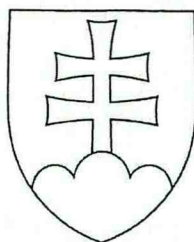


OKRESNÝ ÚRAD PEZINOK
ODBOR STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE
M. R. Štefánika 14, 902 01 Pezinok

Číslo spisu
OU-PK-OSZP-2026/002039-011

Pezinok
07. 07. 2026



Rozhodnutie

Verejná vyhláška

Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie podľa § 5 ods. (1) zákona NR SR č. 525/2003 Z. z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších noviel, ako príslušný orgán štátnej vodnej správy podľa § 61 písm. a) zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene a zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) a ako špeciálny stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 16 ods. (1) zákona č. 25/2025 Z. z. stavebného zákona a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len zákona č. 25/2025 Z. z.) a orgán štátnej správy vo výstavbe podľa § 12 písm. d) zákona č. 25/2025 Z. z. postupujúc podľa § 84 zákona č. 25/2025 Z. z. po vykonanom vodoprávnom konaní

Popis konania / Účastníci konania

- Verejnou vyhláškou

Stavebník:

1. Steper, s.r.o., Developerská spoločnosť, Šancová 10/A902 01 Pezinok, IČO 53857631,
2. známe a neznáme právnické a fyzické osoby, ktorých vlastnícke a iné práva k pozemkom a stavbám môžu byť konaním priamo dotknuté
3. projektant: VB PROJEKT, s.r.o., zodpovedný projektant Ing. Slavomír Bobek, Kunov 248, 905 01 Senica, IČO: 46979905
4. zodpovedný projektant: Ing. Oto Hladík – Projekcia, Pečnianska 1215/7, 851 01 Bratislava
5. dodávateľ stavby: Homestead s.r.o., Hodonínska 25, 841 03 Bratislava, IČO: 51690560

Dotknuté orgány:

6. Mesto Pezinok – Radničné nám. 7, 902 01 Pezinok,
7. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava,
8. SPP - distribúcia, a.s., Plátennícka 2, 821 09 Bratislava,
9. BVS a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava,
10. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava,
11. Michlovský, spol s r.o., Letná 796/9, 921 01 Piešťany,
12. SWAN PK, s.r.o., Glejovka 1, 902 05 Pezinok,
13. UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o., Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava,
14. ORHaZZ v Pezinku, Hasičská 4, 902 01 Pezinok,
15. SVP, š.p., Povodie Dunaja, Martinská 49, 821 05 Bratislava,
16. Správa ciest BSK, a.s., Čučoriedková 6, 827 12 Bratislava,
17. Bratislavský samosprávny kraj, Odbor dopravy, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava,
18. Okresný úrad Pezinok, OH, M.R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok,
19. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Ružinovská 8 P.O.Box 26 820 09 Bratislava,

20. Inšpektorát práce Bratislava, Za kasárňou 1, 832 64 Bratislava

Výrok

p o v o ľ u j e užívanie stavby

podľa § 26 ods. (3) vodného zákona a § 82 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon).

Stavebník:

Steper, s.r.o., Developerská spoločnosť, Šancová 10/A902 01 Pezinok, IČO 53857631

Stavba: Zóna progresívneho bývania – Za panskou záhradou II.

Vodné stavby:

SO 05 Rozšírenie verejného vodovodu

SO 06 Splašková kanalizácia

Miesto stavby: Pezinok - Grinava

Parcelné číslo: 781/18, 22, 105, 111, 112, 113, 115, 120, 130, 786/ 3, 4

Katastrálne územie: Grinava

Účelom užívania stavby je zabezpečenie hromadného zásobovania pitnou vodou z rozšíreného verejného vodovodu a prípojok pre 4 samostatne stojace rodinné domy, 9 radových domov a 5 bytových domov a zabezpečenie potreby vody pre hasenie požiarov a odvádzanie splaškových odpadových vôd z vybudovaných 5 bytových domov a plánovaných 16 rodinných domov v predmetnej lokalite.

