hlavná 294/76, 900 23 Viničné
3. ARCHIZA, spol. s r. o., Orechová 1059, 900 26 Slovenský Grob
4. Mária Škyvarová, Hrnčiarska 433/12, 902 01 Pezinok
5. Marek Škyvara, Hrnčiarska 433/12, 902 01 Pezinok
6. Silvia Škyvarová, Bystrická 2484/26, 902 01 Pezinok
7. SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, š. p., Martinská 49, 821 05 Bratislava
8. Vlastníci pozemku 161/1KN E: Emília Kandlová, SK
9. Mária Achberger, SK
10. Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 01 Pezinok
11. Martin Rajníc, Hrnčiarska 431/8, 902 01 Pezinok
12. Vlastníci pozemku 826/6 KN E: Justína Ondrovičová, SK
13. Rudolf Ondrovič, SK

Dotknutým orgánom a dotknutým právnickým osobám:

14. Mesto Pezinok, Radničné nám. 7, 90214 Pezinok – orgán územného plánovania
15. Mesto Pezinok, Radničné nám. 7, 90214 Pezinok – ref. život. Prostredia – ŠVS
16. Mesto Pezinok, Radničné nám. 7, 90214 Pezinok – ref. život. Prostredia – OO
17. Mesto Pezinok, Radničné nám. 7, 90214 Pezinok – ref. život. Prostredia – CSO
18. OR HaZZ v Pezinku, Hasičská 4, 902 01 Pezinok
19. SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, š. p., Martinská 49, 821 05 Bratislava
20. Okresný úrad Pezinok – OPaK, OH, M. R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok
21. Krajský pamiatkový úrad, Leškova 17, 811 04 Bratislava – Staré Mesto
22. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
23. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 82646 Bratislava 29
24. SPP – distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava
25. SWAN PK, s.r.o., Glejovka 1, 902 01 Pezinok
26. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
27. Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava

Na vedomie:

28. Tomáš Novák, Hlavná 294/76, 900 23 Viničné
29. Anna Nováková, Hlavná 294/76, 900 23 Viničné
30. ARCHIZA, spol. s r. o., Orechová 1059, 900 26 Slovenský Grob
31. Mária Škyvarová, Hrnčiarska 433/12, 902 01 Pezinok
32. Marek Škyvara, Hrnčiarska 433/12, 902 01 Pezinok
33. Silvia Škyvarová, Bystrická 2484/26, 902 01 Pezinok
34. SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, š. p., Martinská 49, 821
35. Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 01 Pezinok
36. Martin Rajníc, Hrnčiarska 431/8, 902 01 Pezinok

Vybavuje: Ing. Karina Vašiová, tel. 033/6901 323, e-mail: karina.vasiova@msupezinok.sk