

Mesto Pezinok

Radničné nám. č. 7, 902 14 Pezinok

Stavebný úrad

V Pezinku dňa 05.02.2025

Zn.: GrzJa-3-1936/2026

OZNÁMENIE

o začatí územného konania o umiestnení stavby a nariadenie ústneho pojednávania s miestnym zisťovaním

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

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

19.06.2023 na Mesto Pezinok – stavebný úrad návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby na stavbu: „Obytné územie 09-12 Pezinok – I. etapa“, v členení na stavebné objekty:

Objekt č.1 - Rodinný dom OPTIAAAL 1838 - RD1

Objekt č.2 - Rodinný dom OPTIAAAL 1641 - RD 2

Objekt č.3 - Rodinný dom DUAL 1520 - RD 3

Objekt č.4 - Rodinný dom RD 4 - radová zástavba

Objekt č.5 - Cesty a spevnené plochy

Objekt č.6 - Verejný vodovod

Objekt č.7 - Prípojky vody

Objekt č.8 - Splašková kanalizácia a domové žumpy na splašky

Objekt č.9 - Kábelové rozvody NN

Objekt č.10 - Kábelové prípojky NN

Objekt č.11 - Vonkajšie osvetlenie

(ďalej len „stavba“).

doplnený dňa 13.03.2024, 22.02.2025, 04.11.2025, 09.01.2026, 12.01.2026.

Miesto stavby: ul. Zumberská - Malacká cesta, Pezinok

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

Pozemky pod stavbami a stavbami technickej a dopravnej infraštruktúry:

pozemky C-KN parc. č.: **950/1, 979/3, 979/1, 979/5, 984/2, 987/2, 990/2, 991, 992/35, 992/37, 992/38, 1346/1, 1346/6,**

pozemky E-KN parc.č.: **531/102, 517, 506, 480/3**

katastrálne územie: Pezinok.

Účastníci konania:

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

Vlastníci pozemkov pod stavbami a stavbami technickej a dopravnej infraštruktúry:

3. Ing. Marek Chvíla, Školská 638/11, 900 91 Limbach (C-KN 987/2)
4. Slovenská republika, správca Psychiatrická nemocnica Philippa Pinela Pezinok, Malacká cesta 63, 902 01 Pezinok (C-KN 984/2)
5. Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok (E-KN 531/102, 506, 480/3, C-KN 1346/1, 989)

6. Slovenská republika, správca SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik, Karloveská 2, 841 04 Bratislava (C-KN 979/5, 950/1, 979/1, E-KN 517)
7. Jarmila Lukáčová, Kupeckého 48, 902 01 Pezinok (C-KN 979/3, 990/2, 991, 992/38)
8. Ing. Ivan Cebro, Holubyho 44, 902 01 Pezinok (C-KN 979/3, 990/2, 991, 992/38)
9. Karol Steberl (C-KN 979/3, 990/2, 991, 992/38)
10. Mária Steberlová (C-KN 979/3, 990/2, 991, 992/38)
11. Richard Sedlák, Poštová ulica 387/16, 919 42 Voderady (C-KN 979/3, 990/2, 991, 992/38 992/35, 992/37))
12. Mgr. Zuzana Sedláková, Poštová ulica 387/16, 919 42 Voderady (C-KN 979/3, 990/2, 991, 992/38, 992/35, 992/37)
13. Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 817 15 Bratislava (C-KN 979/3, 990/2, 991, 992/38)

Vlastníci susedných pozemkov a stavieb riešeného územia:

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

Dňom podania žiadosti bolo začaté územné konanie o umiestnení stavieb.

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.“), podľa § 12 písm. c) zákona 25/2025 Z.z. ako orgán štátnej správy vo výstavbe, postupujúc v zmysle § 84 ods. 4 písm. b) zákona 25/2025 Z.z. oznamuje v súlade s ustanovením § 36 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) začatie konania o umiestnení stavby dotknutým orgánom a známym účastníkom konania a súčasne nariaďuje na prerokovanie návrhu ústne pojednávanie na deň

12. 03. 2026 o 10.00 hod.

s miestom stretnutia na ulici Malacká cesta (Zumberská) v blízkosti autobusovej zastávky Pezinok - Nemocnica

Účastníci konania môžu svoje pripomienky a námietky uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne.

Dotknuté orgány oznámia svoje stanoviská v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje pripomienky námietky účastníci územného konania. Ak niektorý z orgánov štátnej správy potrebuje na riadne posúdenie návrhu dlhší čas, stavebný úrad na jeho žiadosť určenú lehotu pred jej uplynutím, primerane predĺži. Ak dotknutý orgán a dotknutá právnická osoba, ktorý bol vyrozumený o začatí územného konania, neoznámia v určenej alebo predĺženej lehote svoje stanovisko k navrhovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

Do podkladov rozhodnutia možno nahliadnuť na Meste Pezinok – stavebný úrad 3.poschodie m. č. 4.04 počas úradných hodín stavebného úradu.

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

Súčasne v súlade s ust. § 42 ods. 5 stavebného zákona upozorňujeme účastníkov konania na to, že v odvolacom konaní sa neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť.

Popis stavby:

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

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

Objekt č.1 - Rodinný dom OPTIMAL 1838 - RD 1

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

Objekt č.2 - Rodinný dom OPTIMAL 1641 - RD 2

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

Objekt spĺňa energetickú náročnosť AO.