Podmienky užívania:

1. V zmysle § 82 ods. 1 stavebného zákona v súčinnosti s § 84 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) je možné vodnú stavbu užívať len na určitý účel.
2. Zmeny v spôsobe užívania stavby a v jej prevádzkovom zariadení sú prípustné len po predchádzajúcom ohlásení stavebnému úradu, ktorý o nich rozhodne alebo nariadi nové kolaudačné konanie v zmysle § 85 stavebného zákona v súčinnosti s § 84 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon).
3. Pravidelnou údržbou a včasnými opravami prevádzkovať zariadenia tak, aby nedochádzalo k ich znehodnoteniu a aby sa predĺžila ich využiteľnosť.

Všeobecné ustanovenia:

1. Kolaudačné rozhodnutie je záväzné aj pre prípadných právnych nástupcov účastníkov konania.
2. Vlastníkom a prevádzkovateľom objektu vodnej stavby je Bratislavská vodárenská spoločnosť a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava v zmysle Darovacej zmluvy č. DZ/580/2026/BVS zo dňa 03.06.2026 medzi Steper, s.r.o., Developerská spoločnosť, Šancová 10/A902 01 Pezinok, IČO 53857631 ako „darca“ a „Bratislavská vodárenská spoločnosť a.s., ako „obdarovaný“.

Rozsah kolaudovanej stavby:

Rozsah vodnej stavby:

SO 05 Rozšírenie verejného vodovodu

• Potrubie TVLT DN 100, PN 10 celkovej dĺžky 265,10 m – napojený na verejný vodovod z HDPE DN100 pri križovatke ulice Limbašská a ul. Za panskou záhradou. Napojenie je s novým uzáverovým uzlom a s novým podzemným hydrantom H1, DN80. Ďalej pokračuje po novo navrhovanej komunikácii, kde na jej konci prudko zahne doprava prekríži štátnu cestu v HDPE chráničke DN150 a napojí sa na existujúci verejný vodovod DN300. Napojenie je s novým uzáverovým uzlom a s novým podzemným hydrantom H6, DN80. Výstavba verejného vodovodu DN100 spája verejné vodovody na oboch stranách lokality čím sa zaokruhovala.

• Vodovodné prípojky - pre 4 rodinné domy a 9 radových domov a 5 bytoviek: počtu 13 ks z HDPE DN32 (40x2,4) PN10 pre jednotlivé domy, 3 ks z HDPE DN50 (63x3,8) PN10 a 2 ks z TVLT DN80.

Počet prípojok je 18 ks celkovej dĺžky 119,58 m z toho:

- 13 ks z LDPE DN32, PN10 (40x2,4), dĺžky 104,23m
- 3 ks z LDPE DN50, PN10 (63x3,8), dĺžky 8,44m
- 2 ks z TVLT DN80, PN10, dĺžky 6,91m

- Vodomerné šachty - osadené do 10,0 m od vodovodu ako podzemné prefabrikované objekty so stropnou doskou na zať. D400 (kN) s osadenou vodomernou zostavou pre rodinné domy.
- Hydranty - podzemné liatinové DN80, celkový počet 6 ks
- Uzávery – podzemné liatinové zasúvadlá DN 80 (šupátka) k hydrantom – 6 ks, sekčné uzávery DN80, DN100, DN300 – 8 ks

SO 06 Splašková kanalizácia

- Splašková kanalizácia PVC-U SN4 DN300 dĺ. 222,6 m, gravitačná nezokruhovaná, pozostáva z jednej stoky, s napojením na existujúcu splaškovú kanalizáciu PVC DN300.
- Kanalizačné prípojky:
 - 13 ks kanalizačných prípojok PVC-U SN4 d160 dĺ. 79,7 m,
 - 5 ks kanalizačných prípojok PVC-U SN4 d200 dĺ. 32,5 m
 ukončené domovou revíznou šachtou PVC-U DN400.
- Kanalizačné šachty: 10 ks kanalizačných šacht zhotovených z betónových prefabrikovaných dielcov DN1000 s liatinovým poklopom D400

Zmeny oproti právoplatnému povoleniu na uskutočnenie vodnej stavby č. ŽP.vod.834/G-103/2010-Km zo dňa 04.08.2010: bez podstatných zmien.

