

Mesto Pezinok

Radničné nám. č. 7, 902 14 Pezinok

Špeciálny stavebný úrad

V Pezinku, dňa 26. 05. 2026

Zn.: AstMi-247-44786/2026

OZNÁMENIE O ZAČATÍ STAVEBNÉHO KONANIA A UPUSTENÍ OD ÚSTNEHO POJEDNÁVANIA SPOJENÉHO S MIESTNOU OBHLIADKOU

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

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

(ďalej len „stavebník“)

podal dňa 10. 11. 2025 na Mesto Pezinok – špeciálny stavebný úrad žiadosť o stavebné povolenie na líniovú stavbu:

„**Polyfunkčné objekty Pezinok**“ v rozsahu stavebných objektov:

SO 07.1 SPEVNENÉ PLOCHY A KOMUNIKÁCIE

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

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

SO 07.1c PARKOVACIE STOJISKÁ

SO 07.1c.01 Parkoviská a stojiská

SO 07.1c.02 Parkoviská a stojiská

SO 07.1c.03 Parkoviská a stojiská

SO 07.1c.04 Parkoviská a stojiská

SO 07.1c.05 Parkoviská a stojiská

SO 07.1d CHODNÍKY

SO 07.1d.01 Chodníky

SO 07.1d.02 Chodníky

SO 07.1d.03 Chodníky

SO 07.1d.04 Chodníky

SO 07.2 SPEVNENÉ PLOCHY A KOMUNIKÁCIE

s umiestnením v obci Pezinok, parc. C-KN č. 5242/4, 5242/21, 5242/27, kat. úz. Pezinok a parc. C-KN č. 756/11, 756/22, 756/30, 756/83, 760/3, kat. úz. Grinava.

(ďalej len „stavba“).

Uvedeným dňom bolo stavebné konanie začaté.

Mesto Pezinok, ako príslušný špeciálny stavebný úrad (ďalej len “špeciálny stavebný úrad”) podľa ustanovenia § 3a ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. O pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len “cestný zákon”) a podľa ustanovenia § 16 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v platnom znení (ďalej len „zákon 25/2025 Z.z.“) a orgán štátnej správy vo výstavbe podľa ustanovenia § 12 písm. c) zákona 25/2025 Z.z., postupujúc v zmysle § 84 ods. 4 zákona 25/2025 Z.z. **oznamuje v súlade s ustanovením § 61 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“)** začatie stavebného konania **dotknutým orgánom a známym účastníkom konania**. Pretože sú stavebnému úradu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej zmeny stavby, **upúšťa v zmysle § 61 ods. 2 stavebného zákona od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania**.

K predloženému zámeru bolo vydané rozhodnutie v zisťovacom konaní č. OU-PK-OSZP-2017/004740 zo dňa 13. 07. 2017, právoplatné dňa 10. 08. 2017, v ktorom bolo rozhodnuté, že navrhovaná činnosť sa nebude posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. V zisťovacom konaní sa zúčastnila dotknutá verejnosť: Združenie domových samospráv Bratislava (IČO: 31820174), Vinohradnícko vinárske družstvo podielnikov KARPATY, družstvo (IČO: 34124411) a Development In Slovak Investments s.r.o. (IČO: 34109099).

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

Popis stavby: Účelom súboru predmetných stavebných objektov je zabezpečenie dopravného napojenia plánovanej výstavby bytových domov a ubytovacích zariadení na existujúcu miestnu obslužnú komunikáciu na Obchodnej ulici, ktorá je v zmysle ÚPN Mesta Pezinok vedená v kategórii MO 8/50 s funkčnou triedou C3.

SO 07.1 Spevnené plochy a komunikácie je stavebný objekt tvorený súborom stavebných podobjektov, ktoré ako celok vytvárajú dopravnú infraštruktúru v oblasti riešeného územia. V podobe prístupových komunikácií, parkovacích plôch a chodníkov pre peších.