Objekt č.3 - Rodinný dom DUAL 1520 - RD 3

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

Objekt č.4 - Rodinný dom RD 4 - radová zástavba

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

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

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

Objekt č. 5 - Cesty a spevnené plochy

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

Komunikácie v obytnej zóne budú vybudované ako obojsmerné jednopruhovú komunikácie funkčnej triedy „D1-upokojená komunikácia“ so šírkou jazdného pásu 4,0 m. Na vetve „A“ a „B“ sú navrhnuté prvky na spomalenie vozidiel a to spomaľovacie prahy. Pozdĺž komunikácie sa z jednej strany vybuduje pojazdový chodník šírky 2,0 m (ktorý bude slúžiť aj pre vyhýbanie vozidiel) a z druhej strany

bude zelený pás šírky 1,5 m, ktorý bude slúžiť aj na odvodnenie komunikácie. Vetva „C“ tvorí parkovisko pre rezidentov zóny so šírkou komunikácie 5,5 m s pozdĺžnym a kolmým parkovacím státím. Navrhnuté sú 2 pozdĺžne státi a 7 kolmých státí. Na konci úseku vetvy „B“ sa vybuduje obrátisko šírky 4,0 m so zakružovacími oblúkmi R= 7 m. V mieste križovania sa komunikácií budú polomery oblúkov min. R= 7m, čo vyhovuje pre vozidlá do dĺžky 9.0 m.

Postranný zelený pás so vsakom bude zahumusovaný a zatravnovaný.

Objekt č.6 - Verejný vodovod

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

Nový verejný vodovod pre lokalitu rodinných domov bude pripojený na pôvodnú - existujúcu odbočku 100/100 z verejného vodovodu od ktorej je pôvodný úsek vodovodu nefunkčný po parcelu 993/7. Za existujúcim bodom pripojenia bude na potrubí nový zemný uzáver. Od uzáveru je vedená nová vetva vodovodu - „VETVA 1“ pre lokalitu nových rodinných domov až po pripojenie na koncový bod

existujúceho funkčného verejného vodovodu pred parcelou 993/7. Nová vetva vodovodu je vedená pred rodinnými domami pod navrhovanou komunikáciou. Na navrhovanej trase vodovodu sa osadia dva podzemné hydranty DN80.

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

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

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

Objekt č.7 - Prípojky vody

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

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

Objekt č. 8 - Splašková kanalizácia a domové žumpy na splašky

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

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

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

Objekt č.9 - Kábelové rozvody NN

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

JUDr. Roman Mács
primátor mesta

Prílohy: C3 Celková situácia územia

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

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

Vyvesené dňa:

12.1.2026

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis:

Čaputová

Pečiatka a podpis:



Doručí sa:

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

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

Verejnou vyhláškou účastníkom konania:

2. JŠ servis, s.r.o., Bratislavská 197 / 83 , 90201 Pezinok, (navrhovateľ)
3. Marek Brunovský, Sokolská 35, 900 01 Modra (splnomocnený zástupca)
4. Ing. Marek Chvíla, Školská 638/11, 900 91 Limbach
5. Psychiatrická nemocnica Philippa Pinela Pezinok, Malacká cesta 63, 902 01 Pezinok
6. Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
7. SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik, Karloveská 2, 841 04 Bratislava
8. Jarmila Lukáčová, Kupeckého 48, 902 01 Pezinok
9. Ing. Ivan Cebro, Holubyho 44, 902 01 Pezinok
10. Karol Steberl
11. Mária Steberlová
12. Richard Sedlák, Poštová ulica 387/16, 919 42 Voderady
13. Mgr. Zuzana Sedláková, Poštová ulica 387/16, 919 42 Voderady
14. Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 817 15 Bratislava

Dotknutým orgánom:

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

Doručí sa na vedomie:

32. JŠ servis, s.r.o., Bratislavská 197 / 83 , 90201 Pezinok, (navrhovateľ)
33. Marek Brunovský, Sokolská 35, 900 01 Modra (splnomocnený zástupca)

Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického dokumentu	
Názov:	Oznámenie o začatí konania - UR - Obytné územie 09-12PK 1.etapa - JŠ Servis
Identifikátor:	GrzJa-3-1936/2026
Autorizácia elektronického dokumentu	
Dokument autorizoval:	C=SK, L=Pezinok, T=Zástupca primátora, OID.2.5.4.97=NTRSK-00305022, O=MANDANT Mesto Pezinok, SERIALNUMBER=IDCSK-NB049078, SN=Klimentová, G=Renáta, CN=MANDATÁR Ing. Renáta Klimentová OPRAVNENIE 1029 signatureId_1770713624724
Spôsob autorizácie:	kvalifikovaný elektronický podpis vyhotovený s použitím mandátneho certifikátu s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou
Deklarovaný dátum a čas autorizácie:	10.02.2026 09:54:07 časové pásmo UTC
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	10.02.2026 09:54:07 časové pásmo UTC
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:	GrzJa-3-1936/2026
Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	Ľubica Takáčová
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	Stavebný úrad a špeciálny SÚ
Označenie orgánu verejnej moci:	Mesto Pezinok, IČO: 00305022
Dátum vytvorenia doložky:	11.2.2026
Podpis a pečiatka:	