Odôvodnenie

Stavebník Steper, s.r.o., Developerská spoločnosť, Šancová 10/A902 01 Pezinok, IČO 53857631, požiadal dňa 12.09.2025 Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie o vydanie kolaudačného rozhodnutia k vodným stavbám „SO 05 Rozšírenie verejného vodovodu“ a „SO 06 Splašková kanalizácia“ v rámci stavby „Zóna progresívneho bývania – Za panskou záhradou II.“ p.č. 781/18, 22, 105, 111, 112, 113, 115, 120, 130, 786/3, 4, v zmysle geometrického plánu č. 150-2/2025 zo dňa 6.3.2026 (vyhotoveného geodetom Ing. T. Kozárom), úradne overeného pod č. G1-147/2026 zo dňa 24.03.2026 (na SO 06 splaškovú kanalizáciu) a v zmysle geometrického plánu č. 28-5/2024 zo dňa 6.3.2026 (vyhotoveného geodetom Ing. T. Kozárom), úradne overeného pod č. G1-146/2026 zo dňa 24.03.2026 (na SO 05 rozšírenie verejného vodovodu).

Vodná stavba bola povolená rozhodnutím č. ŽP.vod.834/G-103/2010-Km zo dňa 04.08.2010. Orgán štátnej vodnej správy oznámil začatie kolaudačného konania oznámením č. OU-PK-OSZP-2025/014234-004 zo dňa 07.10.2025 a nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním, ktoré sa uskutočnilo dňa 04.12.2025. Pretože sa jedná o líniovú stavbu s veľkým počtom účastníkov konania, orgán štátnej vodnej správy upovedomil o začatí kolaudačného konania jeho účastníkov verejnou vyhláškou podľa § 26 zákona č. 71/1967 Zb. (správny zákon).

Na kolaudačnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním boli prítomní: stavebník Steper, s.r.o., Developerská spoločnosť, Šancová 10/A902 01 Pezinok, IČO 53857631, zhotoviteľ stavby Homestead s. r. o., Hodonínska 25, 841 03 Bratislava, IČO: 51690560, Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29 (ďalej len „BVS, a.s.“) a zástupca mesta Pezinok. Po vykonaní miestnej obhliadky bolo konštatované, že stavba bola uskutočnená podľa stavebného povolenia a dokumentácie overenej v stavebnom konaní, bez podstatných zmien. Voči vydaniu kolaudačného rozhodnutia neboli v stanovenej lehote uplatnené námietky.

Okresný úrad preskúmal všetky podklady pre vydanie kolaudačného rozhodnutia, ktorými sú: žiadosť, stavebné povolenie č. ŽP.vod.834/G-103/2010-Km zo dňa 04.08.2010, projektová dokumentácia overená v stavebnom konaní, protokol o ústnom konaní zo dňa 04.12.2025, projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby, protokol o odovzdaní a prevzatí stavby, protokoly o predpísaných skúškach (tlaková, funkčnosti), geodetická dokumentácia, geometrický plán, atesty a certifikáty od zabudovaných výrobkov, stavebný denník, prevádzkový poriadok, záväzné stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva, záväzné stanovisko OR HaZZ Pezinok č. ORHZ-PK1-2025/002551-002 zo dňa 05.12.2025, záväzné stanovisko Okresného úradu Pezinok – OSŽP, ŠSOH č. OU-PK-OSZP-2025/017323-002 zo dňa 02.12.2025, súhlasné stanovisko BVS, a.s. ku kolaudačnému konaniu verejného vodovodu č. 24/2401/2026/Kz zo dňa 10.06.2026 a splaškovej kanalizácii č. 214/2026 zo dňa 31.03.2026, Darovacia zmluva medzi stavebníkom a BVS, a.s. č. DZ/581/2026/BVS zo dňa 03.06.2026.