SO 07.1a KOMUNIKÁCIA OSI 1, 2, 3 - MO 8,0/40 - funkčná trieda C2 – riešený úsek, ktorý vytvára hlavnú dopravnú tepnu je označený ako Vetva „A“ (os 1 a os 2) a Vetva „D“ (os 3). Vetva „A“ je navrhnutá ako obojsmerná dvojpruhová komunikácia so šírkou jazdného pruhu 3,5m v kategórii MO 8,0/40. Začiatok úseku je v km 0,000 v mieste napojenia Vetvy „D“. Následne trasa pokračuje pozdĺž existujúceho oplotenia s odsadením pre vytvorenie priestoru na kolmé parkovacie státi. Trasa pokračuje ľavotočivým smerovým oblúkom a pridruženým chodníkom pre peších (SO 07.1d.01) pozdĺž existujúceho oplotenia až do km 0,127602, kde je ukončená na hranici stavebného objektu SO 07.02, ktorý zabezpečuje samotné napojenie na existujúcu miestnu obslužnú komunikáciu na Obchodnej ulici prostredníctvom stykovej križovatky. Priečny sklon je navrhnutý ako jednostranný (ľavý) v hodnote 2,0%. Na konci trasy, kde je potrebné zabezpečiť priečny sklon pre plynulé napojenie na existujúci stav, je zmena priečného sklonu navrhnutá prostredníctvom hrebeňového klopenia, nakoľko by pri zmene priečného sklonu okolo osi by nebola dodržaná podmienka o najmenšom výslednom sklone. Hrebeňové klopenie je navrhnuté na dĺžke 15m so začiatkom v km 0,119436 a koncom v km 0,134436 v oblasti SO 07.02. Celková dĺžka vetvy A (v rámci stavebného objektu SO 07.01a) je 127,60 m.

Vetva "D" je navrhnutá ako obojsmerná dvojpruhová komunikácia so šírkou jazdného pruhu 3,5 m v kategórii MO 8,0/40. Začiatok úseku je v km 0,000 v mieste napojenia na Vetvu A prostredníctvom stykovej križovatky s polomerom obrúb $R=6,0$ m a zabezpečuje prístup pre automobilovú dopravu do oblasti bytových domov SO 01.3, SO 01.4 a SO 01. Celá trasa je navrhnutá ako priama s dĺžkou 95,51 m. Priečny sklon je jednostranný (ľavý) 2,0%. Trasa vetvy D je po celej dĺžke lemovaná kolmými parkovacími stojiskami. Komunikácie sú po celej dĺžke ohraničené cestným betónovým obrubníkom so skosením, resp. s nábehovým betónovým obrubníkom, ktoré vzájomne ich oddeľujú od stavebných objektov chodníkov, resp. parkovísk. Všetky obrubníky sú uložené do lôžka z betónu C12/15-X0. V úseku od km 0,058 000 na ľavej strane ako aj v úseku od km 0,119 436 na pravej strane vetvy A je navrhnutý odvodňovací obrubník a to z dôvodu malého pozdĺžneho sklonu. Vozovka komunikácií je TYP1.

SO 07.1b Komunikácia OS 4,5,6- MO 7,0/30 funkčná trieda C2 - predmetný objekt zabezpečuje rozšírenie dopravnej infraštruktúry pre potreby prístupu automobilovej dopravy do oblasti bytových domov SO 01.1, SO 01.2, SO 01.3 a SO 01.4 prostredníctvom Vetvy „B“ (os 5), Vetvy "C" (os 4) a Vetvy „E“ (os 6), ktoré sú priamo napojené na komunikácie riešené v SO 07.1.

Vetva "B" je navrhnutá ako obojsmerná dvojpruhová komunikácia so šírkou jazdného pruhu 3,0 m v kategórii 7,0/30, ktorá je priamo napojená na Vetvu „A“. Zmena šírkového usporiadania sa zrealizuje v

priestore stykovej križovatky s vetvou „D“. Priečný sklon je navrhnutý ako jednostranný (ľavý) s hodnotou 2,0%. Celková dĺžka trasy vetvy „B“ je 73,07 m.