Okresný úrad rozhodoval v súlade s § 26 a § 73 ods. (1) vodného zákona a § 76 a § 77 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) (ďalej len „zákona č. 50/1976 Zb.“), ktoré upravujú vydávanie kolaudačných rozhodnutí. Pritom sa riadil § 46 a § 47 zákona č. 71/1976 Zb. o správnom konaní, pretože

podľa § 73 ods. (1) vodného zákona a § 140 zákona č. 50/1976 Zb. sa na kolaudačné konanie vzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní. Pridržiaval sa tiež ustanovení § 17 až 20 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona č. 50/1976 Zb. Tieto ustanovenia určujú obsah návrhu na kolaudačné rozhodnutie, doklady, ktoré majú byť predložené na ústnom konaní a obsah kolaudačného rozhodnutia.

Na základe predložených podkladov orgán štátnej správy konštatuje, že vodná stavba bola zrealizovaná podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní a boli dodržané technické požiadavky na výstavbu. Stavba vyhovuje stavebnotechnickým požiadavkám a spĺňa podmienky na bezpečné a trvalé užívanie. Užívanie vodných stavieb nebude ohrozovať verejný záujem z hľadiska ochrany života, zdravia osôb a životného prostredia, preto orgán štátnej vodnej správy rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Stavebník uhradil správny poplatok v súlade so zákonom č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších noviel v hodnote 300 € prostredníctvom e-kolku.

Orgán štátnej vodnej správy oznamuje rozhodnutie o povolení užívania vodnej stavby formou verejnej vyhlášky podľa § 26 zákona č. 71/1967 Zb. (správny zákon) a § 73 ods. (9) zák. č. 364/2004 Z.z. (vodný zákon).

Mestu Pezinok sa ukladá v zmysle § 26 ods. (2) správneho zákona vyvesiť túto vyhlášku po dobu 15 dní, deň vyvesenia a zvesenia na vyhláške potvrdiť a po zvesení zaslať na Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia tohto rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu sa podľa § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších zmien možno odvolať v lehote 15 dní odo dňa jeho oznámenia na Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, ul. M.R. Štefánika 14, 902 01 Pezinok.

Ak toto rozhodnutie po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov nadobudne právoplatnosť, jeho zákonnosť môže byť preskúmaná súdom.

Vyvesená dňa:

14.7.2026

Zvesená dňa:

28.7.



JUDr. Lenka Dudáková
vedúca odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 00151866 Sufix: 10120

Doručuje sa

Mesto Pezinok, Radničné námestie 44/7, 902 01 Pezinok, Slovenská republika
Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, Slovenská republika
SPP - distribúcia, a.s., Plátennícka 2, 821 09 Bratislava-Ružinov, Slovenská republika
Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava, Slovenská republika
Slovak Telekom a.s., Bajkalska 28, 817 21 Bratislava, Slovenská republika
MICHLOVSKÝ, spol. s r.o., Letná 796/9, 921 01 Piešťany, Slovenská republika
SWAN PK, s. r. o., Panholec 1, 902 01 Pezinok, Slovenská republika
UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o., Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava-Petržalka, Slovenská republika
Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Hasičská 4, 902 01 Pezinok, Slovenská republika

SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik, Povodie Dunaja, odštepný závod, Karloveská 2, 841 04 Bratislava, Slovenská republika

Správa ciest Bratislavského samosprávneho kraja, Čučoriedkova 8214/6, 827 12 Bratislava-Vrakuňa, Slovenská republika

Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava-Ružinov, Slovenská republika

Okresný úrad Pezinok, OH, M. R. Štefánika 0/14, 902 01 Pezinok, Slovenská republika

Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava, Slovenská republika

Inšpektorát práce Bratislava, Za kasárňou 315/1, 832 64 Bratislava-Nové Mesto, Slovenská republika

Na vedomie

Steper, s.r.o., Šancová 10/A, 902 01 Pezinok 1