Vetva "C" je navrhnutá ako obojsmerná dvojpruhová komunikácia so šírkou jazdného pruhu 3,0 m v kategórii 7,0/30, ktorá vzájomne prepája Vetvu „B“ a Vetvu „D“ prostredníctvom stykových križovatiek s polomerom obrúb R= 6,0 m a zabezpečuje prístup pre automobilovú dopravu do oblasti bytových domov SO 01.1, SO 01.2, SO 01.3 a SO 01.4 zo severnej časti do južnej časti pozemku. Priečný sklon je navrhnutý ako jednostranný (ľavý) s hodnotou 2,0%. Celková dĺžka trasy vetvy „C“ je 73,07 m.

Vetva "E" je navrhnutá ako obojsmerná dvojpruhová komunikácia so šírkou jazdného pruhu 3,0 m v kategórii 7,0/30. Je priamo napojená na Vetvu A prostredníctvom stykovej križovatky s polomerom obrúb R= 6,0 m. Vetva E zabezpečuje prístup na parkoviskovú plochu riešenú v stavebnom objekte SO 07.1c.02. Priečný sklon je navrhnutý ako jednostranný (ľavý) s hodnotou 2,0%. Celková dĺžka trasy je 35,0m. Komunikácie sú po celej dĺžke ohraničené cestným betónovým obrubníkom so skosením, resp. s nábehovým betónovým obrubníkom, ktoré vzájomne ich oddeľujú od stavebných objektov chodníkov, resp. parkovísk. Všetky obrubníky sú uložené do lôžka z betónu C12/15-X0. Vozovka komunikácií je TYP1.

SO 07.1c Parkoviská a stojišká - predmetný stavebný objekt pojednáva o návrhu 200 kolmých parkovacích stojísk so základným rozmerom 2,5 x 3,5 m. Z celkového počtu parkovacích stojísk je 10 navrhnutých pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu a orientácie. Tieto parkovacie stojiská sú navrhnuté s rozmerom 3,5 x 5 m resp. 2 x 2,5 x 3,5 m, medzi ktoré je vložený vzájomne zdieľaný pás so šírkou 1,0 m. Parkoviskové stojiská sú od komunikácie oddelené nábehovým obrubníkom, ostatné strany sú lemované cestným betónovým obrubníkom so skosením a s výškovým rozdielom 0,08 m. Pozdĺžny sklon je orientovaný na príľahlú komunikáciu s hodnotou od 0,5% do 3,0%. Priečný sklon je závislý od príľahlej komunikácie. Všetky obrubníky sú uložené do lôžka z betónu C12/15-X0. Vozovka parkoviskových plôch je TYP2.

Stavebný objekt SO 07.1c je rozdelený na nasledovné podobjekty:

SO 07.1c.01 Parkoviská a stojiská = 38PM

SO 07.1c.02 Parkoviská a stojiská = 38PM

SO 07.1c.03 Parkoviská a stojiská = 33PM

SO 07.1c.04 Parkoviská a stojiská = 31PM

SO 07.1c.05 Parkoviská a stojiská = 29PM

SO 07.1c.06 Parkoviská a stojiská = 31PM

SO 07. 1d Chodníky - stavebný objekt rieši návrh chodníka pre peších, ktorý je rozdelený do viacerých stavebných podobjektov, ktoré vytvárajú v záujmovej oblasti sieť peších trás s možnosťou prístupu ku všetkým vstupom do bytových domov a s napojením na existujúcu ako aj novo navrhovanú infraštruktúru. Chodník je navrhnutý so šírkou min. 2,0 m (1,5 m + 0,5 m bezpečnostná vzdialenosť) s jednostranným priečnym sklonom 2,0%. Chodník je lemovaný záhonovým betónovým obrubníkom v prípade vedenia pozdĺž komunikácie, resp. parkoviskovej plochy je výškovo oddelený cestným betónovým obrubníkom so skosením. Všetky obrubníky sú uložené do lôžka z betónu C12/15-X0. Vozovka chodníka je TYP3.

Stavebný objekt SO 07.1d je rozdelený na nasledovné podobjekty:

SO 07.1d.01 Chodníky

SO 07.1d.02 Chodníky

SO 07.1d.03 Chodníky

SO 07.1d.04 Chodníky

SO 07.2 Spevnené plochy a komunikácie - stavebný objekt pojednáva o realizácii napojenia na existujúcu komunikáciu na Obchodnej ulici prostredníctvom stykovej križovatky s polomerom obrúb R= 6,0 m. Začína plynulým napojením na Vetvu „A“ v km 0,127 602 a končí na hrane spevnenej krajnice existujúcej komunikácie. V tomto mieste je z dôvodu malého priečného sklonu navrhnutý betónový štrbinový žľab, ktorý aj vzájomne oddeľuje konštrukčné vrstvy vozoviek existujúcej a navrhovanej komunikácie. Zároveň je z dôvodu malého pozdĺžneho sklonu z oboch strán komunikácia ohraničená odvodňovacím obrubníkom. Vozovka predmetného stavebného objektu je TYP1.

Do podkladov rozhodnutia možno nahliadnuť na Meste Pezinok, špeciálnom stavebnom úrade počas úradných hodín špeciálneho stavebného úradu.

Účastníci konania, môžu uplatniť svoje námietky najneskôr **do 15 dní** odo dňa doručenia oznámenia, inak k nim nebude prihliadnuté. V rovnakej lehote sú povinné oznámiť svoje stanovisko dotknuté orgány. Ak neoznámia v určenej lehote svoje stanovisko, má sa za to, že so stavbou súhlasia.

Ak sa niektorý z účastníkov nechá v konaní zastupovať, predloží jeho zástupca písomnú **plnú moc**.

Toto oznámenie má povahu verejnej vyhlášky v zmysle § 26 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) 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 Mács
primátor mesta

Vyvesené dňa: **29.5.2016**

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis:

Pečiatka a podpis:

Doručí sa:



Verejnou vyhláškou účastníkom konania:

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

Dotknutým orgánom:

10. Mesto Pezinok – stavebný úrad, Radničné nám. 7, 902 01 Pezinok
11. Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Hasičská 4, 902 01 Pezinok
12. Okresný úrad v Pezinku, Odbor starostlivosti o životné prostredie – ŠVS, M.R.Štefánika 14, 90201 Pezinok
13. Okresný úrad v Pezinku, Odbor starostlivosti o životné prostredie – OH, M.R.Štefánika 14, 90201 Pezinok
14. Okresný úrad v Pezinku, Odbor starostlivosti o životné prostredie – OPaK, M.R.Štefánika 14, 90201 Pezinok
15. Okresný úrad v Pezinku, Odbor starostlivosti o životné prostredie – OO, M.R.Štefánika 14, 90201 Pezinok
16. Okresný úrad v Pezinku, Odbor starostlivosti o životné prostredie – EIA, M.R.Štefánika 14, 90201 Pezinok

17. Mesto Pezinok – CSO, Radničné nám. 7, 902 01 Pezinok
18. Mesto Pezinok – správa ciest, Radničné nám. 7, 902 01 Pezinok
19. Krajský pamiatkový úrad, Leškova 17, 811 04 Bratislava – Staré Mesto
20. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava – Ružinov
21. SPP – distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 82511 Bratislava
22. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 81647 Bratislava
23. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 82646 Bratislava 29
24. Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčenkova 19, 851 01 Bratislava
25. Únia nevidiacich a slabozrakých, Sekulská 1, 842 50 Bratislava

Na vedomie:

26. Buildingcode s.r.o., Družstevná 41, 900 21 Svätý Jur, IČO: 36 828 335
27. Mesto Pezinok, Radničné nám. 7, 902 14 Pezinok

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

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

